



# Grundstücksmarktbericht 2007



## Impressum

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

Telefon: 0355 4991-2215, -2216, -2247  
Telefax: 0355 4991-2111  
E-Mail: [katasteramt@lkspn.de](mailto:katasteramt@lkspn.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de/SPN/Index.htm](http://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
<b>1 Der Grundstücksmarkt in Kürze</b> .....	5
<b>2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts</b> .....	7
<b>3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	8
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung .....	10
<b>4 Übersicht über die Umsätze</b> .....	13
4.1 Vertragsvorgänge .....	16
4.2 Geldumsatz .....	16
4.3 Flächenumsatz .....	17
4.4 Zwangsversteigerungen .....	18
<b>5 Bauland</b> .....	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
<b>6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	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 .....	33
<b>7 Sonstige unbebaute Grundstücke</b> .....	34
7.1 Grundstücke für den Gemeinbedarf .....	34
7.2 Grundstücke sonstiger Nutzungsarten .....	34
7.2.1 Gartenland .....	34
7.2.2 Grünanlagen .....	35
7.2.3 Private Wege .....	35
7.2.4 Lagerplätze .....	35
7.2.5 Freizeiteinrichtungen .....	35
7.2.6 Wasserflächen .....	36
7.2.7 Abbauland .....	36
7.2.8 Weitere Teilmärkte .....	36

<b>8 Bebaute Grundstücke</b> .....	37
8.1 Allgemeines .....	37
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	37
8.2.1 Preisniveau .....	38
8.2.2 Preisentwicklung .....	39
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren .....	39
8.2.4 Vergleichsfaktoren .....	42
8.2.5 Liegenschaftszinssätze .....	43
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften .....	46
8.3.1 Preisniveau .....	46
8.3.2 Preisentwicklung .....	46
8.4 Wohnungseigentum – Preisniveau .....	47
8.5 Teileigentum .....	48
8.6 Mehrfamilienhäuser .....	48
8.6.1 Preisniveau .....	48
8.6.2 Liegenschaftszinssätze .....	48
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....	49
8.7.1 Preisniveau .....	49
8.7.2 Liegenschaftszinssätze .....	50
8.8 Wochenendhäuser .....	51
<b>9 Bodenrichtwerte</b> .....	53
9.1 Gesetzlicher Auftrag .....	53
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele) .....	54
9.3 Übersichten über die Bodenrichtwerte .....	56
9.4 Stadtсанierung und Stadtumbau .....	59
9.5 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke .....	61
<b>10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten</b> .....	62
10.1 Nutzungsentgelte .....	62
10.1.1 Nutzungsentgelte für Wochenendgrundstücke .....	62
10.1.2 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke .....	62
10.2 Mieten .....	63
10.2.1 Gewerbemieten .....	63
10.2.2 Wohnungsmieten .....	65
10.3 Pacht für landwirtschaftliche Flächen .....	67
<b>11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses</b>	68
<b>Anhang</b>	
Anschrift der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Spree-Neiße	71
Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg und benachbarter Gutachterausschüsse .....	72
Anschriften der kreisangehörigen Kommunen .....	73

## 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 48.000 Einwohner.

### Entwicklung der Einwohnerzahlen (in Tsd. Einwohner)

(Quelle: Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse)

	1992	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Spree-Neiße	159	155	154	152	149	142	139	138	136	133
Cottbus	123	111	108	105	103	107	105	104	103	101
<b>Region, gesamt</b>	<b>282</b>	<b>266</b>	<b>262</b>	<b>257</b>	<b>252</b>	<b>249</b>	<b>244</b>	<b>242</b>	<b>239</b>	<b>234</b>

Tab. 1.1

Entsprechend verhalten reagiert seit 1998/99 der Grundstücksmarkt.

### Besonderes zum Jahr 2007

- Das *Kaufverhalten* auf dem Grundstücksmarkt für *unbebaute Bauflächen* hatte gegenüber dem Vorjahr eine fallende Tendenz. Auch in Betrachtung der Jahre zuvor war der *Nachfrage* weiterhin *fallend*.
- Im *individuellen Wohnungsbau* betrug für 4 Gemeinden bzw. Ämter des Landkreises das charakteristische *Bodenrichtwertniveau* bis 15,- €/m<sup>2</sup>, in den übrigen Kommunen von 15,- €/m<sup>2</sup> bis 30,- €/m<sup>2</sup>. 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* wurden beibehalten, die *für Acker- und Grünland* wurden fortgeführt, beides ist Bestandteil dieses Grundstücksmarktberichts.
- Für den Spreewald und den engeren Verflechtungsraum zu Cottbus wurde schon 2006 ein signifikanter *Zusammenhang aus Bodenwert und Grundstücksgröße* festgestellt. Mit zunehmender Fläche sinkt der Preis. *Umrechnungskoeffizienten* sind in Ziffer 5.2.3 weiterhin 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 Anstieg. Insbesondere sind hiervon Ein- und Mehrfamilienhaus-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,- €/m<sup>2</sup>* liegen. Eine Übersicht hierzu ist in Ziffer 5.2.2 enthalten.
- *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. Diese liegen hier *zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 12,00 €/m<sup>2</sup>*
- Beim Erwerb *bebauter Grundstücke* wurde ein Anstieg von etwa 3% gegenüber dem Vorjahr registriert. Den bedeutendsten Anteil hatten seit Jahren Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, hiervon besonders bis zu einem Preisniveau von 50.000 €. *Markt-anpassungsfaktoren* sind unter Ziffer 8.2.3 zu finden.
- Auch im Jahr 2007 war eine *Zunahme* des Umsatzes an *Land- und Forstwirtschaftsflächen* zu verzeichnen. Die *Bodenrichtwerte* wurden *zum Stand 01.01.2008* fortgeführt und in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Sie bewegen sich bei *Ackerflächen* von *0,22 ... 0,24 €/m<sup>2</sup>*, bei *Grünland* von *0,18 ... 0,20 €/m<sup>2</sup>*. Der *Trend der Kaufpreise* war leicht *fallend*.
- Bei den *Waldflächen* ist wiederum ein *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 *0,24 €/m<sup>2</sup>*
- 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. Aktuelle Pachtpreise sind in Ziffer 10.3 dargestellt.
- 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. Steigende Nachfrage ist teilweise bei kleinen Geschäften bis 30 m<sup>2</sup> in Citylagen zu verzeichnen (siehe Ziffer 10.2).
- 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](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)

[www.geobasis-bb.de](http://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](http://www.on-geo.de/eShops/ga-brandenburg.htm) (direkte Bestellung möglich)

[www.geoport.de](http://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 an die Landkreise Dahme-Spreewald und Oder-Spree, im Westen an den Landkreis Oberspreewald-Lausitz, im Süden an den Freistaat Sachsen und im Osten an die Republik Polen.

Der Landkreis Spree-Neiße umfasst eine **Fläche** von **1.648 km<sup>2</sup>** mit **ca. 133.480 Einwohnern** (Stand: 30.09.2007). Auf jedem Quadratkilometer leben somit ca. 81 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 21.771 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 <sup>1</sup> mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB)“ zum Stand 31.12.2007 (siehe Abbildung 3.2, Seite 9).

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



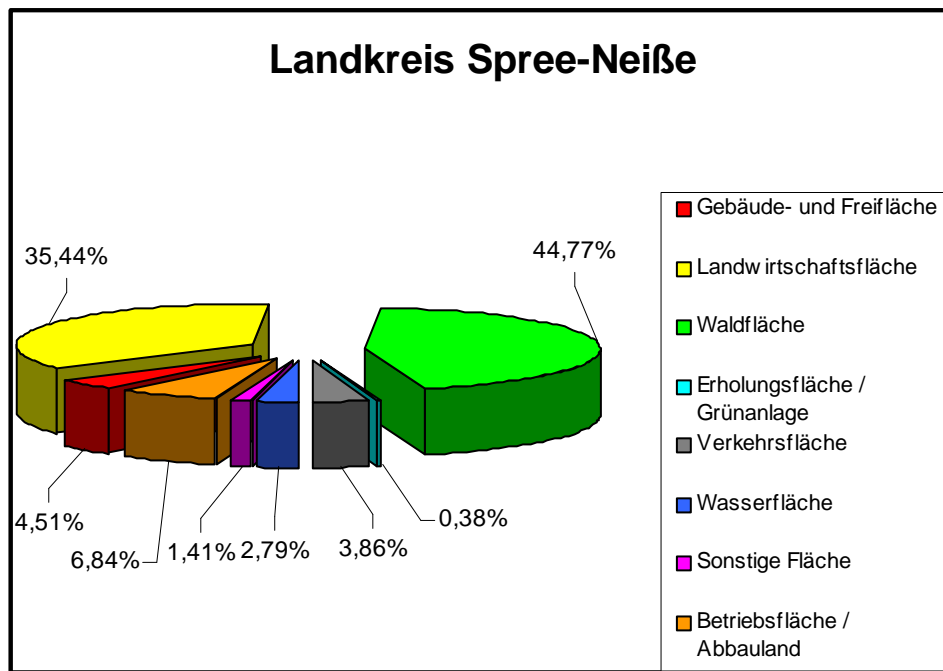


Abb. 3.2

**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).

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 30.09.2007 (Veränderung gegenüber Vorjahr)  
 (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

	Einwohner		Einwohner
<u>Amtfreie Stadt Drebkau</u>	6.248 (-0,3%)	<u>Amtfreie Gemeinde Kolkwitz</u>	9.919 (-0,4%)
<u>Amtfreie Stadt Forst (Lausitz)</u>	21.771 (-2,0%)	<u>Amtfreie Gemeinde Neuhausen/Spree</u>	5.508 (-2,0%)
<u>Amtfreie Stadt Guben</u>	20.543 (-2,1%)	<u>Amtfreie Gemeinde Schenkendöbern</u>	4.150 (-1,4%)
<u>Amtfreie Stadt Spremberg</u>	25.639 (-1,5%)		
<u>Amtfreie Stadt Welzow</u>	4.055 (-1,6%)		

<b>Amt Burg (Spreewald)</b>	<b>9.798 (-0,8%)</b>		
Zugehörige Gemeinden:			
Briesen	832 (+1,5%)	Guhrow	579 (-2,7%)
Burg (Spreewald)	4.549 (-0,7%)	Schmogrow-Fehrow	935 (-3,8%)
Dissen-Striesow	1.055 (-2,2%)	Werben	1.848 (+0,7%)

<b>Amt Döbern-Land</b>	<b>13.635 (-0,5%)</b>		
Zugehörige Stadt und Gemeinden:			
Döbern	3.819 (-1,3%)	Jämlitz-Klein Döben	505 (0%)
Felixsee	2.314 (-1,4%)	Neiße-Malxetal	1.841 (-1,6%)
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	1.358 (+12,0%)	Tschernitz	1.552 (-2,0%)
Hornow-Wadelsdorf	634 (-3,2%)	Wiesengrund	1.612 (-2,7%)

<b>Amt Peitz</b>	<b>12.214 (-2,1%)</b>		
Zugehörige Stadt und Gemeinden:			
Drachhausen	852 (-0,5%)	Peitz	4.910 (-1,4%)
Drehnow	605 (-2,1%)	Tauer	791 (-1,7%)
Heinersbrück	672 (-1,5%)	Teichland	1.240 (-1,4%)
Jänschwalde	1.914 (-4,4%)	Turnow-Preilack	1.230 (-3,8%)

### 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 Ausrichtung des Landes Brandenburg ist: **Stärken stärken!**

Die Ausrichtung 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.

Branchenschwerpunkt-Orte 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 2007 in Südbrandenburg**

**Industrie und Handel**

Die Industrie blieb auch im Jahr 2007 auf Wachstumskurs. Besonders das verarbeitende Gewerbe hatte eine sehr gute Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Insbesondere konnten Umsatzzuwächse auf dem Binnenmarkt erzielt werden, dennoch bleibt der Export auch in Südbrandenburg wichtigster Antriebsmotor für die Entwicklung des verarbeitenden Gewerbes. Der positive Geschäftsverlauf veranlasste zu Investitionen, sodass neue Arbeitsplätze entstanden und somit die Branche zu einer leichten Entspannung auf dem regionalen Markt beitrug.

Der Großhandel konnte im vergangenen Jahr gute Geschäftsergebnisse erreichen. Der Aufwärtstrend in der Industrie wie auch im Baugewerbe führte bei den wirtschaftsnahen Großhändlern zu guten Umsätzen. Der Einzelhandel dagegen leidet nach wie vor unter der geringen Kaufkraft in der Region. Verlängerte Öffnungszeiten und Rabattaktionen trugen bisher nicht zur Entspannung bei.

**Baugewerbe**

Die wirtschaftliche Situation hat sich in den Unternehmen des Baugewerbes weiter entspannt. Vor allem die Nachfrage von öffentlichen und gewerblichen Bauleistungen hat dazu beigetragen. Von einem Aufschwung der Branche kann dennoch nicht die Rede sein, denn das erreichte Wachstum basiert auch auf einem sehr starken Schrumpfungsprozess in den vergangenen Jahren.

### ***Handwerk***

Der konjunkturelle Aufwärtstrend im Südbrandenburgischen Handwerk hat sich verstetigt. Die Hoffnung vieler Betriebe auf eine weitere Verbesserung der Ertragslage erfüllt sich langsam. Die Zukunftsaussichten werden von den Unternehmen überwiegend positiv eingeschätzt. Insbesondere anhaltende Investitionsbereitschaft gibt Hoffnung auf ein anhaltendes Hoch.

### ***Dienstleistungsgewerbe***

Von allen Wirtschaftsbereichen ist die Stimmung bei den Dienstleistungsunternehmen am besten. Insbesondere die unternehmensnahen Dienstleister profitieren von der positiven Entwicklung in der Industrie und in der Baubranche. Die personenbezogenen Dienstleister dagegen sind etwas verhaltener in der positiven Bewertung ihrer Geschäftslage.

Insgesamt wird dieser Bereich aber auf Wachstumspfad bleiben, da von einer anhaltend guten Auftragslage und steigenden Umsätzen ausgegangen wird.

### ***Landwirtschaft***

Gestiegene Nachfrage nach landwirtschaftlichen Erzeugnissen und steigende Preise bei Getreide und Milch erhöhten in 2007 die Attraktivität der Landwirtschaft. Dennoch kann nicht von einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung gesprochen werden, denn steigende Kosten bei Futter- und Düngemitteln sowie Pflanzenschutzmitteln und Energie standen dem gegenüber. Besonders in der Geflügel- und Schweinehaltung mussten Erlösrückgänge verkraftet werden. Die Quote der Fördermittel am Gesamteinkommen der Landwirte konnte in 2007 stabil gehalten werden.

### ***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 2007 die niedrigste Arbeitslosenquote seit 2001. Sie liegt auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen bei ca. 16% im Durchschnitt für den Landkreis Spree-Neiße.

## 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) <sup>2</sup>

- *Unbebaute Bauflächen (Kürzel: ub):*  
Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „Baureifes Land“ aufweisen (WertV <sup>3</sup>), 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.

<sup>2</sup> AKS ... Automatisiert geführte Kaufpreissammlung

<sup>3</sup> 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**

<b>Veräußerer</b>	<b>ub</b>	<b>bb</b>	<b>ei</b>	<b>lf</b>	<b>gf</b>	<b>sf</b>	<b>Summe</b>
<i>Natürliche Personen</i>	121	423	14	369	47	99	1.073
<i>Bund, Land, Landkreis</i>	13	10	0	94	3	16	136
<i>Gemeinden, Städte</i>	36	7	0	13	2	26	84
<i>Sonstige</i>	40	91	6	27	8	16	188

Tab. 4.1

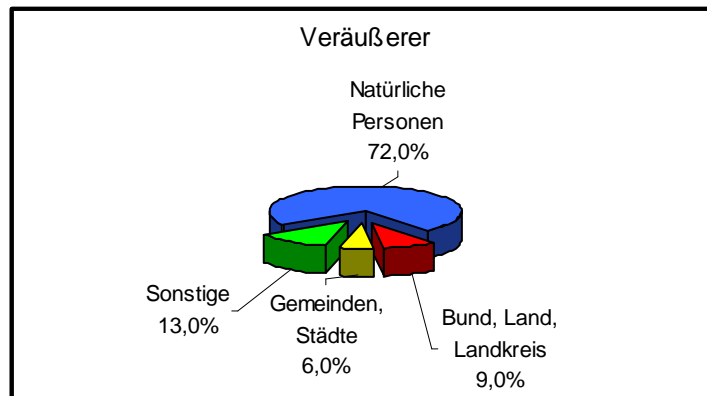


Abb. 4.1

<b>Erwerber</b>	<b>ub</b>	<b>bb</b>	<b>ei</b>	<b>lf</b>	<b>gf</b>	<b>sf</b>	<b>Summe</b>
<i>Natürliche Personen</i>	139	445	20	230	2	73	909
<i>Bund, Land, Landkreis</i>	1	0	0	54	10	11	76
<i>Gemeinden, Städte</i>	40	5	0	78	41	14	178
<i>Sonstige</i>	30	81	0	141	7	59	318

Tab. 4.2

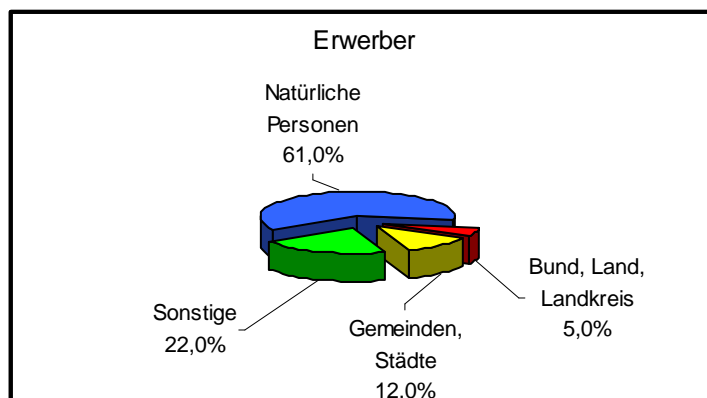


Abb. 4.2

## 4.1 Vertragsvorgänge

Region	Anzahl der Kauffälle						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Großstadtrandlagen	29	62	2	34	4	22	153
Mittelzentren	77	209	14	41	12	41	394
Grundzentren	1	36	0	11	10	2	60
Kleinzentren	27	35	3	40	10	10	125
Dörfer	76	189	1	377	23	83	749
Summe	210	531	20	503	59	158	1.481

Tab. 4.3

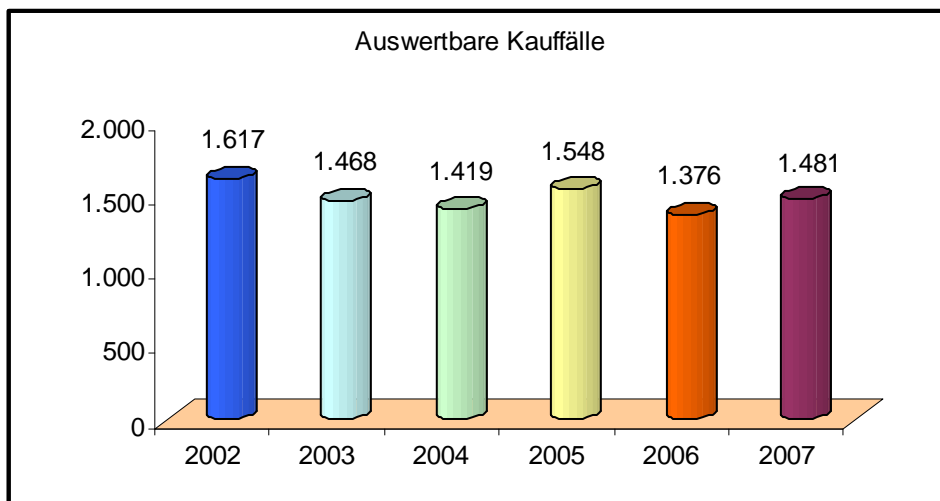


Abb. 4.3

## 4.2 Geldumsatz

Region	Umsatz in Mill. €						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Großstadtrandlagen	0,6	8,2	0,2	0,4	0,5	0,1	10,0
Mittelzentren	3,4	23,8	0,7	0,3	0	0,1	28,3
Grundzentren	0	4,4	0	0,1	0	0	4,5
Kleinzentren	0,5	3,7	0,3	2,1	0	0	6,6
Dörfer	0,8	12,9	0,1	5,0	0,1	2,0	20,9
Summe	5,3	53,0	1,3	7,9	0,6	2,2	70,3

Tab. 4.4



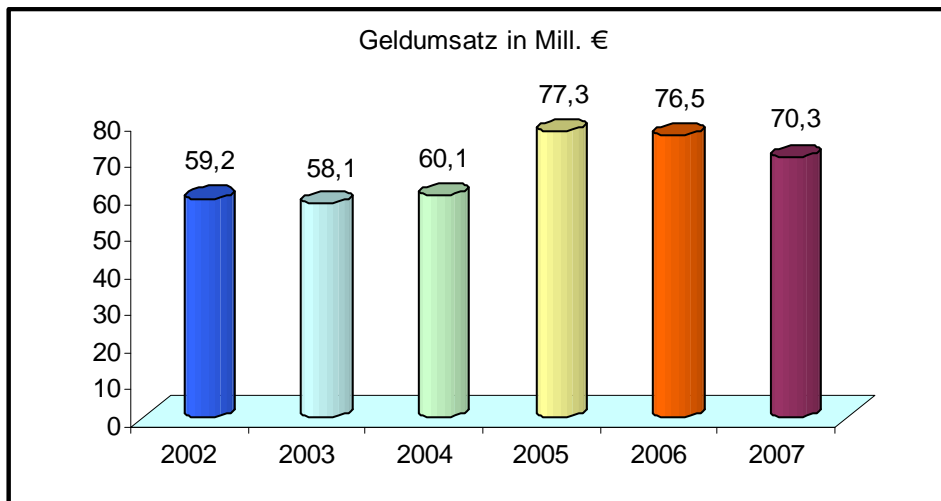


Abb. 4.4

### 4.3 Flächenumsatz

Region	Umsatz in ha						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Großstadtrandlagen	3,9	14,9	--	314,5	0,3	113,8	447,4
Mittelzentren	27,2	58,6	--	142,9	2,2	5,6	236,5
Grundzentren	0	10,8	--	21,9	0,1	0	32,8
Kleinzentren	1,4	19,3	--	614,3	0,3	4,4	639,7
Dörfer	9,3	147,5	--	1.698,5	5,2	200,6	2.061,1
Summe	41,8	251,1	--	2.792,1	8,1	324,4	3.417,5

Tab. 4.5

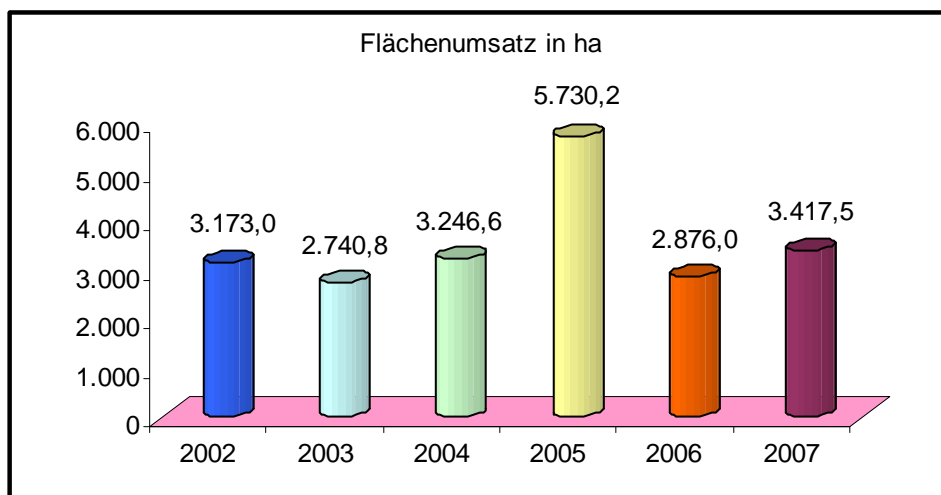


Abb. 4.5

#### 4.4 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der **Mitteilungen in abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren** seitens der Amtsgerichte Cottbus und Guben lag im Jahr 2007 bei 59. 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 100%      vom Verkehrswert
- **Mehrfamilienhäuser**      einen Erlös von 20% bis 70%      vom Verkehrswert
- **Wohn- und Geschäftshäusern** einen Erlös von ca. 50%      vom Verkehrswert
- **Gewerbeimmobilien**      einen Erlös von ca. 50% bis 100% vom Verkehrswert
- **Eigentumswohnungen**      einen Erlös von 30% bis 65%      vom Verkehrswert
- **Wochenendhäuser**      einen Erlös von ca. 50%      vom Verkehrswert.

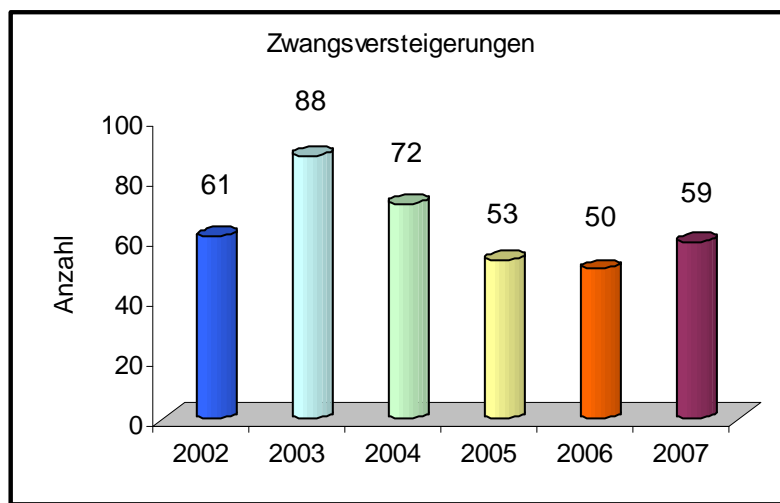


Abb. 4.6

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

Im Jahr 2007 wurden **210 unbebaute Bauflächen** veräußert mit einem Flächenumsatz von 41,8 ha und einem Geldumsatz von 5,3 Mill. €. Davon entfielen 46% des Umsatzes auf selbstständige baureife Grundstücke.

#### Verteilung der Kauffälle nach Regionen

<b>Region</b>	<b>Kauffälle Anzahl</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>	<b>Geldumsatz in Mill. €</b>
Großstadtrandlagen	29	3,9	0,6
Mittelzentren	77	27,2	3,4
Grundzentren	1	0	0
Kleinzentren	27	1,4	0,5
Dörfer	76	9,3	0,8
<b>Summe</b>	<b>210</b>	<b>41,8</b>	<b>5,3</b>

Tab. 5.1

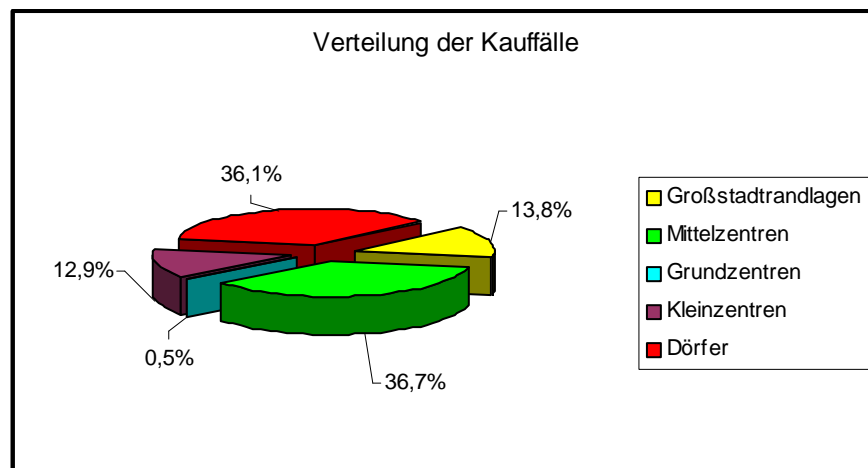


Abb. 5.1

#### 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](#)). 57% aller Verkäufe von unbebauten Bauflächen wurden im individuellen Wohnungsbau getätigt und 10% kamen für geschäftliche und gewerbliche Nutzung zum Abschluss.

<b>Verkäufe für</b>	<b>Kauffälle</b>	<b>Flächenumsatz</b>	<b>Geldumsatz</b>
	<i>Anzahl</i>	<i>in ha</i>	<i>in Mill. €</i>
<i>individuellen Wohnungsbau</i>	120	10,3	1,9
<i>Mehrfamilienhäuser</i>	59	6,2	1,4
<i>geschäftliche Nutzung</i>	0	0	0
<i>Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft</i>	4	1,6	0,1
<i>gewerbliche Nutzung</i>	21	23,4	1,9
<i>sonstige Nutzung</i>	6	0,3	< 0,1
<b>Summe</b>	<b>210</b>	<b>41,8</b>	<b>5,3</b>

Tab. 5.2

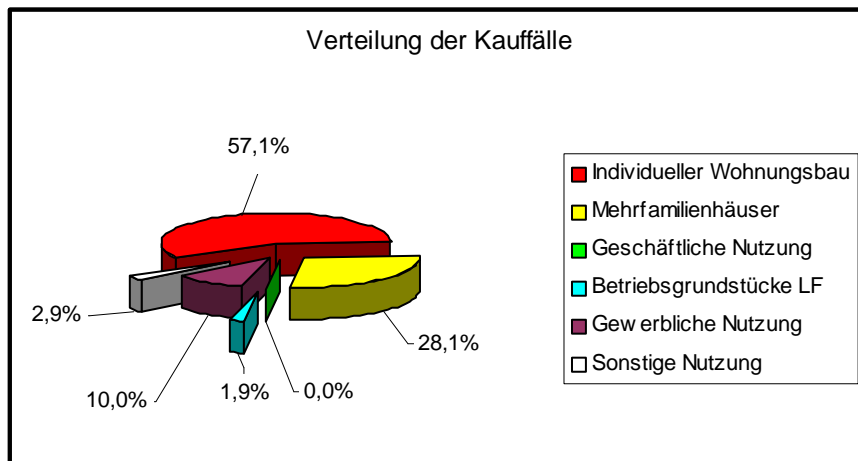


Abb. 5.2

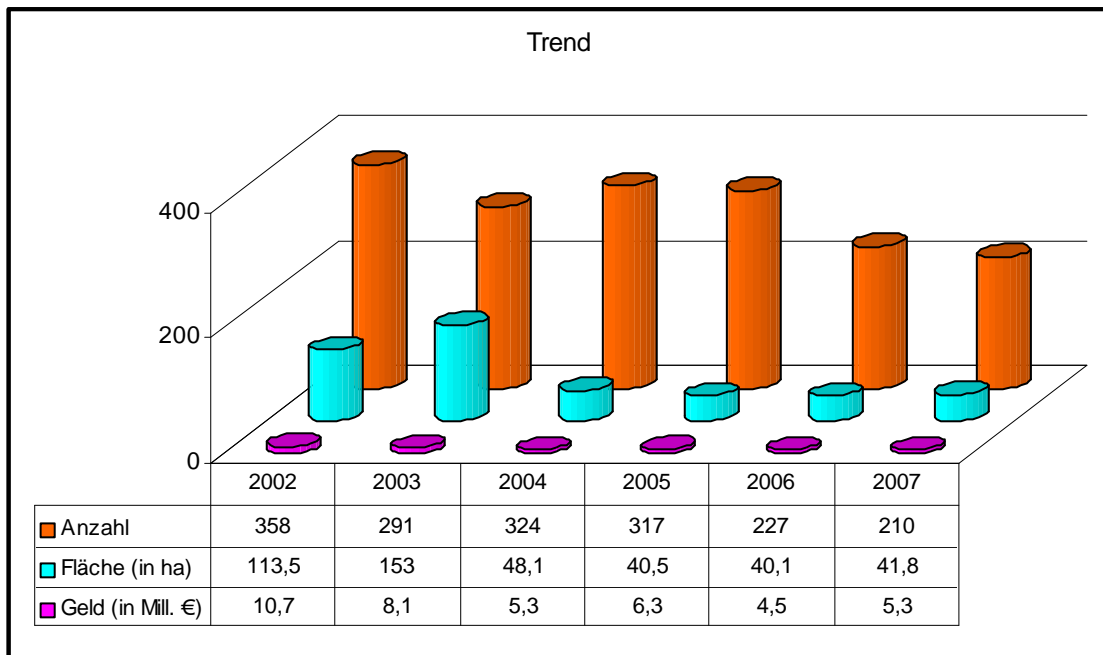


Abb. 5.3

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2007 wurden 56 Kaufverträge über selbstständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) abgeschlossen. Das ist ein Rückgang um rund 28% gegenüber dem Vorjahr.

Das Preisniveau im ländlichen Bereich bewegte sich zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 37,00 €/m<sup>2</sup>. Eine Ausnahme macht die Gemeinde Burg (Spreewald), obwohl sie auch im ländlichen Bereich liegt, trägt sie einen besonderen Charakter. Die idyllische Lage des Ortes und seine Einstufung als Kurort haben zur Folge, dass die Kaufpreise der Bauplätze zwischen 30,00 €/m<sup>2</sup> und 75,00 €/m<sup>2</sup> liegen.

In den Mittelzentren – Guben, Forst (Lausitz), Spremberg – ist das Preisniveau zwischen 10,00 €/m<sup>2</sup> und 78,00 €/m<sup>2</sup> angesiedelt. Die wenigen Kauffälle in den Wohngebieten der 90er Jahre liegen bei 20,00 €/m<sup>2</sup> und 75,00 €/m<sup>2</sup>.

<b>Verkäufe selbstständiger baureifer Grundstücke</b>	<b>Kauffälle Anzahl</b>	<b>Durchschnittliche Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m<sup>2</sup></b>
<b>2006</b>	77	1.000	25,--
	↓	↓	↓
<b>2007</b>	56	900	25,--

Tab. 5.3

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Nur noch 13 Verkäufe von erschlossenem Bauland in Wohngebieten und in Wohnparks wurden 2007 getätigt. Die Entwicklung über den letzten 4-Jahres-Zeitraum zeigt die folgende Übersicht.

	2004	2005	2006	2007
Anzahl der Kauffälle	36	29	19	13
Grundstücksgrößen	500 ... 900 m <sup>2</sup>	500 ... 1.000 m <sup>2</sup>	500 ... 1.000 m <sup>2</sup>	300 ... 1.500 m <sup>2</sup>
Kaufpreise	30,-- ... 75,-- €/m <sup>2</sup>	20,-- ... 70,-- €/m <sup>2</sup>	30,-- ... 70,-- €/m <sup>2</sup>	20,-- ... 75,-- €/m <sup>2</sup>

Tab. 5.4

### Übersicht über Bodenrichtwerte in ausgewählten Wohngebieten:

Lagebezeichnung	Bodenrichtwert zum 01.01.2007 in €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert zum 01.01.2008 in €/m <sup>2</sup>	Tendenz
Forst (Lausitz) OT Horno	40,--	40,--	→
Forst (Lausitz), Wohngebiete	38,--	38,--	→
Forst (Lausitz), WG <sup>4</sup> „Am Mühlgraben“	40,--	40,--	→
Forst (Lausitz), WG „Sportplatz SV Süden“	40,--	40,--	→
Forst (Lausitz), WG „Pestalozzistraße“	35,--	35,--	→
Guben, WG „Am Stadtpark“	48,--	48,--	→
Guben, WG „Unterste Rübelerländer“	48,--	48,--	→
Guben, WG „Bei den Läu-chen“	43,--	43,--	→
Spremberg, WP <sup>4</sup> „Florian-Geyer-Weg / Ährenweg“	43,--	43,--	→
Spremberg, WG „Georgenberg IIa“	60,--	58,--	↘
Spremberg, WG „Schlesischer Hof“	48,--	48,--	→
Spremberg OT Sellessen, WG „Weskower Straße“	40,--	38,--	↘
Drebkau OT Leuthen, WG „Hinter den Gärten“	35,--	35,--	→
Kolkwitz OT Glinzig, WG „Grabensiedlung“	38,--	38,--	→
Kolkwitz OT Hänchen, Alte Ziegelei	35,--	35,--	→
Kolkwitz OT Zahsow, Wohngebiet	40,--	40,--	→
Burg (Spreewald), WG „An der Baumschule“	70,--	70,--	→
Briesen, WP „Waldwiese“ und WG „An der Schule“	38,--	38,--	→

<sup>4</sup> WG ... Wohngebiet; WP ... Wohnpark

<b>Lagebezeichnung</b>	<b>Bodenrichtwert zum 01.01.2007 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenrichtwert zum 01.01.2008 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Tendenz</b>
Werben, WG „Einheimisches Modell“	35,--	35,--	→
Felixsee OT Klein Loitz, WG Waldsiedlung“	25,--	25,--	→
Peitz, WG „An der Breitscheid-Straße“	35,--	35,--	→
Peitz, WG „Cottbuser Vorstadt“	40,--	38,--	↘

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, Seite 24 ... 25) stellen die Entwicklung des Bodenpreises bis 2007 (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 WT<sup>5</sup> 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,

<sup>5</sup> WT ... Wohnteil innerhalb eines Ortsteils

WT 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 Atterwasch, 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.

Auf Grund unzureichender Datenmengen für 2007 wurden die Indexreihen **nicht fortgeführt**.

**Indexreihe 1: Mittelzentren**

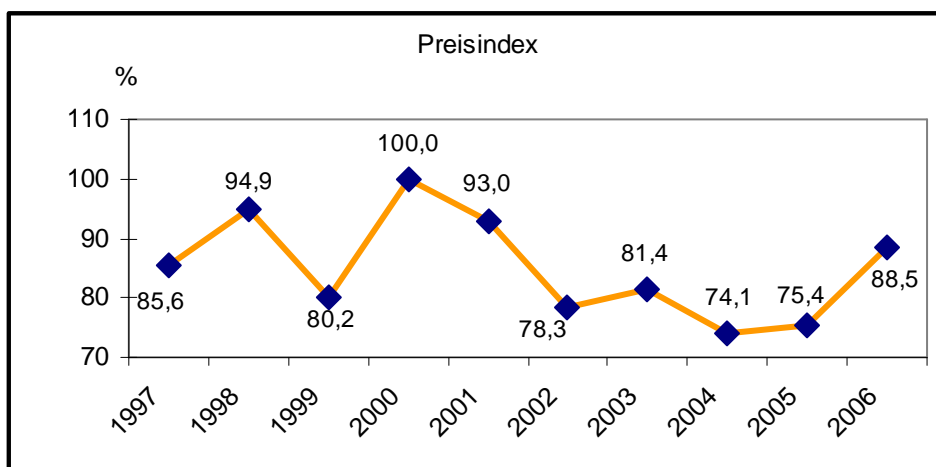


Abb. 5.4

**Indexreihe 2: Spreewald und engerer Verflechtungsraum zu Cottbus**

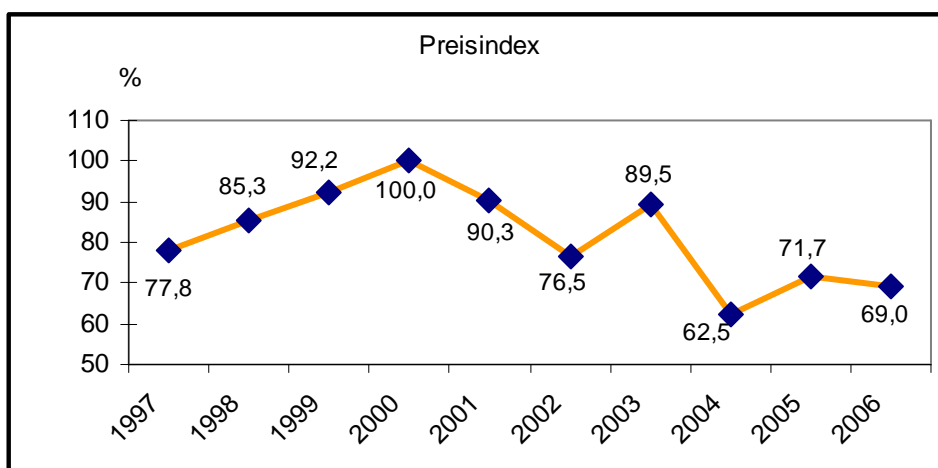


Abb. 5.5



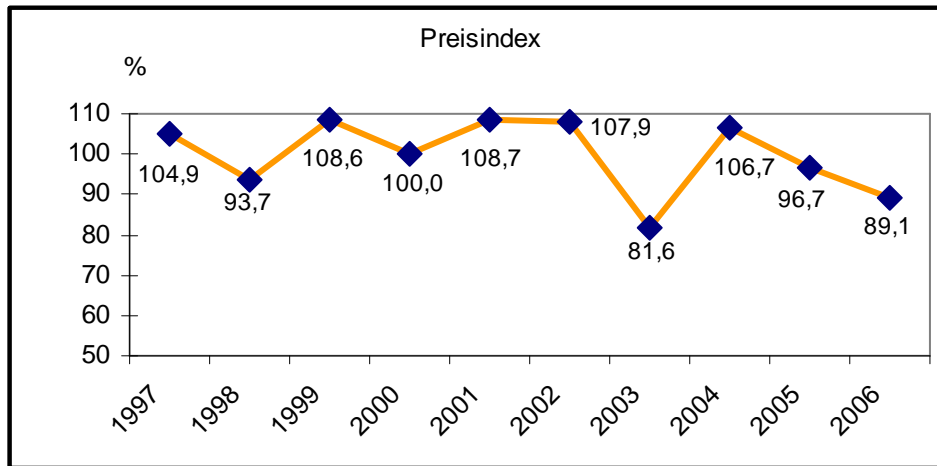
**Indexreihe 3: Landgemeinden und Ortsteile**

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 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 Seiten 24 und 25) 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 m<sup>2</sup>max: ..... 2.025 m<sup>2</sup>

vorhandene

Bodenwertspanne:

min: ..... 11 €/m<sup>2</sup>max: ..... 69 €/m<sup>2</sup>

Folgende Grafik gilt nur für das Gebiet „Spreewald und engerer Verflechtungsraum zu Cottbus“.

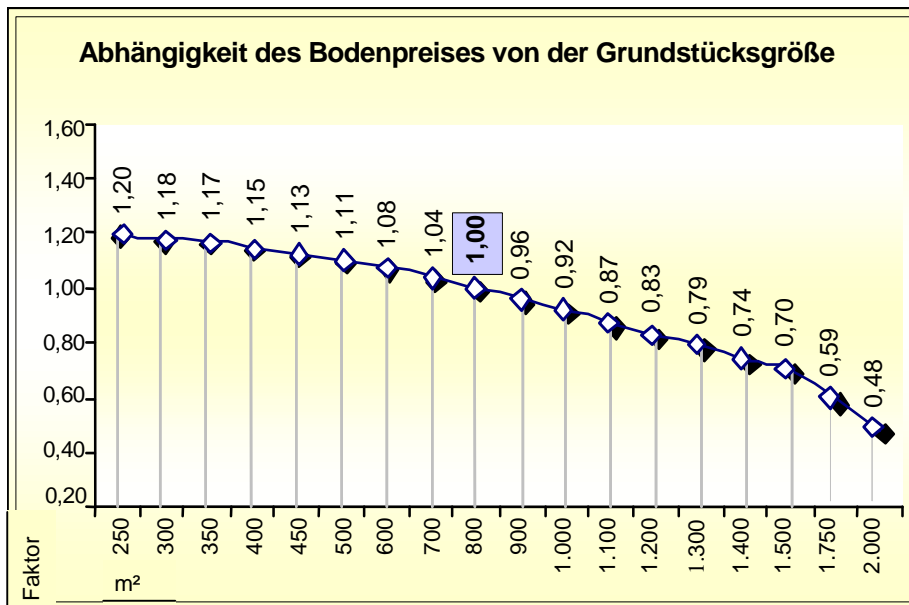


Abb. 5.7

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 <sup>6</sup>

#### Vergleichswert:

Bodenrichtwert:	WT Burg-Dorf	50,-- €/m²
Eigenschaften:	Richtwertgrundstücksgröße:	800 m²
	Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
	Nutzung:	individueller Wohnungsbau
	Stichtag:	01.01.2008
	Indexgebiet:	2

<sup>6</sup> Die notwendige Würdigung der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Verwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten wird hervorgehoben.

Zu bewertendes Grundstück:

Eigenschaften:	Grundstücksgröße:	600 m <sup>2</sup>
	Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
	Nutzung:	individueller Wohnungsbau
	Stichtag:	01.01.2008

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

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

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 2007 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 Kaufpreise liegen dort in einer Spanne

[von 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 12,00 €/m<sup>2</sup>](#)

Nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB <sup>7</sup> werden teilweise Preise in Bodenrichtwerthöhe erzielt. Flächenpreise für Grundstücke zur Errichtung von Supermärkten gehen noch darüber hinaus.

#### 5.4.2 Preisentwicklung

Die nachfolgende Tabelle 5.7 gibt einen Überblick über die Preisentwicklung der gewerblichen Bauflächen in den Industrie- und Gewerbegebieten des Landkreises der letzten 4 Jahre.

<sup>7</sup> BauGB ... Baugesetzbuch

	2004	2005	2006	2007
Anzahl der Kauffälle	8	6	16	12
Grundstücksgrößen	2.000 ... 10.000 m <sup>2</sup>	1.000 ... 50.000 m <sup>2</sup>	1.000 ... 30.000 m <sup>2</sup>	2.000 ... 115.000 m <sup>2</sup>
Kaufpreise	4,-- ... 13,-- €/m <sup>2</sup>	4,-- ... 12,-- €/m <sup>2</sup>	3,-- ... 10,-- €/m <sup>2</sup>	5,-- ... 12,-- €/m <sup>2</sup>

Tab. 5.7

Bis auf geringe Schwankungen in den Grenzbereichen des **Preisspektrums** wird deutlich, dass das Preisniveau bei Gewerbebauflächen über Jahre gleichbleibend niedrig war und **keiner Entwicklung** unterlag.

## 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 2007 insgesamt 19 Kauffälle registriert. Eine Analyse dieser Vorgänge ergab, dass dabei **Quadratmeterpreise** in Höhe von

**20% bis 50% des Bodenrichtwertes,**

im **Durchschnitt 37%** 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 2007 wurden insgesamt 24 Kauffälle erfasst, die als **Rohbauland** eingestuft wurden. Die Analyse der Kauffälle ergab, dass sich **Quadratmeterpreise** einstellten, die zwischen

**50% bis 80% des Bodenrichtwertes,**

im **Durchschnitt 63%** 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.

Für eine Analyse der Preisrelation zum Baulandwert wurden Zukäufe zum Grundstück der Jahre 2004 bis 2007 zusammengefasst. Die Kaufpreisanalyse erfolgte differenziert nach der Lage der Zukaufsflächen zum „Haupt“grundstück in Vorderland, seitlich gelegene Flächen, Hinterland und Splitterflächen. Sie ergab folgendes Ergebnis:

<b>Arrondierungsflächen</b> (Kaufpreis im Verhältnis zum Bodenrichtwert)				
Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl der Kauffälle	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertanteil (Spanne) am BRW	Beispiel
Vorderland	18	≤ 100	20 ... 100% Ø 78%	
	12	> 100	50 ... 100% Ø 76%	
Seitlich gelegene Flächen	23	≤ 100	10 ... 120% Ø 77%	
	30	> 100	10 ... 120% Ø 71%	
Hinterland (baulich nutzbar)	10	≤ 100	10 ... 100% Ø 76%	
	16	> 100	20 ... 100% Ø 40%	
Splitterflächen (innerhalb eines Grundstücks)	5	≤ 180	80 ... 100% Ø 95%	

Tab. 5.8

## 5.7 Erbbaurechte

Die Kaufpreissammlung des Landkreises Spree-Neiße weist nur wenig geeignete Verträge über Bauflächen mit Begründung eines Erbbaurechts aus.

Im [individuellen Wohnungsbau](#) liegen die Grundstücksgrößen zwischen 2.000 m<sup>2</sup> und 2.500 m<sup>2</sup> bei einer Laufzeit des Vertrages von 99 Jahren und einem [Erbbauzins von 2,5 ... 4,5%](#).

Für [gewerbliche Nutzungen](#) bewegen sich die Grundstücksgrößen zwischen 3.000 m<sup>2</sup> und 20.000 m<sup>2</sup> bei Vertragslaufzeiten von 10 ... 31 Jahren und einem [Erbbauzins von 3,0 ... 6,5%](#).

Die vertraglichen Vereinbarungen beinhalten u. a. eine Anpassungsklausel des Erbbauzinses, die auf dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushaltes mit mittlerem Einkommen basiert, sowie auch Heimfallbestimmungen.

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

In dieser Grundstücksart wurden 503 Verträge erfasst, wovon in 122 Fällen Flächen für öffentliche Verkehrseinrichtungen beansprucht wurden. Somit wurden im Jahr 2007 **381 Verträge** land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke registriert. Der gesamte Flächenumsatz betrug 2.792,1 ha bei einem Geldumsatz von rund 7,9 Mill. €.

Im Landkreis Spree-Neiße entwickelten sich die Umsätze der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke von 2002 bis 2007 wie in folgender Abbildung dargestellt.

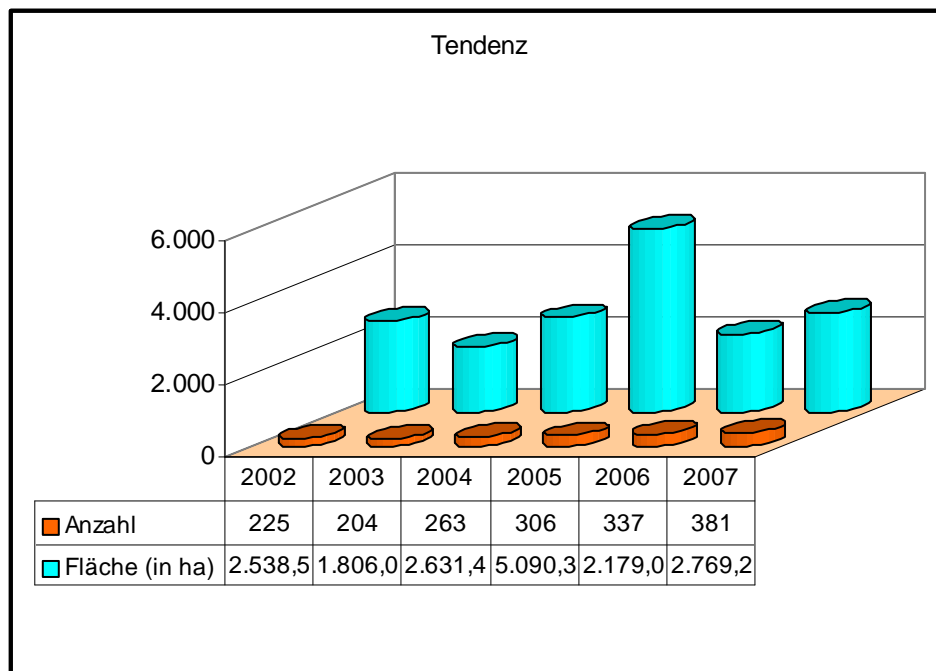


Abb. 6.1

Bedeutende Flächenumsätze wurden durch folgende Kategorien erzielt:

<b>Anlass</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>Anzahl</b>
Erwerb von Flächen zur Privatisierung von Grundstücken der öffentlichen Hand nach Flächen-erwerbsverordnung	ca. 285 ha	10 Kauffälle; Preisspanne: 0,05 ... 0,33 €/m <sup>2</sup>
Erwerb von Landwirtschaftsflächen für Agrarunter-nehmen	ca. 497 ha	96 Kauffälle
Erwerb von Waldflächen	ca. 1.400 ha	124 Kauffälle

Tab. 6.1

Die beschlossenen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2008 für die 5 festgeschriebe-nen Bereiche fortgeführt.

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Seit 2002/2003 nimmt die Zahl der zugestellten Kaufverträge über landwirtschaftliche Flächen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses jährlich zu. Die detaillierten Zahlen gehen aus der folgenden Tabelle 6.2 hervor.

Verträge in ... für ...	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ackerflächen	45	37	93	84	117	154
Grünlandflächen	19	28	41	45	44	70
Gesamt	64	65	134	129	161	224

Tab. 6.2

### 6.2.1 Preisniveau

Das Preisniveau der reinen Landwirtschaftsflächen, die nachhaltig ausschließlich landwirtschaftlichen Zwecken dienen, wird widerspiegelt durch die jährlich zu ermittelnden landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte (siehe auch Ziffer 9.5, Seite 61). Diese liegen im Landkreis Spree-Neiße in folgenden Spannen:

Ackerflächen:

$$\frac{0,22 \dots 0,24}{A \ 23 - 38}^8$$

Grünlandflächen:

$$\frac{0,18 \dots 0,20}{GR \ 29 - 39}$$

### 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.

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.

<sup>8</sup> Wert im Zähler: €/m<sup>2</sup>, Wert im Nenner: Bonität der Flächen, A für Acker, GR für Grünland

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

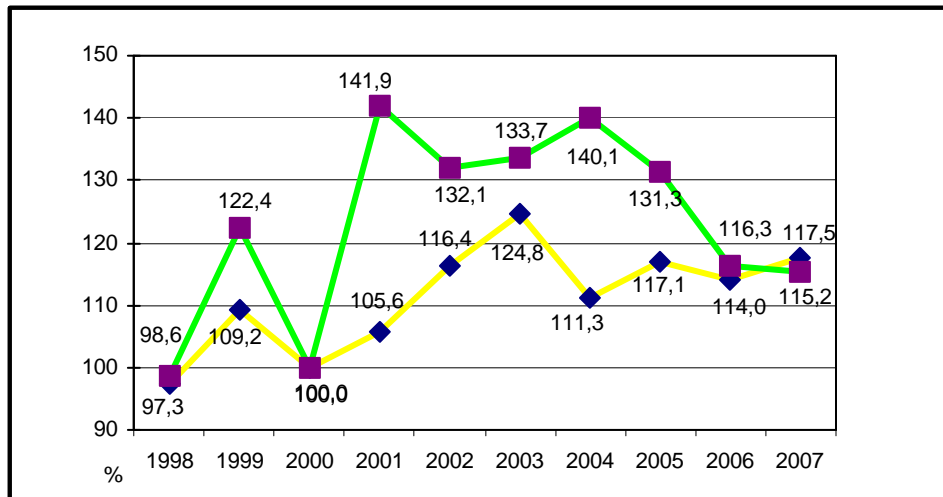


Abb. 6.2

**6.2.3 Umrechnungskoeffizienten**

Die Untersuchungen aus dem Jahr 2006 werden beibehalten.

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 <sup>2</sup>	0,25 €/m <sup>2</sup>	0,29 €/m <sup>2</sup>
Spanne	0,05 ... 0,57 €/m <sup>2</sup>	0,08 ... 1,45 €/m <sup>2</sup>	0,16 ... 0,50 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	44	66	9

Tab. 6.3



### 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. Ortnah 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 <sup>2</sup>	Mittlere Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>
<b>Ackerland</b>			
Ortnah Lage	30	0,33	15.000
Ortferne Lage	32	0,22	42.000
<b>Grünland</b>			
Ortnah Lage	35	0,27	9.500
Ortferne Lage	31	0,20	7.500

Tab. 6.4

### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2007 fanden **124 Verkäufe von reinen Waldflächen** statt. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr ein **Rückgang um 18%**. Davon wurden lediglich **3 Kauffälle** entsprechend dem Ausgleichleistungsgesetz in Verbindung mit der **Flächenerwerbsverordnung** registriert. Die Kaufpreise dieser Veräußerungen lagen im **Durchschnitt** bei **0,06 €/m<sup>2</sup>**.

Werden diese und weitere Verkäufe mit erkennbaren ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen aus der Auswertung ausgeschlossen, verbleiben noch **109 Erwerbsvorgänge**. Aus diesen ergab sich eine

**Kaufpreisspanne zwischen 0,02 €/m<sup>2</sup> und 0,86 €/m<sup>2</sup>,**

wobei sich ein Vertrauensbereich von 0,21 €/m<sup>2</sup> bis 0,27 €/m<sup>2</sup> einstellte.

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

**0,24 €/m<sup>2</sup>.**

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.

Im Regelfall bewegen sich die **Waldbodenwerte** im Landkreis **zwischen 0,07 €/m<sup>2</sup> und 0,10 €/m<sup>2</sup>**. Die Differenzbeträge stehen als Preisanteil für den Bestand.

Der Vergleich zum Vorjahr zeigt einen *deutlichen Anstieg der Waldpreise*, was offenbar auf die 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. 2007 gab es **keine Erwerbsvorgänge**. 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<sup>9</sup> am 01.01.2004 nur noch Verträge, die entsprechend der Definition (siehe Ziffer 4, Seite 13) die genannten Voraussetzungen erfüllten. Somit wurden 2007 nur **48 Kauffälle** registriert. Markante Verkaufskategorien waren:

<b>Anlass</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Kaufpreisspanne</b>
Verkäufe von öffentlichen Verkehrseinrichtungen aus Privathand entsprechend Verkehrsflächenbereinigungsgesetz	11	1% ... 23% des Bodenrichtwerts für Bauland
Verkäufe von Grundstücken, die mit Ver- und Entsorgungsanlagen bebaut sind	6	0,50 ... 28,00 €/m <sup>2</sup>
Verkäufe von Flächen der Bundesautobahn im rückständigen Erwerb	3	0,10 €/m <sup>2</sup>

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“: 115 Kauffälle, davon 31 Verkäufe für Bau von Umgehungsstraßen und 25 Verkäufe für Ausbau kommunaler Straßen
- aus Grundstücksart „sf“: 12 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.

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 2007 wurden 31 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 in der Regel 100 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> im *Untersuchungszeitraum 2001 bis 2007* Preise, die sich durchschnittlich

**zwischen 1,50 €/m<sup>2</sup> und 10,00 €/m<sup>2</sup>**

<sup>9</sup> 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 2007 wurden 11 Verkäufe für **Kleingärten** getätigt. Um die Präzision einer Aussage zu erhöhen, wurden in die Untersuchung 57 Kauffälle der *Jahre 2001 bis 2007* einbezogen. Die Preise lagen in einer **Spanne** zwischen **0,35 €/m<sup>2</sup>** (meist dörfliche Region) und **19,00 €/m<sup>2</sup>** (Stadtbereich). Im Durchschnitt ergab sich für den Landkreis ein

**Kaufpreismittel** von etwa **5,00 €/m<sup>2</sup>**.

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. für **Grünanlagen** wurden im *Zeitraum von 2001 bis 2007* Preise in unterschiedlichster Höhe gezahlt. Die Kaufpreisspanne bewegte sich von **ca. 0,50 €/m<sup>2</sup> bis etwa 18,00 €/m<sup>2</sup>**. 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. **27%** des Bodenrichtwerts für Bauland

veräußert.

### 7.2.3 Private Wege

Für Grundstücksflächen, die als **Privater Weg** genutzt werden, gelangten im *Zeitraum 2001 bis 2007* die Preise ebenso in sehr gespreizte Größenordnungen, **zwischen 0,25 €/m<sup>2</sup> bis 20,00 €/m<sup>2</sup>**. Auch hier wurde ein Bezug zum Bodenrichtwert hergestellt. Flächen, die in dieser Grundstücksart veräußert wurden, erzielten einen **Kaufpreis** in Höhe von **durchschnittlich**

**35%** 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 2001 bis 2007* wurden 21 verwertbare Kauffälle von **Lagerplätzen** und **ähnlich** gestalteten **Abstellplätzen** bekannt. Deren Kaufpreisspanne bewegte sich **zwischen 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 8,50 €/m<sup>2</sup>**; **durchschnittlich** jedoch

**17%** des Bodenrichtwerts für Bauland.

### 7.2.5 Freizeiteinrichtungen

Bei 19 Veräußerungen der *Jahre 2001 bis 2007* von **Sportanlagen** (9 Kauffälle) und **sonstigen Freizeitobjekten** (10 Verkäufe) bzw. Teilen einer Gesamtanlage lagen die **Kaufpreise** zwischen **ca. 0,50 €/m<sup>2</sup> und etwa 10,00 €/m<sup>2</sup>**;

**durchschnittlich** bei **2,50 €/m<sup>2</sup>**.

### 7.2.6 Wasserflächen

Im Zeitraum von 2001 bis 2007 gelangten 47 Verkäufe von **Grundstücken mit Wasserflächen** dem Gutachterausschuss zur Kenntnis. Dabei wurden in 27 *Kauffällen* Preise von **0,07 €/m<sup>2</sup> bis 0,20 €/m<sup>2</sup>** verzeichnet, hier kam das *Sachenrechtsbereinigungsgesetz* zur Anwendung. Beim Verkauf von Teilflächen im *freihändigen Erwerb* wurden Preise zwischen **0,10 €/m<sup>2</sup> bis etwa 0,60 €/m<sup>2</sup>** gezahlt.

### 7.2.7 Abbauland

22 *Kauffälle* im Jahr 2007 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 16 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 **3- ... 5-Fache über** dem *Wert* vergleichbarer Grundstücke.

In 5 Fällen wurden Flächen für den *Kiesabbau* veräußert. Dabei wurden Preise zwischen **0,10 €/m<sup>2</sup> und 0,65 €/m<sup>2</sup>** gezahlt. Der auf den Grundstücken stehende Bestand war dabei keine Verhandlungsbasis.

### 7.2.8 Weitere Teilmärkte

Durch den Fortschritt der Tagebaue „Jänschwalde“ und „Cottbus-Nord“ ist besonders die Region 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 teilweise umgesetzt. Seit dem Jahr 2004 wurde das Projekt „Renaturierung Spreeaue“, seit 2006 das Projekt „Gewässerausbau Cottbuser See“ in Angriff genommen.

Im Jahr 2007 wurden weitere 9 Grundstückskäufe von Landwirtschaftsflächen für das Projekt „Spreeaue“ im Gebiet der Gemeinden Dissen-Striesow, Schmogrow-Fehrow und Briesen getätigt, für das Projekt „Cottbuser See“ im Bereich der Gemeinde Teichland momentan lediglich 2 Verkäufe. Für alle Erwerbsvorgänge wurde ein **einheitlicher Preis von 0,50 €/m<sup>2</sup>** 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 1.481 erfassten Kauffällen entfielen **531 Verträge** (36%) auf bebaute Grundstücke – ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr. *248 Kauffälle* waren dem Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ zuzuordnen. Ergänzt man diese Zahl um die *34 Kauffälle* von *Reihenhäusern und Doppelhaushälften*, so machte der Bereich des **individuellen Wohnens** mit insgesamt **282 Vorgängen** einen Anteil von **19% am gesamten Grundstücksmarkt** und **53% am Markt bebauter Grundstücke** aus. Vom Gesamtgeldumsatz am Grundstücksmarkt entfielen im Zeitraum 2007 75% (ca. 53 Mill. €) auf bebaute Objekte. Trotz gestiegener Kauffallzahlen bedeutet dies einen Rückgang im Geldumsatz von 17%.

#### Gesamtumsatz bebauter Grundstücke

<b>Gebäudearten</b>	<b>Kauffälle Anzahl</b>	<b>Flächen- umsatz in ha</b>	<b>Geldumsatz in Mill. €</b>
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser	248	105,6	20,0
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	34	2,6	2,0
Wochenendhäuser	58	6,6	1,0
Mehrfamilienhäuser	62	17,5	8,6
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	51	25,9	6,0
Sonstige Gebäude	78	93,0	15,5
Summe	531	251,2	53,1

Tab. 8.1

### 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Der Umsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern hatte mit 248 Kauffällen ein Gesamtvolumen von ca. 20 Mill. €. Das entsprach einem Anteil von **28% am Gesamtgeldumsatz** für 2007. Man kann hier immer noch von dem bedeutendsten Anteil am Grundstücksmarkt ausgehen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung von 7% im Geldumsatz.

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:

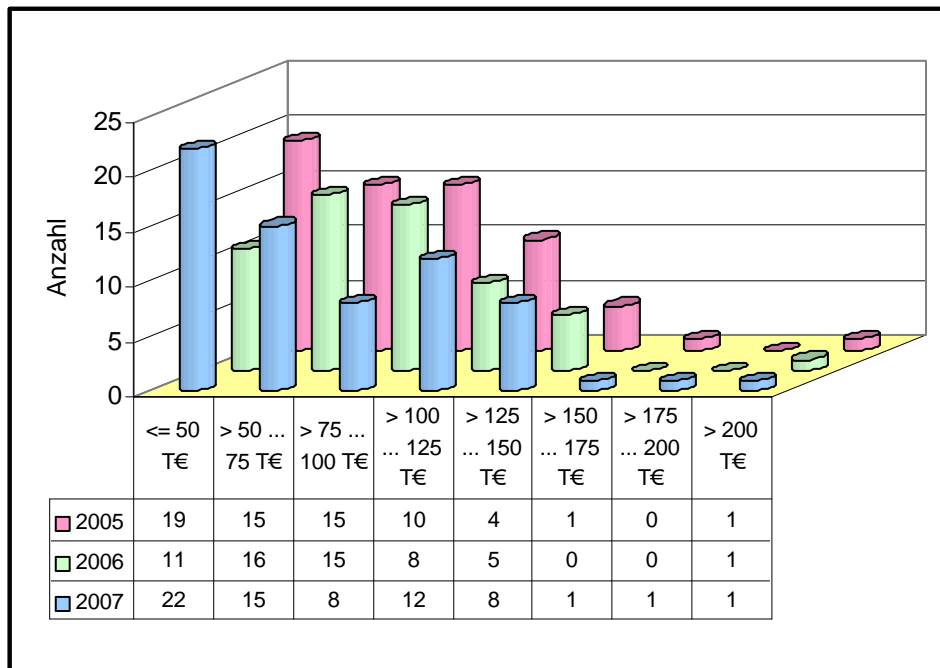


Abb. 8.1

Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienhäusern in ländlichen Bereichen:

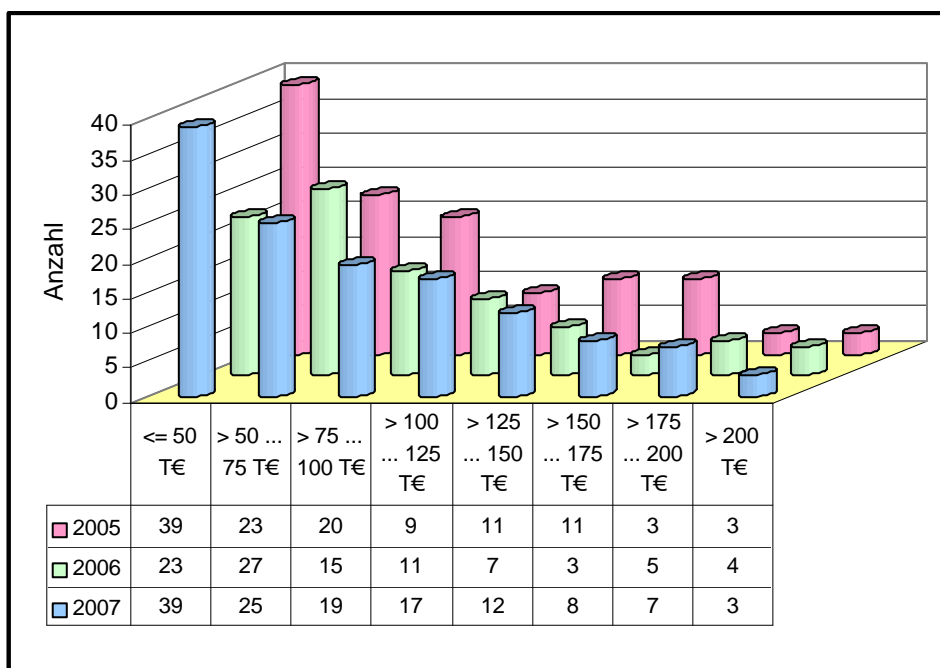


Abb. 8.2

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 m<sup>2</sup>, häufig auch darüber als ortsüblich anzusehen.

### 8.2.2 Preisentwicklung

Von einer Entwicklung der Preise in diesem Teilmarkt kann nicht ausgegangen werden. Die Hauptaktivitäten schwanken zwischen den Preisgruppen „< 50 T€“ und „50 ... 75 T€“. Wenn sich im Vorjahr diese Hauptaktivitäten auf die Preisgruppe „50 ... 75 T€“ verlagerten, so wird im Jahr 2007 wieder das Niveau des Jahres 2005 erreicht, und am häufigsten fanden im Landkreis Veräußerungen solcher Grundstücke bis 50 T€ statt.

Die Bodenwertanteile sind nach wie vor insbesondere in den Wohngebieten der 90er Jahre rückläufig, was sich auch in der Reduzierung der Werthöhe der Bodenrichtwerte dieser Gebiete widerspiegelt.

### 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:

<b>Gebäudewert</b>	= BGF <sup>10</sup> nach DIN 277 / 1987 x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baunebenkosten 1,16 (für frei stehende Häuser) bzw. 1,14 (für Reihenhäuser) <sup>11</sup> x Regionalfaktor 0,94 x Alterswertminderung nach WertV (Gesamtnutzungsdauer 100 bzw. 80 Jahre) x Baukostenindex (nach Statistischem Bundesamt)
<b>Bodenwert</b>	= Bodenrichtwert x Fläche (bzw. Teilfläche für Nutzungsart „GF“ <sup>12</sup> ) (+ Teilfläche für andere Nutzungsarten x Wert der jeweiligen Nutzungsart)
<b>Außenanlagen</b>	= pauschaler Wertansatz (je nach Zustand, regional üblich 3% des Gebäudewertes)
<b>Sachwert</b>	= Gebäudewert + Bodenwert + Wert der Außenanlagen
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	= Kaufpreis / Sachwert

<sup>10</sup> BGF ... Brutto-Grundfläche

<sup>11</sup> Bei anderen Gebäudetypen gelten die jeweiligen Baunebenkosten.

<sup>12</sup> GF ... Gebäude- und Freifläche

Es wurden verwertbare Kauffälle der Jahre 2002 bis 2007 in die Auswertung einbezogen. Eine Teilung in städtische Lagen (125 Kauffälle) und ländliches Gebiet (107 Kauffälle) war erforderlich, um unterschiedliche Bodenpreisniveaus zu berücksichtigen.

**Marktanpassungsfaktoren nach Sachwertgruppen**

<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
<b>Sachwert</b>	<b>Faktor in</b>	
	<b>städtischen Lagen</b>	<b>dörflichen Lagen</b>
≤ 50 T€	0,96	1,00
> 50 T€ ... 75 T€	0,93	0,97
> 75T€ ... 100 T€	0,95	0,91
> 100 T€ ... 125 T€	0,83	0,92
> 125 T€ ... 150 T€	0,89	1,01
> 150 T€ ... 175 T€	0,77	0,87
> 175 T€ ... 200 T€	0,76	0,80
> 200 T€	0,69	0,69

Tab. 8.2

**Marktanpassungsfaktoren nach Gebäudebaujahresklassen**

<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>Faktor in</b>	
	<b>städtischen Lagen</b>	<b>dörflichen Lagen</b>
≤ 1925	0,94	0,92
1926 ... 1945	0,95	1,05
1946 ... 1970	0,86	0,90
1971 ... 1990	0,86	0,76
> 1990	0,83	0,86

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 Zwischenkriegszeit.

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 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

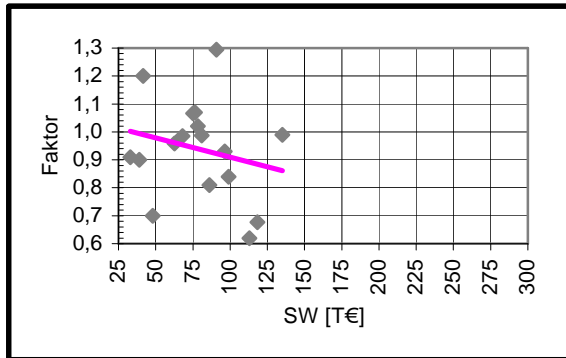


Abb. 8.3

Ländliche Lagen

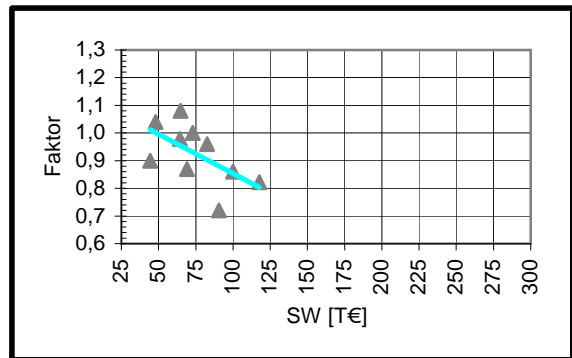


Abb. 8.4

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

Städtische Lagen

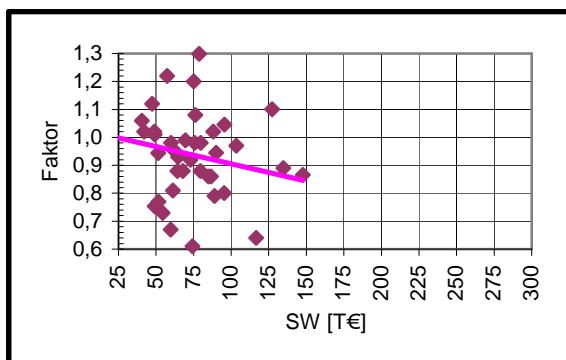


Abb. 8.5

Ländliche Lagen

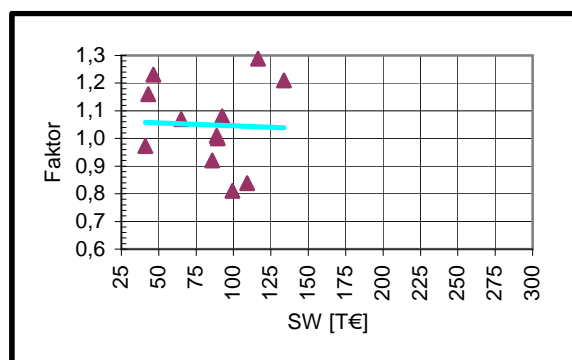


Abb. 8.6

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

Städtische Lagen

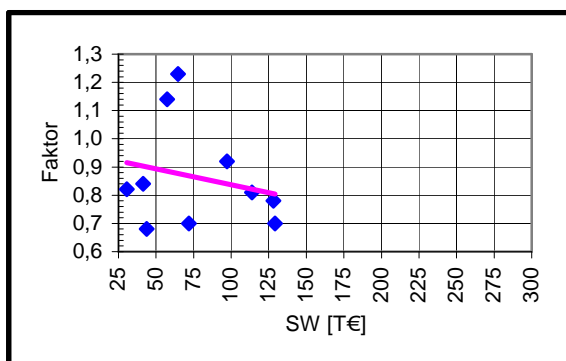


Abb. 8.7

Ländliche Lagen

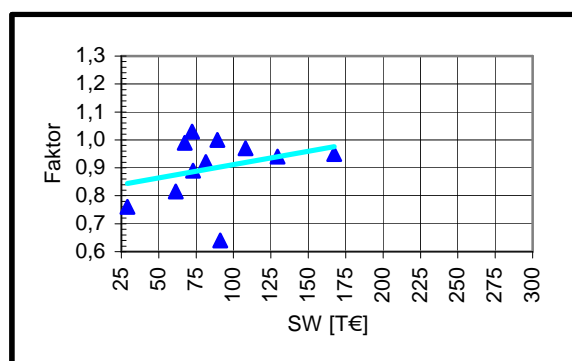


Abb. 8.8

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

Städtische Lagen

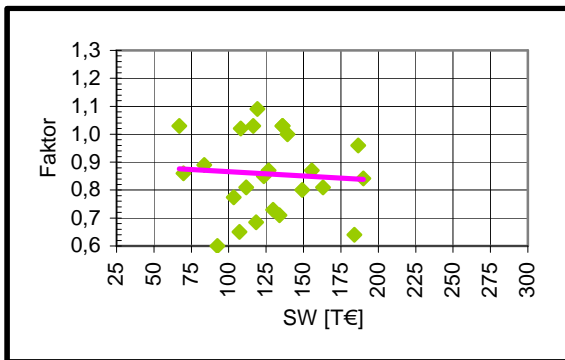


Abb. 8.9

Ländliche Lagen

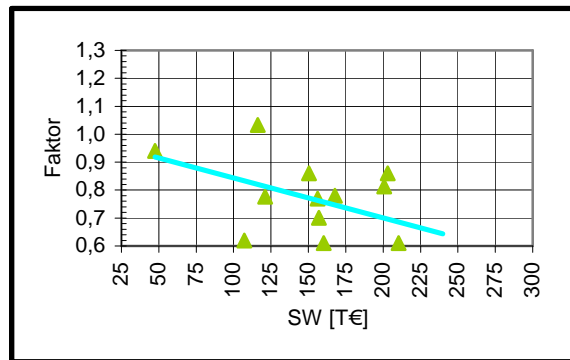


Abb. 8.10

⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr nach 1991

Städtische Lagen

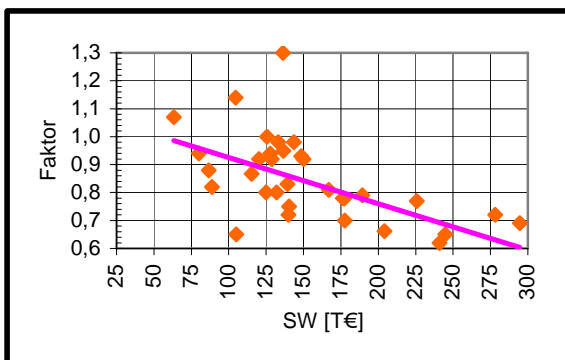


Abb. 8.11

Ländliche Lagen

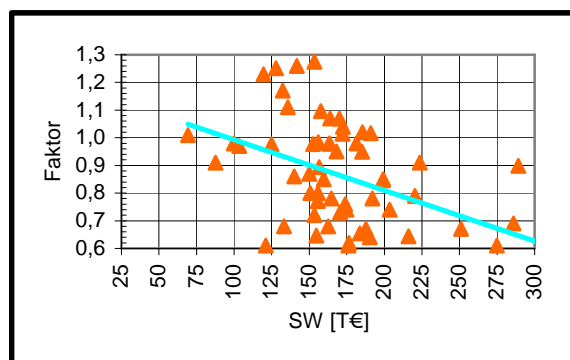


Abb. 8.12

### 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und einem Anteil an Nebengebäuden, die hauptsächlich dem Zweck des Wohnens dienen, unterstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung von 299 geeigneten Kauffällen einschließlich der Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus den Jahren 2002 bis 2007 sind im Folgenden dargestellt (siehe auch Ziffer 8.3.1, **Seite 46**).

<b>Gebäudeart</b>	<b>Gebäudebaujahresklasse</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Durchschnittliche WF-Preise in €/m<sup>2</sup></b>
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	1925	115	620
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser saniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	1949 ... 1970	1961	115	620
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser saniert und modernisiert, teilweise neuwertig, aber zum Kaufzeitpunkt älter als 3 Jahre; mittlerer bis teilweise gehobener Ausstattungsstandard	≥ 1971	1992	134	950
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser neuwertig, zum Kaufzeitpunkt <u>nicht</u> älter als 3 Jahre; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard	≥ 1971	2004	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 Ertragsverfahrens** 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.

<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	⇒ nur nachhaltig vermietete Objekte ⇒ kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ⇒ Ortsbesichtigung erforderlich
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV</b>	⇒ nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren ⇒ bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen <sup>13</sup>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	⇒ Mehrfamilienhäuser 80 Jahre ⇒ Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung 80 Jahre ⇒ Geschäfts- und Verwaltungsgebäude 60 Jahre ⇒ Einfamilienhäuser 80 Jahre
<b>Bodenwert</b>	⇒ separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objekttypische Grundstücksgröße) ⇒ objekttypischer Bodenwert
<b>Rohertrag</b>	⇒ Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten ⇒ Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z.B. aus Mietspiegel)
<b>Bewirtschaftungskosten:</b> - Verwaltungskosten  - Instandhaltungskosten  - Mietausfallwagnis	⇒ für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung <sup>14</sup> ⇒ für gewerblichen Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) ⇒ für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung <sup>14</sup> ⇒ für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m <sup>2</sup> bis 9,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter <sup>15</sup> ⇒ 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 Musterdatenbank in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde entsprechend folgender Formel durchgeführt:

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

<sup>13</sup> 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>

<sup>14</sup> 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)

<sup>15</sup> vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“

- 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:

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

<b>Teilraum</b> (Anzahl Kauffälle)	<b>Liegenschaftszins</b> (Bestimmtheitsmaß) <sup>16</sup>	<b>Einflussgrößen</b> (Mittelwert der Einflussgröße)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (112)	<b>3,5</b> (keine Angabe)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Restnutzungsdauer (52 Jahre)</li> <li>➔ Wohnfläche (116 m<sup>2</sup>)</li> </ul>

Tab. 8.7

<sup>16</sup> 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.

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 34 Kauffällen im Landkreis Spree-Neiße *relativ unbedeutend*. Diese machten mit einem Gesamtvolumen von 2,0 Mill. € ca. 3% am Gesamtgeldumsatz für 2007 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:

<b>Gebäudeart</b>	<b>Gebäudebaujahresklasse</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Durchschnittliche WF-Preise in €/m<sup>2</sup></b>
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften saniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	≤ 1948	1929	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	116	1.020
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 der Vorjahre 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 2007 wurden 19 Erwerbsvorgänge registriert. Davon waren:

- 7 Kauffälle ⇒ Erstverkauf von Eigentumswohnungen
- 9 Kauffälle ⇒ Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen
- 3 Kauffälle ⇒ Zwangsversteigerungen von Eigentumswohnungen

Geeignete, auswertbare Verkäufe der Jahre 2002 bis 2007 fanden an folgenden Standorten statt:

Ort	Bauart			Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Wohnflächen- preis in €/m <sup>2</sup> WF	Anzahl Kauffälle	Art
	Neubau	Altbau	Sanierter Altbau				
Forst (Lausitz)			X	80 ... 85	640 ... 860	6	E <sup>17</sup>
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 ... 80	810	2	E
Guben		X		150	465	1	E
Guben	X			65 ... 90	870 ... 920	2	W <sup>17</sup>
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		65 ... 90	550 ... 640	2	E
Peitz			X	45	275	1	W
Burg (Spree- wald)	X			55 ... 95	1.040 ... 1.450	16	E
Burg (Spree- wald)	X			70	900 ... 1.100	2	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
Kolkwitz OT Limberg	X			60	875	1	W

Tab. 8.9

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

<sup>17</sup> E ... Erstveräußerung; W ... Weiterveräußerung

## 8.5 Teileigentum

Der Erwerb von **Teileigentum** nahm eine noch immer **geringe Größenordnung** ein. Seit dem Jahr 2002 gab es nur 18 Kauffälle, deren Auswertbarkeit aber hinsichtlich von Vergleichsfaktoren in Frage gestellt werden muss.

## 8.6 Mehrfamilienhäuser

Bei **Mehrfamilienhäusern** findet seit Jahren im Landkreis ein **sehr differenziertes Marktgeschehen** 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.

Im Jahr 2007 gingen 62 Mitteilungen zu Veräußerungen von Mehrfamilienhäusern ein. 42 davon konnten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Der Umsatz aller lag bei 17,5 ha und 8,6 Mill. €. Von den 42 Erwerbsvorgängen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs fanden 26 in der Stadt Forst (Lausitz) statt. Das Spektrum der Preise reicht von 7 T€ bis 450 T€.

### 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 **differenziert ausgeprägt** dieser Teilmarkt ist, aber auch hier das Hauptgeschehen bis 50 T€ im Kaufpreis stattfindet.

		<b>Kaufpreisspanne</b>				
<b>Anzahl</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>≤ 50 T€</b>	<b>&gt; 50 ... 100 T€</b>	<b>&gt; 100 ... 150 T€</b>	<b>&gt; 150 ... 200 T€</b>	<b>&gt; 200 T€ ... 8 Mill. €</b>
	<b>2004</b>	10	1	1	1	--
	<b>2005</b>	11	3	4	--	5
	<b>2006</b>	8	3	1	2	5
	<b>2007</b>	16	6	8	5	7
<b>Grundstücksfläche</b>		330 ... 9.000 m <sup>2</sup>	320 ... 5.200 m <sup>2</sup>	360 ... 9.200 m <sup>2</sup>	400 ... 3.300 m <sup>2</sup>	420 ... 92.000 m <sup>2</sup>

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:



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

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

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,-- €/m<sup>2</sup> bis 80,-- €/m<sup>2</sup> ist im Ergebnis der Regressionsanalyse mit zunehmendem Bodenwert ein leichter Anstieg des Liegenschaftszinssatzes 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 m<sup>2</sup> bzw. >1.880 m<sup>2</sup> 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.

Im Jahr 2007 gingen 51 Mitteilungen zu Veräußerungen in diesem Teilmarkt ein. 38 davon konnten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Der Umsatz lag bei 25,9 ha und 6,0 Mill. €. Das Spektrum der Preise reicht von 10 T€ bis 480 T€.

### 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, besonders im Preissegment bis 100 T€.

		<b>Kaufpreisspanne</b>				
<b>Anzahl</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>≤ 50 T€</b>	<b>&gt; 50 ... 100 T€</b>	<b>&gt; 100 ... 150 T€</b>	<b>&gt; 150 ... 200 T€</b>	<b>&gt; 200 T€ ... 1,3 Mill. €</b>
	<b>2004</b>	13	4	4	--	5
	<b>2005</b>	13	3	2	1	3
	<b>2006</b>	12	3	2	2	4
	<b>2007</b>	12	15	3	2	6
<b>Grundstücksfläche</b>		300 ... 15.000 m <sup>2</sup>	270 ... 12.000 m <sup>2</sup>	240 ... 4.000 m <sup>2</sup>	260 ... 2.000 m <sup>2</sup>	330 ... 37.000 m <sup>2</sup>

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:

<b>Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (20 Kauffälle)		
<i>Datum</i>	2002 - 2005	
<i>Bodenwert</i>	13,-- €/m <sup>2</sup> - 145,-- €/m <sup>2</sup>	46,-- €/m <sup>2</sup>
<i>Baujahr</i>	1880 - 1995	
<i>Restnutzungsdauer</i>	24 Jahre – 70 Jahre	39 Jahre
<i>Monatliche Nettokaltmiete</i>	2,00 €/m <sup>2</sup> - 7,00 €/m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	4,10 €/m <sup>2</sup>
<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 Kauffalldatums. Nach Regressionsanalyse ergab sich folgender mittlerer Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser:

<b>Teilraum</b> (Anzahl Kauffälle)	<b>Liegenschaftszins</b> (Bestimmtheitsmaß)	<b>Einflussgrößen</b> (Mittelwert der Einflussgröße)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (20)	<b>6,7</b> (keine Angabe)	→ Wohn- und Nutzfläche (425 m <sup>2</sup> ) → 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 2001 bis 2007* 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.

<b>Wochenendhausgebiet</b>	<b>Anzahl Verkäufe</b>	<b>Kaufpreisspanne</b>	<b>Kaufpreismittel</b>
Burg (Spreewald), Kauperinsel, Willischzaweg, Schlossbergweg	10	25.000 ... 87.000 €	54.700 €
Drebkau, Gartenanlage Mühlenweg	5	2.500 ... 21.000 €	13.100 €
Drebkau OT Domsdorf, Kleingartenanlage Steinitz	3	7.700 ... 12.500 €	10.100 €
Felixsee OT Bohsdorf, Bungalowsiedlung am Felixsee	8	8.300 ... 25.000 €	16.800 €
Kolkwitz OT Hänchen, an der Alten Ziegelei	2	2.000 ... 8.500 €	5.300 €
Neiße-Malxetal OT Klein Kölzig / Groß Kölzig, Bungalowsiedlung am Ziegeleiteich	5	4.200 ... 10.000 €	7.000 €
Neuhausen/Spree OT Neuhausen, Bungalowsiedlung „Waldsiedlung“	6	12.000 ... 20.200 €	16.800 €
Neuhausen/Spree OT Bagenz, Bungalowsiedlungen am Spremberger See	34	2.500 ... 38.500 €	17.500 €
Neuhausen/Spree OT Klein Döbbern, Bungalowsiedlungen am Stausee	63	2.000 ... 30.000 €	12.300 €
Schenkendöbern OT Groß Drewitz, Bungalowsiedlung am Göhlensee	6	12.000 ... 40.900 €	22.400 €
Schenkendöbern OT Pinnow, Bungalowsiedlungen am Pinnower See	57	3.100 ... 72.000 €	17.700 €
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung „Weißer Berg“	13	7.500 ... 22.000 €	15.300 €
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung Bühlow Nord	21	2.000 ... 30.000 €	9.500 €
Tschernitz OT Tschernitz, Gartenanlagen am Lohnteich	3	2.000 ... 15.000 €	8.000 €

Tab. 8.16

Für die Standorte der Bungalowsiedlungen am Göhlensee, am Pinnower See, am Stausee Spremberg und erstmals für die Waldsiedlung in Neuhausen/Spree OT Neuhausen wurden **Bodenrichtwerte** ermittelt, die in der Spanne **8,00 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup>** 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 2001 liegen die **Kaufpreise für den Grund und Boden zwischen 4,00 €/m<sup>2</sup> und 15,00 €/m<sup>2</sup>**, 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 01.01.2008** am 30.01.2008 **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 und nach § 135a BauGB kostenerstattungsbetragsfreies, 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

	<b>Allgemeine Bodenrichtwerte</b>	<b>Besondere Bodenrichtwerte</b>
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 01.01.2008 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.)

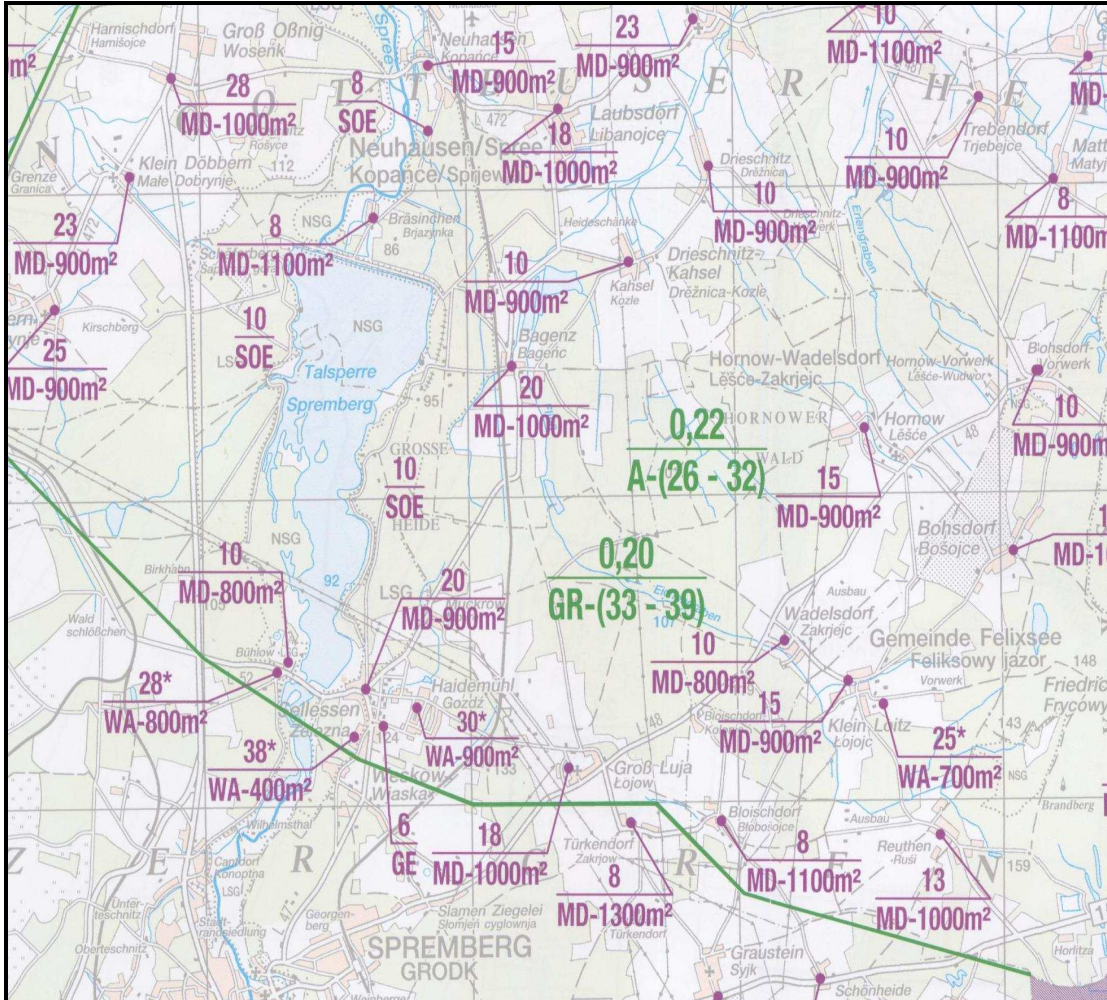


Abb. 9.1

### Legende der Bodenrichtwertkarte:

„Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

**Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>**  
**Wertbeeinflussende Merkmale**

### Wertbeeinflussende Merkmale

#### Art der baulichen Nutzung

**W** Wohnbaufläche

**WA** allgemeines Wohngebiet  
**WR** reines Wohngebiet  
**WS** Kleinsiedlungsgebiet  
**WB** besonderes Wohngebiet

<b>M</b> gemischte Baufläche	<b>MD</b> Dorfgebiet
	<b>MI</b> Mischgebiet
	<b>MK</b> Kerngebiet
<b>G</b> gewerbliche Baufläche	<b>GE</b> Gewerbegebiet
	<b>GI</b> Industriegebiet
<b>S</b> Sonderbaufläche	<b>SO</b> Sondergebiet
	<b>SOE</b> Erholungsgebiet

**Abweichender Entwicklungszustand**

<b>R</b> Rohbauland	<b>E</b> Bauerwartungsland
---------------------	----------------------------

**Bauweise**

<b>o</b> offene Bauweise	<b>g</b> geschlossene Bauweise
--------------------------	--------------------------------

**Maß der baulichen Nutzung**

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



**Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück**

Grundstückstiefe	- arabische Zahl, z.B. <b>30 m</b>
Grundstücksfläche	- arabische Zahl, z.B. <b>600 m<sup>2</sup></b>

**Bodenrichtwertzonen** werden mit einer Begleitlinie begrenzt.

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

**Städtebauliche Maßnahmen** nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farbig hinterlegt:

	oder symbolisch dargestellt:	
<b>San</b> Sanierungsgebiet	<b>Entw</b>	Entwicklungsgebiet

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

<b>A</b> sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
<b>N</b> 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**

<b>A</b> Ackerland	<b>GR</b> Grünland	<b>F</b> Forsten	<b>GA</b> 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.)

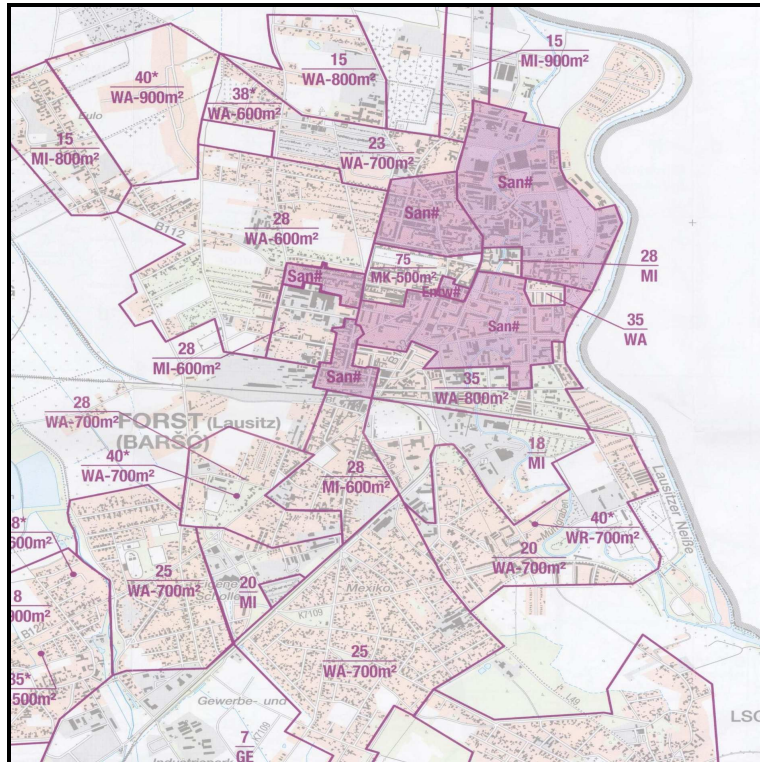


Abb. 9.2

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

<b>Stadt / Gemeinde / Amt</b>	<b>01.01. 2003</b>	<b>01.01. 2004</b>	<b>01.01. 2005</b>	<b>01.01. 2006</b>	<b>01.01. 2007</b>	<b>01.01. 2008</b>
<i>Stadtteil, Ortsteil, Wohnteil</i>						
<b>Stadt Forst (Lausitz)</b>						
Zentrum	90	80	75	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



<b>Stadt / Gemeinde / Amt</b>	<b>01.01. 2003</b>	<b>01.01. 2004</b>	<b>01.01. 2005</b>	<b>01.01. 2006</b>	<b>01.01. 2007</b>	<b>01.01. 2008</b>
<b><u>Stadt Guben</u></b>						
Zentrumsnaher Bereich	28	25	23	23	23	23
OT Groß Breesen	20	20	20	20	18	18
OT Reichenbach	25	25	25	25	25	25
OT Deulowitz	18	18	18	18	15	15
<b><u>Stadt Spremberg</u></b>						
Zentrum	90	80	78	78	78	78
Stadtteil Slamen	30	30	30	30	30	30
OT Sellessen, Dorfgebiet	23	23	20	20	20	20
OT Sellessen, Wohngebiet	45	45	43	40	40	38
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
<b><u>Stadt Drebkau</u></b>						
Zentrum	18 <sup>18</sup>	-- <sup>19</sup>	--	18 <sup>20</sup>	18 <sup>20</sup>	18 <sup>20</sup>
OT Leuthen	28	28	25	25	25	25
OT Schorbus	23	23	23	23	20	20
OT Jehserig	13	13	10	10	10	10
OT Casel	8	8	8	8	8	8
<b><u>Stadt Welzow</u></b>						
Zentrum	13 <sup>18</sup>	-- <sup>19</sup>	--	--	--	--
OT Proschim	5	5	5	8	8	8
<b><u>Gemeinde Kolkwitz</u></b>						
OT Kolkwitz, Dorfkern	43	45	45	40	40	38
OT Kolkwitz, Wohngebiet	50	-- <sup>21</sup>	--	--	--	--
OT Klein Gaglow	23	23	23	23	23	23
OT Limberg, Dorfgebiet	23	25	25	25	25	25
OT Limberg, Wohngebiet	55	50	50	45	43	43
OT Hänchen	20	20	20	20	23	23
OT Krieschow	13	13	13	13	13	13
OT Wiesendorf	5	5	5	5	5	5
<b><u>Gemeinde Neuhausen/ Spree</u></b>						
OT Neuhausen	15	15	15	15	15	15
OT Neuhausen, Erholungs- gebiet „Waldsiedlung“	--	--	--	--	--	8 <sup>22</sup>
OT Bagenz	23	20	20	20	20	20

<sup>18</sup> Sanierungsanfangswert<sup>19</sup> kein Wert beschlossen (siehe Ziffer 9.4)<sup>20</sup> allgemeiner Bodenrichtwert mit Anfangswertqualität<sup>21</sup> mit Kolkwitz, Dorfkern verschmolzen<sup>22</sup> erstmals beschlossener Wert

<b>Stadt / Gemeinde / Amt</b>	<b>01.01. 2003</b>	<b>01.01. 2004</b>	<b>01.01. 2005</b>	<b>01.01. 2006</b>	<b>01.01. 2007</b>	<b>01.01. 2008</b>
OT Bagenz, Erholungsgebiet am Spremberger See Ostseite	--	--	10 <sup>22</sup>	10	10	10
OT Haasow	48	48	45	40	38	38
OT Groß Döbbern	28	28	28	25	25	25
OT Klein Döbbern	25	25	25	23	23	23
OT Klein Döbbern, Erholungsgebiet am Spremberger See Westseite	--	--	8 <sup>22</sup>	8	10	10
OT Sergen	20	18	18	18	18	18
<b><u>Gemeinde Schenkendöbern</u></b>						
OT Schenkendöbern	15	18	18	18	18	18
OT Pinnow, Dorfgebiet	13	13	13	13	13	13
OT Pinnow, Erholungsgebiet „Pinnower See“	--	7 <sup>22</sup>	7	7	8	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
<b><u>Amt Burg (Spreewald)</u></b>						
Burg (Spreewald), Dorfkern	50	50	50	50	50	48
Werben, Dorfgebiet	33	33	30	30	28	28
Werben, Wohngebiet	50	45	40	38	35	35
Briesen, Dorfgebiet	30	30	28	25	25	25
Briesen, Wohngebiet	55	50	45	40	38	38
Schmogrow-Fehrow OT Fehrow	18	18	18	18	18	18
Burg (Spreewald) OT Müschen	18	15	15	15	15	15
<b><u>Amt Döbern-Land</u></b>						
Döbern, Zentrum	28	28	25	25	25	25
Tschernitz OT Tschernitz	18	18	18	18	18	18
Wiesengrund OT Trebendorf	15	13	13	13	10	10
Hornow-Wadelsdorf OT Hornow	15	15	15	15	15	15
Groß Schacksdorf- Simmersdorf	13	13	13	13	13	13
OT Simmersdorf Groß Schacksdorf- Simmersdorf	13	13	13	13	13	13
OT Groß Schacksdorf Neiße-Malxetal	10	10	10	10	10	10
OT Groß Kölzig	10	10	10	10	10	10
Felixsee OT Friedrichshain	10	10	10	10	10	10
Neiße-Malxetal OT Jerischke	5	5	5	5	5	5

<b>Stadt / Gemeinde / Amt</b>	<b>01.01. 2003</b>	<b>01.01. 2004</b>	<b>01.01. 2005</b>	<b>01.01. 2006</b>	<b>01.01. 2007</b>	<b>01.01. 2008</b>
<b>Amt Peitz</b>						
Peitz, Stadtteil Cottbuser Vorstadt	25	28	23 <sup>23</sup>	23	23	23
Peitz, Stadtteil Südlicher Stadtrand	--	--	28 <sup>23</sup>	28	28	28
Teichland OT Maust, Dorfgebiet	25	25	25	25	25	25
Teichland OT Maust, Wohngebiet	50	50	50	45	43	43
Jänschwalde OT Jänschwalde/Dorf	23	25	25	23	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 Grießen	8	8	8	8	8	8
Heinersbrück OT Grötsch	5	5	5	5	5	5

Tab. 9.2

## 9.4 Stadtsanierung und Stadtumbau

### Sanierungsgebiete

In den Nebenkarten auf der Rückseite der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Spree-Neiße zum Stand 01.01.2008 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:

<b>Sanierungsgebiet</b>	<b>Stichtag der Festsetzung</b>	<b>Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert</b>
Forst (Lausitz), „Forst-Nordstadt“	01.01.2005	25,-- €/m <sup>2</sup> ... 40,-- €/m <sup>2</sup>
Forst (Lausitz), Entwicklungsbereich „Promenade“	01.01.2005	80,-- €/m <sup>2</sup> ... 85 €/m <sup>2</sup>
Forst (Lausitz), „Westliche Innenstadt“	16.07.1999	20,-- DM/m <sup>2</sup> ... 110,-- DM/m <sup>2</sup>
Forst (Lausitz), „Innenstadt“	30.06.2004	40,-- €/m <sup>2</sup> ... 80,-- €/m <sup>2</sup>
Forst (Lausitz), „Nordost“	30.06.2004	3,-- €/m <sup>2</sup> ... 30,-- €/m <sup>2</sup>
Guben, „Stadtzentrum“	01.01.2006	28,-- €/m <sup>2</sup> ... 50,-- €/m <sup>2</sup>
Guben, „Reichenbacher Berg“	14.04.2000	25,-- €/m <sup>2</sup> ... 30,-- €/m <sup>2</sup>
Peitz, „Historischer Altstadt kern“	01.01.2007	6,-- €/m <sup>2</sup> ... 30,-- €/m <sup>2</sup>
Welzow, „Innenstadt“	01.03.1997	10,-- DM/m <sup>2</sup> ... 35,-- DM/m <sup>2</sup>

Tab. 9.3

<sup>23</sup> 2005 in weitere zwei separate Bodenrichtwertzonen geteilt

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

### **Stadtumbaugebiete**

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

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

Stadtentwicklungskonzepte, die auf stetigem Bevölkerungswachstum basierten, sind den veränderten Anforderungen anzupassen. [Stadtumbaustrategien](#) sind zu erarbeiten und [Handlungsgebiete](#) auszuweisen.

#### Stadtumbaustrategien:

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

#### Handlungsgebiete oder Gebiete mit Handlungsbedarf:

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

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

In **Umstrukturierungsgebieten** kommt es zu größeren Abbruch- und Erhaltungsmaßnahmen an den verbleibenden Gebäuden. Der Charakter des Gebietes (auch im Sinne der BauNVO<sup>24</sup>) 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, deren 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 54).

<sup>24</sup> 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](#)<sup>25</sup>. 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<sup>25</sup> 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 €/m<sup>2</sup> und Jahr](#) bis [0,25 €/m<sup>2</sup> und Jahr](#)

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

zwischen [0,15 €/m<sup>2</sup> und Jahr](#) bis [0,65 €/m<sup>2</sup> 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.

---

<sup>25</sup> 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. Geringe Nachfrage ist gegenwärtig bei Läden mit großer Nutzfläche vorhanden.

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. Nutzflächen bis 100 m<sup>2</sup> ermöglichen die höheren Mieten. Bei Nutzflächen bis 700 m<sup>2</sup> werden die Werte im unteren Bereich der Spanne erreicht.

<b>Ort</b>	<b>Art der Objekte</b>	<b>Charakteristik</b>	<b>Mietspanne in €/m<sup>2</sup> und Monat</b>
<b>Forst (Lausitz)</b>	Ladengeschäfte	Gute Lage	4,00 ... 10,00 <sup>26</sup>
		Mittlere Lage	3,00 ... 7,00
	Büros, Praxen, Apotheken	Gute Ausstattung	3,50 ... 7,00
		Mittlere Ausstattung	2,00 ... 6,00
	Gaststätten	Gute Ausstattung	4,00 ... 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 ... 1,00	

<sup>26</sup> Für Kleingeschäfte bis 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche möglich

<b>Ort</b>	<b>Art der Objekte</b>	<b>Charakteristik</b>	<b>Mietspanne in €/m<sup>2</sup> und Monat</b>
<b>Guben</b>	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
	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	
<b>Spremberg</b>	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	
<b>Döbern</b>	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
<b>Peitz</b>	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 Rechtssprechung 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 <sup>27</sup> (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.

<sup>27</sup> BGB ... Bürgerliches Gesetzbuch

Mietwert-Übersicht:

Die Angaben sind als **Netto-Kaltmieten** pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat zu verstehen. Sie beziehen sich auf **aktuelle Vertragsabschlüsse**, insbesondere der *Jahre 2002 bis 2007*, und **Bestandsmieten**.

Ort	Mietspannen in €/m <sup>2</sup> und Monat		
	Altbau (einfacher bis mittlerer Wohnwert)	Neubau (mittlerer bis guter Wohnwert)	Sanierter Altbau (einfacher bis guter Wohnwert)
<b>Forst (Lausitz)</b>	2,00 ... 3,50	4,00 ... 5,50	3,50 ... 4,70
	Pkw-Stellplatz / Garage: 10,00 ... 25,00 €/Monat		
<b>Guben</b>	2,50 ... 4,00	3,70 ... 6,00	3,70 ... 5,00
	Pkw-Stellplatz / Garage: 15,00 ... 25,00 €/Monat		
<b>Spremberg</b>	2,50 ... 4,00	4,00 ... 6,00	3,70 ... 5,50
	Pkw-Stellplatz / Garage: 15,00 ... 25,00 €/Monat		
<b>Spremberg OT Sellessen</b>	--	~ 5,10	--
<b>Döbern</b>	2,00 ... 3,20	4,00 ... 5,50	3,50 ... 4,70
<b>Drebkau</b>	1,40 ... 2,50	4,00 ... 5,00	3,00 ... 4,70
<b>Drebkau OT Leuthen</b>	--	--	~ 4,70
<b>Kolkwitz</b>	--	--	4,50 ... 5,00
<b>Neuhausen/Spree OT Laubsdorf</b>	--	--	4,30 ... 4,50
<b>Burg (Spreewald)</b>	--	--	4,50 ... 5,50
<b>Peitz</b>	2,00 ... 3,50	4,50 ... 5,50	3,00 ... 5,00

Tab. 10.2

Nach Aussage von Vermietern hat sich gegenwärtig ein **relativ stabiles Mietniveau** eingestellt. Sie gehen davon aus, dass die Mietpreise tendenziell nicht weiter sinken werden. Insbesondere hat sich die Nachfrage gefestigt bei Altbauten mit kleinen Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> WF<sup>28</sup>. Geringe Leerstände sind überwiegend noch bei Wohnungen ab 70 m<sup>2</sup> WF zu verzeichnen. Generell wird eingeschätzt, dass sich die Stadtumbaumaßnahmen, und ganz speziell der Wohnungsrückbau bereits auswirken.

Die in Tabelle 10.2 angegebenen **Mietspannen** verstehen sich **ohne Stellplatznutzung**. Diese ist nur bei Sozialwohnungen Bestandteil der Miete.

Stellplatzmieten liegen gesondert **bei 10,- ... 15,- €/Monat**, für **Garagenstellplätze** werden **20,- ... 25,- €/Monat** gezahlt.

Die Nachfrage nach **Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften** hält an. Mietspannen liegen hier bei

Wohnflächen zwischen **90 ... 100 m<sup>2</sup>** bei **4,50 ... 5,50 €/m<sup>2</sup>**,  
 Wohnflächen **größer 100 m<sup>2</sup>** bei **3,50 ... 4,00 €/m<sup>2</sup>**.

<sup>28</sup> WF ... Wohnfläche

### 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.

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

	<b>2007</b>
<b>Pachtfläche gesamt</b>	46,92
<b>Ackerland</b>	50,76
<b>Grünland</b>	36,04

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.

<b>Stadt / Gemeinde / Amt</b>	<b>Pacht für Ackerland in €/ha</b>	<b>Pacht für Grünland in €/ha</b>
Stadt Forst (Lausitz)	56,03	43,07
Stadt Guben	72,67	57,97
Stadt Spremberg	49,59	54,59
Stadt Drebkau	49,59	35,02
Stadt Welzow	44,29	28,28
Gemeinde Kolkwitz	41,42	30,18
Gemeinde Neuhausen/Spree	47,70	39,97
Gemeinde Schenkendöbern	64,76	26,53
Amt Burg (Spreewald)	46,65	30,26
Amt Döbern-Land	51,45	46,43
Amt Peitz	41,55	41,55

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)
- 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)

- 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)
- 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)
- 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)
- 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)
- 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)
- Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße**

**Mitglieder des Gutachterausschusses** im Landkreis Spree-Neiße sind:

Herr Thomas Schöne	Vorsitzender
Herr Marian Michaelis	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 <sup>29</sup>
Herr Thomas Lehmann	SB Bewertung Finanzamt Cottbus
Herr Frank Gruzla	SB Bewertung Finanzamt Cottbus

<sup>29</sup> 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

☎ 0355 4991-2215, -2216, -2247

☎ 0355 4991-2111

E-Mail: [katasteramt@lkspn.de](mailto:katasteramt@lkspn.de)




Internet: [www.landkreis-spree-neisse.de](http://www.landkreis-spree-neisse.de)  
[www.gutachterausschuesse-bb.de/SPN/Index.htm](http://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

<b>Gutachterausschuss Landkreis / Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>			
Barnim (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	03334 214-1946	03334 214-2901	gutachterausschuss @kvbarnim.de
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spree- wald)	03546 20-2760	03546 20-1264	gaa@dahme- spreewald.de
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	03535 462-706	03535 462-730	gutachterausschuss @lkee.de
Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321 403-6313	03321 403-37303	gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03341 354-905	03341 314152	geschaeftsstelle- gaa@landkreismol.de
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301 601-5581	03301 601-5550	gutachterausschuss @oberhavel.de
Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	03541 870-5391	03541 870-5310	gaa@osl-online.de
Oder-Spree (LOS)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	03366 351-710	03366 351-708	gutachterausschuss @landkreis-oder- spree.de
Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971 62-490	033971 62-409	gutachter@kva-opr.de
Potsdam-Mittelmark (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	03328 318-311	03328 318-315	gaa@potsdam- mittelmark.de
Prignitz (PR)	Industriestraße 1 19348 Perleberg	03876 713-792	03876 713-794	gutachterausschuss @lkprignitz.de
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4203	03371 608-9090	gutachterausschuss @teltow-flaeming.de
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	03332 441-816	03332 441-850	gaa@uckermark.de
Brandenburg a.d.H. (BRB)	Klosterstraße 14 14772 Brandenburg a.d.H.	03381 5862-03	03381 5862-04	brb.gutachter@stadt- brb.brandenburg.de
Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	0355 612-4213	0355 612-4203	gutachterausschuss @cottbus.de
Frankfurt (Oder) (FF)	Goepelstraße 38 15230 Frankfurt (O)	0335 552-6204	0335 552-6299	gutachter@frankfurt- oder.de
Potsdam (P)	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14467 Potsdam	0331 289-3183	0331 289-2575	gutachterausschuss @rathaus.potsdam. de
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (O)	0335 5582-520	0335 5582-503	Cornelia.Jonigkeit @geobasis-bb.de
Niederschlesischer Oberlausitzkreis (NOL)	Bauaufsichtsamt des Landratsamtes Geschäftsstelle des GAA Robert-Koch-Straße 1 02906 Niesky	03588 285751	03588 205626	k.schoen@nol-kreis.de
Kamenz (KM)	Landratsamt Kamenz Geschäftsstelle des GAA Macherstraße 57 01917 Kamenz	03578 32-6202	03578 32-4599	Steffen.Herzog@ira- kamenz.de

Tab. 1 Anhang



**Anschriften der kreisangehörigen Kommunen**

<b>Kommune</b>	<b>Anschrift des Verwaltungssitzes</b>	<b>Zugehörige Gemeinden bzw. Ortsteile</b>	<b>Telefon / Telefax / E-Mail</b>
<b>Amt Burg (Spreewald)</b>	Hauptstraße 46 03096 Burg (Spreewald)	<i>Gemeinde Burg (Spreewald)</i> (WT <sup>5</sup> 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
<b>Amt Döbern-Land</b>	Forster Straße 8 03159 Döbern	<i>Stadt Döbern</i> <i>Gemeinde Felixsee</i> (OT Bloisch- dorf, OT Bohsdorf, OT Friedrichs- hain, OT Klein Loitz, OT Reuthen) <i>Gemeinde Groß Schacksdorf- Simmersdorf</i> (OT Groß Schacks- dorf, 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 / <a href="mailto:post@amt-doebern-land.de">post@amt-doebern- land.de</a>
<b>Stadt Drebkau</b>	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
<b>Stadt Forst (Lausitz)</b>	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 / info@forst- lausitz.de

<b>Kommune</b>	<b>Anschrift des Verwaltungssitzes</b>	<b>Zugehörige Gemeinden bzw. Ortsteile</b>	<b>Telefon / Telefax / E-Mail</b>
<b>Stadt Guben</b>	Gasstraße 4 03172 Guben	Guben OT Bresinchen OT Deulowitz OT Groß Breesen OT Kaltenborn OT Schlagsdorf	03561 6871-0 / 03561 6871-4000 / info@guben.de
<b>Gemeinde Kolkwitz</b>	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
<b>Gemeinde Neuhausen/Spree</b>	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
<b>Amt Peitz</b>	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 Griefen, 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

<b>Kommune</b>	<b>Anschrift des Verwaltungssitzes</b>	<b>Zugehörige Gemeinden bzw. Ortsteile</b>	<b>Telefon / Telefax / E-Mail</b>
<b>Gemeinde Schenkendöbern</b>	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@schenken- doebern.de
<b>Stadt Spremberg</b>	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
<b>Stadt Welzow</b>	Poststraße 8 03119 Welzow	Welzow OT Proschim	035751 250-0 / 035751 25022 / stadt-welzow@t- online.de

Tab. 2 Anhang

**Notizen**