



Grundstücksmarktbericht 2006



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	13
4.1 Vertragsvorgänge	16
4.2 Geldumsatz	16
4.3 Flächenumsatz	17
4.4 Zwangsversteigerungen	18
5 Bauland	19
5.1 Allgemeines	19
5.2 Individueller Wohnungsbau	21
5.2.1 Preisniveau	21
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	22
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	25
5.3 Geschosswohnungsbau – Preisniveau	27
5.4 Gewerbliche Bauflächen	27
5.4.1 Preisniveau	27
5.4.2 Preisentwicklung	27
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	28
5.6 Arrondierungsflächen	28
5.7 Erbbaurechte	29
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	30
6.1 Allgemeines	30
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	31
6.2.1 Preisniveau	31
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	31
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten	32
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	33
6.4 Höfe	34
7 Sonstige unbebaute Grundstücke	35
7.1 Grundstücke für den Gemeinbedarf	35
7.2 Grundstücke sonstiger Nutzungsarten	35
7.2.1 Gartenland	35
7.2.2 Grünanlagen	36
7.2.3 Private Wege	36
7.2.4 Lagerplätze	36
7.2.5 Freizeiteinrichtungen	37
7.2.6 Wasserflächen	37
7.2.7 Abbauland	37
7.2.8 Weitere Teilmärkte	37

8 Bebaute Grundstücke	38
8.1 Allgemeines	38
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	38
8.2.1 Preisniveau	39
8.2.2 Preisentwicklung	40
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren	40
8.2.4 Vergleichsfaktoren	44
8.2.5 Liegenschaftszinssätze	44
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften	47
8.3.1 Preisniveau	47
8.3.2 Preisentwicklung	48
8.4 Wohnungseigentum – Preisniveau	48
8.5 Teileigentum	49
8.6 Mehrfamilienhäuser	49
8.6.1 Preisniveau	49
8.6.2 Liegenschaftszinssätze	50
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	51
8.7.1 Preisniveau	51
8.7.2 Liegenschaftszinssätze	51
8.8 Wochenendhäuser	52
9 Bodenrichtwerte	54
9.1 Gesetzlicher Auftrag	54
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	55
9.3 Übersichten über die Bodenrichtwerte	58
9.4 Stadtsanierung und Stadtumbau	60
9.5 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	62
10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	63
10.1 Nutzungsentgelte	63
10.1.1 Nutzungsentgelte für Wochenendgrundstücke	63
10.1.2 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	63
10.2 Mieten	64
10.2.1 Gewerbemieten	64
10.2.2 Wohnungsmieten	66
10.3 Pacht für landwirtschaftliche Flächen	68
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	69

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 Landkreis Spree-Neiße befindet sich im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg an der Grenze zur Republik Polen und zum Freistaat Sachsen.

Im Land Brandenburg zählt der Landkreis Spree-Neiße zu den industriellen Verdichtungsräumen, obwohl auch hier – wie in allen Gegenden Ostdeutschlands – die zu Beginn der 90er Jahre einsetzende Strukturkrise nicht Halt machte. Traditionelle Branchen wie die Energiewirtschaft sowie die Textil- und die Glasindustrie gingen stark zurück, sodass damit verbunden bis heute ein drastischer Bevölkerungsverlust einhergeht. Seit der Bildung des Landkreises 1993 verringerte sich die Bevölkerung der Region um 43.000 Einwohner.

Entwicklung der Einwohnerzahlen (in Tsd. Einwohner)

(Quelle: Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse)

	1992	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Spree-Neiße	159	156	155	154	152	149	142	139	138	136
Cottbus	123	113	111	108	105	103	107	105	104	103
Region, gesamt	282	269	266	262	257	252	249	244	242	239

Tab. 1.1

Entsprechend verhalten reagiert seit 1998/99 der Grundstücksmarkt. Im Jahr 2006 wurde die bisher geringste Anzahl an Grundstückskaufverträgen registriert, obwohl der Geldumsatz die Größenordnung des Vorjahres erreichte.

Besonderes zum Jahr 2006

- Das *Kaufverhalten* auf dem Grundstücksmarkt für *unbebaute Bauflächen* hatte gegenüber dem Vorjahr eine fallende Tendenz. Auch in Betrachtung der Jahre zuvor war der *Nachfragetrend fallend*.
- 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. Nur in den Innenstadtlagen der Mittelzentren wurden höhere Werte erzielt (Quelle: *Übersichtsdarstellung zum Bodenrichtwertniveau für das Land Brandenburg*). Der *Trend* der Nachfrage ist auch hier *fallend*.
- Die *Bodenpreis-Indexreihen für Wohnbauland* sowie *für Acker- und Grünland* wurden *fortgeführt* und sind Bestandteil des Grundstücksmarktberichts.
- Für den Spreewald und engeren Verflechtungsraum zu Cottbus wurde ein signifikanter *Zusammenhang aus Bodenwert und Grundstücksgröße* festgestellt. Mit zunehmender Fläche sinkt der Preis. *Umrechnungskoeffizienten* sind in Ziffer 5.2.3 enthalten.
- 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. Vergleichswerte sind in Ziffer 8.4 dargestellt.
- 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* in diesen Baugebieten ist in dieser Zeit gefallen, sodass auch die Bodenrichtwerte mehrheitlich gesenkt wurden und oft *unter 40,- €/m²* liegen.
- *Gewerbeflächen* werden seit Jahren im Landkreis sehr *wenig nachgefragt*, obwohl Flächen in genügender Anzahl vorhanden sind und die *Kaufpreise* trotz voller Erschließung der Grundstücke *auf sehr niedrigem Niveau* verhandelbar sind. Eine Konzentration von Kauffällen ergab sich im Industriegebiet Schwarze Pumpe.
- Beim Erwerb *bebauter Grundstücke* wurde ein Rückgang von etwa 15% gegenüber dem Vorjahr registriert. Die *Kaufpreise* selbst waren *hoch*, der Geldumsatz stieg um 9%. Den bedeutendsten Anteil hatten seit Jahren Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, hiervon besonders bis zu einem Preisniveau von 75.000 €. *Marktanpassungsfaktoren* sind unter Ziffer 8.2.3 zu finden.
- Auch im Jahr 2006 war eine *Zunahme* des Umsatzes an *Land- und Forstwirtschaftsflächen* zu verzeichnen. Die *Bodenrichtwerte* wurden *zum Stand 01.01.2007* fortgeführt und in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Sie bewegen sich bei Ackerflächen von 0,22 ... 0,26 €/m², bei Grünland von 0,18 ... 0,22 €/m². Der Trend der *Kaufpreise* war leicht *fallend*.
- Bei den *Waldflächen* ist wiederum ein *leichter Anstieg der Kaufpreise* zu verzeichnen, was offenbar auf die spürbar gestiegene Nachfrage auf dem Holzmarkt zurückzuführen ist. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis einschließlich des Bestandes lag bei 0,13 €/m².
- Auf Grund der Umsetzung der EU-Agrarpolitik gewann der *Pachtmarkt von Landwirtschaftsflächen* an *Bedeutung*. Ein klares, langfristiges Pachtverhältnis ist ausschlaggebend für die Bewilligung von Zahlungsansprüchen aus Fördermitteln.
- 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, insbesondere in den städtischen Randlagen. Ein nachhaltig erzielbarer ortsüblicher Mietpreis lässt sich mangels Datenmaterials nicht ableiten. Dennoch sind die Mietspannen in Ziffer 10.2 angegeben.
- Auf Grund des Wegzugs von Familienmitgliedern bevorzugten Mieter oft kleinere Wohnungen. Tendenziell ist von einer ansteigenden *Nachfrage bei den unsanierten und sanierten Altbauten* auszugehen. 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. Auch hier erfolgt die Darstellung der gegenwärtigen Mietspannen in Ziffer 10.2 .
- Im Land Brandenburg stehen in der Regel in den jeweiligen Landkreisen nur wenig geeignete Kauffälle zur Ermittlung von *Liegenschaftszinssätzen* zur Verfügung. Aus diesem Grund erfolgte *landesweit* die *Auswertung des vorhandenen Datenmaterials* für einzelne Teilräume. Für das Gebiet, in dem der Landkreis Spree-Neiße liegt, sind die Ergebnisse der Liegenschaftszins-Ermittlung für Ein- und Zweifamilienhäuser, für Mehrfamilienhäuser sowie für Wohn- und Geschäftshäuser laut Beschluss des Oberen Gutachterausschusses für den Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg in diesen Marktbericht aufgenommen worden.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte berichtet regelmäßig über den Grundstücksmarkt im Landkreis Spree-Neiße. Diese *Veröffentlichungen* sind zur *allgemeinen Marktorientierung* gedacht und sollen entsprechend dem Willen des Gesetzgebers den Immobilienmarkt transparent machen. Der Bericht wendet sich daher insbesondere an die Personen, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt verbunden sind, und an diejenigen, die Grundeigentum veräußern, erwerben oder beleihen wollen. Nicht zuletzt sind die Rahmendaten für die öffentliche Hand mit den Aufgabenbereichen Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung von Bedeutung.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt, wobei die Entwicklung der Bau- und Bodenpreise, die gesetzlichen Rahmenbedingungen und das örtliche Mietniveau Einfluss nehmen. Eine solche Darstellung der Entwicklung des Grundstücksmarktes, die mit Hilfe statistischer Methoden gewonnen wird, kann daher nur verallgemeinern und das Marktverhalten nur in generalisierter Weise widerspiegeln. Spezielle Lageverhältnisse und die tatsächliche Situation im Einzelfall sowie die vertraglichen Rahmenbedingungen können nicht gebührend gewürdigt werden. Der Benutzer des Grundstücksmarktberichts muss sich daher bewusst sein, dass die angegebenen Preise und Werte auf ein zu beurteilendes Grundstück nur übertragen werden können, wenn es mit den wertbestimmenden Eigenschaften der Objekte des Teilmarktes übereinstimmt. Ansonsten sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen. In der Regel wird nur der Bewertungsfachmann in der Lage sein, aus den Daten auf den Wert eines speziellen Grundstücks zu schließen.

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. 135.900 Einwohnern** (Stand: 30.09.2006). Auf jedem Quadratkilometer leben somit ca. 82 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 22.200 Einwohnern. Inmitten des Landkreises liegt die kreisfreie Stadt Cottbus, sie ist eine eigenständige Gebietskörperschaft und als Oberzentrum ausgewiesen.

Flächennutzung

Die Ermittlung der Nutzungsarten erfolgte gemäß Nutzungsartenerlass ¹ mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB)“ zum Stand 31.12.2006 (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

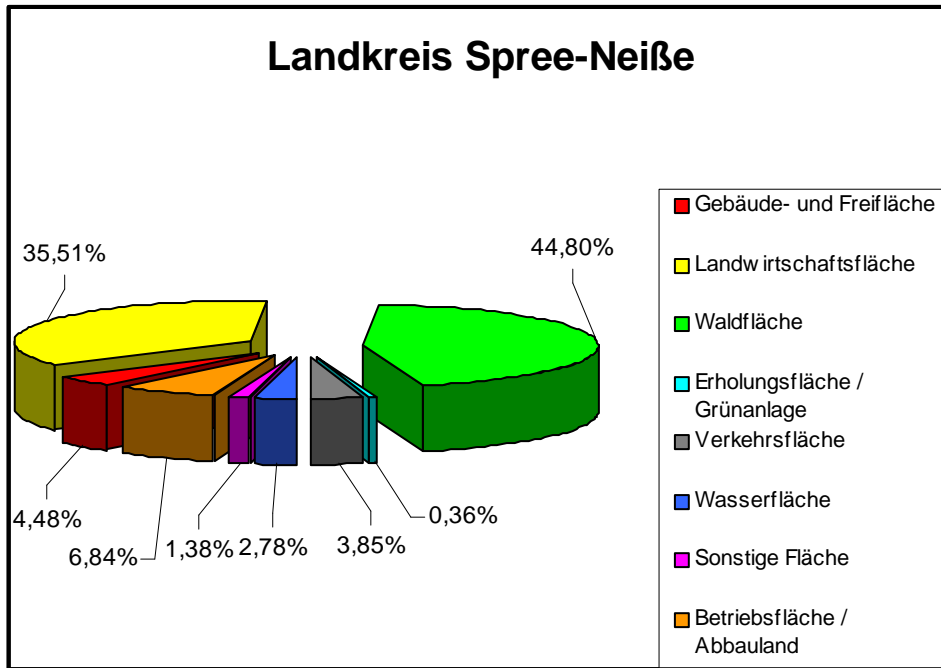


Abb. 3.2

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 30.09.2006 (Veränderung gegenüber Vorjahr)
 (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

	Einwohner		Einwohner
<u>Amtfreie Stadt Drebkau</u>	6.265 (-1,0%)		
<u>Amtfreie Stadt Forst (Lausitz)</u>	22.222 (-1,5%)	<u>Amtfreie Gemeinde Kolkwitz</u>	9.963 (-0,8%)
<u>Amtfreie Stadt Guben</u>	20.987 (-2,3%)	<u>Amtfreie Gemeinde Neuhausen/Spree</u>	5.618 (-2,1%)
<u>Amtfreie Stadt Spremberg</u>	26.038 (-0,9%)	<u>Amtfreie Gemeinde Schenkendöbern</u>	4.207 (-1,6%)
<u>Amtfreie Stadt Welzow</u>	4.120 (-8,6%)		

Amt Burg (Spreewald)	9.881 (-0,3%)		
Zugehörige Gemeinden:			
Briesen	820 (-0,4%)	Guhrow	595 (+0,3%)
Burg (Spreewald)	4.579 (+0,6%)	Schmogrow-Fehrow	972 (-1,1%)
Dissen-Striesow	1.079 (-1,6%)	Werben	1.836 (-1,2%)

Amt Döbern-Land	13.697 (-1,0%)		
Zugehörige Stadt und Gemeinden:			
Döbern	3.868 (-2,0%)	Jämlitz-Klein Düben	505 (-2,5%)
Felixsee	2.346 (-1,9%)	Neiße-Malxetal	1.870 (-0,7%)
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	1.213 (+7,9%)	Tschernitz	1.584 (-2,0%)
Hornow-Wadelsdorf	655 (-2,5%)	Wiesengrund	1.656 (+1,7%)

Amt Peitz	12.480 (-1,4%)		
Zugehörige Stadt und Gemeinden:			
Drachhausen	856 (+0,7%)	Peitz	4.980 (-2,2%)
Drehnow	618 (-1,0%)	Tauer	805 (-0,4%)
Heinersbrück	682 (+0,1%)	Teichland	1.257 (-1,5%)
Jänschwalde	2.003 (-2,0%)	Turnow-Preilack	1.279 (-0,9%)

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

(Quelle: Stabsstelle Wirtschafts- und Strukturförderung des Landkreises Spree-Neiße)

Vor dem Hintergrund des regionalen Strukturwandels sowie der landesweiten Neuausrichtung der Wirtschaftsförderung und der Wirtschaftspolitik ist Schwerpunktaufgabe des Landkreises, die Mittelzentren und gleichzeitigen Wirtschaftsstandorte Forst (Lausitz), Guben und Spremberg wirtschaftlich und strukturell den vorhandenen und neuen Gegebenheiten anzupassen.

Kern der Neuausrichtung des Landes Brandenburg ist: **Stärken stärken!**

Die Neuausrichtung der Investitionsförderung besteht aus zwei Säulen:

- Säule 1: Wachstumsprogramm für den Mittelstand
- Säule 2: Konzentration auf Branchen-Kompetenzfelder

Das bedeutet für den Landkreis, dass sich die Konzentration auf Wachstumsbranchen orientiert, die besondere Kompetenzen aufweisen. Unter den 15 im Land Brandenburg festgelegten regionalen Wachstumskernen (RWK) wurde für den Landkreis Spree-Neiße die Stadt Spremberg ausgewiesen.

Branchen-Kompetenzfelder sind Standorte, an denen sich räumliche Schwerpunkte der jeweiligen Branche vorrangig konzentrieren. In den ermittelten Branchen-Schwerpunktorten werden künftig branchenspezifische Infrastrukturen besonders gefördert. Die Förderschwerpunktsetzung des Landes Brandenburg ist prioritär auf die regionalen Wachstumskerne und Branchenschwerpunktorte gerichtet. Das bedeutet, dass die Förderung von Branchen in den Vordergrund gestellt wird, wobei die mittelständische Prägung der Wirtschaft besonders berücksichtigt wird.

Branchenschwerpunktorte im Landkreis Spree-Neiße sind:

- Guben
 - Ernährungswirtschaft
 - Kunststoffe / Chemie
 - Metallherzeugung, Metallbe- und -verarbeitung, Mechatronik

- Peitz
 - Energiewirtschaft, -technologie
 - Metallerzeugung, Metallbe- und -verarbeitung, Mechatronik
 - Papier

- Spremberg
 - Energiewirtschaft, -technologie
 - Kunststoffe / Chemie
 - Papier

Der Landkreis wird im Rahmen seiner Möglichkeiten den regionalen Wachstumskern und die Branchenschwerpunktorte in ihrer Entwicklung unterstützen. Darüber hinaus besteht für den Landkreis Spree-Neiße das Ziel, außerhalb der Schwerpunktsetzung, auf der Grundlage des Wachstumsprogramms für den Mittelstand (Säule 1) dafür Sorge zu tragen, auch den anderen Gebieten eine Entwicklung zu ermöglichen, z.B. an den Standorten:

Döbern, Tschernitz, Drebkau	Glasindustrie, holzverarbeitende Wirtschaft
Forst (Lausitz), Welzow, Kolkwitz, Burg (Spreewald)	Logistik, Bauwirtschaft, Ernährung, Tourismus
Welzow	Maschinenbau

Die genannten Branchen widerspiegeln die Wirtschaftsstruktur des Landkreises. Zugleich sind auch hier die Struktur bestimmenden Unternehmen unseres Landkreises angesiedelt.

Die drei aktiven Tagebaue des Landes Brandenburg – Cottbus-Nord, Jänschwalde und Welzow-Süd – befinden sich im Landkreis Spree-Neiße. Darüber hinaus existieren noch zwei Sanierungstagebaue – Gräbendorf (Förderungsende 1992) und Greifenhain (Förderungsende 1994). Daher wird die Braunkohle auch künftig ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber im Landkreis sein.

Besonderes zur Entwicklung in 2006 in Südbrandenburg

Industrie und Handel

Die von der Industrie- und Handelskammer durchgeführte Konjunkturumfrage für den Herbst 2006 verdeutlicht, dass besonders für die Industrie der Aufwärtstrend des Vorjahres weiter anhält. Sowohl eine steigende Nachfrage aus dem Ausland als auch die Belebung des Binnenmarktes sind zu verzeichnen, die Umsätze sind gestiegen. Mehr als die Hälfte der befragten Industrieunternehmen schätzt ihre Geschäftslage als gut ein, das beste Ergebnis seit Beginn der Konjunkturumfrage im Jahre 1995.

Auch im Handel kann zum Jahresende 2006 von einer Stimmungsaufhellung ausgegangen werden, denn auch hier wurden in den letzten Monaten des Jahres höhere Umsätze erzielt. Trotzdem leiden gerade im Handel die Unternehmen unter den Strukturproblemen der Region: Immer noch hohe Arbeitslosigkeit, sinkende Bevölkerungszahlen, geringe Kaufkraft.

Baugewerbe

Die Auftragslage hat sich spürbar erholt. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Einschätzungen der befragten Unternehmen verbessert, d.h. zum Jahresende haben sich die Umsätze im Baugewerbe etwas stabilisiert. Dennoch konnten die Verluste zu Jahresbeginn nicht ausgeglichen werden. Wenn man auch auf eine wirtschaftliche Erholung der Branche hoffen kann, ist doch kurzfristig das Ende der Strukturanpassung nicht abzusehen.

Handwerk

Auch hier zeigen die Konjunkturumfragen eine wesentliche verbesserte wirtschaftliche Lage auf. Die derzeitige Geschäftslage ist mit gut einzuschätzen. Die Hoffnungen auf ein Ende der konjunkturellen Talfahrt werden durch positive Umfragewerte erhärtet.

Dienstleistungsgewerbe

Aufgrund des anhaltenden Aufwärtstrends der Industrie sowie der etwas besseren Auftragslage im Baugewerbe hat die Branche eine steigende Nachfrage zu verzeichnen. Jedoch gibt es auch hier Unternehmen, die Auftragsverluste hinnehmen mussten, besonders bei den Dienstleistungsanbietern im privaten Sektor wird der Wettbewerb immer härter.

Landwirtschaft

Die extremen Witterungsbedingungen des Jahres 2006 versetzten gerade die Landwirte im Süden Brandenburgs in eine sehr schwierige Lage. Hier kam es auf Grund dessen zu Ertragsausfällen, die das 3 ... 5-Fache des Bundesdurchschnitts betrug, bei einigen Kulturen kam es zu Totalausfällen.

Diese Naturalausfälle in der Pflanzenproduktion bedeuteten hohe Finanzeinbußen, was beispielsweise zu hohen Folgekosten durch Ausfälle in der Tierproduktion führte.

Vergleichbar zum Dürrejahr 2003 wurden kurzfristige Hilfsprogramme eingeleitet, um dieser schwierigen Situation entgegenzuwirken.

Situation auf dem Arbeitsmarkt

Die positive Entwicklung in der Wirtschaft unserer Region hatte entsprechende Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Die Agentur für Arbeit Cottbus meldete zum Jahresende 2006 die niedrigste Arbeitslosenquote seit 2001. Sie liegt auf der Basis aller zivilen Erwerbsspersonen bei ca. 18%, wobei der niedrigste Wert mit etwa 11% im Raum Luckau und der höchste mit 22% in der Gegend um Senftenberg zu verzeichnen ist.

Aufgrund der milden Witterung besteht anhaltende Nachfrage im Baugewerbe. Fortwährende Arbeitskräftenachfrage besteht auch im Dienstleistungssektor, insbesondere von Zeitarbeitsfirmen und Call-Centern.

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: ei):*
Bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf einen Grundstücksteil (Wohnung) und den Anteil an einem gemeinschaftlichen Eigentum.
- *Land- und forstwirtschaftliche Flächen (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

Für die Länder Berlin und Brandenburg übernimmt der **Landesplanungsvertrag** zwischen beiden Ländern die Funktion des Landesplanungsgesetzes. Der Landesplanungsvertrag benennt in den Artikeln 7 und 8 das *gemeinsame Landesentwicklungsprogramm* und *gemeinsame Landesentwicklungspläne* als Instrumente zur Festlegung von Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Wenn auch, wie in Ziffer 3.2 erläutert, die Förderschwerpunkte des Landes Brandenburg bereits auf die neuen Planungen ausgerichtet sind, behalten die bisherigen Planungsdokumente einschließlich des „LEP I – Zentralörtliche Gliederung“ zurzeit ihre Gültigkeit. Die weiteren statistischen Auswertungen werden deshalb wie bisher nach den Regionstypen entsprechend LEP I gegliedert.

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
<i>Natürliche Personen</i>	117	352	12	319	32	114	946
<i>Bund, Land, Landkreis</i>	8	12	0	107	4	11	142
<i>Gemeinden, Städte</i>	52	8	0	13	0	16	89
<i>Sonstige</i>	50	83	10	29	9	18	199

Tab. 4.1

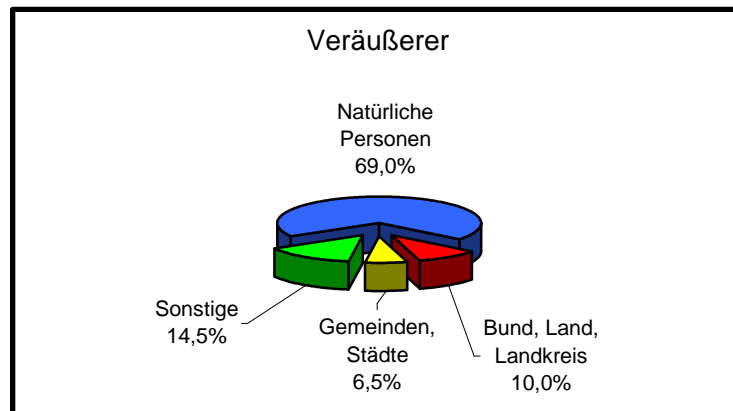


Abb. 4.1

Erwerber	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
<i>Natürliche Personen</i>	156	378	17	261	0	56	868
<i>Bund, Land, Landkreis</i>	4	0	0	84	11	4	103
<i>Gemeinden, Städte</i>	36	4	0	46	27	9	122
<i>Sonstige</i>	31	73	5	77	7	90	283

Tab. 4.2

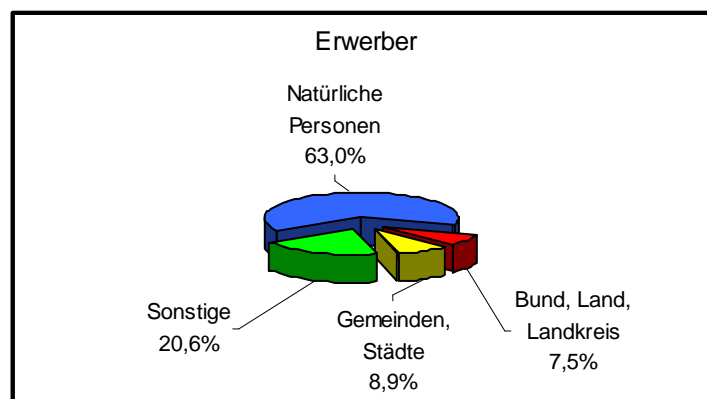


Abb. 4.2

4.1 Vertragsvorgänge

Region	Anzahl der Kauffälle						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Großstadtrandlagen	37	32	1	35	5	31	141
Mittelzentren	73	176	17	49	10	21	346
Grundzentren	13	35	0	17	0	7	72
Kleinzentren	27	35	2	30	5	8	107
Dörfer	77	177	2	337	25	92	710
Summe	227	455	22	468	45	159	1.376

Tab. 4.3

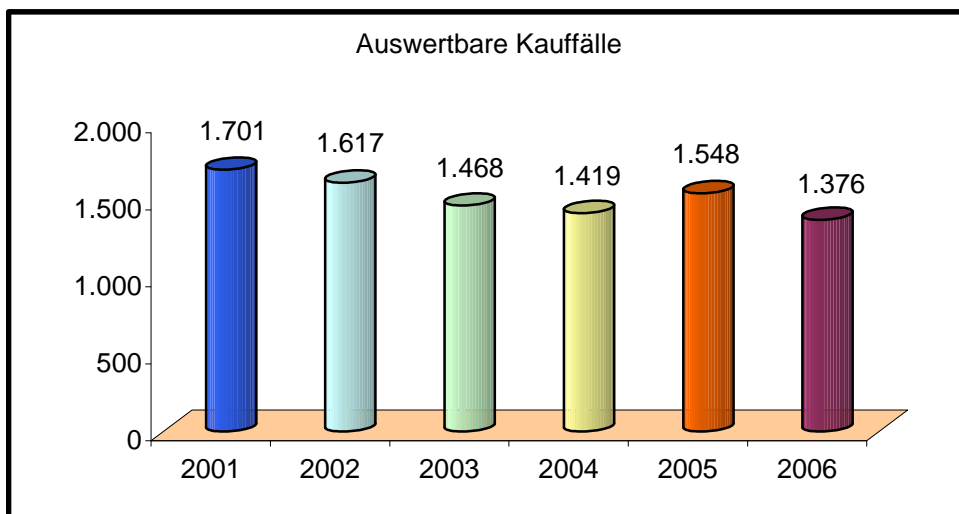


Abb. 4.3

4.2 Geldumsatz

Region	Umsatz in Mill. €						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Großstadtrandlagen	0,6	5,3	0,1	0,4	0	0,3	6,7
Mittelzentren	1,9	28,3	1,7	0,1	0	0,2	32,2
Grundzentren	0,3	4,0	0	0,2	0	0	4,5
Kleinzentren	0,7	4,7	0,2	0,2	0	0	5,8
Dörfer	1,0	21,6	0,1	2,7	0,1	1,8	27,3
Summe	4,5	63,9	2,1	3,6	0,1	2,3	76,5

Tab. 4.4

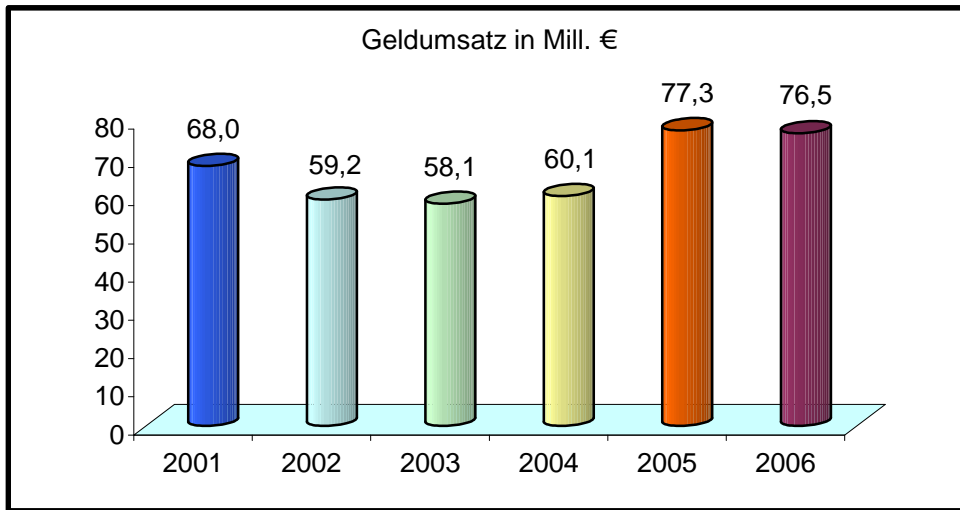


Abb. 4.4

4.3 Flächenumsatz

Region	Umsatz in ha						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Großstadtrandlagen	4,2	9,0	--	329,5	0,3	37,4	380,4
Mittelzentren	17,5	69,4	--	93,9	2,4	3,1	186,3
Grundzentren	2,2	14,4	--	121,6	0	0,4	138,6
Kleinzentren	6,8	34,9	--	162,4	0,4	2,2	206,7
Dörfer	9,4	104,0	--	1.527,6	11,0	312,0	1.964,0
Summe	40,1	231,7	--	2.235,0	14,1	355,1	2.876,0

Tab. 4.5

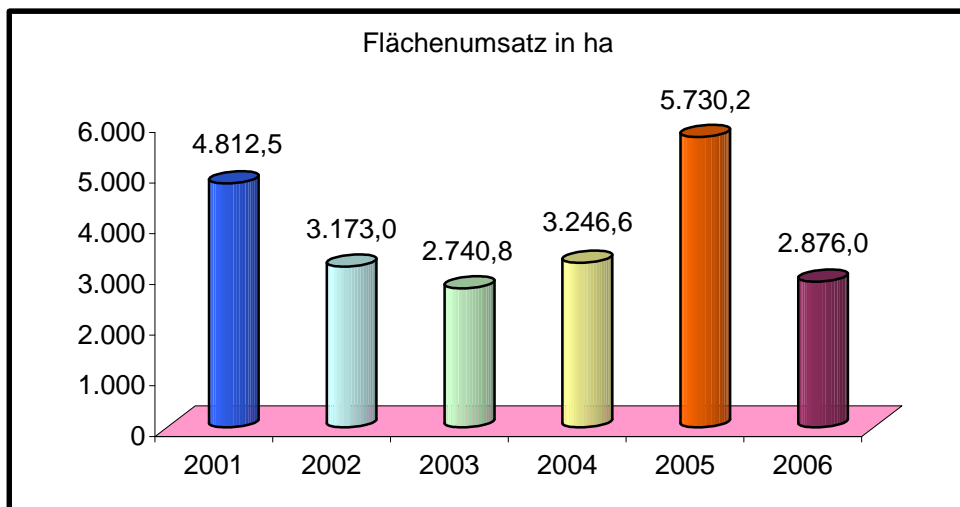


Abb. 4.5

4.4 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der **Mitteilungen in abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren** seitens der Amtsgerichte Cottbus und Guben lag im Jahr 2006 bei 50. Die häufigsten Immobilien, die in diese Verfahren gelangten, sind Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, weniger Gewerbeimmobilien. Je nach Vermarktungschancen erzielten unter Anderem

- **Einfamilienhäuser** einen Erlös von 30% bis 70% vom Verkehrswert
- **Mehrfamilienhäuser** einen Erlös von 20% bis 50% vom Verkehrswert
- **Wohn- und Geschäftshäusern** einen Erlös von ca. 40% vom Verkehrswert
- **Gewerbeimmobilien** einen Erlös von ca. 50% vom Verkehrswert
- **Eigentumswohnungen** einen Erlös von 30% bis 65% vom Verkehrswert.

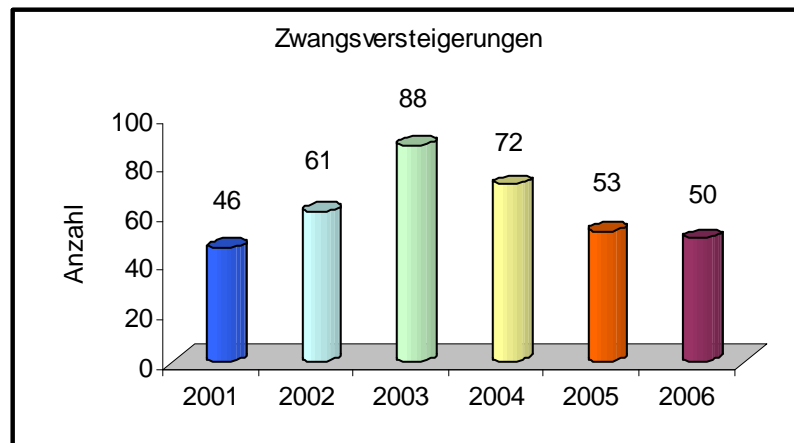


Abb. 4.6

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Im Jahr 2006 wurden **227 unbebaute Bauflächen** veräußert mit einem Flächenumsatz von 40,1 ha und einem Geldumsatz von 4,5 Mill. €. Davon entfielen 55% des Umsatzes auf selbstständige baureife Grundstücke.

Verteilung der Kauffälle nach Regionen

Region	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mill. €
<i>Großstadtrandlagen</i>	37	4,2	0,6
<i>Mittelzentren</i>	73	17,5	1,9
<i>Grundzentren</i>	13	2,2	0,3
<i>Kleinzentren</i>	27	6,8	0,7
<i>Dörfer</i>	77	9,4	1,0
Summe	227	40,1	4,5

Tab. 5.1

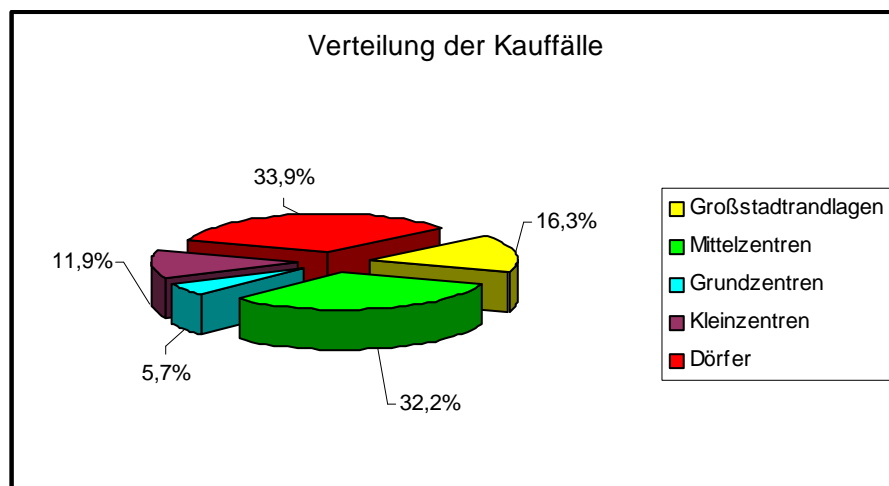


Abb. 5.1

Verteilung der Kauffälle nach Art der baulichen Nutzung

siehe Tabelle 5.2 und dazu gehörige Abbildung 5.2, [Seite 20](#)

Der Trend des **Kaufverhaltens** auf diesem Teilmarkt hat gegenüber dem Vorjahr eine **fallende Tendenz** (siehe Abbildung 5.3, [Seite 21](#)). 61% aller Verkäufe von unbebauten Bauflächen wurden im individuellen Wohnungsbau getätigt und 13% kamen für geschäftliche und gewerbliche Nutzung zum Abschluss.

Verkäufe für	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
	<i>Anzahl</i>	<i>in ha</i>	<i>in Mill. €</i>
<i>individuellen Wohnungsbau</i>	138	18,9	2,3
<i>Mehrfamilienhäuser</i>	54	3,8	0,6
<i>geschäftliche Nutzung</i>	5	2,8	0,6
<i>Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft</i>	0	0	0
<i>gewerbliche Nutzung</i>	24	14,2	1,0
<i>sonstige Nutzung</i>	6	0,3	< 0
Summe	227	40,1	4,5

Tab. 5.2

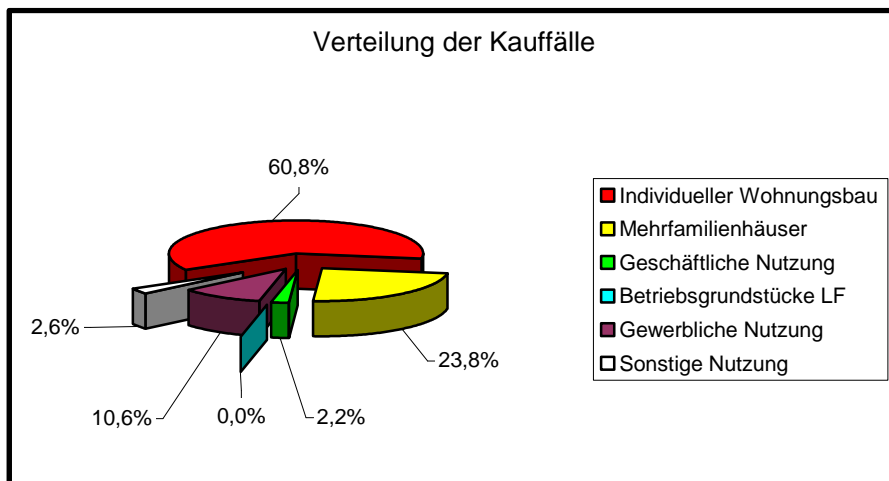


Abb. 5.2

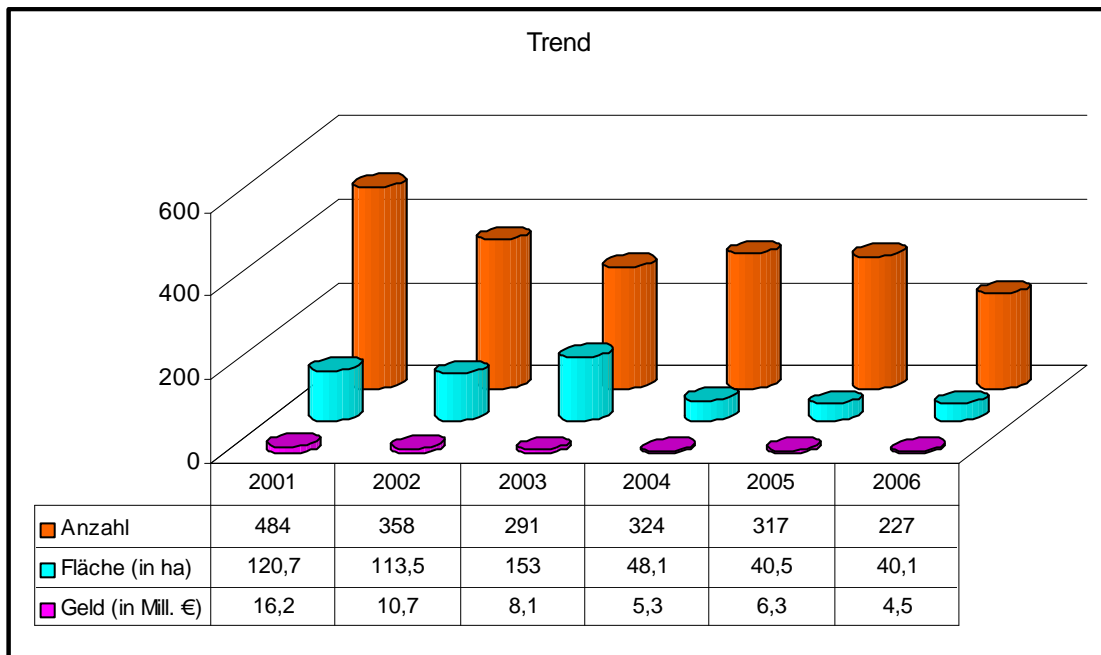


Abb. 5.3

5.2 Individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau hatten mit 61% für diese Grundstücksart nach wie vor Priorität, zeigen aber eine fallende Tendenz.

Verkäufe selbstständiger baureifer Grundstücke	Kauffälle Anzahl	Durchschnittliche Fläche in m²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m²
2005	133	1.050	29,--
	↓	↓	↓
2006	77	1.000	25,--

Tab. 5.3

5.2.1 Preisniveau

Das Preisniveau für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus 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, 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 19 Verkäufe von erschlossenem Bauland in Wohngebieten und in Wohnparks wurden 2006 getätigt. Die Entwicklung über den letzten 3-Jahres-Zeitraum zeigt die folgende Übersicht.

	2004	2005	2006
Anzahl der Kauffälle	36	29	19
Grundstücksgrößen	500 ... 900 m ²	500 ... 1.000 m ²	500 ... 1.000 m ²
Kaufpreise	30,-- ... 75,-- €/m ²	20,-- ... 70,-- €/m ²	30,-- ... 70,-- €/m ²

Tab. 5.4

Übersicht über Bodenrichtwerte in ausgewählten Wohngebieten:

Lagebezeichnung	Bodenrichtwert zum 01.01.2006 in €/m ²	Bodenrichtwert zum 01.01.2007 in €/m ²	Tendenz
Forst (Lausitz) OT Horno	45,--	40,--	↓
Forst (Lausitz), WG ⁴ Ziegelstraße, Magnusstraße ...	40,--	38,--	↘
Forst (Lausitz), WG „Am Mühlgraben“	43,--	40,--	↘
Forst (Lausitz), WG „Sportplatz SV Süden“	43,--	40,--	↘
Forst (Lausitz), WG „Pestalozzistraße“	38,--	35,--	↘
Guben, WG „Am Stadtpark“	50,--	48,--	↘
Guben, WG „Unterste Rübelerländer“	50,--	48,--	↘
Guben, WG „Bei den Läu-chen“	45,--	43,--	↘
Spremberg, WP ⁴ „Florian-Geyer-Weg / Ährenweg“	45,--	43,--	↘
Spremberg, WG „Georgenberg IIa“	60,--	60,--	→
Spremberg, WG „Schlesischer Hof“	50,--	48,--	↘
Spremberg OT Sellessen, WG „Weskower Straße“	40,--	40,--	→
Drebkau OT Leuthen, WG „Hinter den Gärten“	40,--	35,--	↓
Kolkwitz OT Glinzig, WG „Grabensiedlung“	38,--	38,--	→
Kolkwitz OT Hänchen, Alte Ziegelei	38,--	35,--	↘
Kolkwitz OT Zahsow, Wohngebiet	43,--	40,--	↘
Burg (Spreewald), WG „An der Baumschule“	70,--	70,--	→
Briesen, WP „Waldwiese“ und WG „An der Schule“	40,--	38,--	↘

⁴ WG ... Wohngebiet; WP ... Wohnpark

Lagebezeichnung	Bodenrichtwert zum 01.01.2006 in €/m²	Bodenrichtwert zum 01.01.2007 in €/m²	Tendenz
Werben, WG „Einheimisches Modell“	38,--	35,--	↘
Felixsee OT Klein Loitz, WG Waldsiedlung“	25,--	25,--	→
Peitz, WG „An der Breitscheid-Straße“	38,--	35,--	↘
Peitz, WG „Cottbuser Vorstadt“	40,--	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 2000. Der jeweilige Index gibt die relative Veränderung zum Basisjahr an.

Die Diagramme (Abb. 5.4 ... 5.6) stellen die Entwicklung des Bodenpreises bis 2006 (Basisjahr 2000) 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.

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

Burg (Spreewald) OT Müschen; Drachhausen; Drebkau WT⁵ 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

⁵ WT ... Wohnteil innerhalb eines Ortsteils

Bräsinchen, WT Drieschnitz, OT Gablenz, WT Kahsel, OT Kathlow; Neiße-Malxetal OT Groß Kölzig, OT Jerischke, OT Jocksdorf, OT Klein Kölzig, 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

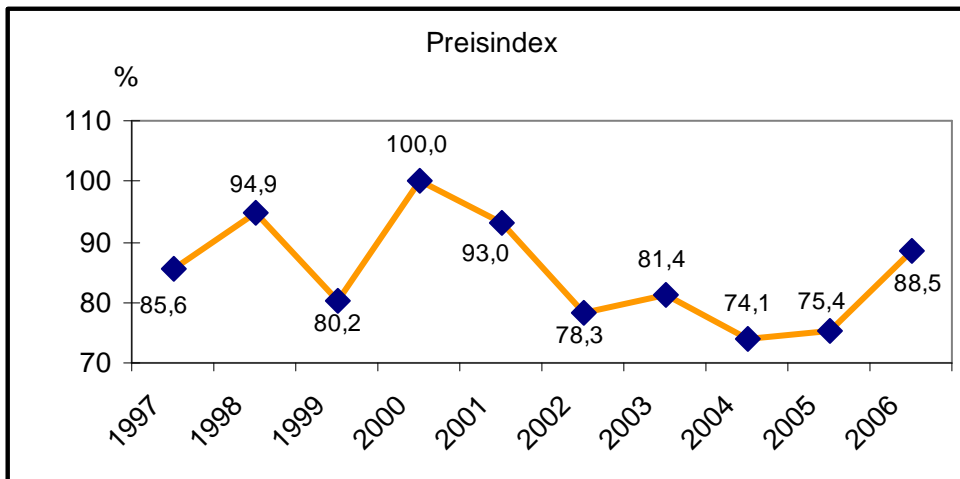


Abb. 5.4

Indexreihe 2: Spreewald und engerer Verflechtungsraum zu Cottbus

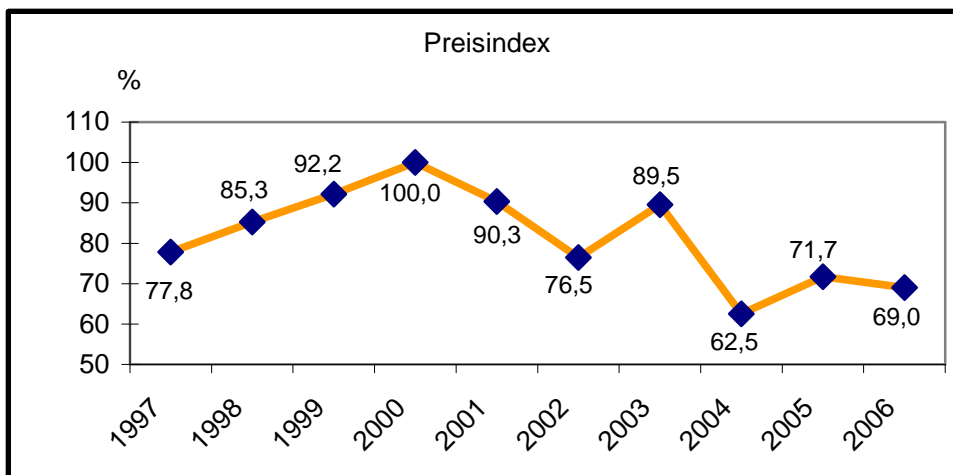


Abb. 5.5

Hinweis: Für diesen Bereich wurden erstmalig Umrechnungskoeffizienten ermittelt (siehe Ziffer 5.2.3 , Seite 25).

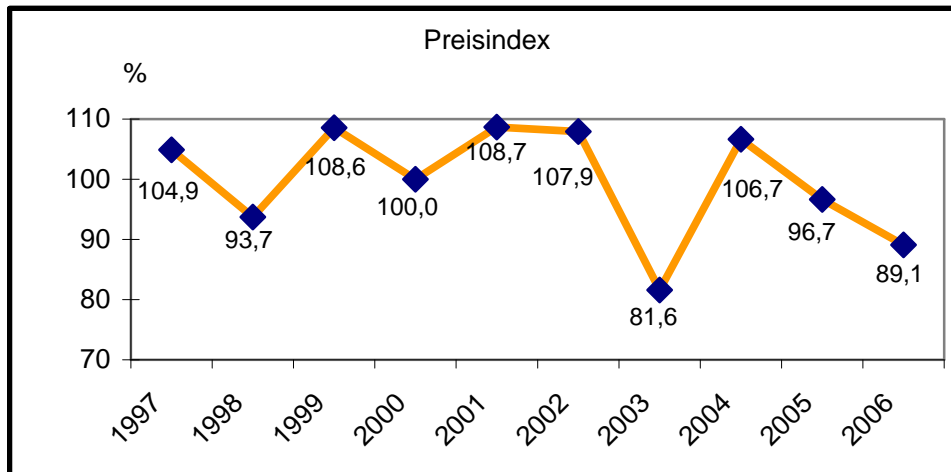
Indexreihe 3: Landgemeinden und Ortsteile

Abb. 5.6

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss hat auf der Grundlage der bei den Indexreihen festgestellten unterschiedlichen Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse einzelner Räume **untersucht**, ob **zwischen** dem **Bodenwert** und der **Grundstücksgröße** ein Zusammenhang besteht. Aufgrund der Besonderheiten des Grundstücksmarktes beim individuellen Wohnungsbau (u.a. Wegfall des Baukindergeldes) wurde der Zeitraum der Untersuchung **von 2000 bis 2006** gewählt.

Für die Untersuchung wurden *nur baureife Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus*, die dem *gewöhnlichen Geschäftsverkehr* zuzuordnen waren und die über einen *gleichen Erschließungszustand* verfügen, herangezogen. Verkäufe mit wertbeeinflussenden Umständen, wie z.B. Eckgrundstückslagen, Zukäufe, Dienstbarkeiten oder abweichender Erschließungszustand der Bodenrichtwertzone, wurden geprüft und wenn notwendig ausgeschlossen. Ebenfalls nicht einbezogen wurden Grundstückslagen nach § 35 BauGB – Außenbereich sowie Bauflächen, die dem Erbbaurecht unterliegen.

Infolge des bekannten Einflusses der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wurden die Kauffälle und die zum Zeitpunkt des Verkaufes zugehörigen Bodenrichtwerte auf einen mittleren Stichtag über die Indexreihen (siehe Seite 24) umgerechnet. Weiterhin wurde die Stichprobe auf Ausreißer untersucht und eine Normalverteilung der Einflussgrößen auf den Bodenwert sichergestellt. Als **Ergebnis** der Untersuchung konnte **nur für** das Indexgebiet „**Spreewald und engerer Verflechtungsraum zu Cottbus**“ ein **signifikanter Zusammenhang aus Bodenwert und Grundstücksgröße** festgestellt werden.

Individueller Wohnungsbau

ortsüblich erschlossen

Indexgebiet: 2

Kauffälle: 203

vorhandene

Flächenspanne:

min: 260 m²max: 2.025 m²

vorhandene

Bodenwertspanne:

min: 11 €/m²max: 69 €/m²

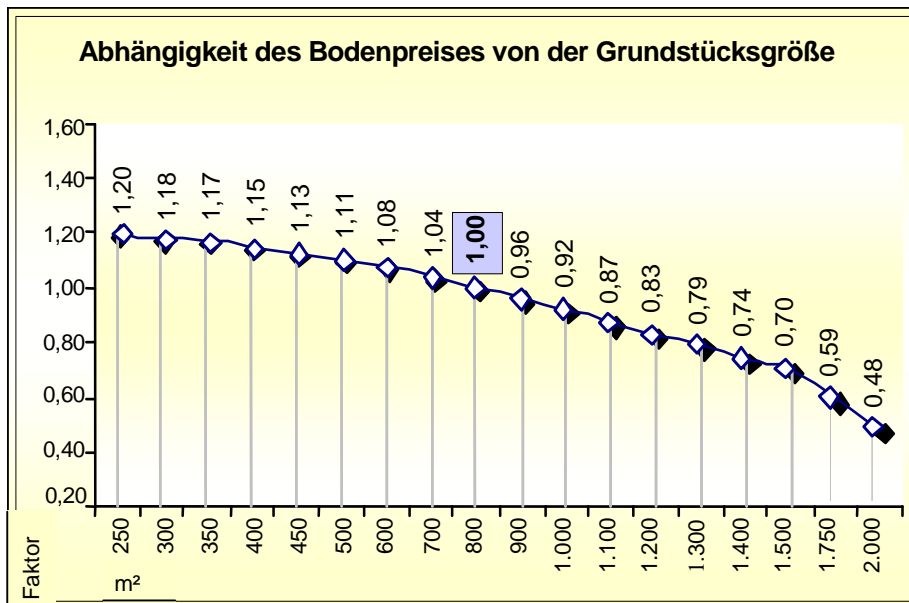


Abb. 5.7

Fläche [m²]	250	300	350	400	450	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500	1.750	2.000
Faktor	1,20	1,18	1,17	1,15	1,13	1,11	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,87	0,83	0,79	0,74	0,70	0,59	0,48

Tab. 5.6

Die wirtschaftliche Interpretation der Untersuchung lautet: **Mit zunehmender Fläche sinkt der Quadratmeterpreis.** Die Aussagefähigkeit der Koeffizienten mit einem Zuschlag bis maximal 20 % für sehr kleine Flächen kann bezogen auf Erfahrungswerte als plausibel eingeschätzt werden. Ebenso wurde der Koeffizient im Randbereich der größeren Flächen über eine Teilflächenmethode (Baulandanteil + hausnahes Gartenland + Grünland) geprüft.

Hinweise für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ⁶

Vergleichswert:

Bodenrichtwert:	WT Burg-Dorf	50,-- €/m²
Eigenschaften:	Richtwertgrundstücksgröße:	800 m²
	Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
	Nutzung:	individueller Wohnungsbau
	Stichtag:	01.01.2007
	Indexgebiet:	2

⁶ Die notwendige Würdigung der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Verwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten wird hervorgehoben.

Zu bewertendes Grundstück:

Eigenschaften:	Grundstücksgröße:	600 m ²
	Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
	Nutzung:	individueller Wohnungsbau
	Stichtag:	01.01.2007

$$\text{Bodenpreis}_{\text{angepasst}} = \frac{\text{Koeffizient (Bewertungsgrundstück)}}{\text{Koeffizient (Richtwertgrundstück)}} \times \text{Bodenrichtwert}$$

$$\text{Bodenpreis}_{\text{angepasst}} = \frac{1,08}{1,00} \times 50,-- \text{ €/m}^2 = 1,08 \times 50,-- \text{ €/m}^2 = \underline{54,- \text{ €}}$$

Anmerkung: Bei der Verwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten wird [auf eine sachverständige Prüfung](#) (auch anhand von Auskünften aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle) [hingewiesen](#). Es ist zu prüfen, ob die errechneten Bodenwertsteigerungen bei kleinen Grundstücken oder der durchschnittliche Baulandpreis bei sehr großen Grundstücken sich tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielen lassen. Das trifft besonders auf die Zu- oder Abschläge an den Rändern der Koeffizienten zu.

5.3 Geschosswohnungsbau – Preisniveau

Sowohl 2006 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 wie in den Jahren zuvor [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 [6,00 €/m²](#) bis [13,00 €/m²](#).

5.4.2 Preisentwicklung

6 aktuelle Kauffälle konzentrierten sich auf das Industriegebiet Schwarze Pumpe der Stadt Spremberg. In einem 3-Jahres-Zeitraum ergibt sich folgendes Bild: 10 Kauffälle des Jahres 2006 waren in den Gewerbegebieten zu verzeichnen.

	2004	2005	2006
Anzahl der Kauffälle	9	2	10
Flächenumsatz	4,4 ha	5,7 ha	10,7 ha
Geldumsatz	0,3 Mill. €	0,6 Mill. €	0,6 Mill. €

Tab. 5.7

In der Entwicklung der Preise zeigt sich aber, dass die Obergrenzen des Preisniveaus heute kaum noch erreicht werden. Eher liegen die aktuell gezahlten Kaufpreise im Mittelfeld dieser Preisspanne und teilweise noch darunter. 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 2006 insgesamt 19 Kauffälle registriert. Eine Analyse dieser Vorgänge ergab, dass dabei **Quadratmeterpreise** in Höhe von

20% bis 50% des Bodenrichtwertes

gezahlt wurden.

„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 2006 wurden insgesamt 22 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 Arrondierungsflächen

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.

⁷ BauGB ... Baugesetzbuch

Für eine Analyse der Preisrelation zum Baulandwert wurden Zukäufe zum Grundstück der Jahre 2004 bis 2006 zusammengefasst. Die Kaufpreisanalyse erfolgte differenziert nach der Lage der Zukaufsfächen zum „Haupt“grundstück in Vorderland, seitlich gelegene Flächen, Hinterland und Splitterflächen. Sie ergab folgendes Ergebnis:

Arrondierungsflächen (Kaufpreis im Verhältnis zum Bodenrichtwert)				
Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl der Kauffälle	Fläche in m ²	Wertanteil (Spanne) am BRW	Beispiel
Vorderland	16	≤ 100	20 ... 100% Ø 81%	
	7	> 100	50 ... 100% Ø 89%	
Seitlich gelegene Flächen	19	≤ 100	10 ... 120% Ø 86%	
	20	> 100	20 ... 100% Ø 73%	
Hinterland (baulich nutzbar)	10	≤ 100	10 ... 100% Ø 76%	
	10	> 100	20 ... 100% Ø 42%	
Splitterflächen (innerhalb eines Grundstücks)	3	≤ 180	80 ... 100% Ø 92%	

Tab. 5.8

5.7 Erbbaurechte

Die Kaufpreissammlung des Landkreises Spree-Neiße wies für das Jahr 2006 **keine** für eine Auswertung **geeigneten Verträge** über Bauflächen mit Begründung eines **Erbbaurechts** aus. Aus diesem Grund wird auf Aussagen voriger Grundstücksmarktberichte verwiesen.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

In dieser Grundstücksart wurden 468 Verträge erfasst, wovon in 131 Fällen Flächen für öffentliche Verkehrseinrichtungen beansprucht wurden. Somit wurden im Jahr 2006 **337 Verträge** land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke registriert. Der Flächenumsatz betrug 2.179,0 ha bei einem Geldumsatz von rund 3,6 Mill. €.

Im Landkreis Spree-Neiße entwickelten sich die Umsätze von 2001 bis 2006 wie in folgender Abbildung dargestellt.

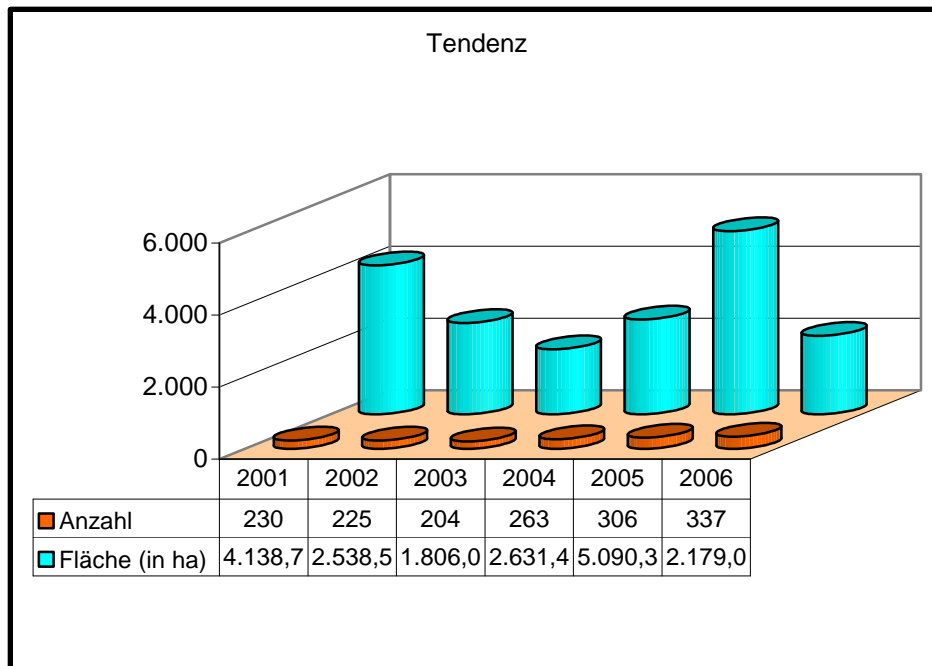


Abb. 6.1

In den Bodenrichtwertbereichen „Heidewald-Malxe-Niederung“, „Oberspreewald“ und „Muskauer Faltenbogen“ waren ¾ aller Verkäufe zu verzeichnen.

Bedeutende Flächenumsätze wurden durch folgende Kategorien erzielt:

Anlass	Gesamtfläche	Anzahl
Erwerb von Waldflächen aus Privatisierung von Grundstücken der öffentlichen Hand nach Flächen-erwerbsverordnung	ca. 310 ha	39 Kauffälle; Preisspanne: 0,03 ... 0,33 €/m ²
Erwerb von Landwirtschaftsflächen für Agrarunter-nehmen	ca. 261 ha	55 Kauffälle

Tab. 6.1

Die beschlossenen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2007 für die 5 festgeschriebenen Bereiche fortgeführt.

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) 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	0,30 ... 0,31	0,20 ... 0,28	0,20 ... 0,50	0,15 ... 0,40	0,20 ... 0,21	19	0,26
> 1 ... 2	0,17 ... 0,20	0,21	0,11	0,15 ... 0,26	0,12 ... 0,20	10	0,19
> 2 ... 5	0,17 ... 0,37	0,05 ... 0,28	0,11 ... 0,18	0,04	0,24	12	0,19
> 5 ... 10	0,21	0,08 ... 0,21	0,25	0,27		7	0,21
> 10		0,25			0,31	2	0,28

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		0,08 ... 0,15	0,25 ... 0,30	0,09 ... 0,23	0,26	10	0,18
> 1 ... 2			0,15 ... 0,19			2	0,17
> 2 ... 5			0,15 ... 0,23	0,23		5	0,20

Tab. 6.3

Die analysierten Verträge geben das Spektrum des landwirtschaftlichen Marktgeschehens wieder. Aus den Daten ist erkennbar, dass die Preisgestaltung sehr unterschiedlich ist und keinerlei Beziehungen zur Bonität oder zur verkauften Fläche vorhanden sind (siehe dazu Ziffer 6.2.3 [Seite 32](#)).

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die langfristige Untersuchung der Grundstückspreise – in diesem Fall seit 1998 – 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, fortgeführt. Beide Indexreihen, für Ackerland und für Grünland, wurden neu definiert.

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

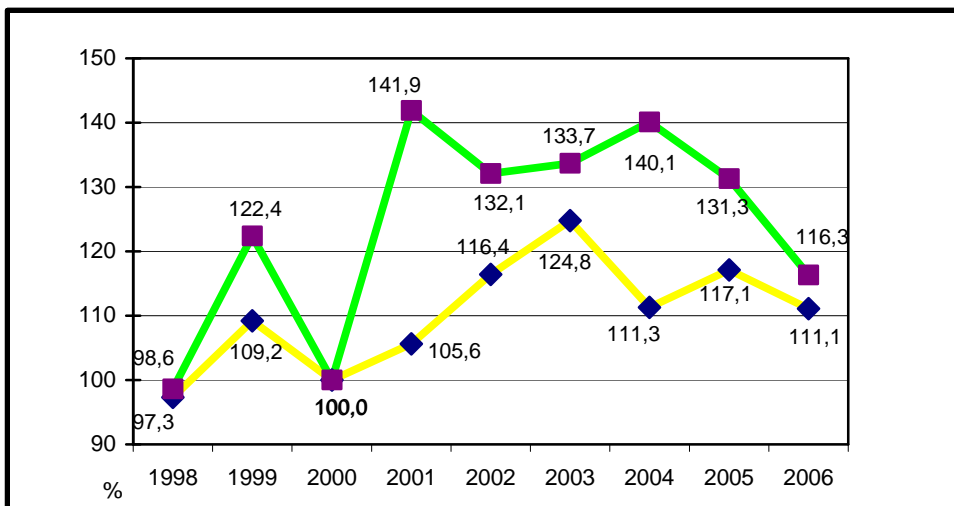


Abb. 6.2

Die Entwicklung verdeutlicht eine **relative Beruhigung der Kaufpreise seit 2002**. Im genannten Jahr wurden erstmalig landwirtschaftliche Bodenrichtwerte ermittelt. 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

Für den Landkreis wurde auf der Grundlage der naturräumlichen Gliederung (entsprechend den Bodenrichtwertzonen für Landwirtschaft) der mögliche Einfluss der Acker- bzw. Grünlandzahl auf den Kaufpreis (Bodenwert) untersucht. In der Zeitspanne von 2004 bis 2006 standen beim Ackerland rund 120 Kauffälle und für Grünland ungefähr 50 Kauffälle zur Verfügung. An möglichen weiteren Einflussmerkmalen auf den Bodenwert wurde u.a. der Einfluss aus der Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse, die Grundstücksgröße, die ortnahe bzw. ortferne Lage geprüft. Nach der Umrechnung der Kauffälle auf einen mittleren Stichtag anhand der Indexreihe konnten sowohl für die Ackerzahl als auch für die Grünlandzahl in den Naturräumen keine signifikanten Abhängigkeiten festgestellt werden. Eine vorgenommene Klassifizierung im Landkreis nach Ackerzahl mit auf einen Stichtag umgerechneten Kauffällen erbrachte, wie aus der folgenden Übersicht entnommen werden kann, ebenfalls keine Zusammenhänge bzw. es liegen zu wenige Kauffälle für eine gesicherte Aussage vor.

	Ackerflächen von 2004 bis 2006		
Ackerzahl-Klasse	< 30	30 ... 40	> 40
Ackerzahl Mittelwert	25	33	46
Spanne	17 ... 29	30 ... 40	41 ... 54
Bodenwert, Mittelwert	0,25 €/m ²	0,25 €/m ²	0,29 €/m ²
Spanne	0,05 ... 0,57 €/m ²	0,08 ... 1,45 €/m ²	0,16 ... 0,50 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	44	66	9

Tab. 6.4

Ortnahe und ortferne Lage

In der Untersuchung auszuschließender Einflüsse auf den Bodenwert zu Acker- und Grünlandzahl wurden für die ortnahe und -ferne Lage Zusammenhänge festgestellt. Ortnah gelegene Acker- und Grünlandflächen erzielen höhere Preise als ortferne Flächen. Diese Flächen liegen im Mittel über den Bodenrichtwerten. Ortnahe Acker- und Grünlandflächen grenzen in der Regel an den nicht geplanten Innenbereich von Orten und Gemeinden an bzw. erstrecken sich in näherer Umgebung und sind demnach verkehrstechnisch gut zu erreichen. Für den Landkreis Spree-Neiße können aus Mittelwerten folgende Punkte dargestellt werden:

	Mittlere Acker- bzw. Grünlandzahl	Mittlerer Bodenwert in €/m ²	Mittlere Grundstücksfläche in m ²
Ackerland			
Ortnahe Lage	30	0,33	15.000
Ortferne Lage	32	0,22	42.000
Grünland			
Ortnahe Lage	35	0,27	9.500
Ortferne Lage	31	0,20	7.500

Tab. 6.5

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2006 fanden **151 Verkäufe von reinen Waldflächen** statt. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine **Steigerung von 15%**. Davon wurden **39 Kauffälle** entsprechend dem Ausgleichsleistungsgesetz in Verbindung mit der **Flächenerwerbsverordnung** registriert. Die Kaufpreise dieser Veräußerungen lagen im **Durchschnitt bei 0,07 €/m²**.

Werden diese und weitere Verkäufe mit erkennbaren ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen aus der Auswertung ausgeschlossen, verbleiben noch **105 Erwerbsvorgänge**. Aus diesen ergab sich eine

Kaufpreisspanne zwischen 0,03 €/m² und 0,40 €/m²,

wobei sich ein Vertrauensbereich von 0,11 €/m² bis 0,14 €/m² einstellte.

Der **durchschnittlich** erzielte **Kaufpreis** lag bei

0,13 €/m².

Die so ermittelten Werte widerspiegeln den Waldwert, d.h. sie enthalten die Wertanteile für Boden und Waldbestand. Es erfolgt bisher keine Klassifizierung des Waldbestands, diese Untersuchungen sind im Einzelfall *sachverständig* durchzuführen.

In nur wenigen Fällen war ein *Preisanteil für den Bestand* angegeben, dessen *Spanne* zwischen **0,03 €/m² und 0,15 €/m²** lag. Im Regelfall bewegen sich die **Waldbodenwerte** im Landkreis **zwischen 0,07 €/m² und 0,10 €/m²**.

Der Vergleich zum Vorjahr zeigt wiederum einen leichten Anstieg der Waldpreise, was offenbar auf die spürbar gestiegene Nachfrage auf dem Holzmarkt zurückzuführen ist.

6.4 Höfe

Verkäufe von ganzen Höfen sind Verkäufe von landwirtschaftlichen Nutzflächen einschließlich der Wohn- und Wirtschaftsgebäude dieser Hofstellen. 2006 gab es zwar 3 Erwerbsvorgänge, die jedoch für eine analytische Aussage ungeeignet sind. Dieser Teilmarkt bleibt deshalb im gesamten Landkreis unbedeutend.

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Grundstücke für den Gemeinbedarf

In diese Grundstücksart flossen seit dem In-Kraft-Treten der Erfassungsrichtlinie ⁸ am 01.01.2004 nur noch Verträge, die entsprechend der Definition (siehe Ziffer 4, Seite 13) die genannten Voraussetzungen erfüllten. Somit wurden 2004 nur **44 Kauffälle** registriert. Wesentliche Verkaufskategorien waren:

Anlass	Anzahl Kauffälle	Kaufpreisspanne
Verkäufe von öffentlichen Verkehrseinrichtungen aus Privathand entsprechend Verkehrsflächenbereinigungsgesetz	20	1% ... 23% des Bodenrichtwerts für Bauland
Verkäufe von Grundstücken, die mit Ver- und Entsorgungsanlagen bebaut sind, von Privathand	4	0,50 ... 5,50 €/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“: 35 Kauffälle
- aus Grundstücksart „lf“: 128 Kauffälle, davon 61 Verkäufe für Bau von Umgehungsstraßen
- aus Grundstücksart „sf“: 15 Kauffälle

Eine detaillierte Untersuchung ergab, dass **keinerlei Schlussfolgerungen** von Abhängigkeiten zwischen Bodenrichtwerten, Flächen und anderen Faktoren gezogen werden können. Es hat vielmehr, wie schon in den Vorjahren, den Anschein, dass Entschädigungen bei der Inanspruchnahme von Flächen der vorgenannten Grundstücksarten Maßnahmen bezogen gezahlt werden. So wurden beispielsweise beim Bau der neuen B 97 stets gleiche Größenordnungen bei der Preisgestaltung für eine bestimmte Grundstücksart angehalten.

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 2006 wurden 27 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 1.000 m² im Untersuchungszeitraum 2000 bis 2006 Preise, die sich durchschnittlich

zwischen 1,50 €/m² und 10,00 €/m²

⁸ Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL ...Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der Automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg

bewegten. Hierbei waren keine wesentlichen Preisunterschiede zwischen Vorder- und Hinterland zu verzeichnen. In *Abhängigkeit vom Baulandwert* entsprach dies **durchschnittlich 20% des Bodenrichtwertes**.

Im Jahr 2006 wurden 13 Verkäufe für **Kleingärten** getätigt. Um die Präzision einer Aussage zu erhöhen, wurden in die Untersuchung 98 Kauffälle der *Jahre 2000 bis 2006* einbezogen. Die Preise lagen in einer **Spanne** zwischen **0,50 €/m²** (dörflicher Bereich) und **15,00 €/m²** (Stadt-Innenbereich). Im Durchschnitt ergab sich für den Landkreis ein

Kaufpreismittel von etwa **4,00 €/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 2006* Preise in unterschiedlichster Höhe gezahlt. Die Kaufpreisspanne bewegte sich von **ca. 0,50 €/m² bis etwa 18,00 €/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 2006* die Preise ebenso in sehr gespreizte Größenordnungen, **zwischen 0,50 €/m² bis 18,00 €/m²**. Auch hier 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).

7.2.4 Lagerplätze

In den Jahren 2000 bis 2006 wurden 18 verwertbare Kauffälle von **Lagerplätzen** und **ähnlich** gestalteten **Abstellplätzen** bekannt. Deren Kaufpreisspanne bewegte sich **zwischen 0,50 €/m² bis 7,00 €/m²**, **durchschnittlich** jedoch

20% des Bodenrichtwerts für Bauland.

7.2.5 Freizeiteinrichtungen

Bei 26 Veräußerungen der *Jahre 2000 bis 2006* von **Sportanlagen** (10 Kauffälle) und **sonstigen Freizeitobjekten** (16 Verkäufe) bzw. Teilen einer Gesamtanlage lagen die **Kaufpreise** zwischen **0,50 €/m²** und **10,00 €/m²**,

durchschnittlich bei **3,00 €/m²**.

7.2.6 Wasserflächen

Im *Zeitraum von 2000 bis 2006* gelangten 48 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.

7.2.7 Abbauland

26 Kauffälle im Jahr 2006 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 23 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.

7.2.8 Weitere Teilmärkte

Durch den Fortschritt der Tagebaue „Jänschwalde“ und „Cottbus-Nord“ ist besonders die Region Grieben / Jänschwalde / Heinersbrück / Teichland des Landkreises von der großflächigen Umgestaltung der Landschaft betroffen. Deshalb hat das in der Region führende Energieunternehmen **Ersatzmaßnahmen für den Natur- und Landschaftsschutz** beschlossen und begonnen, diese bereits umzusetzen. Seit dem Jahr 2004 wurde das Projekt „Renaturierung Spreeaue“, seit 2006 das Projekt „Gewässerausbau Cottbuser See“ in Angriff genommen.

Im Jahr 2006 wurden weitere 19 Grundstückskäufe von Landwirtschaftsflächen für das Projekt „Spreeaue“ im Gebiet der Gemeinden Dissen-Striesow, Fehrow und Briesen getätigt, für das Projekt „Cottbuser See“ im Bereich der Gemeinde Teichland 10 Verkäufe. Für alle Erwerbsvorgänge wurde ein **einheitlicher Preis von 0,50 €/m²** vereinbart.

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 hat seit Jahren die Kategorie der frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser.

Von insgesamt 1.376 erfassten Kauffällen entfielen **455 Verträge** (33%) auf bebaute Grundstücke – ein ähnliches Verhältnis wie im Vorjahr. *192 Kauffälle* waren dem Teilmarkt „*Ein- und Zweifamilienhäuser*“ zuzuordnen. Ergänzt man diese Zahl um die *27 Kauffälle* von *Reihenhäusern und Doppelhaushälften*, so machte der Bereich des **individuellen Wohnens** mit insgesamt **219 Vorgängen** einen Anteil von **16% am gesamten Grundstücksmarkt** und **48% am Markt bebauter Grundstücke** aus. Vom Gesamtgeldumsatz am Grundstücksmarkt entfielen im Zeitraum 2006 83% (ca. 64 Mill. €) auf bebaute Objekte. Bei einem annähernd konstanten Gesamtgeldumsatz bedeutet dies eine 9%ige Umsatzsteigerung bei den bebauten Grundstücken.

Gesamtumsatz bebauter Grundstücke

Gebäudearten	Kauffälle Anzahl	Flächen- umsatz in ha	Geldumsatz in Mill. €
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser	192	103,8	15,9
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	27	3,2	1,6
Wochenendhäuser	58	5,3	1,3
Mehrfamilienhäuser	42	26,5	14,7
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	47	12,8	10,8
Sonstige Gebäude	89	80,1	19,6
Summe	455	231,7	63,9

Tab. 8.1

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Der Umsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern hatte mit 192 Kauffällen ein Gesamtvolumen von ca. 16 Mill. €. Das entsprach einem Anteil von **21% am Gesamtgeldumsatz** für 2006. Man kann hier immer noch von dem bedeutendsten Anteil am Grundstücksmarkt ausgehen.

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 sowie in den Großstadtrandlagen zu Cottbus.

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. Die Kaufpreise beziehen sich auf die gesamten Grundstücke.

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

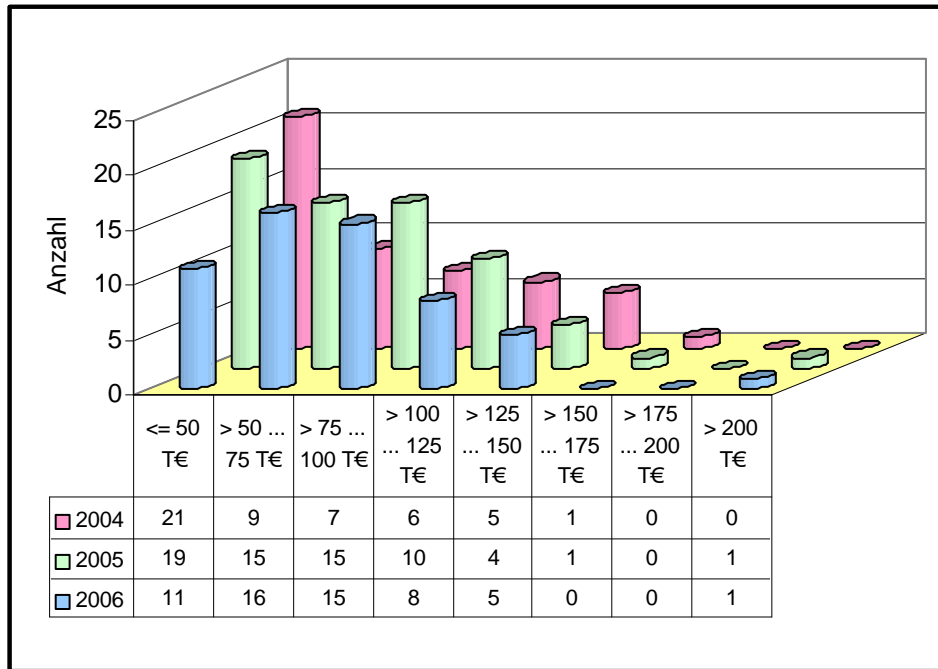


Abb. 8.1

Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienhäusern in ländlichen Bereichen:

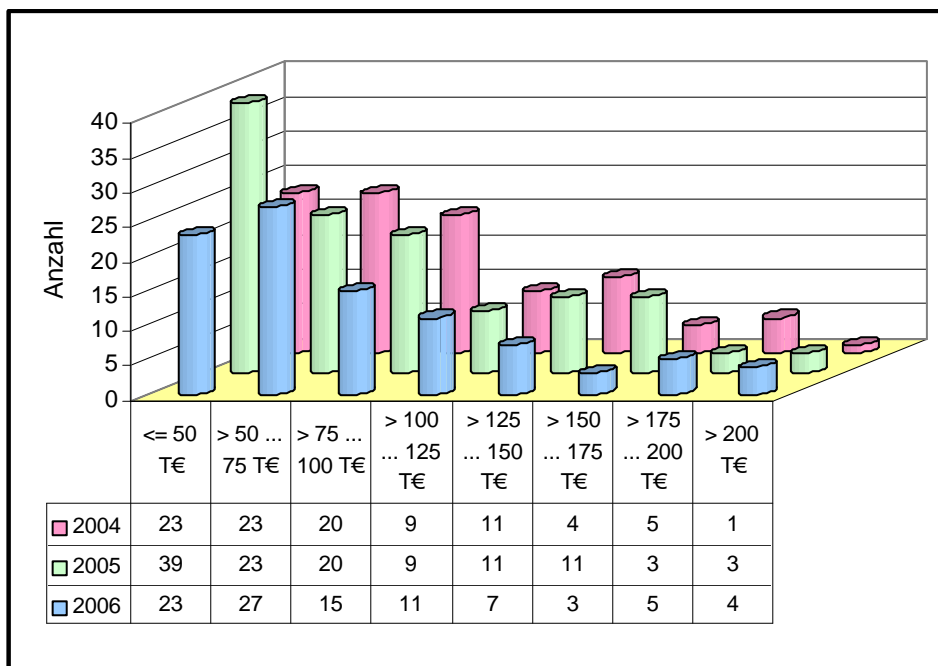


Abb. 8.2

Das Preisniveau bei Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken ist in den letzten Jahren konstant. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr findet überwiegend in der **Preisspanne bis 100 T€** statt. Mit steigendem Wert lassen die Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt nach. Die veräußerten Objekte entsprechen überwiegend dem **einfachen und mittleren Ausstattungsstandard** entsprechend den Normalherstellungskosten 2000. Dabei sind gerade im ländlichen Raum Grundstücksgrößen bis 2.000 m², teilweise auch darüber als ortsüblich anzusehen.

8.2.2 Preisentwicklung

Wenn auch das **Preisniveau** in dieser Grundstücksart konstant war, so ist doch festzustellen, dass sich gegenüber dem Vorjahr die **Hauptaktivitäten in die Preisgruppe 50 ... 75 T€** verlagert haben. Bisher fanden im Landkreis am häufigsten Veräußerungen solcher Grundstücke bis 50 T€ statt. Insbesondere in neu entwickelten Wohngebieten der 90er Jahre sind in der letzten Zeit die Bodenrichtwertanteile der Grundstücke rückläufig.

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Für eine Anpassung von im **Sachwertverfahren** ermittelten Grundstückswerten an den regionalen Grundstücksmarkt werden **Marktanpassungsfaktoren** notwendig. Der Gutachterausschuss konzentrierte sich insbesondere auf sanierte und modernisierte sowie auf teilweise in den 90er-Jahren neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei der Ermittlung des Sachwertes wurde von folgendem **Modell** ausgegangen:

Gebäudewert	= BGF ⁹ nach DIN 277 / 1987 x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baunebenkosten 1,16 (für frei stehende Häuser) bzw. 1,14 (für Reihenhäuser) x Regionalfaktor 0,94 x Alterswertminderung nach WertV (Gesamtnutzungsdauer 100 bzw. 80 Jahre) x Baukostenindex (Statistisches Bundesamt)
Bodenwert	= Bodenrichtwert x Fläche (bzw. Teilfläche für Nutzungsart „GF“ ¹⁰) (+ Teilfläche für andere Nutzungsarten x Wert der jeweiligen Nutzungsart)
Außenanlagen	= pauschaler Wertansatz (je nach Zustand, regional üblich 3% des Gebäudewertes)
Sachwert	= Gebäudewert + Bodenwert + Wert der Außenanlagen
Marktanpassungsfaktor	= Kaufpreis / Sachwert

Es wurden verwertbare Kauffälle der Jahre 2001 bis 2006 in die Auswertung einbezogen. Eine Teilung in städtische Lagen (108 Kauffälle) und ländliches Gebiet (91 Kauffälle) war erforderlich, um unterschiedliche Bodenpreisniveaus zu berücksichtigen.

⁹ BGF ... Brutto-Grundfläche

¹⁰ GF ... Gebäude- und Freifläche

Marktanpassungsfaktoren nach Sachwertgruppen

Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert	Faktor in	
	städtischen Lagen	dörflichen Lagen
< 50 T€	1,02	0,96
50 T€ ... 75 T€	0,96	0,91
75 T€ ... 100 T€	0,99	0,93
100 T€ ... 125 T€	0,83	0,88
125 T€ ... 150 T€	0,87	1,00
150 T€ ... 175 T€	0,82	0,87
175 T€ ... 200 T€	0,76	0,81
> 200 T€	0,68	0,70

Tab. 8.2

Marktanpassungsfaktoren nach Gebäudebaujahresklassen

Ein- und Zweifamilienhäuser		
Baujahr	Faktor in	
	städtischen Lagen	dörflichen Lagen
≤ 1925	0,95	0,90
1926 ... 1945	0,97	1,02
1946 ... 1970	0,89	0,89
1971 ... 1990	0,84	0,75
> 1990	0,86	0,85

Tab. 8.3

Verfolgt man die Tendenz der Verkäufe, so wird immer deutlicher, dass mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke im unteren Preissegment den Markt prägen. Dies sind besonders die Häuser der Vorkriegszeit.

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 1926 ... 1945 und 1946 ... 1970 im ländlichen Bereich. Kaufinteressenten sind hier durchaus bereit, im Preisniveau bis 100.000 € sachwertgerecht bzw. vereinzelt auch darüber diverse Grundstücke zu erwerben.

⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1925

Städtische Lagen

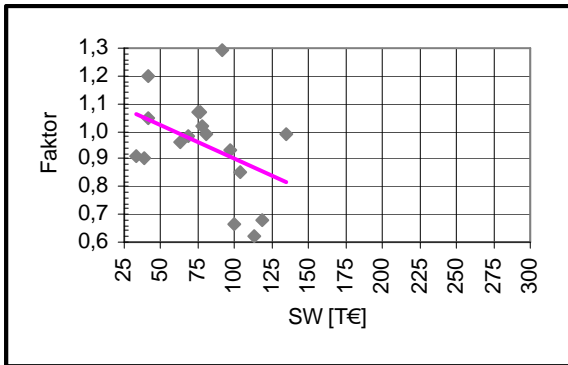


Abb. 8.3

Ländliche Lagen

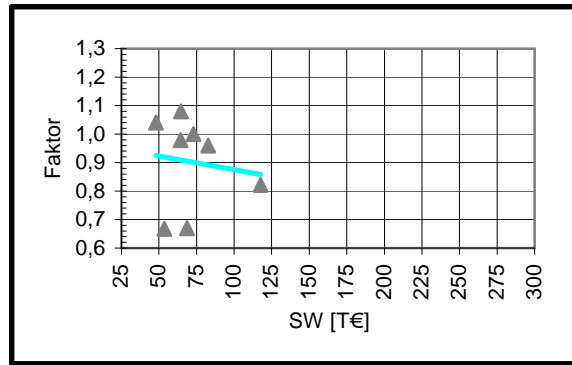


Abb. 8.4

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

Städtische Lagen

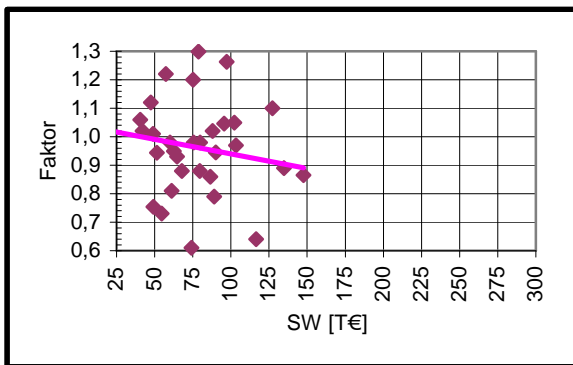


Abb. 8.5

Ländliche Lagen

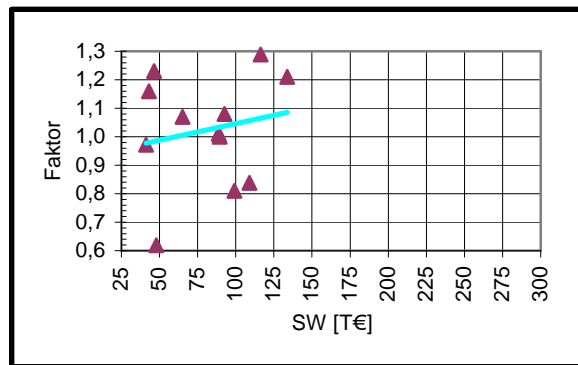


Abb. 8.6

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

Städtische Lagen

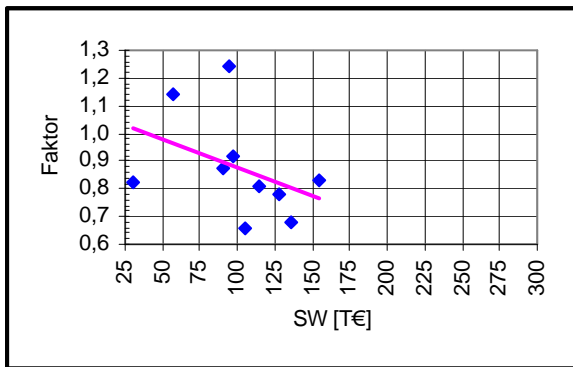


Abb. 8.7

Ländliche Lagen

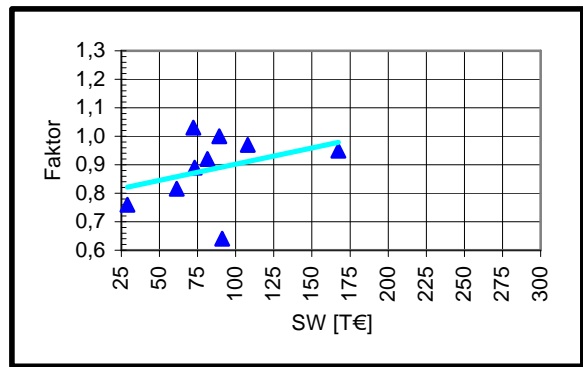


Abb. 8.8

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

Städtische Lagen

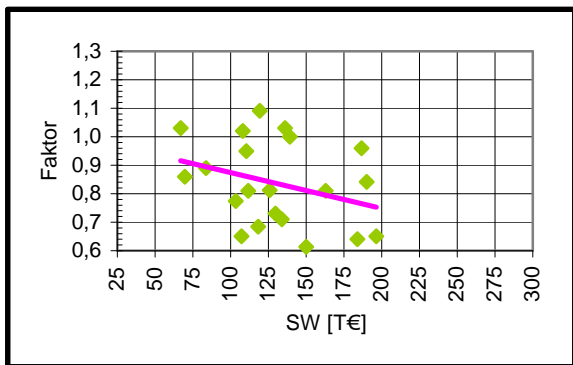


Abb. 8.9

Ländliche Lagen

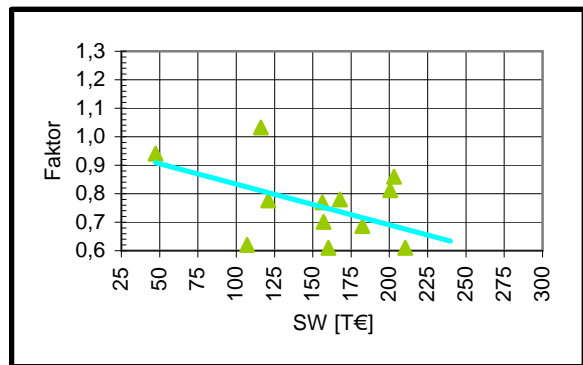


Abb. 8.10

⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr nach 1991

Städtische Lagen

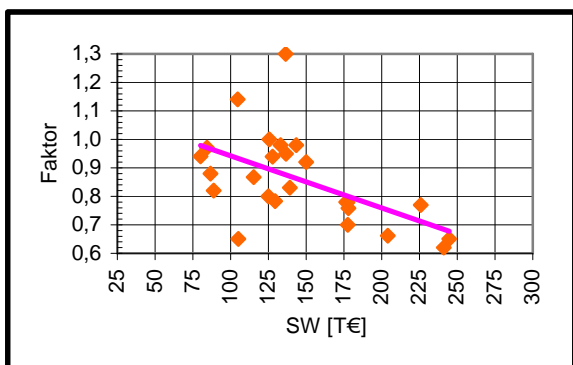


Abb. 8.11

Ländliche Lagen

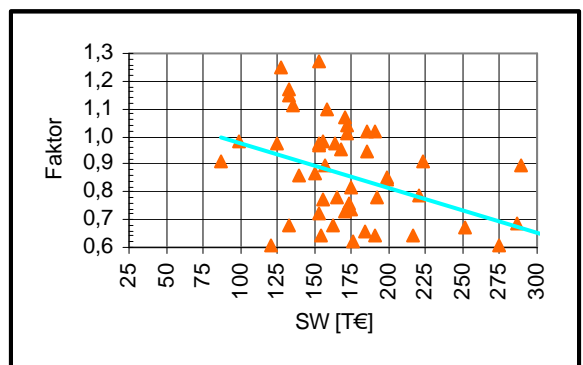


Abb. 8.12

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 253 geeigneten Kauffällen einschließlich der Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus den Jahren 2001 bis 2006 sind im Folgenden dargestellt.

Gebäudeart	Gebäudebaujahresklasse	Mittleres Baujahr	Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Durchschnittliche 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	115	665
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser saniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	1949 ... 1970	1961	115	710
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser saniert und modernisiert, teilweise neuwertig, aber zum Kaufzeitpunkt älter als 3 Jahre; mittlerer bis teilweise gehobener Ausstattungsstandard	≥ 1971	1991	134	945
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser neuwertig, zum Kaufzeitpunkt <u>nicht</u> älter als 3 Jahre; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard	≥ 1971	2002	129	1.200

Tab. 8.4

8.2.5 Liegenschaftszinssätze

Allgemeines

(Quelle: Beschluss des Oberen Gutachterausschusses zum Grundstücksmarktbericht 2006 des Landes Brandenburg)

Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude **nach den Grundsätzen des Ertragsverfahren** zu ermitteln (§ 11 Abs. 2 WertV).

Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg stehen in der Regel in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der örtlichen Gutachterausschüsse nur wenig geeignete Kauffälle für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wurde Ende 2002 eine Arbeitsgruppe unter Leitung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Brandenburg a.d.H. gegründet, die sich zum Ziel gesetzt hatte:

- ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise festzulegen,
- einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen festzulegen,
- und damit eine gebietsübergreifende Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu ermöglichen.

Die umfangreichen Recherchen und Fachdiskussionen in der Arbeitsgruppe führten zu den folgenden Rahmenbedingungen, die für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen verbindlich festgelegt wurden.

Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ nur nachhaltig vermietete Objekte ⇒ kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ⇒ Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahren ⇒ bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen¹¹
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Mehrfamilienhäuser 80 Jahre ⇒ Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung 80 Jahre ⇒ Geschäfts- und Verwaltungsgebäude 60 Jahre ⇒ Einfamilienhäuser 80 Jahre
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltert (objekttypische Grundstücksgröße) ⇒ objekttypischer Bodenwert
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten ⇒ Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z.B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten: - Verwaltungskosten - Instandhaltungskosten - Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung¹² ⇒ für gewerblichen Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) ⇒ für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung¹² ⇒ für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter¹³ ⇒ für Wohnnutzung 2 % ⇒ für gewerbliche Nutzung 4 %

Tab. 8.5

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die örtlichen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, wurden in einer Muster-

¹¹ Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

¹² Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

¹³ vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“

datenbank in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde entsprechend folgender Formel durchgeführt:

$$p = \left\{ \frac{RE}{KP} - \underbrace{\frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP}}_{\text{Korrekturglied}} \right\} \times 100$$

- p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p = (RE/KP) \times 100$
- RE = Reinertrag des Grundstücks
- KP = Kaufpreis
- BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes
- q = $1 + 0,01 \times p$
- n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Auswertung des gesamten Datenmaterials erfolgte mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen und entsprechend der Vorgaben durch die Arbeitsgruppe für die Objektarten „Mehrfamilienhäuser“, „Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung“ (Wohn- und Geschäftshäuser), „Geschäfts- und Verwaltungsgebäude“ und „Einfamilienhäuser“ nach den verschiedenen Teilräumen getrennt. Bei den Regressionsanalysen wurde der Einfluss folgender Merkmale geprüft: Kauffalldatum, Größe der Wohn- und Nutzfläche, Restnutzungsdauer, monatliche Nettokaltmiete, Bodenwert und Baujahr.

Die nachfolgenden Ergebnisse der Auswertungen sollen einen Orientierungswert für den Liegenschaftszins in dem für den Landkreis Spree-Neiße geltenden Raum darstellen.

Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Auswertung des Liegenschaftszinssatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser standen landesweit insgesamt 391 Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2005 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichprobe der Regressionsanalyse:

Stichprobe Einfamilienhäuser	Spanne	Mittelwert
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städten (112 Kauffälle)		
<i>Datum</i>	2003 - 2005	
<i>Bodenwert</i>	3,-- €/m ² - 96,-- €/m ²	39,-- €/m ²
<i>Baujahr</i>	1898 - 2005	
<i>Restnutzungsdauer</i>	20 Jahre – 80 Jahre	52 Jahre
<i>Monatliche Nettokaltmiete</i>	2,50 €/m ² - 7,00 €/m ² Wohnfläche	4,60 €/m ²
<i>Rohetragsfaktor</i>	10,8 – 29,1	18,0

Tab. 8.6

Ein geringer Einfluss der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Liegenschaftszinssatz (zeitliche Abhängigkeit) wurde für das Land Brandenburg festgestellt. Die Abweichungen der Jahresmittelwerte des Zinssatzes liegen in einem Bereich von ca. 3 %. Aufgrund dieser geringen Streuung erfolgte eine Auswertung der Kauffälle ohne Berücksichtigung des Kauffalldatums. Nach Regressionsanalyse ergab sich folgender mittlerer Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser:

Teilraum (Anzahl Kauffälle)	Liegenschaftszins (Bestimmtheitsmaß) ¹⁴	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (112)	3,5 (keine Angabe)	→ Restnutzungsdauer (52 Jahre) → Wohnfläche (116 m ²)

Tab. 8.7

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz. Es konnten hierfür folgende generelle Tendenzen festgestellt werden: Bei zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszins, d.h. bei Abweichungen oberhalb des Mittelwertes steigt der Liegenschaftszins, bei Abweichungen unterhalb des Mittelwertes fällt der Liegenschaftszins. Mit steigender Wohnfläche steigt auch der Liegenschaftszinssatz.

Die Untersuchungen deuteten darauf hin, dass der Liegenschaftszins für Reihenhäuser über dem für freistehende Einfamilienhäuser liegt. Eine gesicherte statistische Analyse ist jedoch erst bei zunehmendem Datenmaterial möglich.

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Im Vergleich zu den Ein- und Zweifamilienhäusern war der Umsatz von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit 27 Kauffällen im Landkreis Spree-Neiße relativ unbedeutend. Diese machten mit einem Gesamtvolumen von 1,6 Mill. € ca. 2% am Gesamtgeldumsatz für 2006 aus. Damit war der Umsatz in diesem Teilmarkt in den zurück liegenden Jahren auf niedrigem Niveau annähernd konstant.

8.3.1 Preisniveau

Bei diesem Teilmarkt stellte sich folgendes Preisniveau ein:

Gebäudeart	Gebäudebaujahresklasse	Mittleres Baujahr	Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Durchschnittliche WF-Preise in €/m²
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften saniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	≤ 1948	1928	100	575
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften saniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	1949 ... 1970	1954	118	785
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften, in 90er-Jahren neu errichtet; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard	≥ 1990	1995	118	1.025

¹⁴ Das Bestimmtheitsmaß gibt an, wie gut die Einflussgrößen die Unterschiede in den Realisierungen der Zielgröße Liegenschaftszins erklären. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an.

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. 8.8

8.3.2 Preisentwicklung

Der Vergleich mit Auswertungen des Vorjahres deutet einen **fast konstanten 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**. Im Jahr 2006 wurden 15 Erwerbsvorgänge registriert. Davon waren:

- 4 Kauffälle ⇒ Erstverkauf von Eigentumswohnungen
- 6 Kauffälle ⇒ Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen
- 5 Kauffälle ⇒ Zwangsversteigerungen von Eigentumswohnungen

Geeignete, auswertbare Verkäufe der Jahre 2002 bis 2006 fanden an folgenden Standorten statt:

Ort	Bauart			Wohnfläche in m²	Wohnflächenpreis in €/m² WF	Anzahl Kauffälle	Art
	Neubau	Altbau	Saniertes Altbau				
Forst (Lausitz)			X	80 ... 85	640 ... 860	6	E ¹⁵
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
Guben	X			65 ... 90	870 ... 920	2	W ¹⁵
Spremberg			X	130	890	1	W
Spremberg			X	100 ... 115	965 ... 1.045	2	E
Spremberg	X			75 ... 90	1.270 ... 1.545	14	E
Spremberg		X		90	640	1	E
Peitz			X	45	275	1	W

¹⁵ 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. 8.9

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 immer **geringe Größenordnung** ein. Seit dem Jahr 2000 gab es nur 22 Kauffälle, deren Auswertbarkeit aber hinsichtlich von Vergleichsfaktoren in Frage gestellt werden muss.

8.6 Mehrfamilienhäuser

Bei **Mehrfamilienhäusern** findet seit Jahren 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 geringsten Gebot, 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

In die Untersuchungen wurden ausschließlich Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs einbezogen. Die nachstehende Tabelle verdeutlicht das **Preisgefüge bei** den erfassten **Mehrfamilienhäusern** und zeigt damit, wie **schwach ausgeprägt** dieser Teilmarkt ist.

		Kaufpreisspanne				
Anzahl	Zeitraum	≤ 50 T€	> 50 ... 100 T€	> 100 ... 150 T€	> 150 ... 200 T€	> 200 T€ ... 8 Mill. €
	2004	10	1	1	1	--
	2005	11	3	4	--	5
	2006	8	3	1	2	5
Grundstücksfläche		330 ... 9.000 m ²	600 ... 5.200 m ²	600 ... 9.200 m ²	400 ... 3.300 m ²	420 ... 92.000 m ²

Tab. 8.10

8.6.2 Liegenschaftszinssätze

(siehe „Allgemeines“ in Ziffer 8.2.5 , Seite 44)

Für die Auswertung standen als **Ausgangsbasis landesweit 127 Kauffälle** von **Mehrfamilienhäusern** für die Jahre 2000 bis 2006 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichprobe der Regressionsanalyse:

Stichprobe Mehrfamilienhäuser	Spanne	Mittelwert
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (35 Kauffälle)		
<i>Datum</i>	2000 - 2006	
<i>Bodenwert</i>	2,-- €/m ² - 104,-- €/m ²	34,-- €/m ²
<i>Baujahr</i>	1890 - 1998	
<i>Restnutzungsdauer</i>	20 Jahre – 73 Jahre	37 Jahre
<i>Monatliche Nettokaltmiete</i>	1,60 €/m ² - 5,50 €/m ² Wohnfläche	3,70 €/m ²
<i>Rohertragsfaktor</i>	5,3 – 17,6	9,3

Tab. 8.11

Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (zeitliche Abhängigkeit) konnte nicht festgestellt werden. Daher erfolgte eine Auswertung der Kauffälle ohne Berücksichtigung des Kauffalldatums. Nach Regressionsanalyse ergab sich folgender mittlerer Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser:

Teilraum (Anzahl Kauffälle)	Liegenschaftszins (Bestimmtheitsmaß)	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (35)	6,9 (keine Angabe)	→ Bodenwert (34,-- €/m ²)

Tab. 8.12

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz.

Im äußeren Entwicklungsraum fällt der Liegenschaftszins bei wachsendem Bodenwert nur in den Niedrigpreis- und Hochpreisgebieten. Bei Bodenwerten von ca. 25,-- €/m² bis 80,-- €/m² ist im Ergebnis der Regressionsanalyse mit zunehmenden Bodenwert ein leichter Anstieg des Liegenschaftszinses zu verzeichnen. Der Einfluss der Wohnfläche des Objektes zeigt landesweit einen uneinheitlichen Verlauf. *So steigt der Liegenschaftszins bei Zunahme der Wohnfläche bis zu einer bestimmten Größenklasse der ausgewerteten Mehrfamilienhäuser (je nach Teilraum >1.640 m² bzw. >1.880 m² Wohnfläche) und fällt dann wieder.*

Genauere Rückschlüsse lassen sich nur bei einer stärkeren Differenzierung nach Objektarten ziehen; für eine solche Auswertung stehen derzeit jedoch nicht genügend geeignete Kauffälle zur Verfügung.

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

Auch hier wurde ausschließlich der gewöhnliche Geschäftsverkehr in die Auswertungen einbezogen. Ebenso wie bei den Mehrfamilienhäusern zeigt die nachstehende Tabelle zum **Preisgefüge** das **niedrige Niveau** und die schwache Ausprägung dieses Teilmarktes.

		Kaufpreisspanne				
Anzahl	Zeitraum	≤ 50 T€	> 50 ... 100 T€	> 100 ... 150 T€	> 150 ... 200 T€	> 200 T€ ... 1,3 Mill. €
	2004	13	4	4	--	5
	2005	13	3	2	1	3
	2006	12	3	2	2	4
	Grundstücksfläche	300 ... 15.000 m ²	270 ... 3.000 m ²	240 ... 4.000 m ²	260 ... 2.000 m ²	330 ... 10.200 m ²

Tab. 8.13

8.7.2 Liegenschaftszinssätze

(siehe „Allgemeines“ in Ziffer 8.2.5 , [Seite 44](#))

Für die Auswertung standen als **Ausgangsbasis landesweit 62 Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser** aus den Jahren 2000 bis 2006 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichprobe der Regressionsanalyse:

Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser	Spanne	Mittelwert
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (20 Kauffälle)		
<i>Datum</i>	2002 - 2005	
<i>Bodenwert</i>	13,-- €/m ² - 145,-- €/m ²	46,-- €/m ²
<i>Baujahr</i>	1880 - 1995	
<i>Restnutzungsdauer</i>	24 Jahre – 70 Jahre	39 Jahre
<i>Monatliche Nettokaltmiete</i>	2,00 €/m ² - 7,00 €/m ² Wohn- und Nutzfläche	4,10 €/m ²
<i>Rohetragsfaktor</i>	3,3 – 22,1	11,0

Tab. 8.14

Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (zeitliche Abhängigkeit) konnte nicht festgestellt werden. Daher erfolgte eine Auswertung der Kauffälle ohne Berücksichtigung des Kaufalldatums. Nach Regressionsanalyse ergab sich folgender mittlerer Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser:

Teilraum (Anzahl Kauffälle)	Liegenschaftszins (Bestimmtheitsmaß)	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (20)	6,7 (keine Angabe)	→ Wohn- und Nutzfläche (425 m ²) → Restnutzungsdauer (39 Jahre)

Tab. 8.15

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz. Hierfür konnte folgende generelle Tendenz festgestellt werden: *Mit zunehmender Größe des Objektes*, d.h. mit zunehmender Wohn- und Nutzfläche *steigt* der *Liegenschaftszins*. Bei Abweichungen oberhalb des jeweiligen Mittelwerts für die Wohn- und Nutzfläche steigt der Liegenschaftszins, bei Abweichungen unterhalb des Mittelwertes fällt der Liegenschaftszins.

Im äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte fällt der Zins mit zunehmender Restnutzungsdauer.

Für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude standen landesweit nur 12 geeignete Kaufpreise zur Verfügung. Aufgrund dieses geringen Datenmaterials konnte keine Auswertung erfolgen.

8.8 Wochenendhäuser

Wochenendhäuser wurden im Landkreis Spree-Neiße in den Jahren 2000 bis 2006 in relativ konstanter Menge nachgefragt. Gebäudetyp, Bauausführung und Ausstattung spielen in der Preisgestaltung eine entscheidende Rolle. Das durchschnittliche Preisniveau in ausgewählten Wochenendsiedlungen ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Bodenwertanteile sind in den Kaufpreisen enthalten.

Wochenendhausgebiet	Anzahl Verkäufe	Kaufpreisspanne	Kaufpreismittel
Burg (Spreewald), Kauperinsel	6	25.000 ... 87.000 €	55.000 €
Felixsee OT Bohsdorf, Bungalowsiedlung „Am Felixsee“	15	6.100 ... 30.700 €	16.800 €
Neiße-Malxetal OT Klein Köllzig, Bungalowsiedlung am Ziegeleiteich	5	4.200 ... 10.000 €	7.000 €
Neuhausen/Spree OT Neuhausen, Bungalowsiedlung „Waldsiedlung“	3	10.000 ... 17.500 €	14.500 €
Neuhausen/Spree OT Bagenz, Bungalowsiedlung Spremberger See	40	2.500 ... 38.500 €	18.500 €
Neuhausen/Spree OT Klein Döbbern, Bungalowsiedlungen am Stausee	65	2.000 ... 60.000 €	12.000 €
Schenkendöbern OT Groß Drewitz, Bungalowsiedlung „Göhlensee“	10	1.000 ... 40.900 €	16.700 €
Schenkendöbern OT Pinnow, Bungalowsiedlungen am „Pinnower See“	71	3.100 ... 72.000 €	18.700 €

Wochenendhausgebiet	Anzahl Verkäufe	Kaufpreisspanne	Kaufpreismittel
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung „Weißer Berg“	18	8.100 ... 25.600 €	16.300 €
Spremberg OT Sellessen WT Bühlow, Bungalowsiedlung	19	2.000 ... 34.800 €	12.000 €

Tab. 8.16

Für die Standorte der Bungalowsiedlungen am Pinnower See, am Stausee Spremberg und erstmals am Göhlensee wurden **Bodenrichtwerte** ermittelt, die in der Spanne **8,00 €/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 2000 liegen die **Kaufpreise für den Grund und Boden zwischen 4,00 €/m² und 11,00 €/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 01.01.2007** am 07.02.2007 **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 bebaut 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

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte zum *Stand 01.01.2007* erfolgt in Form der Bodenrichtwertkarte. Die Angaben werden als *violetter Aufdruck für Bauland* in einer topografischen Sonderkarte vorgenommen. (In der Abbildung 9.1 ist ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte im Maßstab 1 : 100.000 dargestellt.)

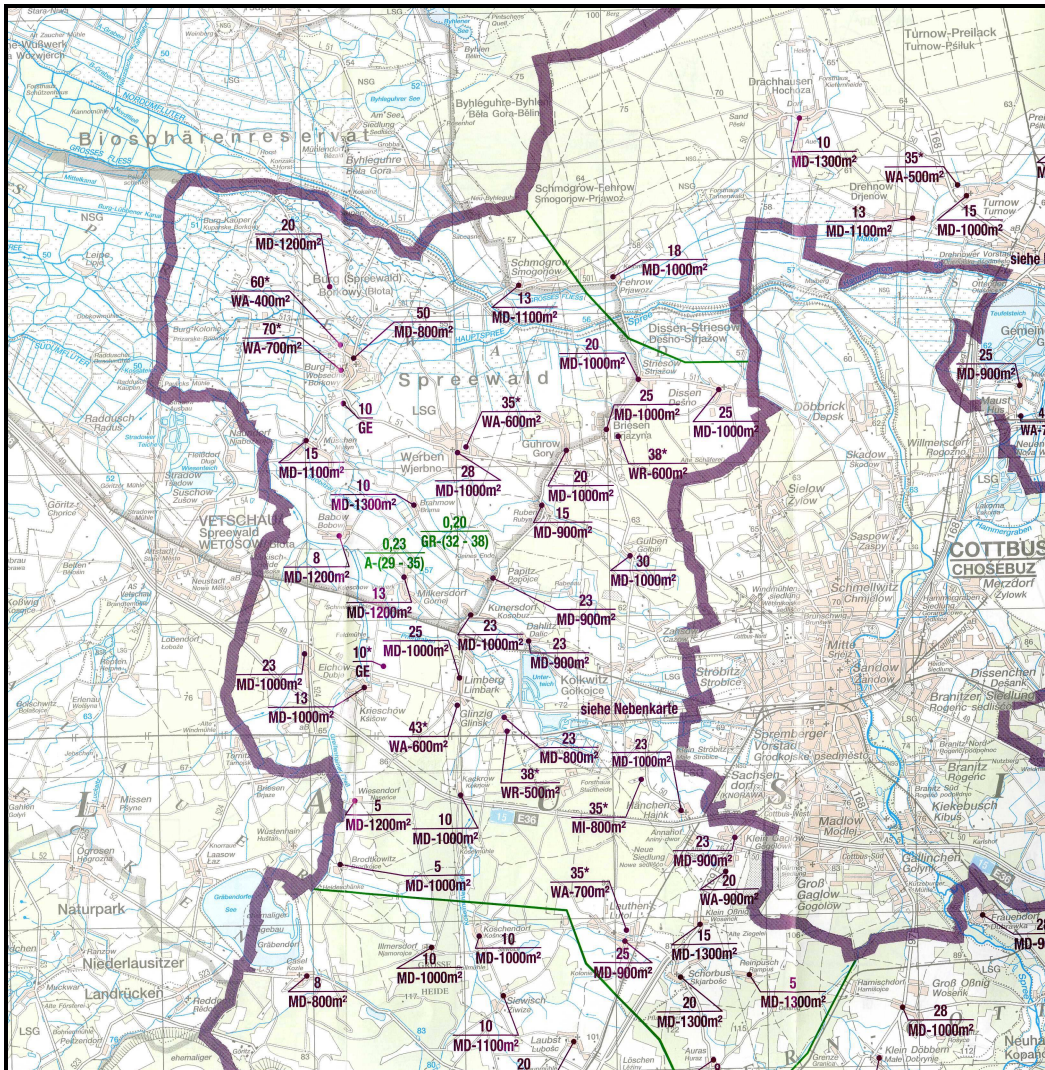


Abb. 9.1

Legende der Bodenrichtwertkarte:

„Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

		<u>Bodenrichtwert in €/m²</u>	
		<u>Wertbeeinflussende Merkmale</u>	
Wertbeeinflussende Merkmale			
Art der baulichen Nutzung			
<p>W Wohnbaufläche</p>	<p>WA allgemeines Wohngebiet</p> <p>WR reines Wohngebiet</p> <p>WS Kleinsiedlungsgebiet</p> <p>WB besonderes Wohngebiet</p>		

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.)

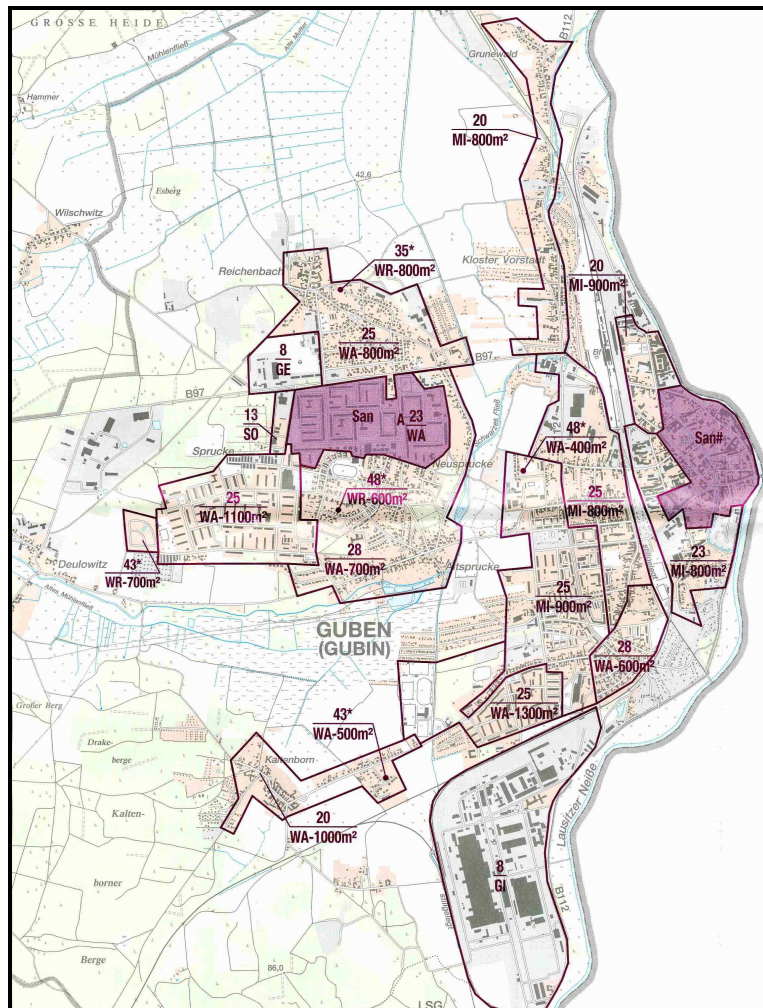


Abb. 9.2

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. 2002	01.01. 2003	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007
<u>Stadt Forst (Lausitz)</u>						
Zentrum	100	90	80	75	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	25	23	23	23
OT Groß Breesen	20	20	20	20	20	18
OT Reichenbach	28	25	25	25	25	25
OT Deulowitz	18	18	18	18	18	15
<u>Stadt Spremberg</u>						
Zentrum	100	90	80	78	78	78
Stadtteil Slamen	33	30	30	30	30	30
OT Sellessen, Dorfgebiet	23	23	23	20	20	20
OT Sellessen, Wohngebiet	45	45	45	43	40	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 ¹⁶	-- ¹⁷	--	18 ¹⁸	18 ¹⁸
OT Leuthen	25	28	28	25	25	25
OT Schorbus	20	23	23	23	23	20
OT Jehserig	13	13	13	10	10	10
OT Casel	8	8	8	8	8	8
<u>Stadt Welzow</u>						
Zentrum	13	13 ¹⁶	-- ¹⁷	--	--	--
OT Proschim	5	5	5	5	8	8
<u>Gemeinde Kolkwitz</u>						
OT Kolkwitz, Dorfkern	48	43	45	45	40	40
OT Kolkwitz, Wohngebiet	50	50	-- ¹⁹	--	--	--
OT Klein Gaglow	23	23	23	23	23	23
OT Limberg, Dorfgebiet	23	23	25	25	25	25
OT Limberg, Wohngebiet	55	55	50	50	45	43

¹⁶ Sanierungsanfangswert¹⁷ kein Wert beschlossen (siehe Ziffer 9.4, Seite 60)¹⁸ allgemeiner Bodenrichtwert mit Anfangswertqualität¹⁹ mit Kolkwitz, Dorfkern verschmolzen

Stadt / Gemeinde / Amt	01.01. 2002	01.01. 2003	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007
OT Hänchen	18	20	20	20	20	23
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	20	20	20	20
OT Bagenz, Erholungsgebiet „Spremler See“ Ostseite	--	--	--	10 ²⁰	10	10
OT Haasow	48	48	48	45	40	38
OT Groß Döbbern	28	28	28	28	25	25
OT Klein Döbbern	25	25	25	25	23	23
OT Klein Döbbern, Erholungs- gebiet „Spremler See“ Westseite	--	--	--	8 ²⁰	8	10
OT Sergen	20	20	18	18	18	18
<u>Gemeinde Schenkendöbern</u>						
OT Schenkendöbern	15	15	18	18	18	18
OT Pinnow, Dorfgebiet	13	13	13	13	13	13
OT Pinnow, Erholungsgebiet „Pinnower See“	--	--	7 ²⁰	7	7	8
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	50	50	50	50	50	50
Werben, Dorfgebiet	33	33	33	30	30	28
Werben, Wohngebiet	50	50	45	40	38	35
Briesen, Dorfgebiet	33	30	30	28	25	25
Briesen, Wohngebiet	55	55	50	45	40	38
Schmogrow-Fehrow OT Fehrow	18	18	18	18	18	18
Burg (Spreewald) OT Müschen	18	18	15	15	15	15
<u>Amt Döbern-Land</u>						
Döbern, Zentrum	28	28	28	25	25	25
Tschernitz OT Tschernitz	18	18	18	18	18	18
Wiesengrund OT Trebendorf	15	15	13	13	13	10
Hornow-Wadelsdorf OT Hornow	15	15	15	15	15	15
Groß Schacksdorf- Simmersdorf OT Simmersdorf	13	13	13	13	13	13

²⁰ erstmals beschlossener Wert

Stadt / Gemeinde / Amt	01.01. 2002	01.01. 2003	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	13	13	13	13	13	13
OT Groß Schacksdorf						
Neiße-Malxetal	10	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	25	28	23 ²¹	23	23
Peitz, Stadtteil Südlicher Stadtrand	--	--	--	28 ²¹	28	28
Teichland OT Maust, Dorfgebiet	25	25	25	25	25	25
Teichland OT Maust, Wohngebiet	50	50	50	50	45	43
Jänschwalde OT Jänschwalde/Dorf	20	23	25	25	23	23
Tauer	18	18	18	18	18	18
Turnow-Preilack OT Turnow	15	15	15	15	15	15
Jänschwalde OT Drewitz	13	13	13	13	13	13
Drachhausen	10	10	10	10	10	10
Jänschwalde OT Griefßen	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
Forst (Lausitz), „Nordost“	30.06.2004	3,-- €/m ² ... 30,-- €/m ²

²¹ 2005 in weitere zwei separate Bodenrichtwertzonen geteilt

Sanierungsgebiet	Stichtag der Festsetzung	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert
Guben, „Stadtzentrum“	01.01.2006	28,-- €/m ² ... 50,-- €/m ²
Peitz, „Historischer Altstadt kern“	01.01.2007	6,-- €/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). 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 BauNVO²²) 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 Bodenrichtwertkarte sind diese 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 55).

²² BauNVO ... Baunutzungsverordnung

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](#)²³. 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.

²³ 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.

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.

Bis auf kleine Schwankungen zeigt die Mietwertübersicht, dass sich das Mietniveau im Landkreis gefestigt hat. Insbesondere in den 1a-Lagen (Geschäftslagen in der City) der Mittelzentren zeichnet sich ein leichter Aufwärtstrend ab. Anders verhält es sich in den Randlagen. Hier stagniert die Entwicklung bzw. ist sie rückläufig. Angebot und Nachfrage sind bezüglich der Ladenmieten relativ ausgeglichen.

Bei den Büroflächen dagegen ist ein Angebotsüberhang zu verzeichnen, sodass Mieter ein großes Augenmerk auf Ausstattung und Nutzwert der Büroflächen legen. Immobilien mit einfachem bis mittlerem Nutzwert sind im Trend fallend, da genügend Büroflächen mit gutem Nutzwert zur Verfügung stehen. Bei diesen hat sich ein stabiles Mietniveau eingestellt.

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	4,50 ... 9,00
		Mittlere Lage	2,50 ... 6,00
	Büros, Praxen, Apotheken	Gute Ausstattung	3,00 ... 8,00
		Mittlere Ausstattung	2,00 ... 6,00

Ort	Art der Objekte	Charakteristik	Mietspanne in €/m² und Monat
noch Guben	Gaststätten	Gute Ausstattung	3,00 ... 6,00
		Mittlere Ausstattung	2,00 ... 5,00
	Produzierendes Gewerbe	Mittlere Lage	1,00 ... 2,50
	Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 2,00
	Freiflächen	Mittlere Lage	0,20 ... 0,80
Spremberg	Ladengeschäfte	Gute Lage	5,00 ... 12,00
		Mittlere Lage	3,00 ... 7,00
	Büros, Praxen, Apotheken	Gute Ausstattung	3,50 ... 10,00
		Mittlere Ausstattung	2,50 ... 6,00
	Gaststätten	Gute Ausstattung	3,50 ... 8,00
		Mittlere Ausstattung	2,00 ... 5,00
	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 ⁷ (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 2006, und [Bestandsmieten](#).

(siehe Tabelle 10.2, [Seite 67](#))

Ort	Mietspannen in €/m² und Monat		
	Altbau (einfacher bis mittlerer Wohnwert)	Neubau (mittlerer bis guter Wohnwert)	Saniertes Altbau (einfacher bis guter Wohnwert)
Forst (Lausitz)	2,00 ... 3,50	4,00 ... 6,00	3,50 ... 5,20
	Pkw-Stellplatz / Garage: 15,00 ... 30,00 €/Monat		
Guben	2,50 ... 4,00	3,70 ... 6,00	3,70 ... 5,00
	Pkw-Stellplatz / Garage: 15,00 ... 25,00 €/Monat		
Spremberg	2,50 ... 4,00	4,00 ... 6,00	3,70 ... 5,50
	Pkw-Stellplatz / Garage: 15,00 ... 25,00 €/Monat		
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 Stadtumbaustراتيجien in den bisher ausgewiesenen Handlungsgebieten führten noch zu keinen greifbaren Erfolgen, um die Situation zu entspannen.

Tendenziell ist von einer ansteigenden Nachfrage bei den Altbauten und sanierten Altbauten auszugehen, da hier das wirtschaftlich mögliche Mietniveau für die Mieter in der Region liegt.

In der gegenwärtigen Situation hält sich die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften auf dem gleichen Stand wie im Vorjahr. 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 **45.681 ha Landwirtschaftsfläche** erfasst. Dieser Flächenumfang setzte sich aus 49.146 Liegenschaften zusammen, die 12.689 Verträgen entstammen. Im Vergleich mit den Vorjahreszahlen bestätigt sich die leicht steigende Tendenz in der Pachtpreisentwicklung.

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

	1991 - 2002	1991 - 2003	1991 - 2004	1991 - 2005	1991 - 2006
Pachtfläche gesamt	39,02	40,19	43,00	44,62	45,05
Ackerland	41,56	43,22	46,55	47,33	47,72
Grünland	29,74	30,30	32,42	34,59	34,86

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)	55,20	40,97
Stadt Guben	69,72	54,40
Stadt Spremberg	52,26	51,42
Stadt Drebkau	54,58	37,28
Stadt Welzow	35,73	31,21
Gemeinde Kolkwitz	38,42	28,28
Gemeinde Neuhausen/Spree	40,75	41,05
Gemeinde Schenkendöbern	67,44	36,59
Amt Burg (Spreewald)	43,56	27,55
Amt Döbern-Land	46,42	42,29
Amt Peitz	41,03	33,06

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl. I 2003 S. 9), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 96, 99)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGebO) vom 19. November 2003 (GVBl. II S. 678)
- Gutachterausschussverordnung (GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), zuletzt geändert durch 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)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 01. März 2006 in der Bekanntmachung vom 10. Juni 2006 (BAnz. Nr. 108a) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

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
Herr Manfred Peters	Sachverständiger
Frau Heike Schubert	Sachverständige
Herr Reinhard Schultke	Sachverständiger
Herr Klaus Schuppan	Makler, Sachverständiger
Herr Dietmar Türk	Sachverständiger, öbuv ²⁴
Herr Thomas Lehmann	SB Bewertung Finanzamt Cottbus
Herr Frank Gruzla	SB Bewertung Finanzamt Cottbus

²⁴ öbuv ... öffentlich bestellt und vereidigt

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Fachbereich Kataster und Vermessung 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 Fachbereich Kataster und Vermessung

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	Gutachterausschuss @kvbarnim.de
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	03546 / 20-27 60	03546 / 20-12 64	gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	03535 / 4 62-7 06	03535 / 4 62-7 30	Gutachterausschuss @lkee.de
Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321 / 4 03-63 13	03321 / 4 03-36181	gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03341 / 3 54-9 05	03341 / 3 54-9 97	geschaeftsstelle- gaa@landkreismol.de
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301 / 6 01-55 81	03301 / 6 01-55 80	gutachterausschuss @oberhavel.de
Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	03541 / 8 70-53 91	03541 / 8 70-53 10	gaa@osl-online.de
Oder-Spree (LOS)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	03366 / 3 51-7 10	03366 / 3 51-7 18	gutachterausschuss @landkreis-oder- spree.de
Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971 / 62-4 90	033971 / 7 10 47	gutachter@kva- opr.de
Potsdam-Mittelmark (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	03328 / 3 18-3 11	03328 / 3 18-3 15	GAA@potsdam- mittelmark.de
Prignitz (PR)	Industriestraße 1 19348 Perleberg	03876 / 7 13-7 92	03876 / 7 13-7 94	gutachterausschuss @lkprignitz.de
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 / 6 08-42 03	03371 / 6 08-92 21	gutachterausschuss @teltow-flaeming.de
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	03332 / 4 41-8 16	03332 / 4 41-8 50	gaa@uckermark.de
Brandenburg a.d.H. (BRB)	Wiener Straße 1 14772 Brandenburg a.d.H.	03381 / 58 62-03	03381 / 58 62-04	Gutachter@stadt- brandenburg.de
Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	0355 / 6 12-42 13	0355 / 6 12-42 03	gutachterausschuss @cottbus.de
Frankfurt (Oder) (FF)	Goepelstraße 38 15230 Frankfurt (O)	0335 / 5 52-62 04	0335 / 5 52-62 99	gutachter@frankfurt- oder.de
Potsdam (P)	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14467 Potsdam	0331 / 2 89-31 83	0331 / 2 89-843182	gutachterausschuss @rathaus.potsdam. de
Oberer Gutachteraus- schuss im Land Brandenburg	Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335 / 55 82-5 20	0335 / 55 82-5 03	Cornelia.Jonigkeit @geobasis-bb.de
Niederschlesischer Oberlausitzkreis (NOL)	Bauaufsichtsamt des Landratsamtes Geschäftsstelle des GAA Neusäricherer Straße 2a 02906 Niesky	03588 / 28 57 51	03588 / 20 56 26	k.schoen@nol- kreis.de
Kamenz (KM)	Landratsamt Kamenz Geschäftsstelle des GAA Macherstraße 57 01917 Kamenz	03578 / 32 62 02	03578 / 32 45 99	Steffen.Herzog@ira- kamenz.de

Tab. 1 Anhang

Anschriften der kreisangehörigen Kommunen

Kommune	Anschrift des Verwaltungssitzes	Zugehörige Gemeinden bzw. Ortsteile	Telefon / Telefax / E-Mail
Amt Burg (Spreewald)	Hauptstraße 46 03096 Burg (Spreewald)	<i>Gemeinde Burg (Spreewald)</i> (WT ⁵ 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 / info@amt-burg-spreewald.de
Amt Döbern-Land	Forster Straße 8 03159 Döbern	<i>Stadt Döbern</i> <i>Gemeinde Felixsee</i> (OT Bloischdorf, 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 / post@amt-doebern-land.de
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 / loewa@drebkau.de
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 / s.joel@forst-lausitz.de

Kommune	Anschrift des Verwaltungssitzes	Zugehörige Gemeinden bzw. Ortsteile	Telefon / Telefax / E-Mail
Stadt Guben	Gasstraße 4 03172 Guben	Guben OT Bresinchen OT Deulowitz OT Groß Breesen OT Kaltenborn OT Schlagsdorf	03561 / 6871-0 / 03561 / 6871-180 / 03172prguben @guben.de
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- kolkwitz@t- online.de
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 / info@neuhausen- spree.de
Amt Peitz	Schulstraße 6 03185 Peitz	<i>Stadt Peitz</i> <i>Gemeinde Drachhausen</i> <i>Gemeinde Drehnow</i> <i>Gemeinde Heinersbrück</i> (mit OT Grötsch) <i>Gemeinde Jänschwalde</i> (OT Drewitz, OT Grießen, 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 / peitz@peitz.de

Kommune	Anschrift des Verwaltungssitzes	Zugehörige Gemeinden bzw. Ortsteile	Telefon / Telefax / E-Mail
Gemeinde Schenkendöbern	OT 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 / mail@schenkendoebern.de
Stadt Spremberg	Am Markt 1 03130 Spremberg	Spremberg OT Graustein OT Groß Luja OT Haidemühl OT Lieskau OT Schwarze Pumpe OT Schönheide OT Sellessen OT Terpe OT Trattendorf OT Türkendorf OT Weskow	03563 / 340-0 / 03563 / 340-600 / bm@stadt-spremberg.de
Stadt Welzow	Poststraße 8 03119 Welzow	Welzow OT Proschim	035751 / 250-0 / 035751 / 20377 / stadt-welzow@t-online.de

Tab. 2 Anhang