

Grundstücksmarktbericht 2008



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

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift siehe oben)

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

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

Gliederung des Grundstücksmarktberichts

	Seite
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	7
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung	13
4 Übersicht über die Umsätze	15
4.1 Vertragsvorgänge	18
4.2 Geldumsatz	18
4.3 Flächenumsatz	19
4.4 Zwangsversteigerungen	20
5 Bauland	21
5.1 Allgemeines	21
5.2 Individueller Wohnungsbau	23
5.2.1 Preisniveau	23
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	24
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	30
5.3 Geschosswohnungsbau – Preisniveau	32
5.4 Gewerbliche Bauflächen	32
5.4.1 Preisniveau	32
5.4.2 Preisentwicklung	33
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	33
5.6 Arrondierungsflächen	34
5.7 Erbbaurechte	34
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	36
6.1 Allgemeines	36
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	36
6.2.1 Preisniveau	37
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	37
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten	39
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	40
6.4 Höfe	40
7 Sonstige unbebaute Grundstücke	41
7.1 Grundstücke für den Gemeinbedarf	41
7.2 Grundstücke sonstiger Nutzungsarten	42
7.2.1 Gartenland	42
7.2.2 Grünanlagen	43
7.2.3 Private Wege	43
7.2.4 Lagerplätze	43
7.2.5 Deponien	43
7.2.6 Sportanlagen und Freizeitobjekte	44
7.2.7 Wasserflächen	44
7.2.8 Abbauland	44
7.2.9 Weitere Teilmärkte	44

8 Bebaute Grundstücke	45
8.1 Allgemeines	45
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	46
8.2.1 Preisniveau	46
8.2.2 Preisentwicklung	47
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren	47
8.2.4 Wohnflächenpreise	49
8.2.5 Liegenschaftszinssätze	49
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften	52
8.3.1 Preisniveau	52
8.3.2 Preisentwicklung	52
8.4 Wohnungseigentum – Preisniveau	53
8.5 Teileigentum	54
8.6 Mehrfamilienhäuser	54
8.6.1 Preisniveau	54
8.6.2 Liegenschaftszinssätze	54
8.6.3 Marktanpassungsfaktoren	55
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	55
8.7.1 Preisniveau	55
8.7.2 Liegenschaftszinssätze	56
8.8 Wochenendhäuser	57
9 Bodenrichtwerte	59
9.1 Gesetzlicher Auftrag	59
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	60
9.3 Übersichten über ausgewählte Bodenrichtwerte	63
9.4 Stadtsanierung und Stadtumbau	65
9.5 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	67
10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	68
10.1 Nutzungsentgelte	68
10.1.1 Nutzungsentgelte für Wochenendgrundstücke	68
10.1.2 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	68
10.2 Mieten	69
10.2.1 Gewerbemieten	69
10.2.2 Wohnungsmieten	71
10.3 Pacht für landwirtschaftliche Flächen	72
10.4 Weitere Pachtangaben	73
10.4.1 Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	73
10.4.2 Pacht für Kleingärten	73
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	75
Anhang	
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Spree-Neiße.....	78
Weitere Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	79
Anschriften der kreisangehörigen Kommunen	80
Quellenverzeichnis	81
Verzeichnis über verwendete Abkürzungen	82

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

- Das *Kaufverhalten* auf dem Grundstücksmarkt für *unbebaute Bauflächen* für den individuellen Wohnungsbau hatte gegenüber dem Vorjahr eine fallende Tendenz. Auch in Betrachtung der Jahre zuvor war der *Nachfrage* weiterhin *fallend*.
- Im *individuellen Wohnungsbau* betrug nur noch für die Gemeinde Kolkwitz und das Amt Burg (Spreewald) das charakteristische *Bodenrichtwertniveau* 15,-- €/m² bis 30,-- €/m², in den übrigen Kommunen bis 15,-- €/m². Nur in den Innenstadtlagen der Mittelzentren wurden höhere Werte erzielt {1}. Der *Trend* der Nachfrage ist auch hier *fallend*.
- Die *Bodenpreis-Indexreihen für Wohnbauland* zeigen für den gesamten Landkreis einen fallenden Trend, die *für Acker- und Grünland* eine größere Nachfrage und steigende Preise.
- Nur für den Spreewald, und hier speziell im Amt Burg (Spreewald), wurde schon ein signifikanter *Zusammenhang aus Bodenwert und Grundstücksgröße* festgestellt. Mit zunehmender Fläche sinkt der Quadratmeterpreis. *Umrechnungskoeffizienten* sind in Ziffer 5.2.3 dargestellt.
- 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 angegeben.
- Die Anzahl der Mitteilungen in *Zwangsversteigerungsverfahren* war gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Insbesondere sind hiervon seit Jahren 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,-- €/m²* liegen. Eine Übersicht aller Wohngebiete ist in Ziffer 5.2.2 enthalten.
- *Gewerbeflächen* werden 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,-- €/m² und 12,-- €/m²* (siehe Ziffer 5.4.2, *Seite 33*).
- Beim Erwerb *bebauter Grundstücke* wurde ein Rückgang von etwa 2% 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.
- 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 entsprechend dem Beschluss des Oberen Gutachterausschusses für den Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg in diesen Marktbericht aufgenommen worden.

- Auch im Jahr 2008 war eine große *Nachfrage an Land- und Forstwirtschaftsflächen* zu verzeichnen. Die *Bodenrichtwerte* wurden zum Stand 01.01.2009 fortgeführt und in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Sie bewegen sich bei *Ackerflächen* von 0,24 ... 0,26 €/m², bei *Grünland* von 0,23 ... 0,26 €/m². Der *Trend der Kaufpreise* war steigend.
- Bei den *Waldflächen* ist ein leichter *Rückgang der Kaufpreise* zu verzeichnen. Der *durchschnittlich erzielte Kaufpreis* einschließlich des Bestandes lag bei 0,21 €/m².
- Auf Grund der Umsetzung der EU-Agrarpolitik gewann der *Pachtmarkt von Landwirtschaftsflächen* an *Bedeutung*. Ein klares, langfristiges Pachtverhältnis ist ausschlaggebend für die Bewilligung von Zahlungsansprüchen aus Fördermitteln. 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 m² 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 .

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

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

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

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

www.gutachterausschuesse-bb.de

www.geobasis-bb.de

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

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

www.geoport.de (Bestellung nach Registrierung möglich)

Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert, die gegebenenfalls in zukünftige Berichterstattungen aufgenommen werden könnten. Die Übermittlung von Daten zu Mieten, Pachten und Erschließungskosten nimmt der Gutachterausschuss sehr dankbar entgegen.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Spree-Neiße liegt im südöstlichsten Teil des Bundeslandes Brandenburg (siehe Abbildung 3.1). Er grenzt im Norden 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 km²** mit **ca. 128.900 Einwohnern** (Stand: 31.12.2008). Auf jedem Quadratkilometer leben somit ca. 78 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 bis 13) {2}.



Abb. 3.1

Die Kreisstadt des Landkreises ist Forst (Lausitz) mit rund 20.900 Einwohnern. Inmitten des Landkreises liegt die kreisfreie Stadt Cottbus, sie ist eine eigenständige Gebietskörperschaft und als Oberzentrum ausgewiesen.

Flächennutzung

Die Ermittlung der Nutzungsarten erfolgte gemäß Nutzungsartenerlass ¹ mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB)“ zum Stand 31.12.2008 (siehe Abbildung 3.2, Seite 9).

¹ Runderlass Nr. 2 / 2008 in Vermessungsangelegenheiten vom 25. Januar 2008

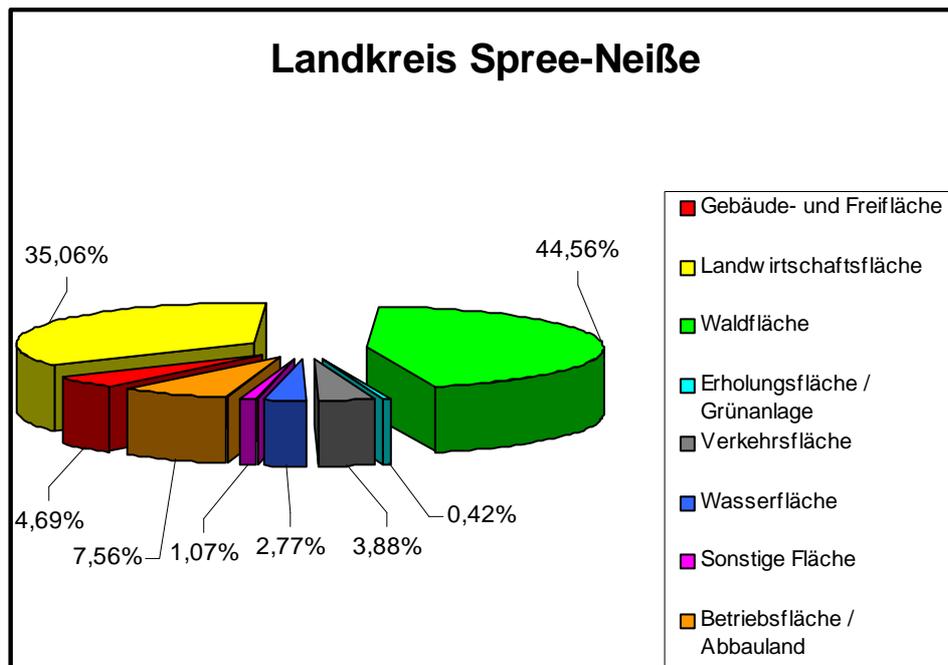


Abb. 3.2

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).

Übersicht der Städte, Gemeinden und Ämter:

mit Einwohnerzahlen zum Stand 31.12.2008 {3}

Amtfreie Stadt Drebkau

mit Ortsteilen Casel (343 EW) und Gemeindeteil Illmersdorf
 Domsdorf (189 EW) und Gemeindeteil Steinitz
 Drebkau (2.289 EW) und Gemeindeteil Golschow
 Greifenhain (291 EW) und Gemeindeteil Radensdorf
 Jehserig (475 EW) und Gemeindeteilen Merkur, Papproth und Rehnsdorf
 Kausche (353 EW)
 Laubst (286 EW) und Gemeindeteil Löschen
 Leuthen (904 EW)
 Schorbus (712 EW) und Gemeindeteilen Auras und Klein Oßnig
 Siewisch (259 EW) und Gemeindeteil Koschendorf

Gesamt: 6.101 Einwohner

Amtfreie Stadt Forst (Lausitz)

mit Stadtgebiet (19.051 EW)
 mit Ortsteilen Bohrau (99 EW)
 Briesnig (263 EW)
 Groß Bademeusel (181 EW)
 Groß Jamno (280 EW)
 Horno (218 EW)

Klein Bademeusel (75 EW)
Klein Jamno (169 EW)
Mulknitz (90 EW)
Naundorf (170 EW)
Sacro (346 EW)

Gesamt: 20.942 Einwohner

Amtfreie Stadt Guben

mit Stadtteil Reichenbach (715 EW)
und übrigen Stadtgebiet (16.948 EW)
mit Ortsteilen Bresinchen (139 EW)
Deulowitz (297 EW)
Groß Breesen (915 EW)
Kaltenborn (467 EW)
Schlagsdorf (220 EW)

Gesamt: 19.701 Einwohner

Amtfreie Stadt Spremberg

mit Stadtgebiet (15.982 EW)
mit Ortsteilen Graustein (366 EW)
Groß Luja (291 EW)
Haidemühl (598 EW)
Lieskau (235 EW)
Schönheide (118 EW)
Schwarze Pumpe (1.946 Einwohner)
Sellessen (923 EW)
Terpe (317 EW)
Trattendorf (2.435 EW)
Türkendorf (136 EW)
Weskow (881 EW)

Gesamt: 24.228 Einwohner

Amtfreie Stadt Welzow

mit Stadtgebiet (3.962 EW)
mit Ortsteil Proschim (343 EW)

Gesamt: 4.305 Einwohner

Amtfreie Gemeinde Kolkwitz

mit Ortsteilen Babow (240 EW)
Brodtkowitz (40 EW)
Dahlitz (155 EW)
Eichow (457 EW)
Glinzig (602 EW)
Gulben (414 EW)
Hänchen (728 EW)
Kackrow (75 EW)
Klein Gaglow (404 EW)
Kolkwitz (3.851 EW)
Krieschow (554 EW)
Kunersdorf (428 EW)
Limberg (724 EW)
Milkersdorf (219 EW)
Papitz (449 EW)
Wiesendorf (48 EW)

Zahsow (274 EW)

Gesamt: 9.662 Einwohner

Amtfreie Gemeinde Neuhausen/Spree

mit Ortsteilen Bagenz (298 EW) und Gemeindeteil Kaminka
 Drieschnitz-Kahsel (360 EW) und Gemein-
 teilen Drieschnitz, Kahsel und
 Drieschnitz-Vorwerk
 Frauendorf (293 EW)
 Gablenz (181 EW)
 Groß Döbbern (516 EW)
 Groß Oßnig und Gemeindeteilen Harnischdorf
 und Roschitz
 Haasow (453 EW)
 Kathlow (141 EW)
 Klein Döbbern (327 EW) und Gemeindeteilen
 Grenze und Schäferberg
 Komptendorf (467 EW)
 Koppatz (253 EW)
 Laubsdorf (509 EW) und Gemeindeteil
 Heideschenke
 Neuhausen (368 EW) und Gemeindeteil
 Bräsinchen
 Roggosen (276 EW)
 Sergen (396 EW) und Gemeindeteil Grüntal

Gesamt: 5.420 Einwohner

Amtfreie Gemeinde Schenkendöbern

mit Ortsteilen Atterwasch (209 EW)
 Bärenklau (352 EW)
 Grabko (147 EW)
 Grano (269 EW)
 Groß Drewitz (389 EW)
 Groß Gastrose (450 EW)
 Kerkwitz (501 EW)
 Krayne (168 EW)
 Lauschütz (129 EW)
 Lübbinchen (186 EW)
 Pinnow (402 EW)
 Reicherskreuz (54 EW)
 Schenkendöbern (404 EW)
 Sembten (289 EW)
 Staakow (58 EW)
 Taubendorf (140 EW)

Gesamt: 4.147 Einwohner

Amt Burg (Spreewald)

Gemeinde Briesen (828 EW)
 Gemeinde Burg (Spreewald) (4.118 EW)
 mit Gemeindeteilen Burg-Dorf, Burg-Kauper und Burg-Kolonie
 mit Ortsteil Müschen (381 EW)
 Gemeinde Dissen-Striesow
 mit Ortsteilen Dissen (656 EW) und Gemeindeteilen Am
 Ende, Herrenhof, Im
 Dorfe, Vorort,
 Weißbuchenhain
 Striesow (389 EW)

Gemeinde Guhrow (575 EW)
Gemeinde Schmogrow-Fehrow
mit Ortsteilen Fehrow (379 EW)
Schmogrow (504 EW) und Gemeindeteil
Saccasne
Gemeinde Werben (1.796 EW)
mit Gemeindeteilen Brahmow und Ruben
Gesamt: 9.626 Einwohner

Amt Döbern-Land

Stadt Döbern (3.662 EW) mit Gemeindeteil Eichwege
Gemeinde Felixsee mit Ortsteilen Bloisdorf (177 EW)
Bohsdorf (613 EW)
Friedrichshain (745 EW)
Klein Loitz (405 EW)
Reuthen (247 EW)
Gemeinde Groß Schacksdorf-Simmersdorf
mit Ortsteilen Groß Schacksdorf (877 EW) und Gemeindeteil
Waldsiedlung
Simmersdorf (311 EW)
Gemeinde Hornow-Wadelsdorf
mit Ortsteilen Hornow (431 EW)
Wadelsdorf (220 EW)
Gemeinde Jämlitz-Klein Düben
mit Ortsteilen Jämlitz (367 EW)
Klein Düben (133 EW)
Gemeinde Neiße-Malxetal
mit Ortsteilen Groß Kölzig (844 EW)
Jerischke (172 EW)
Jocksdorf (163 EW)
Klein Kölzig (304 EW)
Preschen (286 EW)
Gemeinde Tschernitz mit Ortsteilen Tschernitz (1.046 EW)
Wolfshain (400 EW)
Gemeinde Wiesengrund mit Ortsteilen Gahry (294 EW)
Gosda (437 EW) und Gemeindeteilen Dubrau
und Klinge
Jethe (166 EW) und Gemeindeteil Smarso
Mattendorf (235 EW)
Trebendorf (417 EW)
Gesamt: 12.952 Einwohner

Amt Peitz

Stadt Peitz (4.715 EW)
Gemeinde Drachhausen (867 EW) mit Gemeindeteilen Aue, Dorf, Heide und Sand
Gemeinde Drehnow (581 EW)
Gemeinde Heinersbrück (647 EW) mit Gemeindeteilen Radewiese und Sawoda
mit Ortsteil Grötsch (80 EW)
Gemeinde Jänschwalde mit Ortsteilen Drewitz (467 EW)
Grießen (206 EW)
Jänschwalde/Dorf (752 EW)
Jänschwalde/Ost (309 EW)

Gemeinde Tauer (790 EW)
 mit Ortsteil Schönhöhe (60 EW)
 Gemeinde Teichland mit Ortsteilen Bärenbrück (250 EW)
 Maust (511 EW)
 Neuendorf (486 EW)
 Gemeinde Turnow-Preilack
 mit Ortsteilen Preilack (387 EW)
 Turnow (859 EW)

Gesamt: 11.827 Einwohner

Entwicklung der Einwohnerzahlen (in Tsd. Einwohner) {4}

	1992	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Spree-Neiße	159	154	152	149	142	139	138	136	133	129
Cottbus	123	108	105	103	107	105	104	103	101	100
Region, gesamt	282	262	257	252	249	244	242	239	234	229

Tab. 3.1

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

{5}

Es ist einzuschätzen, dass die Auswirkungen der derzeitigen weltweiten wirtschaftlichen Entwicklung auch frühzeitig direkte Auswirkungen auf die lokale Wirtschaftsregion hatten. Erste Signale deuteten sich bereits im Frühsommer 2008 an (z.B. Glashütte Döbern, Nichtzahlung des Kaufpreises für Flugplatz Drewitz, PRECISION Coating; Verschiebung Biogasanlage Nawaro AG, diverse Existenz bedrohende Zahlungsausfälle bei regionalen Klein- und Kleinstunternehmen).

Die Entwicklung von Rohstoffpreisen (z.B. Kupfer) hat auch zu vorläufigen strategischen Entscheidungen der Verschiebung der Ausbeutung der vorhandenen Lagerstätten um Spremberg und der damit ausbleibenden sofortigen Nachfrage nach baureifen Grundstücken für Verarbeitungsstufen geführt. Abzuwarten ist die zukünftig verstärkte Nutzung / Nachfrage nach Flächen für regenerative Energieerzeugung (Fotovoltaik, Wind, Geothermie bzw. Anbau nachwachsender Rohstoffe ...).

Die erforderlichen Kraftanstrengungen, um geeignete Investoren für die Region anzuwerben, haben sich bereits jetzt erheblich entwickelt. Die Chancen der Region im Wettbewerb zu den gleichfalls betroffenen deutschen und europäischen Standorten verbessern sich damit nicht. Die Förderbedingungen für gewerbliche Ansiedlungen werden sich ab 2012 deutlich verändern. Im Rahmen von Investorenakquisitionen wird verstärkt auf die abzuwartende weitere wirtschaftliche Entwicklung im Zeitraum 2010 / 2011 Bezug genommen werden müssen.

Der Wegzug von Fachkräften oder die Migration von Jugendlichen aus dem Landkreis hat sich tendenziell verstärkt und wird entsprechend dem Land und Kreis vorliegender Gutachten weiter zunehmen. Eine Trendumkehr ist darin demoskopisch nicht abzusehen.

Derzeitig ist neben einer zu erwartenden tendenziell wieder ansteigenden Arbeitslosigkeit sowie der verstärkten Freisetzung von Zeitarbeitskräften aus Bestandsunternehmen, auch die massive Verschiebung bzw. Rücknahme von Investitionszusagen oder Interessenanfragen an hiesigen Standorten zu verzeichnen.

Obwohl die Gewerbesteuereinnahmen in den vergangenen Jahren bis 2007 stetig anstiegen, ist davon auszugehen, dass sich nach der Absenkung im Jahr 2008 auf 92,5% des Vorjahresniveaus weitere erhebliche Rückgänge im Jahr 2009, welche sich auf die Gesamteinnahmesituation der Kommunen auswirken werden, bereits heute abzeichnen. Durch den Städte- und Gemeindetag wird ein Ausfall der Gewerbesteuereinnahmen um weitere 10% bis 11% für das Jahr 2009 prognostiziert. Der Einzelhandelsumsatz wird von den Verbänden und Kammern ab Jahresmitte als rückläufig eingeschätzt.

Die traditionell schweren Voraussetzungen (Berlin fern, ungünstiger Einzugsbereich für Fachkräfte) der Vermarktung von regionalen gewerblichen Flächen im Landkreis Spree-Neiße wird sich durch die derzeitigen wirtschaftlichen Entwicklungen in den Wirtschafts- und Finanzierungseinheiten keinesfalls verbessern. Darüber hinaus muss auch die negative wirtschaftliche Entwicklung bzw. Stagnation im benachbarten Polen betrachtet werden.

Fazit:

Verkehrswerte sind Nachfrage orientiert. Gleichfalls wirken sich die Ausgleichsmaßnahmen der Tagebaue auf die Angebotsstrukturen aus. Nach Aussagen der regional zuständigen Forstbehörde fehlen in der Region geeignete Ausgleichsflächen für Ausgleichsmaßnahmen.

Eine spürbare Erhöhung der Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken ist aus gegenwärtiger Sicht bis 2011 nicht abzusehen. Vielmehr ist von einer tendenziell verschlechternden Wirtschaftssituation und der daraus resultierenden schlechteren Vermarktungssituation von gewerblichen Flächen auszugehen. Das begründet sich auf Flächennachfragen der Zulieferer, Vorstufenlieferanten oder Verarbeitungsmaschinenbauer.

Nachfrage erhöhend könnten sich zukünftige Tendenzen auswirken, die der Flucht von Investoren (sowohl gewerblich als auch privat) in Grundwerte (Boden; baureife unbebaute Grundstücke; Wohneigentum oder junge, unbelastete sowie attraktive gewerbliche Insolvenzmassen) zur Kompensation der Abkehr von spekulativen monetären Anlageformen repräsentieren (Kapitalsicherung, Risikobegrenzung, Vorratsinvestition). Dabei sind auch ausländische Investoren oder spekulative Absichten nicht auszuschließen.

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)

- *Unbebaute Bauflächen (Kürzel: ub):*

Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „Baureifes Land“ aufweisen (Wertermittlungsverordnung – WertV), 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.

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. Die bisherigen Planungsdokumente einschließlich des „LEP I – Zentralörtliche Gliederung“ behalten zurzeit ihre Gültigkeit. Die Planungen der Landesregierung werden mit dem Inkraft-Treten des **Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) am 15.05.2009 neu geregelt. Dem entsprechend wird laut Kreisentwicklungskonzeption 2013 das Netz der zentralen Orte im Landkreis Spree-Neiße noch durch die Verknüpfung vom Oberzentrum Cottbus, 3 Mittel-, 5 Grund- und ein Kleinzentrum getragen.

Regionstypenbeschreibung

gemäß Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I:

- *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.

Entsprechend dieser Charakteristik sind laut Kreisentwicklungskonzeption die Gemeinden wie folgt zugeordnet:

- Mittelzentren: Forst (Lausitz) (inklusive Eingemeindungen), Guben (inklusive Eingemeindungen), Spremberg (inklusive Eingemeindungen)
- Grundzentren / Kleinstädte: Burg (Spreewald), Döbern, Drebkau (inklusive Eingemeindungen), Peitz, Welzow (inklusive Eingemeindung)
- Kleinzentrum: Kolkwitz (inklusive Eingemeindungen)
- Dörfer: alle übrigen Gemeinden, die keiner der o.g. Kategorien zugeordnet wurden

Marktteilnehmer

Veräußerer	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Natürliche Personen	129	371	27	348	22	76	973
Bund, Land, Landkreis	13	8	0	54	5	13	93
Kommunen	48	8	0	14	1	36	107
Wohnungsunternehmen	3	8	0	1	0	1	13
Sonstige Institutionen	37	76	14	39	10	12	188

Tab. 4.1

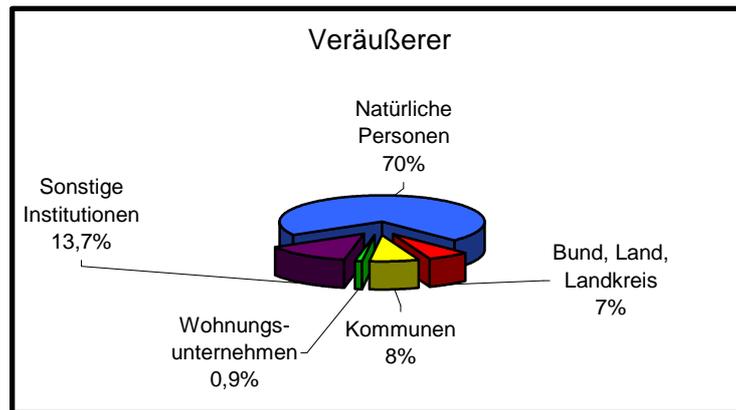


Abb. 4.1

Erwerber	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Natürliche Personen	145	389	34	215	3	75	861
Bund, Land, Landkreis	7	0	0	47	8	10	72
Kommunen	46	4	0	60	25	9	144
Wohnungsunternehmen	1	1	0	0	0	0	2
Sonstige Institutionen	31	77	7	134	2	44	295

Tab. 4.2

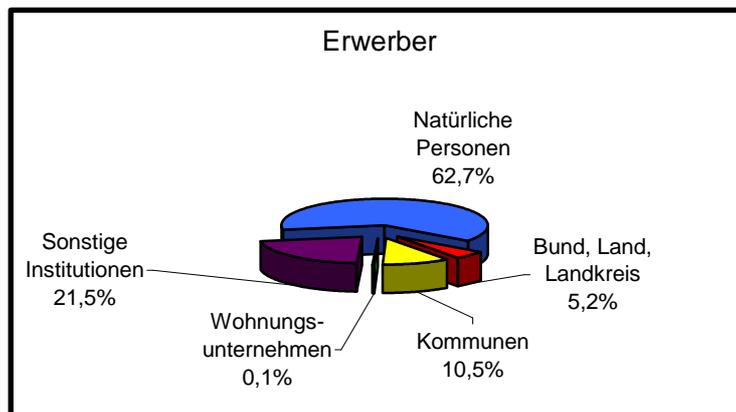


Abb. 4.2

4.1 Vertragsvorgänge

Region	Anzahl der Kauffälle						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Mittelzentren	101	210	21	80	19	50	471
Grundzentren	50	85	15	96	10	24	280
Kleinzentrum	17	45	2	69	1	6	140
Dörfer	62	131	3	211	18	58	483
Summe	230	471	41	456	38	138	1.374

Tab. 4.3

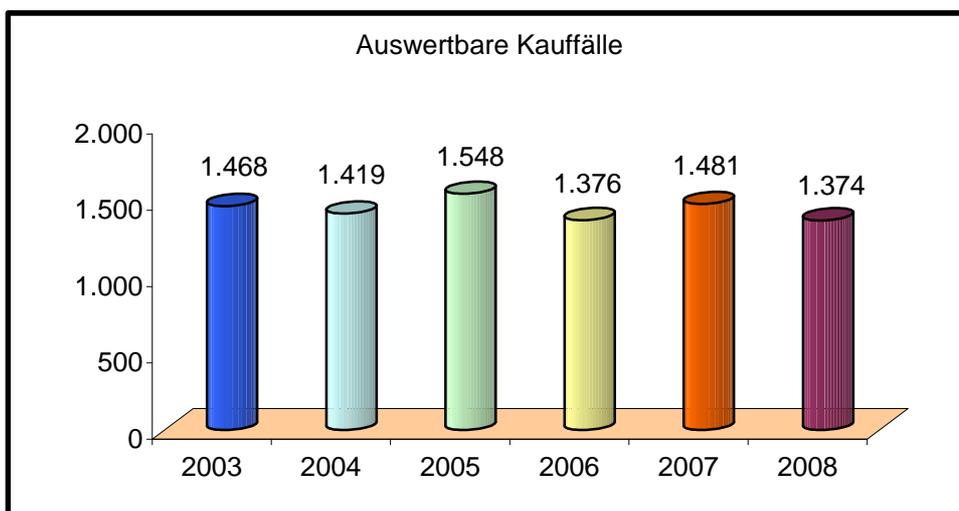


Abb. 4.3

4.2 Geldumsatz

Region	Umsatz in Mill. €						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Mittelzentren	3,5	24,1	1,5	0,7	0,0	0,1	29,9
Grundzentren	0,9	12,8	1,4	1,0	0,0	0,4	16,5
Kleinzentrum	0,3	6,4	0,1	0,4	0,0	0,0	7,2
Dörfer	0,4	7,3	0,2	1,8	0,0	0,8	10,5
Summe	5,1	50,6	3,2	3,9	0,0	1,3	64,1

Tab. 4.4

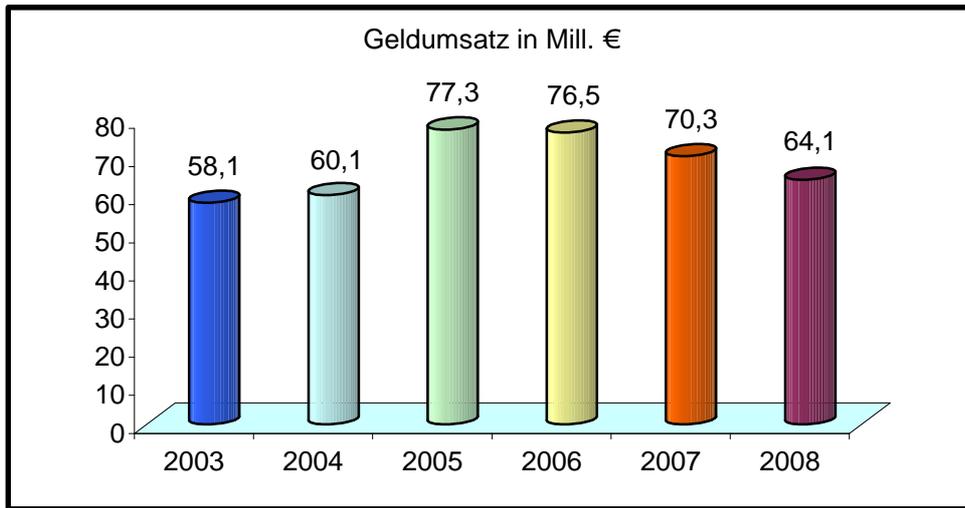


Abb. 4.4

4.3 Flächenumsatz

Region	Umsatz in ha						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Mittelzentren	31,5	86,6	--	340,1	1,7	16,0	475,9
Grundzentren	6,3	80,6	--	333,1	1,9	65,3	487,2
Kleinzentrum	3,6	35,0	--	153,1	0,3	0,7	192,7
Dörfer	3,4	63,4	--	729,9	3,0	89,3	889,0
Summe	44,8	256,6	--	1.556,2	6,9	171,3	2.044,8

Tab. 4.5

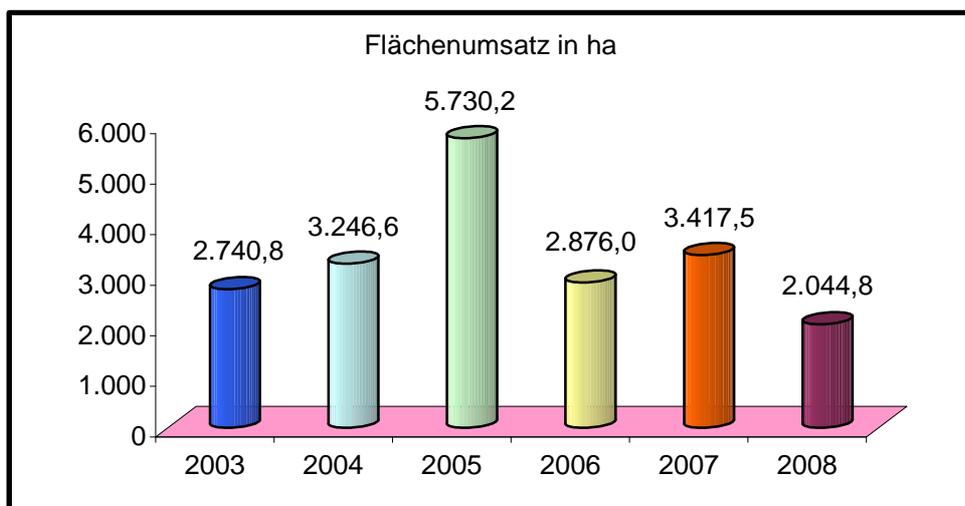


Abb. 4.5

4.4 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der **Mitteilungen in abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren** seitens der Amtsgerichte Cottbus und Guben lag im Jahr 2008 bei 46.

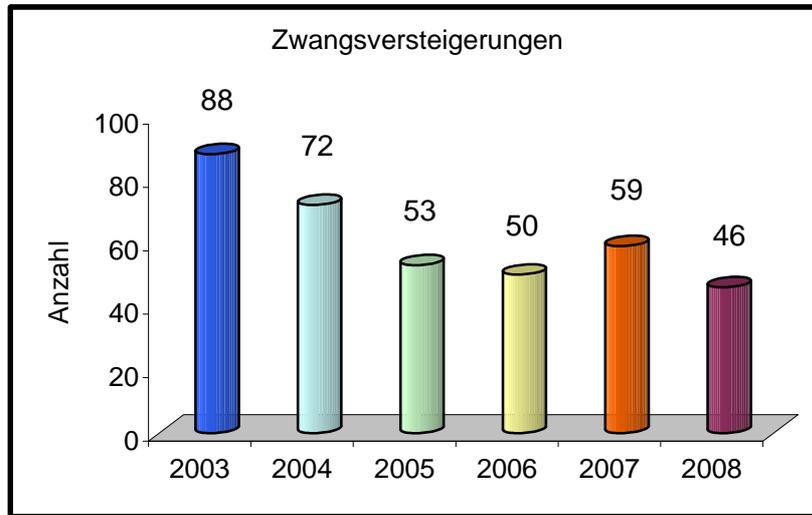


Abb. 4.6

Weitere Zwangsversteigerungsverfahren sind noch offen und können hier nicht berücksichtigt werden.

Aus abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren wurden unter Anderem 2008 erzielt:

Grundstücksart		Anzahl	Verhältnis	
			Zuschlag / Verkehrswert	Durchschnitt
			<i>Spanne</i>	
Unbebaute Bauflächen	Individueller Wohnungsbau	0		
Bebaute Grundstücke	Einfamilienhäuser	23	3% ... 150%	≈ 50%
	Mehrfamilienhäuser	11	29% ... 80%	≈ 53%
	Wohn- und Geschäftshäuser	1	27%	
	Wochenendhäuser	0		
	Gewerbeobjekte	4	2% ... 50%	33%
Wohnungseigentum		1	66%	

Tab. 4.6

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Im Jahr 2008 wurden dem Gutachterausschuss 230 Kaufverträge zu **unbebauten Grundstücken** übersandt; das entspricht einer *Steigerung von 9%* gegenüber dem Vorjahr. Der Flächenumsatz dieser Kauffälle beträgt 44,9 ha und der Geldumsatz 5,2 Mill. €.

Verteilung der Kauffälle nach Regionen

Region	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mill. €
Mittelzentren	101	31,6	3,6
Grundzentren	50	6,3	0,9
Kleinzentrum	17	3,6	0,3
Dörfer	62	3,4	0,4
Summe	230	44,9	5,2

Tab. 5.1

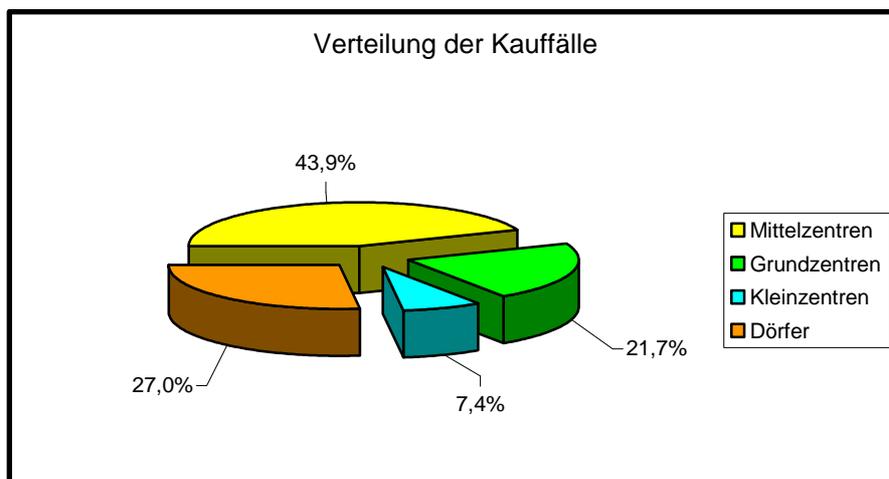


Abb. 5.1

Verteilung der Kauffälle nach Art der baulichen Nutzung

In der AKS werden für den Teilmarkt „unbebaute Bauflächen“ folgende Begriffe verwendet:

Individueller Wohnungsbau

Wohngrundstücke, Grundstücke in Eigenheim-, in Kleinsiedlungs- und in gehobenen Eigenheimgebieten sowie alle Grundstücke mit einer gemischten Nutzung im Dorfgebiet

Mehrfamilienhäuser

alle Grundstücke in Mehrfamilienhausgebieten sowie mit einer gemischten Nutzung in der Stadt

Geschäftliche Nutzung

geschäftlich nutzbare Baugrundstücke, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung (mehrgeschossig), Büro- und Verwaltungsgebäude, Parkhäuser, Großgaragen und Stellplätze

Gewerbliche Nutzung

gewerblich nutzbare Baugrundstücke, Gewerbebetriebe allgemeiner Art, kundenorientierte Gewerbebetriebe, Industriegebäude und -anlagen, Einkaufszentren außerhalb des Kerngebietes, Garagen und Stellplätze

Sonstige Nutzung

alle Baugrundstücke allgemein (ohne weitere Definition), im Wochenendhausgebiet, im Ferienhausgebiet und die Garagen- und Stellplatznutzung

Verkäufe für	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mill. €
<i>individuellen Wohnungsbau</i>	127	11,1	1,6
<i>Mehrfamilienhäuser</i>	76	5,9	1,1
<i>geschäftliche Nutzung</i>	4	3,2	1,0
<i>Betriebsgrundstücke der Land- und Forst- wirtschaft</i>	0	0	0
<i>gewerbliche Nutzung</i>	22	24,6	1,5
<i>sonstige Nutzung</i>	1	0,1	< 0,1
Summe	230	44,9	5,2

Tab. 5.2

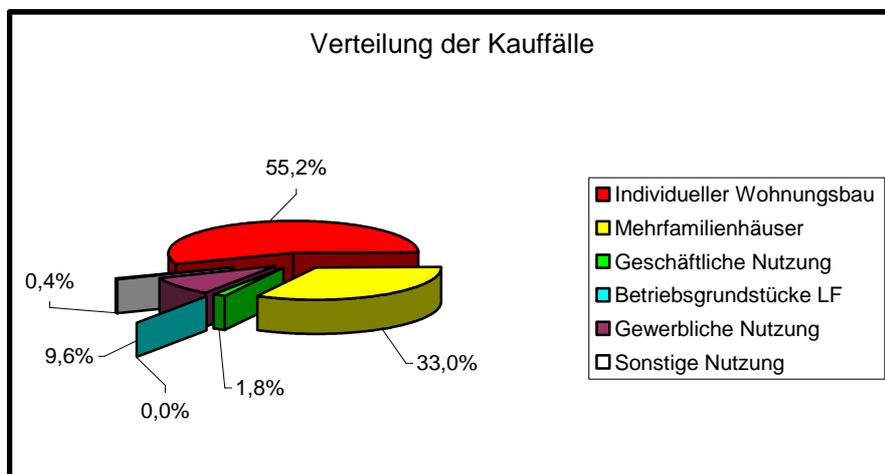


Abb. 5.2

Der Trend des **Kaufverhaltens** auf diesem Teilmarkt hat gegenüber dem Vorjahr eine **minimal steigende Tendenz**. Etwa 55% aller Verkäufe von unbebauten Bauflächen wurden im individuellen Wohnungsbau getätigt und über 11% kamen für geschäftliche und gewerbliche Nutzung zum Abschluss.

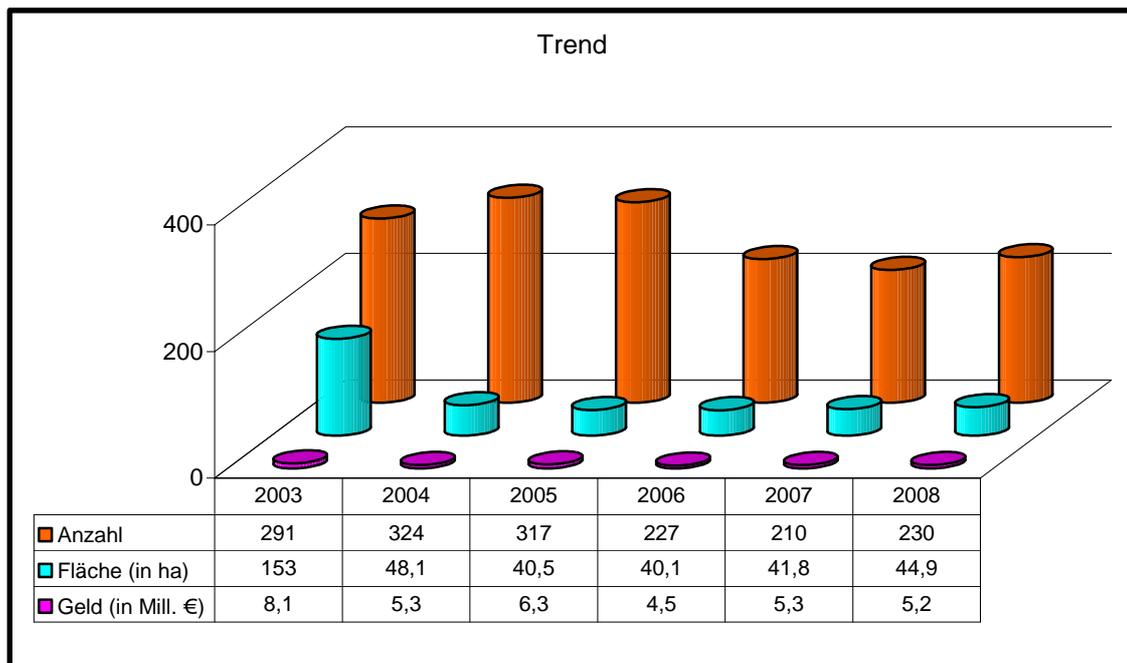


Abb. 5.3

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2008 wurden 54 Kaufverträge über selbstständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) abgeschlossen. Das ist ein Rückgang um rund 4% gegenüber dem Vorjahr.

Verkäufe selbstständiger baureifer Grundstücke	Kauffälle Anzahl	Durchschnittliche Fläche in m²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m²
2007	56	900	25,--
	↓	↓	↓
2008	54	830	34,--

Tab. 5.3

Regionale Verteilung

aller Kauffälle von selbstständigen Wohnbaugrundstücken (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) im individuellen Wohnungsbau der Jahre 2003 bis 2008

Region	Anzahl Kauffälle	Kaufpreisniveau in €/m²	Wohnbaufläche in m²
Mittelzentren	73	3,-- ... 47,-- Ø 22,--	200 ... 2.000 Ø 800
Grundzentren (ohne Burg (Spreewald))	38	2,-- ... 36,-- Ø 17,--	260 ... 2.400 Ø 1.070

Region	Anzahl Kauffälle	Kaufpreisniveau in €/m²	Wohnbaufläche in m²
Grundzentrum Burg (Spree- wald)	25	26,-- ... 124,-- Ø 48,--	160 ... 2.100 Ø 830
Kleinzentrum	71	5,-- ... 50,-- Ø 25,--	200 ... 2.000 Ø 1.020
Dörfer	147	1,-- ... 55,-- Ø 22,--	160 ... 2.500 Ø 990

Tab. 5.4

Eine weitere Untersuchung von 84 Kauffällen aus den Jahren 2003 bis 2008 im [engeren Verflechtungsraum um Cottbus](#) ergab, dass für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke Kaufpreise zwischen 5,-- €/m² bis 55,-- €/m², im *Durchschnitt* 26,-- €/m² gezahlt wurden.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Nur noch 11 Verkäufe von erschlossenem Bauland in Wohngebieten und in Wohnparks wurden 2008 getätigt. Die Entwicklung über den letzten 4-Jahres-Zeitraum zeigt weiterhin eine rückläufige Tendenz.

	2005	2006	2007	2008
<i>Anzahl der Kauffälle</i>	29	19	13	11
<i>Grundstücksgößen</i>	500 ... 1.000 m ²	500 ... 1.000 m ²	300 ... 1.500 m ²	500 ... 2.600 m ²
<i>Kaufpreise</i>	20,-- ... 70,-- €/m ²	30,-- ... 70,-- €/m ²	20,-- ... 75,-- €/m ²	18,-- ... 60,-- €/m ²

Tab. 5.5

Übersicht der Bodenrichtwerte in den Wohngebieten des Landkreises

Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Lagebezeichnung	Bodenrichtwert zum Stand 01.01. in €/m²					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Forst (Lausitz) OT Horno, Neu Horno	48	45	45	40	40	37
Forst (Lausitz), Wohngebiete	48	45	40	38	38	35
Forst (Lausitz), WP „Am Mühlgraben“	50	48	43	40	40	37
Forst (Lausitz), WG „Sportplatz SV Süden“	48	45	43	40	40	37
Forst (Lausitz), WG „Pestalozzistraße“	48	43	38	35	35	32
Forst (Lausitz), WG „Am Turnplatz Noßdorf“	43	43	40	38	38	35
Guben, WG „Am Bergers Rücken“	40	40	38	35	35	32
Guben, WG „Am Stadtpark“	60	55	50	48	48	42
Guben, WG „Unterste Rübeldänder“	60	55	50	48	48	42

Lagebezeichnung	Bodenrichtwert zum Stand 01.01.					
	<i>in €/m²</i>					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Guben, WG „Bei den Läu- chen“	50	48	45	43	43	42
Guben, WG „Kaltenborner Straße“	45	45	43	43	43	40
Guben OT Deulowitz, WG „Vor der Gasse“	33	33	30	28	28	25
Spremberg, WP „Florian- Geyer-Weg / Ährenweg“	50	48	45	43	43	40
Spremberg, WS „Consul“	35	35	33	33	33	30
Spremberg, WG „Doro- theenweg“	60	55	50	45	45	42
Spremberg, WG „Ruth- Borjack-Weg“	--	--	33	33	33	38
Spremberg, WG „Schlesi- scher Hof“	60	55	50	48	48	45
Spremberg, WG „Georgenberg IIa“	60	60	60	60	58	56
Spremberg OT Haidemühl, Neu Haidemühl	--	--	--	35	30	27
Spremberg OT Sellessen, WG „Weskower Straße“	45	43	40	40	38	35
Spremberg OT Sellessen, WG Bühlow	35	35	30	28	28	25
Drebkau OT Kausche, WG Kausche	25	25	25	25	25	22
Drebkau OT Leuthen, WG „Hinter den Gärten“	50	45	40	35	35	32
Kolkwitz OT Glinzig, WG „Grabensiedlung“	43	40	38	38	38	38
Kolkwitz OT Hänchen, Alte Ziegelei	43	40	38	35	35	32
Kolkwitz OT Limberg, WG „Wiesendorfer Weg“	50	50	45	43	43	40
Kolkwitz OT Zahsow, WG „Am Landgraben“	50	45	43	40	40	37
Schenkendöbern OT Sembten, WG „Am Müh- lenweg“	30	30	28	25	25	22
Burg (Spreewald), WG „Am Kirchweg“	60	60	60	60	60	57
Burg (Spreewald), WG „An der Baumschule“, „Am Krabatweg“, Lutki-Ring“	65	68	70	70	70	65
Briesen, WP „Waldwiese“, WG „An der Schule“	50	45	40	38	38	35
Werben, WP „Am Spree- wald“, WG „Einheimisches Modell“	45	40	38	35	35	32
Felixsee OT Klein Loitz, WG „Waldsiedlung“	28	25	25	25	25	22
Peitz, WG „An der Breit- scheid-Straße“	43	40	38	35	35	32
Peitz, WG „Hornöer Ring“	40	40	40	38	38	35
Peitz, WG „Cottbuser Vor- stadt“	48	45	40	40	38	35
Peitz, WG „Amselweg / Finkenweg“	48	48	43	40	40	37
Tauer, WG „Drachhause- ner Straße“	40	40	35	33	33	30

Lagebezeichnung	Bodenrichtwert zum Stand 01.01. in €/m ²					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Teichland OT Maust, WG	50	50	45	43	43	40
Teichland OT Neuendorf, WG „Am Waldrand“	45	45	43	40	40	37
Turnow-Preilack OT Turnow, WG „Am Kanal“	40	40	35	35	35	32

Tab. 5.6

Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen werden dazu benötigt, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Mit den vorliegenden Indexreihen werden die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse im Teilmarkt „unbebaute Bauflächen“ dargestellt. Sie beziehen sich einheitlich auf das Basisjahr 2000.

Da der Grundstücksmarkt in bestimmten Regionen des Landkreises unterschiedliche Preisentwicklungen aufweist, sind für die nachfolgenden Bereiche Indexreihen ermittelt worden. Die Ermittlung erfolgte mittels der Programmkomponente „Indexreihenermittlung“ der AKS. Voll erschlossene Wohngebiete wurden dabei nicht berücksichtigt.

Indexreihe 1: Stadtlagen bis 25,-- €/m²

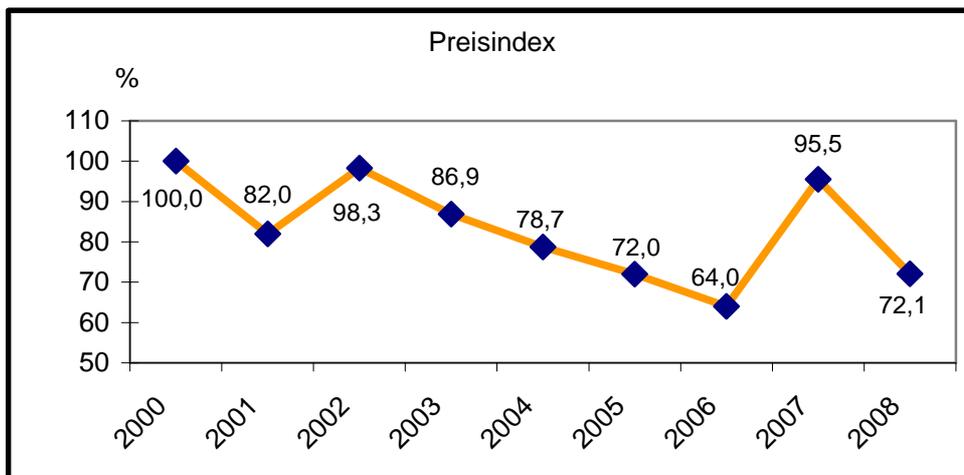


Abb. 5.4

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-Jahresmittel in €/m ²	Index
2000	21	22,22	100,0
2001	18	18,21	82,0
2002	7	21,83	98,3
2003	8	19,31	86,9
2004	14	17,48	78,7
2005	15	16,00	72,0
2006	4	14,22	64,0
2007	7	21,21	95,5
2008	10	16,01	72,1

Tab. 5.7

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 194
 Grundstücksgrößen: 150 m² ... 2.500 m²
 Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Indexreihe 2: Stadtlagen über 25,- €/m²

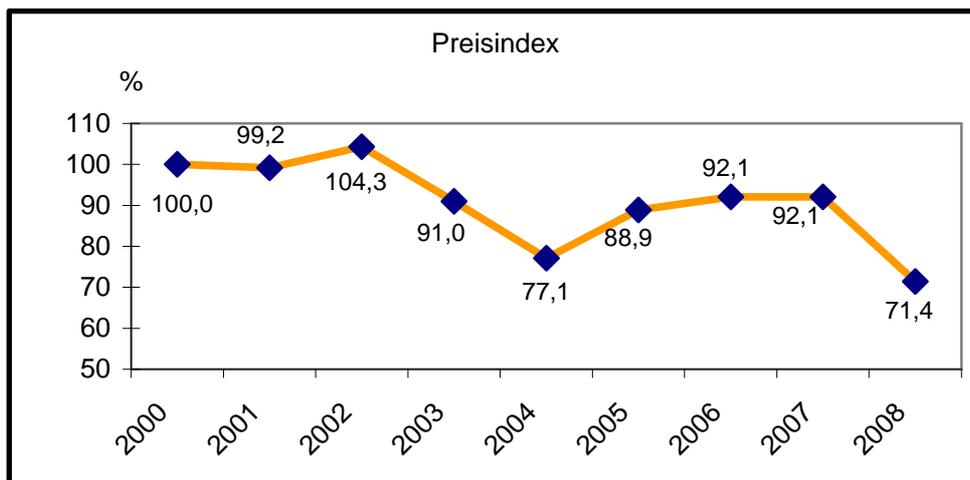


Abb. 5.5

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-Jahresmittel in €/m ²	Index
2000	23	34,16	100,0
2001	26	33,87	99,2
2002	13	35,64	104,3
2003	16	31,10	91,0
2004	6	26,35	77,1
2005	16	30,37	88,9
2006	9	31,47	92,1
2007	12	31,46	92,1
2008	9	24,38	71,4

Tab. 5.8

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 130
 Grundstücksgrößen: 150 m² ... 2.500 m²
 Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Indexreihe 3: Landgemeinden bis 15,-- €/m²

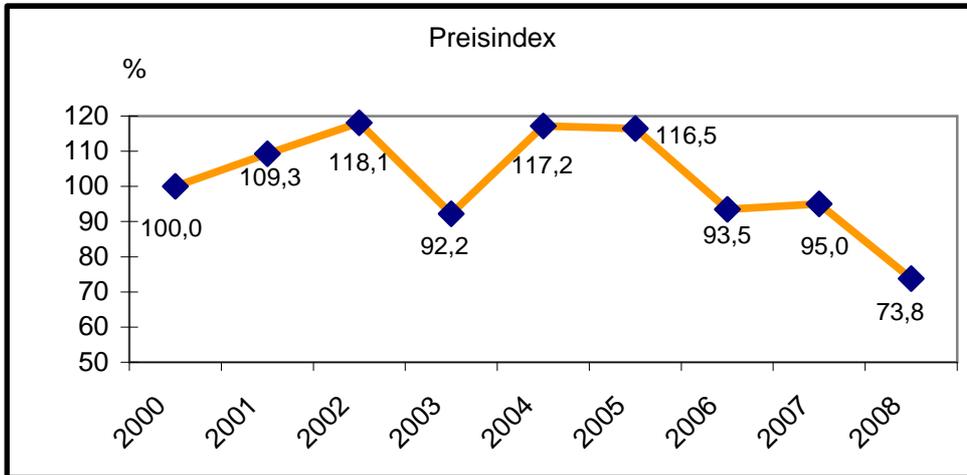


Abb. 5.6

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-Jahresmittel in €/m ²	Index
2000	31	10,98	100,0
2001	26	12,00	109,3
2002	15	12,97	118,1
2003	16	10,13	92,2
2004	16	12,87	117,2
2005	13	12,79	116,5
2006	9	10,27	93,5
2007	11	10,43	95,0
2008	3	8,11	73,8

Tab. 5.9

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 140
 Grundstücksgrößen: 150 m² ... 2.500 m²
 Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Indexreihe 4: Landgemeinden über 15,-- €/m²

siehe Abb. 5.7, Seite 29

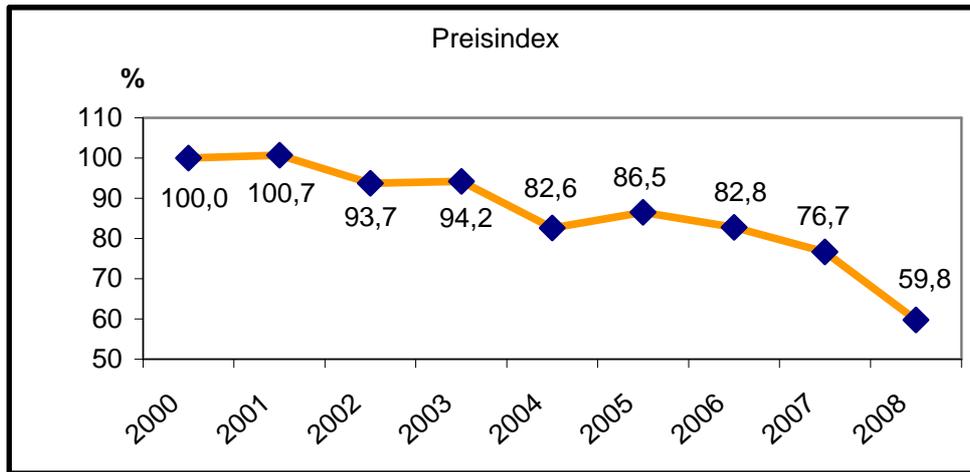


Abb. 5.7

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-Jahresmittel in €/m ²	Index
2000	17	23,30	100,0
2001	10	23,46	100,7
2002	15	21,84	93,7
2003	16	21,94	94,2
2004	6	19,25	82,6
2005	10	20,15	86,5
2006	5	19,28	82,8
2007	1	17,87	76,7
2008	3	13,94	59,8

Tab. 5.10

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 83
 Grundstücksgrößen: 150 m² ... 2.500 m²
 Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Indexreihe 5: Spreewald und engerer Verflechtungsraum zu Cottbus

Dieser Indexreihe werden folgende Orte zugeordnet:

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

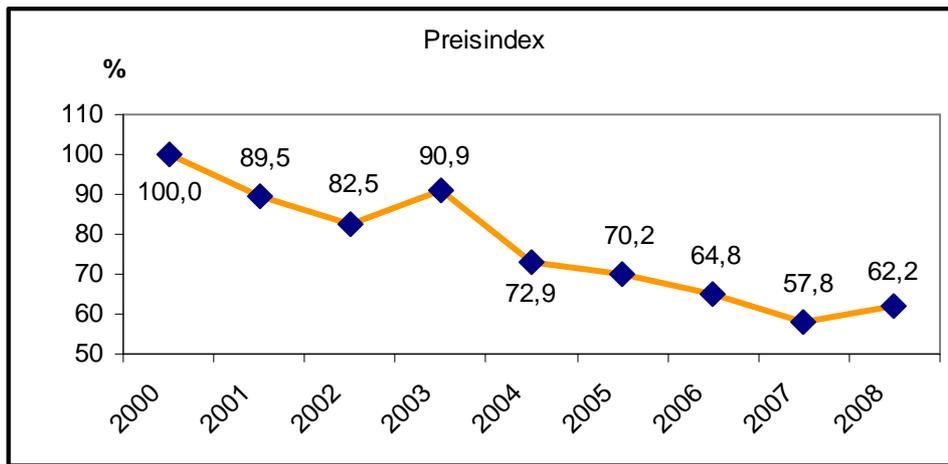


Abb. 5.8

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-Jahresmittel in €/m ²	Index
2000	55	35,76	100,0
2001	49	32,00	89,5
2002	47	29,51	82,5
2003	32	32,51	90,9
2004	21	26,08	72,9
2005	31	25,09	70,2
2006	23	23,18	64,8
2007	15	20,67	57,8
2008	14	22,25	62,2

Tab. 5.11

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 287
 Grundstücksgrößen: 150 m² ... 2.500 m²
 Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss hat auf der Grundlage der bei den Indexreihen festgestellten unterschiedlichen Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse einzelner Räume erneut **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 2008** 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 26 bis 29) umgerechnet. Weiterhin wurde die Stichprobe auf Ausreißer untersucht² und eine Normalverteilung der Einflussgrößen auf den Bodenwert sichergestellt. Als **Ergebnis** der Untersuchung konnte **nur für das Amt Burg (Spreewald) ein signifikanter Zusammenhang aus Bodenwert und Grundstücksgröße** festgestellt werden.

Stichprobenübersicht:

- Anzahl der Kauffälle gesamt: 83
- Flächenspanne gesamt: 225 m² ... 2.400 m²
- Spanne der Bodenrichtwerte gesamt 10 €/m² ... 125 €/m²
- Für 61 Kauffälle Abhängigkeit von der Fläche nachweisbar
- Für Flächen > 1.700 m² keine Abhängigkeit
- Abhängigkeiten nur bei Bodenwerten zwischen 10 €/m² und 60 €/m²
- Für Flächen zwischen 1.500 m² und 1.700 m² Abhängigkeit sehr gering
- Bei Bodenwerten > 60 €/m² Umrechnungskoeffizient nicht anwendbar

Folgende Grafik gilt **nur für das Amt Burg (Spreewald)**.

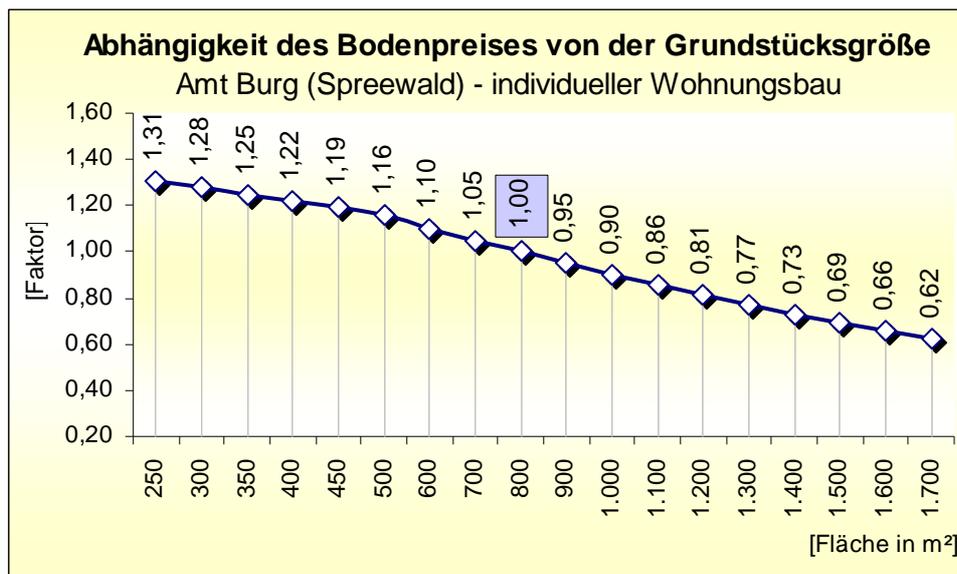


Abb. 5.9

Fläche [m²]	250	300	350	400	450	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500	1.600	1.700
Ind. WB	1,31	1,28	1,25	1,22	1,19	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,86	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62

Tab. 5.12

Die wirtschaftliche Interpretation der Untersuchung lautet: **Mit zunehmender Fläche sinkt der Quadratmeterpreis.**

² Kauffälle, deren Differenz kleiner oder größer als 60% bzw. 200% aus dem Ergebnis Vergleichsmaßstab durch den im Kauffall erfassten Bodenrichtwert abweichen.

Hinweise für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ³

Vergleichswert:

Bodenrichtwert:	GT Burg-Dorf	48,-- €/m ²
Eigenschaften:	Richtwertgrundstücksgröße:	800 m ²
	Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
	Nutzung:	individueller Wohnungsbau
	Stichtag:	01.01.2009
	Indexgebiet:	5

Zu bewertendes Grundstück:

Eigenschaften:	Grundstücksgröße:	600 m ²
	Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
	Nutzung:	individueller Wohnungsbau
	Stichtag:	01.01.2009

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

$$\text{Bodenpreis}_{\text{angepasst}} = \frac{1,10}{1,00} \times 48,-- \text{ €/m}^2 = 1,10 \times 48,-- \text{ €/m}^2 = 52,80 \text{ €} \approx \underline{53,-- \text{ €}}$$

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 Grundstücksflächen oder der durchschnittliche Baulandpreis bei sehr großen Grundstücksflächen 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 2008 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

³ Die notwendige Würdigung der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Verwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten wird hervorgehoben.

den in genügender Anzahl vorhandenen Gewerbegebieten zu finden. Die Kaufpreise liegen dort in einer Spanne

von 2,00 €/m² bis 10,00 €/m².

Nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB werden teilweise Preise in Bodenrichtwerthöhe erzielt. Flächenpreise für Grundstücke zur Errichtung von *Supermärkten* gehen noch darüber hinaus und lagen in einer Spanne

von 25,00 €/m² bis 35,00 €/m².

5.4.2 Preisentwicklung

Die nachfolgende Tabelle 5.13 gibt einen Überblick über die Preisentwicklung der gewerblichen Bauflächen in den Industrie- und Gewerbegebieten des Landkreises der letzten 6 Jahre.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl der Kauffälle	9	8	6	16	12	16
Grundstücksgrößen [in m ²]	1.700 ... 23.000	2.000 ... 10.000	1.000 ... 50.000	1.000 ... 30.000	2.000 ... 115.000	570 ... 63.000
Kaufpreise [in €/m ²]	3,-- ... 15,--	4,-- ... 13,--	4,-- ... 12,--	3,-- ... 10,--	5,-- ... 12,--	2,-- ... 10,--

Tab. 5.13

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 2003 bis 2008 insgesamt 16 Kauffälle registriert. Eine Analyse dieser Vorgänge ergab, dass hauptsächlich dabei **Quadratmeterpreise** in Höhe von

15% bis 60% des Bodenrichtwertes,

im **Durchschnitt 34%** 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 2003 bis 2008 wurden insgesamt 16 Kauffälle erfasst, die als **Rohbauland** eingestuft wurden. Die Analyse der Kauffälle ergab, dass sich **Quadratmeterpreise** einstellten, die zwischen

35% bis 80% des Bodenrichtwertes,

im **Durchschnitt 57%** 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 2003 bis 2008 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:

Arrondierungsflächen (Kaufpreis im Verhältnis zum Bodenrichtwert)				
Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl der Kauffälle	Fläche in m ²	Wertanteil (Spanne) am BRW	Beispiel
Vorderland	26	≤ 100	20 ... 160% Ø 86%	
	18	> 100	10 ... 125% Ø 79%	
Seitlich gelegene Flächen	34	≤ 100	10 ... 140% Ø 77%	
	45	> 100	10 ... 140% Ø 62%	
Hinterland (baulich nutzbar)	15	≤ 100	10 ... 120% Ø 74%	
	21	> 100	15 ... 115% Ø 45%	
Splitterflächen (innerhalb eines Grundstücks)	8	≤ 180	75 ... 115% Ø 95%	

Tab. 5.14

5.7 Erbbaurechte

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

Für den Zeitraum von 2003 bis 2008 gab es folgende Fälle:

Art der Nutzung	Anzahl der Kauf-fälle	Vertragslaufzeit	Fläche	Erbbauzins	Grundstücksart
Wohnen	5	99 Jahre	600 m ² ... 3.400 m ²	1,1 % ... 6,8 %	Unbebaute Bauflächen
Gewerbe	14	10 ... 66 Jahre	400 m ² ... 420.000 m ²	1,6% ... 8,0%	
Erholungszwecke	1	50 Jahre	900 m ²	1,6%	Bebaute Grundstücke
Soziale Zwecke	3	30 ... 50 Jahre	500 m ² ... 5.000 m ²	2,0% ... 5,0%	
Gewerbe	1	50 Jahre	1.200 m ²	2,3%	

Tab. 5.15

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 456 Verträge erfasst, wovon in 95 Fällen Flächen für öffentliche Verkehrseinrichtungen beansprucht wurden. Somit wurden im Jahr 2008 **361 Verträge** für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke registriert. Der gesamte Flächenumsatz betrug 1.556,2 ha bei einem Geldumsatz von rund 3,9 Mill. €.

Im Landkreis Spree-Neiße entwickelten sich die Umsätze der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke von 2003 bis 2008 wie in folgender Tabelle 6.1 dargestellt.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl	204	263	306	337	381	361
Flächenumsatz [in ha]	1.806,0	2.631,4	5.090,3	2.179,0	2.769,2	1.515,1
Geldumsatz [in Mill. €]	2,1	3,0	7,2	3,6	7,9	3,6

Tab. 6.1

Bedeutende Flächenumsätze wurden durch folgende Kategorien erzielt:

Anlass	Gesamtfläche	Anzahl
Erwerb von Flächen zur Privatisierung von Grundstücken der öffentlichen Hand nach Flächen-erwerbsverordnung	ca. 242 ha	8 Kauffälle; Preisspanne: 0,14 €/m ² ... 0,24 €/m ²
Erwerb von Landwirtschaftsflächen durch Agrarge-sellschaften	ca. 600 ha	111 Kauffälle; Preisspanne: 0,09 €/m ² ... 0,50 €/m ²
Erwerb von Waldflächen	ca. 257 ha	81 Kauffälle; Preisspanne: 0,04 €/m ² ... 1,00 €/m ²

Tab. 6.2

Die beschlossenen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2009 für die Naturräume Hei-dewald-Malxe-Niederung, Neiße-Niederung, Oberspreewald, Muskauer Faltenbogen und Lau-sitzer Höhenrücken fortgeführt (siehe auch Ziffer 9.5, [Seite 70](#)).

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Wie in den Vorjahren schon wurden auch in 2008 ein großer Anteil an Erwerbsvorgängen regi-striert, die den Nutzungsarten Ackerland und Grünland zugeordnet werden konnten. Die de-taillierten Zahlen gehen aus der folgenden Tabelle 6.3 ([Seite 37](#)) hervor.

Verträge in ... für ...	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ackerflächen	37	93	84	117	154	103
Grünlandflächen	28	41	45	44	70	56
Gesamt	65	134	129	161	224	159

Tab. 6.3

6.2.1 Preisniveau

Das Preisniveau der reinen Landwirtschaftsflächen, die nachhaltig ausschließlich landwirtschaftlichen Zwecken dienen, wird widerspiegelt durch die jährlich zu ermittelnden landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte. Diese liegen im Landkreis Spree-Neiße zum Stand 01.01.2009 in folgenden Spannen:

Ackerflächen:

0,24 ... 0,26⁴

A 23 ... 38

Grünlandflächen:

0,23 ... 0,26⁴

GR 29 ... 39

Auch für **Unlandflächen**, also Grundstücke, die nicht geordnet genutzt werden und keinen Ertrag abwerfen, sind bisher in geringem Umfang Kaufverträge ausgewertet worden. Aus 11 Verkäufen der Jahre 2003 bis 2008 ergibt sich eine Kaufpreisspanne

von 0,08 €/m² bis 0,16 €/m²,

mit einem **Kaufpreismittel von 0,12 €/m²**.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die langfristige Untersuchung der Grundstückspreise – in diesem Fall seit 2000 – 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.

Indexreihe A für Ackerflächen im Landkreis

siehe Abbildung 6.1 und dazu gehörige Tabelle 6.4, **Seite 38**

⁴ Wert im Zähler: €/m², Wert im Nenner: Bonität der Flächen, A für Acker, GR für Grünland

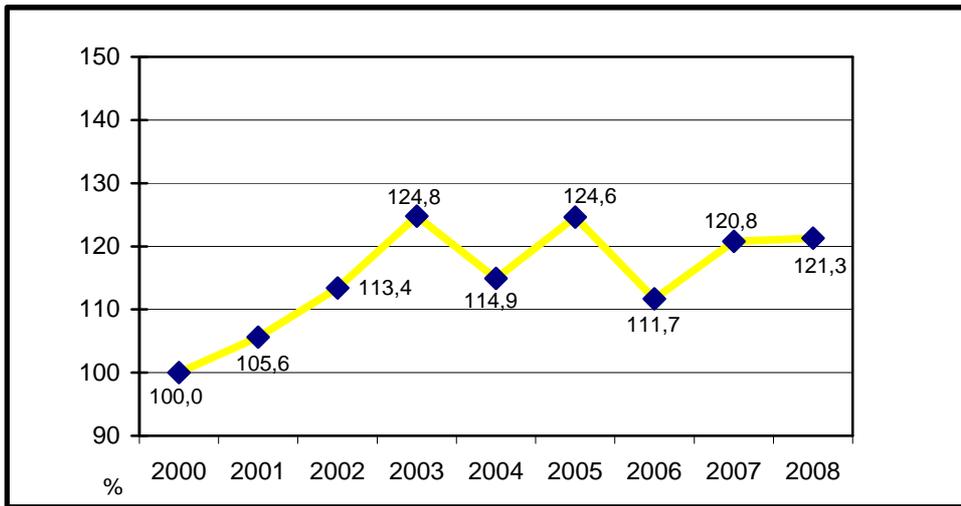


Abb. 6.1

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-Jahresmittel in €/m ²	Index
2000	19	0,20	100,0
2001	25	0,21	105,6
2002	34	0,23	113,4
2003	25	0,25	124,8
2004	40	0,23	114,9
2005	39	0,25	124,6
2006	41	0,22	111,7
2007	74	0,24	120,8
2008	68	0,24	121,3

Tab. 6.4

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 365
 Grundstücksgröße: > 1.000 m²

Indexreihe G für Grünlandflächen im Landkreis

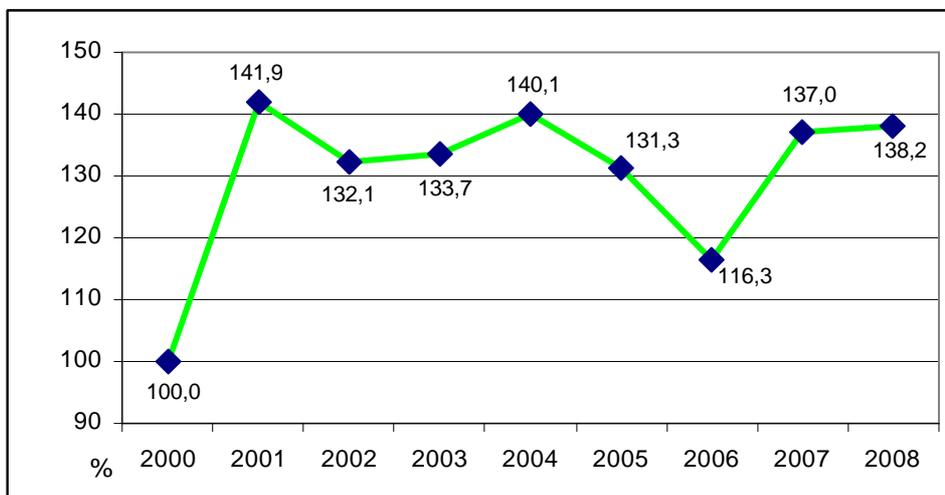


Abb. 6.2

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-Jahresmittel in €/m²	Index
2000	7	0,18	100,0
2001	19	0,25	141,9
2002	15	0,24	132,1
2003	14	0,24	133,7
2004	20	0,25	140,1
2005	18	0,24	131,3
2006	18	0,21	116,3
2007	28	0,25	137,0
2008	31	0,25	138,2

Tab. 6.5

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 170
 Grundstücksgrößen: ≥ 1.000 m²

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Für den Landkreis wurde auf der Grundlage der naturräumlichen Gliederung (entsprechend den Bodenrichtwertzonen für Landwirtschaft) der mögliche Einfluss der Acker- bzw. Grünlandzahl auf den Kaufpreis (Bodenwert) untersucht. In der Zeitspanne von 2004 bis 2008 standen beim Ackerland rund 260 Kauffälle und für Grünland ungefähr 90 Kauffälle zur Verfügung. An möglichen weiteren Einflussmerkmalen auf den Bodenwert wurde u.a. der Einfluss aus der Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse, die Grundstücksgröße, die ortsnahe bzw. ortsferne 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 2008		
<i>Ackerzahl-Klasse</i>	< 30	30 ... 40	> 40
<i>Ackerzahl Mittelwert</i>	25	34	46
<i>Spanne</i>	18 ... 29	30 ... 40	41 ... 62
<i>Bodenwert, Mittelwert</i>	0,23 €/m ²	0,21 €/m ²	0,25 €/m ²
<i>Spanne</i>	0,09 ... 0,38 €/m ²	0,11 ... 0,36 €/m ²	0,18 ... 0,31 €/m ²
<i>Anzahl der Kauffälle</i>	43	49	18

Tab. 6.6

Ortsnahe und ortsferne Lage

In der Untersuchung auszuschließender Einflüsse auf den Bodenwert zu Acker- und Grünlandzahl wurden für die ortsnahe und -ferne Lage Zusammenhänge festgestellt. Ortsnah gelegene Acker- und Grünlandflächen erzielen höhere Preise als ortsferne Flächen. Diese Flächen liegen im Mittel über den Bodenrichtwerten. Ortsnahe Acker- und Grünlandflächen grenzen in der Regel an den nicht geplanten Innenbereich von Orten und Gemeinden an bzw. erstrecken sich in

näherer Umgebung und sind demnach verkehrstechnisch gut zu erreichen. Für den Landkreis Spree-Neiße können aus Mittelwerten folgende Punkte dargestellt werden:

	Mittlere Acker- bzw. Grünlandzahl	Mittlerer Bodenwert in €/m ²	Mittlere Grundstücksfläche in m ²
Ackerland			
Ortsnahe Lage	32	0,30	16.400
Ortsferne Lage	33	0,22	30.400
Grünland			
Ortsnahe Lage	36	0,32	8.100
Ortsferne Lage	34	0,21	10.400

Tab. 6.6

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2008 wurden dem Gutachterausschuss **81 Verkäufe von reinen Waldflächen** übermittelt. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr wieder einen **Rückgang**. Es wurden **keine Kauffälle** entsprechend dem Ausgleichleistungsgesetz in Verbindung mit der **Flächenerwerbsverordnung** registriert.

Werden diese und weitere Verkäufe mit erkennbaren ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen aus der Auswertung ausgeschlossen, verbleiben noch **63 Erwerbsvorgänge** mit Grundstücksgrößen ab 2.500 m². Aus diesen ergab sich eine

Kaufpreisspanne zwischen 0,04 €/m² und 1,00 €/m²,

wobei sich ein Vertrauensbereich von 0,18 €/m² bis 0,24 €/m² einstellte.

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

0,21 €/m².

Die so ermittelten Werte widerspiegeln den Waldwert, d.h. sie enthalten die Wertanteile für Boden und Waldbestand. Es erfolgt bisher keine Klassifizierung des Waldbestands, diese Untersuchungen sind im Einzelfall *sachverständig* durchzuführen. Die Verringerung im Durchschnittswert um 0,03 €/m² gegenüber dem Vorjahr könnte auf vorhandene Bestandsunterschiede bei den Kauffällen zurückgeführt werden.

Im Regelfall bewegen sich die **Waldbodenwerte** im Landkreis **zwischen 0,07 €/m² und 0,10 €/m²**. Die Differenzbeträge stehen als Preisanteil für den Bestand.

6.4 Höfe

Verkäufe von ganzen Höfen sind Verkäufe von landwirtschaftlichen Nutzflächen einschließlich der Wohn- und Wirtschaftsgebäude dieser Hofstellen. 2008 gab es **keine Erwerbsvorgänge**. Dieser Teilmarkt bleibt deshalb im gesamten Landkreis **unbedeutend**.

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Grundstücke für den Gemeinbedarf

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die der privatwirtschaftlichen Nutzung und privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind bzw. einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Bei der Bewertung von Gemeinbedarfsflächen wird deshalb grundsätzlich zwischen drei Fallgruppen unterschieden:

- a) *künftiger Gemeinbedarf*: Flächen, die sich nicht im Eigentum der öffentlichen Hand befinden und gegebenenfalls im Wege der Enteignung erworben werden können.
- b) *bleibender Gemeinbedarf*: Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand, die auf absehbare Zeit einer öffentlichen Zweckbindung vorbehalten bleiben.
- c) *abgehender Gemeinbedarf*: Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand, deren öffentliche Zweckbindung aufgehoben wird.

Für Verkäufe der Jahre 2003 bis 2008 wurden Untersuchungen durchgeführt, die entsprechend der obigen Einteilung zu folgenden Ergebnissen führten:

Kategorie a):

Aus Nutzung	Zweck	Anzahl Kauffälle	Kaufpreisspanne / Bodenrichtwert
ub	Straßenausbau	95	2% ... 140% des Bodenrichtwerts für Bauland
	Grünflächen	3	3% ... 50% des Bodenrichtwerts für Bauland
	Zukauf von Flächen für Straßen und Wege im rückständigen Erwerb aus Privathand	23	5% ... 100% des Bodenrichtwerts für Bauland
	Neubau von B-Straßen	5	3% ... 100% des Bodenrichtwerts für Bauland
	Flächen für Radwegbau	9	11% ... 80% des Bodenrichtwerts für Bauland
	Straßen und Wege nach Verkehrsflächenbereinigungsgesetz	20	2% ... 20% des Bodenrichtwerts für Bauland
lf	Straßenausbau	220	... 20-Fache des normalen landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes
	Zukauf von Flächen für Straßen und Wege im rückständigen Erwerb aus Privathand	52	4- ... 20-Fache der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte
	Flächen für Radwegbau	148	4- ... 40-Fache der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte
	Neubau von B-Straßen	167	Vorhaben bezogene Preise, i.d.R. 0,50 €/m ² für Acker- und Grünlandflächen und 0,10 €/m ² für Waldflächen ohne Aufwuchs
	Rückständiger Erwerb von Flächen für Autobahn	35	0,10 €/m ² ... 0,50 €/m ²

Aus Nutzung	Zweck	Anzahl Kauffälle	Kaufpreisspanne / Bodenrichtwert
sf	Straßenausbau	24	5% ... 50% des Bodenrichtwerts für Bauland
	Zukauf von Flächen für Straßen und Wege im rückständigen Erwerb aus Privathand	8	3% ... 30% des Bodenrichtwerts für Bauland
	Flächen für Radwegebau	14	2- ... 6-Fache der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte
	Bauflächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Transformatorstationen, Gasregelstationen und dgl.)	7	20% ... 100% des Bodenrichtwerts für Bauland

Tab. 7.1

Kategorie b):

Nutzung vorher	Nutzung nachher	Zweck	Anzahl Kauffälle	Kaufpreisspanne / Bodenrichtwert
Grünanlagen, ehemalige Straßen, Wege und Plätze	Grünanlagen	Umwandlung	14	4% ... 100% des Bodenrichtwerts für Bauland
Flächen für öffentliche Zwecke	Flächen für öffentliche Zwecke	Flächen für Feuerwehr-Gerätehäuser	2	30% ... 70% des Bodenrichtwert für Bauland
Gebäudefläche	Gebäudefläche	Flächen für Einrichtungen von Buswartehäusern	2	10% ... 15% des Bodenrichtwerts für Bauland

Tab. 7.2

Kategorie c):

Verkauf als ...	Anzahl Kauffälle	Kaufpreisspanne / Bodenrichtwert
Privatweg	4	20% ... 100% des Bodenrichtwerts für Bauland
Grünanlage	3	3% ... 50% des Bodenrichtwerts für Bauland

Tab. 7.3

Generell gilt aber stets: 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

In den Jahren 2003 bis 2008 wurden 180 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** Preise, die sich meistens

zwischen **1,50 €/m²** und **10,00 €/m²**

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

durchschnittlich **22%** des Bodenrichtwertes.

In den Jahren 2003 bis 2008 wurden 43 Verkäufe für **Dauerkleingärten** getätigt. Die Preise lagen in einer *Spanne* zwischen **0,35 €/m²** (meist dörfliche Region) und **15,00 €/m²** (Stadtbereich). Im Durchschnitt ergab sich für den Landkreis ein

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

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

7.2.2 Grünanlagen

Bei Verkäufen für **parkähnliche Flächen** bzw. für **Grünanlagen** wurden im *Zeitraum von 2003 bis 2008* Preise in unterschiedlichster Höhe gezahlt. Die Kaufpreisspanne bewegte sich von *ca. 0,60 €/m² bis etwa 18,00 €/m²*. Dabei war in der Kaufpreisfindung die geplante Nutzung dieser Flächen ausschlaggebend. Bringt man die Kaufpreise zum Bodenrichtwert in Bezug, so wurden derartige Flächen im *Durchschnitt* für

ca. **22%** des Bodenrichtwerts für Bauland

veräußert.

7.2.3 Private Wege

Für Grundstücksflächen, die als **Privater Weg** genutzt werden, gelangten im *Zeitraum 2003 bis 2008* die Preise ebenso in sehr gespreizte Größenordnungen, *zwischen 0,20 €/m²* (aus Landwirtschaftsflächen) *bis 30,00 €/m²* (aus Bauland). Auch hier wurde ein Bezug zum Bodenrichtwert hergestellt. Flächen, die in dieser Grundstücksart veräußert wurden, erzielten einen **Kaufpreis** in Höhe von *durchschnittlich*

39% des Bodenrichtwerts für Bauland.

Ein ausschlaggebendes Maß für die Höhe des Kaufpreises 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 2003 bis 2008* wurden 19 verwertbare Kauffälle von **Lagerplätzen** und *ähnlich* gestalteten **Abstellplätzen** bekannt. Deren Kaufpreisspanne bewegte sich *zwischen 0,10 €/m² bis 8,50 €/m²*, *durchschnittlich* jedoch rund

21% des Bodenrichtwerts für Bauland.

7.2.5 Deponien

Für **Deponien und Halden** wurden zwischen *2003 bis 2008* 3 Kauffälle getätigt mit Preisen *zwischen 0,50 €/m² und 2,50 €/m²*.

7.2.6 Sportanlagen und Freizeitobjekte

In den *Jahren 2003 bis 2008* wurden für die nachfolgenden Kategorien 16 auswertbare Kauffälle registriert:

- ⇒ für **Sportanlagen** (Sportplätze und Teile davon, Golfplatz und dergleichen; 8 Kauffälle) in einer Kaufpreisspanne von **0,30 €/m² bis etwa 10,00 €/m²**
- ⇒ für **Zelt- und Caravanplätze** (2 Kauffälle) bei einem Preis zwischen ca. **2,50 €/m² und 3,00 €/m²**
- ⇒ für **übrige Freizeitanlagen** (Spiel- und Abenteuerplätze, Flächen für Vereinsarbeit; 6 Kauffälle) in einer Preisspanne von **0,90 €/m² bis etwa 9,00 €/m²**

7.2.7 Wasserflächen

Im *Zeitraum von 2003 bis 2008* gelangten 33 Verkäufe von **Grundstücken mit Wasserflächen unterschiedlichster Nutzung** dem Gutachterausschuss zur Kenntnis. Dabei wurden in *15 Kauffällen* Preise von **0,09 €/m² bis 0,20 €/m²** verzeichnet, hier kam das **Sachenrechtsbereinigungsgesetz** zur Anwendung. Beim Verkauf von Teilflächen im **freihändigen Erwerb** wurden Preise zwischen **0,10 €/m² bis etwa 1,00 €/m²** gezahlt.

7.2.8 Abbauland

183 Kauffälle in den *Jahren 2003 bis 2008* 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 172 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 11 Fällen wurden Flächen für den **Kiesabbau** veräußert. Dabei wurden Preise zwischen **0,10 €/m² und 0,95 €/m²** gezahlt. Der auf den Grundstücken stehende Bestand war dabei keine Verhandlungsbasis.

7.2.9 Weitere Teilmärkte

Im Zeitraum von 2003 bis 2008 wurden weitere Teilmärkte erschlossen:

Zweck	Anzahl Kauffälle	Preisspanne	Bemerkungen
Windkraftanlagen	37	2,50 €/m ² ... 10,00 €/m ²	Für Flächen, die für den Standort vorgesehen sind
		0,10 €/m ² ... 1,00 €/m ²	Für Nebenflächen, wie z.B. Wege, Abstandsflächen usw.
Ersatzvorhaben „Renaturierung Spree“ für Lakomaer Teiche	106	0,50 €/m ²	Unabhängig vom ursprünglichen Zustand
Regulierungsmaßnahmen für Gewässerprojekt „Cottbuser See“	22	0,50 €/m ²	

Tab. 7.4

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 1.374 erfassten Kauffällen entfielen **471 Verträge** (34%) auf bebaute Grundstücke – nur ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr. **230 Kauffälle** waren dem Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ zuzuordnen. Ergänzt man diese Zahl um die **28 Kauffälle** von *Reihenhäusern und Doppelhaushälften*, so machte der Bereich des **individuellen Wohnens** mit insgesamt **258 Vorgängen** einen Anteil von **19% am gesamten Grundstücksmarkt** und **55% am Markt bebauter Grundstücke** aus. Vom Gesamtgeldumsatz am Grundstücksmarkt entfielen im Zeitraum 2008 79% (ca. 51 Mill. €) auf bebaute Objekte. Trotz des leichten Rückgangs der Kauffallzahlen bedeutet dies einen Anstieg im Geldumsatz von 14%.

Gesamtumsatz bebauter Grundstücke

Gebäudearten	Kauffälle <i>Anzahl</i>	Flächenumsatz <i>in ha</i>	Geldumsatz <i>in Mill. €</i>
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser	230	89,5	18,3
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	28	2,1	2,1
Wochenendhäuser	57	5,2	0,9
Mehrfamilienhäuser	40	13,5	9,5
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	38	14,3	5,6
Sonstige Gebäude	78	141,0	14,2
Summe	471	265,6	50,6

Tab. 8.1

Umsatz der Haupt-Gebäudegruppen in den Regionen

Gebäudeart	Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
Region	Anzahl Fläche [in ha] Geld [in Mill. €]	Anzahl Fläche [in ha] Geld [in Mill. €]	Anzahl Fläche [in ha] Geld [in Mill. €]
Mittelzentren	98	30	27
	39	4,8	9,2
	8,4	3,8	3,2
Grundzentren	55	6	6
	28,5	7,9	1,8
	4,5	5,3	1,8

Gebäudeart	Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
Region	Anzahl Fläche [in ha] Geld [in Mill. €]	Anzahl Fläche [in ha] Geld [in Mill. €]	Anzahl Fläche [in ha] Geld [in Mill. €]
Kleinzentrum	28 3,9 2,5	1 0,2 0,02	3 2,2 0,6
Dörfer	77 20,2 5,1	3 0,5 0,4	2 1,1 0,1

Tab. 8.2

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Der Umsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern hatte mit 230 Kauffällen ein Gesamtvolumen von ca. 18 Mill. €. Das entsprach einem Anteil von **28% am Gesamtgeldumsatz** für 2008. Man kann hier immer noch von dem bedeutendsten Anteil am Grundstücksmarkt ausgehen. Gegenüber dem Vorjahr ist dieser Anteil konstant geblieben.

Der größte Umsatz war 2008 in den Mittelzentren zu verzeichnen.

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 (Mittelzentren):

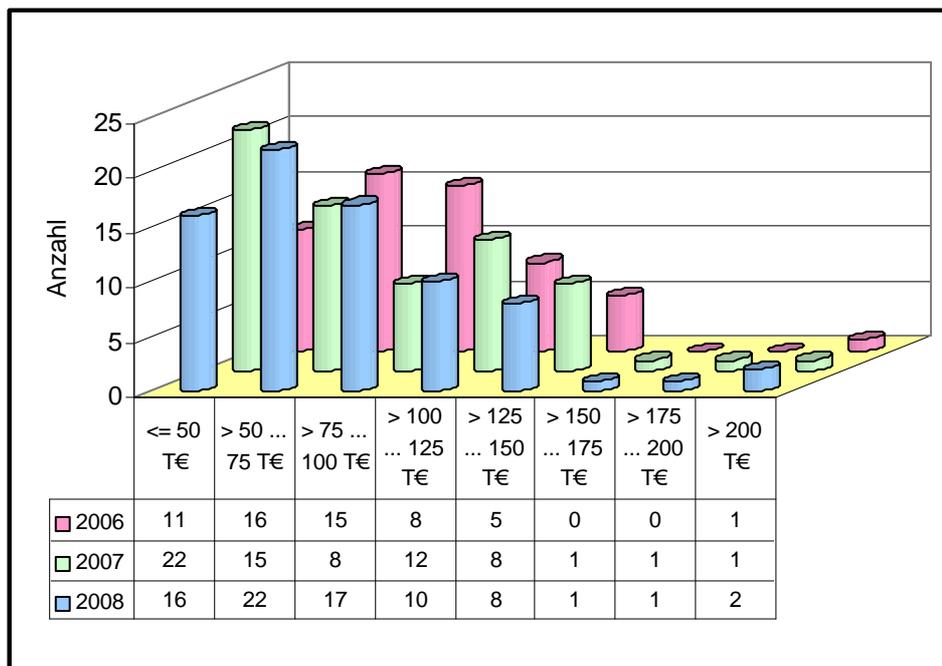


Abb. 8.1

Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienhäusern in ländlichen Bereichen (Grundzentren, Kleinzentrum, Dörfer):

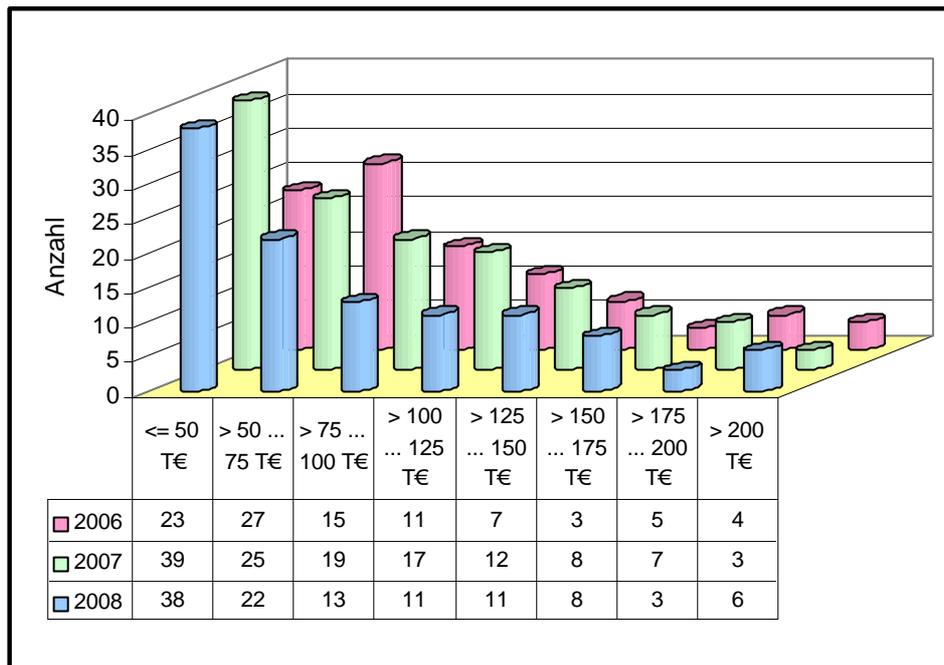


Abb. 8.2

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

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 „75 ... 100 T€“.

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:

Gebäudewert	= BGF nach DIN 277 / 1987 x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baunebenkosten 1,16 (für frei stehende Häuser) bzw. 1,14 (für Reihenhäuser) ⁵ x Regionalfaktor 0,94 x Alterswertminderung nach WertV (Gesamtnutzungsdauer 100 bzw. 80 Jahre) x Baukostenindex (nach Statistischem Bundesamt)
Bodenwert	= Bodenrichtwert x Fläche (bzw. Teilfläche für Nutzungsart „GF“) (+ Teilfläche für andere Nutzungsarten x Wert der jeweiligen Nutzungsart)
Außenanlagen	= pauschaler Wertansatz (3% des Gebäudewertes)
Sachwert	= Gebäudewert + Bodenwert + Wert der Außenanlagen
Marktanpassungsfaktor	= Kaufpreis / Sachwert

Es wurden 316 verwertbare Datensätze der Jahre 2003 bis 2008 in die Auswertung einbezogen. Um unterschiedliche Bodenpreisniveaus zu berücksichtigen, wurden die Selektionskriterien der Bodenpreis-Indexreihen als Grundlage verwendet. Die Kauffälle jedes Bereiches mit gleichem Bodenpreisniveau wurden in verschiedene Zeitfenster unterteilt.

Marktanpassungsfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäuser

Preisgebiete Baujahres- klassen	Stadtlagen bis 25,- €/m²	Stadtlagen über 25,- €/m²	Land- gemeinden bis 15,- €/m²	Land- gemeinden über 15,- €/m²	Spreewald und engerer Verflechtungs- raum zu CB⁶
Baujahr bis 1925	0,73 (0,22 ... 1,21) 6 Datensätze	1,01 (0,58 ... 1,64) 10 Datensätze	0,92 (0,67 ... 1,07) 7 Datensätze	-- keine Datensätze	0,86 (0,41 ... 1,11) 10 Datensätze
Baujahr 1925 bis 1950	0,96 (0,44 ... 1,53) 23 Datensätze	0,92 (0,53 ... 1,44) 35 Datensätze	0,95 (0,44 ... 1,23) 18 Datensätze	-- 2 Datensätze	0,90 (0,32 ... 1,21) 10 Datensätze
Baujahr 1951 bis 1990	0,87 (0,53 ... 1,15) 14 Datensätze	0,83 (0,53 ... 1,23) 22 Datensätze	0,86 (0,49 ... 1,44) 8 Datensätze	0,71 (0,56 ... 1,01) 5 Datensätze	0,74 (0,47 ... 1,07) 19 Datensätze
Baujahr ab 1991	0,80 (0,58 ... 0,98) 14 Datensätze	0,88 (0,62 ... 1,41) 21 Datensätze	0,80 (0,38 ... 1,27) 19 Datensätze	0,69 (0,46 ... 0,98) 14 Datensätze	0,82 (0,54 ... 1,43) 59 Datensätze

Tab. 8.3

⁵ Bei anderen Gebäudetypen gelten die jeweiligen Baunebenkosten.

⁶ Siehe Ziffer 5.2.2, lit. Bodenpreisindexreihen, Indexreihe 5, Seite 29

8.2.4 Wohnflächenpreise

Die für diese Auswertung herangezogenen **Kaufpreise** sind auf die **kompletten Grundstücke (inklusive Bodenwertanteil)** bezogen. Es wurden Grundstücke bis maximal 2.000 m² Grundstücksfläche und einem Anteil an Nebengebäuden, die hauptsächlich dem Zweck des Wohnens dienen, unterstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung von 321 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2003 bis 2008 sind im Folgenden dargestellt.

Gebäudeart	Gebäudebaujahresklasse	Anzahl	Mittleres Baujahr	Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Durchschnittliche WF-Preise in €/m²
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser teilsaniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	≤ 1948	130	1924	115	590
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser teilsaniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	1949 ... 1970	22	1960	120	590
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser saniert und modernisiert, teilweise neuwertig, aber zum Kaufzeitpunkt älter als 3 Jahre; mittlerer bis teilweise gehobener Ausstattungsstandard	≥ 1971	160	1992	135	935
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser neuwertig, zum Kaufzeitpunkt <u>nicht</u> älter als 3 Jahre; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard	≥ 1971	9	2006	125	1.330

Tab. 8.4

8.2.5 Liegenschaftszinssätze

Allgemeines

{6}

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 Ertragswertverfahrens** zu ermitteln (§ 11 Abs. 2 WertV). Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg stehen häufig in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse nur wenig geeignete Kauffälle für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird eine überregionale Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durchgeführt. Voraussetzungen hierfür sind ein einheitliches Modell zur Er-

fassung und Auswertung der Kaufpreise sowie einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen. Die Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der folgenden Tabelle 8.5 wiedergegeben.

Rahmenbedingungen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	⇒ nur nachhaltig vermietete Objekte ⇒ kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ⇒ Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV	⇒ 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 ⁷
Gesamtnutzungsdauer	⇒ bis 80 Jahre
Bodenwert	⇒ separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objekttypische Grundstücksgröße) ⇒ objekttypischer Bodenwert
Rohertrag	⇒ Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten ⇒ Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z.B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten: - Verwaltungskosten - Instandhaltungskosten - Mietausfallwagnis	⇒ für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung ⁸ ⇒ für gewerblichen Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) ⇒ für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung ⁸ ⇒ für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m ² bis 9,00 €/m ² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter ⁹ ⇒ 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, werden in einer Musterdatenbank in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung p = (RE / KP) × 100

⁷ 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>

⁸ Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

⁹ vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

- RE = Reinertrag des Grundstücks
- KP = Kaufpreis
- BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes
- q = 1 + 0,01 x p
- n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

2007 wurden erstmalig alle entsprechend der Rahmenbedingungen erfassten Kauffälle der Jahre 2000 bis 2006 ausgewertet und die mittels Regressionsanalyse ermittelten Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht.

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum 2006 bis 2008 und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet.

Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil < 20%), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 20%), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung 100%) sowie Einfamilienhäuser. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht, eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch im Auswertez Zeitraum nicht festgestellt werden. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen. In den nachfolgenden Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Teilräume die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrunde liegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen beschrieben. Aufgrund des Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht alle Teilräume innerhalb der einzelnen Objektarten durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt werden. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und gegebenenfalls angepasst werden.

Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser

Für die Auswertung des Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser standen landesweit insgesamt 571 Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2008 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichprobe der Regressionsanalyse:

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (146 Kauffälle)			
<i>Bodenwert</i>	4,-- €/m ² ... 90,-- €/m ²	35,-- €/m ²	3,8%
<i>Wohnfläche</i>	62 m ² ... 260 m ²	121 m ²	
<i>Restnutzungsdauer</i>	20 Jahre ... 80 Jahre	53 Jahre	
<i>Rohetragsfaktor</i>	9,4 ... 31,8	17,6	
<i>Monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)</i>	2,80 €/m ² ... 7,00 €/m ²	4,50 €/m ²	

Tab. 8.6

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Im Vergleich zu den Ein- und Zweifamilienhäusern war der Umsatz von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** mit 28 Kauffällen im Landkreis Spree-Neiße **relativ unbedeutend**. Diese machten mit einem Gesamtvolumen von 2,1 Mill. € ca. 3% am Gesamtgeldumsatz für 2008 aus. Damit war der Umsatz in diesem Teilmarkt in den zurück liegenden Jahren auf niedrigem Niveau annähernd konstant.

8.3.1 Preisniveau

Die für diese Auswertung heran gezogenen Kaufpreise sind auf die **kompletten Grundstücke (inklusive Bodenwertanteil)** bezogen. Es wurden Grundstücke bis maximal 2.000 m² Grundstücksfläche und einem Anteil an Nebengebäuden, die hauptsächlich dem Zweck des Wohnens dienen, unterstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung von 81 Kauffällen aus den Jahren 2003 bis 2008 sind im folgenden dargestellt.

Wohnflächenpreise

Gebäudeart	Gebäudebaujahresklasse	Anzahl	Mittleres Baujahr	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittliche WF-Preise in €/m ²
Reihenhäuser und Doppelhaushälften teilsaniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	≤ 1948	48	1929	100	590
Reihenhäuser und Doppelhaushälften saniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	1949 ... 1970	4	1956	100	770
Reihenhäuser und Doppelhaushälften, in 90er-Jahren neu errichtet; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard	≥ 1990	28	1996	110	980
Reihenhäuser und Doppelhaushälften, nach 2000 errichtet; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard	≥ 2000	1	2001	125	1.280

Tab. 8.7

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

Das Marktgeschehen hinsichtlich des **Wohnungseigentums** hat sich im Landkreis Spree-Neiße im Vergleich zum Vorjahr **verdoppelt**. Im Jahr 2008 wurden 38 Erwerbsvorgänge registriert. Davon waren:

- 24 Kauffälle ⇒ Erstverkauf von Eigentumswohnungen
- 11 Kauffälle ⇒ Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen
- 3 Kauffälle ⇒ Zwangsversteigerungen von Eigentumswohnungen

Geeignete, auswertbare Verkäufe der letzten Jahre fanden an folgenden Standorten statt:

Ort	Bauart			Wohnfläche in m ²	Wohnflächen- preis in €/m ² WF	Anzahl Kauffälle	Art
	Neubau	Altbau	Sanierter Altbau				
Forst (Lausitz)			X	80 ... 85	640 ... 860	6	E ¹⁰
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 ¹⁰
Guben			X	98	765	1	W
Spremberg			X	70 ... 130	640 ... 890	4	W
Spremberg			X	100 ... 115	965 ... 1.045	2	E
Spremberg	X			75 ... 90	1.270 ... 1.545	17	E
Spremberg		X		65 ... 90	550 ... 640	2	E
Peitz			X	100 ... 125	920 ... 950	5	E
Peitz			X	45	275	1	W
Burg (Spree- wald)	X			30 ... 95	1.040 ... 1.450	26	E
Burg (Spree- wald)	X			70 ... 100	700 ... 900	2	W
Werben	X			50 ... 55	615 ... 1.085	4	E
Werben	X			50 ... 55	740 ... 1.255	4	W
Kolkwitz OT Glinzig		X		85	300	1	W
Kolkwitz OT Limberg	X			60	875	1	W

Tab. 8.8

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

¹⁰ E ... Erstveräußerung; W ... Weiterveräußerung

8.5 Teileigentum

Der Erwerb von **Teileigentum** ist im Landkreis Spree-Neiße **unbedeutend**. Seit dem Jahr 2003 gab es nur 5 Kauffälle, die hinsichtlich von Vergleichsfaktoren nicht auswertbar waren.

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 2008 gingen 40 Mitteilungen zu Veräußerungen von Mehrfamilienhäusern ein. 23 davon konnten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Der Umsatz aller lag bei 13,5 ha und 9,5 Mill. €. Von den 23 Erwerbsvorgängen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs fanden 19 in den Mittelzentren statt.

8.6.1 Preisniveau

In die Untersuchungen wurden ausschließlich Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Jahre 2003 bis 2008 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.

		Kaufpreisspanne				
Anzahl	Zeitraum	≤ 50 T€	> 50 ... 100 T€	> 100 ... 150 T€	> 150 ... 200 T€	> 200 T€ ... 8 Mill. €
	2003	12	1	--	--	--
	2004	10	1	1	1	--
	2005	11	3	4	--	5
	2006	8	3	1	2	5
	2007	16	6	8	5	7
	2008	12	5	1	2	4
	Grundstücksfläche [in m²]	330 ... 9.000	320 ... 5.200	360 ... 9.200	400 ... 12.000	420 ... 92.000

Tab. 8.9

8.6.2 Liegenschaftszinssätze

(siehe „Allgemeines“ in Ziffer 8.2.5 , **Seite 49**)

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis landesweit 387 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern für die *Jahre 2006 bis 2008* zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichprobe der Regressionsanalyse:

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (71 Kauffälle)			
<i>Bodenwert</i>	3,-- €/m ² ... 76,-- €/m ²	32,-- €/m ²	7,9%
<i>Nutzfläche</i>	163 m ² ... 1.962 m ²	499 m ²	
<i>Restnutzungsdauer</i>	20 Jahre ... 74 Jahre	36 Jahre	
<i>Rohertragsfaktor</i>	5,2 ... 44,2	8,9	
<i>Monatliche Nettokaltmiete (je m² Nutzfläche)</i>	1,90 €/m ² ... 5,60 €/m ²	4,30 €/m ²	

Tab. 8.10

Ausgehend von der [Datenbasis](#) des [Landkreises Spree-Neiße](#) leitet sich tendenziell ein höherer [Liegenschaftszinssatz](#) für Mehrfamilienhäuser ab (9 Kauffälle). Er beträgt durchschnittlich **8,8%**.

8.6.3 Marktanpassungsfaktoren

Obwohl Mehrfamilienhaus-Grundstücke keine typischen Wertermittlungsobjekte für das Sachwertverfahren darstellen, hat der Gutachterausschuss für das Jahr 2008 Anstrengungen unternommen, um auch dafür Marktanpassungsfaktoren aus dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Diesbezüglich standen 18 Kauffälle des Jahres 2008 aus den Mittelzentren für die Auswertung zur Verfügung.

Wie in Ziffer 8.6, Seite 54, beschrieben ist der [Grundstücksmarkt](#) hier so [differenziert und inhomogen](#), sodass sich keine gesicherten Ergebnisse ermitteln ließen.

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 2008 gingen 38 Mitteilungen zu Veräußerungen in diesem Teilmarkt ein. 29 davon konnten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Der Umsatz aller Fälle lag bei 14,3 ha und 5,6 Mill. €.

8.7.1 Preisniveau

Auch hier wurde ausschließlich der gewöhnliche Geschäftsverkehr der *Jahre 2003 bis 2008* 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€.

		Kaufpreisspanne				
Anzahl	Zeitraum	≤ 50 T€	> 50 ... 100 T€	> 100 ... 150 T€	> 150 ... 200 T€	> 200 T€ ... 1,3 Mill. €
	2003	6	7	--	2	2
	2004	13	4	4	--	5
	2005	13	3	2	1	3
	2006	12	3	2	2	4
	2007	12	15	3	2	6
	2008	2	7	1	3	8
Grundstücksfläche [in m ²]		300 ... 15.000	270 ... 12.000	240 ... 4.000	260 ... 2.000	330 ... 37.000

Tab. 8.11

8.7.2 Liegenschaftszinssätze

(siehe „Allgemeines“ in Ziffer 8.2.5 , Seite 49)

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis landesweit 153 Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser aus den Jahren 2006 bis 2008 und 71 Kauffälle für reine Geschäftshäuser aus der gleichen Zeitspanne zur Verfügung. Die nachfolgenden Übersichten beschreiben die Stichprobe der jeweiligen Regressionsanalyse:

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten ¹¹ (35 Kauffälle)			
<i>Bodenwert</i>	15,-- €/m ² ... 500,-- €/m ²	99,-- €/m ²	7,7%
<i>Nutzfläche</i>	120 m ² ... 6.064 m ²	877 m ²	
<i>Restnutzungsdauer</i>	20 Jahre ... 70 Jahre	39 Jahre	
<i>Rohertragsfaktor</i>	5,9 ... 14,4	9,1	
<i>Monatliche Nettokaltmiete (je m² Nutzfläche)</i>	2,00 €/m ² ... 12,20 €/m ²	5,40 €/m ²	

Tab. 8.12

¹¹ Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen und gleichen Ergebnissen wird eine weitere Differenzierung in die Teilräume „äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte“ sowie „kreisfreie Städte ohne Potsdam“ nicht vorgenommen. Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für diese Teilräume betragen ebenfalls 7,7%.

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten ¹¹ (22 Kauffälle)			
<i>Bodenwert</i>	5,-- €/m ² ... 189,-- €/m ²	117,-- €/m ²	8,4%
<i>Nutzfläche</i>	60 m ² ... 6.861 m ²	1.284 m ²	
<i>Restnutzungsdauer</i>	23 Jahre ... 80 Jahre	41 Jahre	
<i>Rohetragsfaktor</i>	5,7 ... 18,2	10,3	
<i>Monatliche Nettokaltmiete (je m² Nutzfläche)</i>	2,50 €/m ² ... 9,60 €/m ²	6,60 €/m ²	

Tab. 8.13

8.8 Wochenendhäuser

Wochenendhäuser wurden im Landkreis Spree-Neiße in den *Jahren 2003 bis 2008* in relativ konstanter Menge nachgefragt. Gebäudetyp, Bauausführung und Ausstattung spielen in der Preisgestaltung eine entscheidende Rolle. Das durchschnittliche Preisniveau in ausgewählten Wochenendsiedlungen ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Bodenwertanteile sind in den Kaufpreisen enthalten.

Wochenendhausgebiet	Anzahl Verkäufe	Kaufpreisspanne	Kaufpreismittel
Burg (Spreewald), Kauperinsel	6	25.000 ... 87.000 €	53.000 €
Drebkau OT Drebkau, Gartenanlage Mühlenweg	5	2.500 ... 21.000 €	13.100 €
Drebkau OT Domsdorf, Kleingartenanlage Steinitz	3	5.000 ... 12.500 €	9.200 €
Felixsee OT Bohsdorf, Bungalowsiedlung am Felixsee	7	11.000 ... 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	4	4.200 ... 10.000 €	7.600 €
Neuhausen/Spree OT Neuhausen, Bungalowsiedlung „Waldsiedlung“	6	12.000 ... 20.200 €	16.800 €
Neuhausen/Spree OT Bagenz, Bungalowsiedlungen am Spremberger See	34	2.500 ... 32.000 €	15.700 €
Neuhausen/Spree OT Klein Döbbern, Bungalowsiedlungen am Stausee	50	2.000 ... 45.000 €	11.400 €
Schenkendöbern OT Groß Drewitz, Bungalowsiedlung am Göhlensee	6	12.000 ... 40.900 €	22.400 €
Schenkendöbern OT Pinnow, Bungalowsiedlungen am Pinnow See	43	3.100 ... 72.000 €	18.300 €

Wochenendhausgebiet	Anzahl Verkäufe	Kaufpreisspanne	Kaufpreismittel
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung „Weißer Berg“	10	3.500 ... 33.000 €	14.900 €
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung Bühlow Nord	17	2.000 ... 15.000 €	7.500 €
Tschernitz OT Tschernitz, Gartenanlagen am Lohnteich	3	2.000 ... 15.000 €	8.000 €

Tab. 8.14

Für die Standorte der Bungalowsiedlungen am Göhlensee, am Pinnower See, am Stausee Spremberg, am Felixsee sowie für die Waldsiedlung in Neuhausen/Spree OT Neuhausen wurden **Bodenrichtwerte** ermittelt.

Übersicht über die Bodenrichtwerte in den Erholungsgebieten des Landkreises zum Stichtag

Bungalowsiedlung	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009
Neuhausen/Spree OT Bagenz, Erholungsgebiet „Spremberger See“ Ostseite	--	10 €/m ²				
Neuhausen/Spree OT Klein Döbbern, Erholungsgebiet „Spremberger See“ Westseite	--	--	8 €/m ²	8 €/m ²	10 €/m ²	10 €/m ²
Neuhausen/Spree OT Neuhausen, Erholungsgebiet „Waldsiedlung“	--	--	--	--	8 €/m ²	8 €/m ²
Schenkendöbern OT Groß Drewitz, Erholungsgebiet „Göhlensee“	--	--	--	--	8 €/m ²	8 €/m ²
Schenkendöbern OT Pinnow, Erholungsgebiet „Pinnower See“	7 €/m ²	7 €/m ²	7 €/m ²	8 €/m ²	8 €/m ²	8 €/m ²
Felixsee OT Bohsdorf, Erholungsgebiet „Felixsee“	--	--	--	--	--	8 €/m ²

Tab. 8.15

Insgesamt spreizen im Landkreis die Bodenwerte je nach *Lage und der Attraktivität* der jeweiligen Region weiter auf. Die **Kaufpreise für den Grund und Boden** liegen im gesamten Landkreis **zwischen 4,- €/m² und 15,- €/m²**; nur in Einzelfällen auch darüber.

9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Die **Bodenrichtwerte** sind gemäß §§ 193 und 196 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuss zu ermitteln und wurden im Landkreis Spree-Neiße zum **Stichtag 01.01.2009** am 28.01.2009 **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

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

Tab. 9.1

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte zum Stand 01.01.2009 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.)

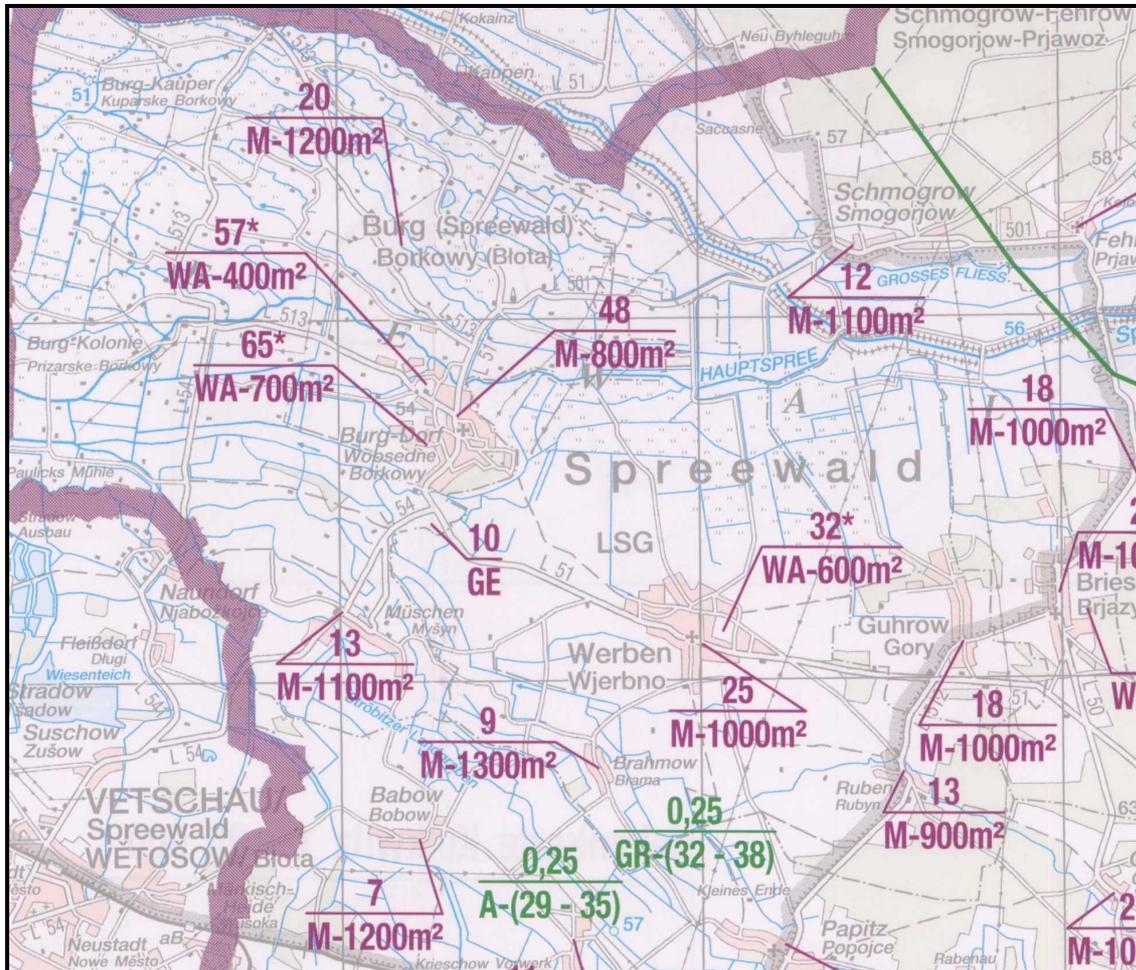


Abb. 9.1

Legende der Bodenrichtwertkarte:

„Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²

Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbaufläche

WA allgemeines Wohngebiet

WR reines Wohngebiet

WS Kleinsiedlungsgebiet

WB besonderes Wohngebiet

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

Abweichender Entwicklungszustand

R Rohbauland	E Bauerwartungsland
---------------------	----------------------------

Bauweise

o offene Bauweise	g geschlossene Bauweise
--------------------------	--------------------------------

Maß der baulichen Nutzung

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

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

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

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt.

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

Städtebauliche Maßnahmen nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farbig hinterlegt:

	oder symbolisch dargestellt:	
San Sanierungsgebiet	Entw	Entwicklungsgebiet

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

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

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

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

Art der Nutzung

A Ackerland	GR Grünland	F Forsten	GA Gartenland
--------------------	--------------------	------------------	----------------------

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

Zur übersichtlichen Darstellung sind für die Mittelzentren, die Grundzentren und das Kleinzentrum Nebenkarten im Maßstab 1 : 25.000 auf der Rückseite der Bodenrichtwertkarte abgebildet. (In der folgenden Abbildung ist ein Beispiel aus einer der Nebenkarten dargestellt.)

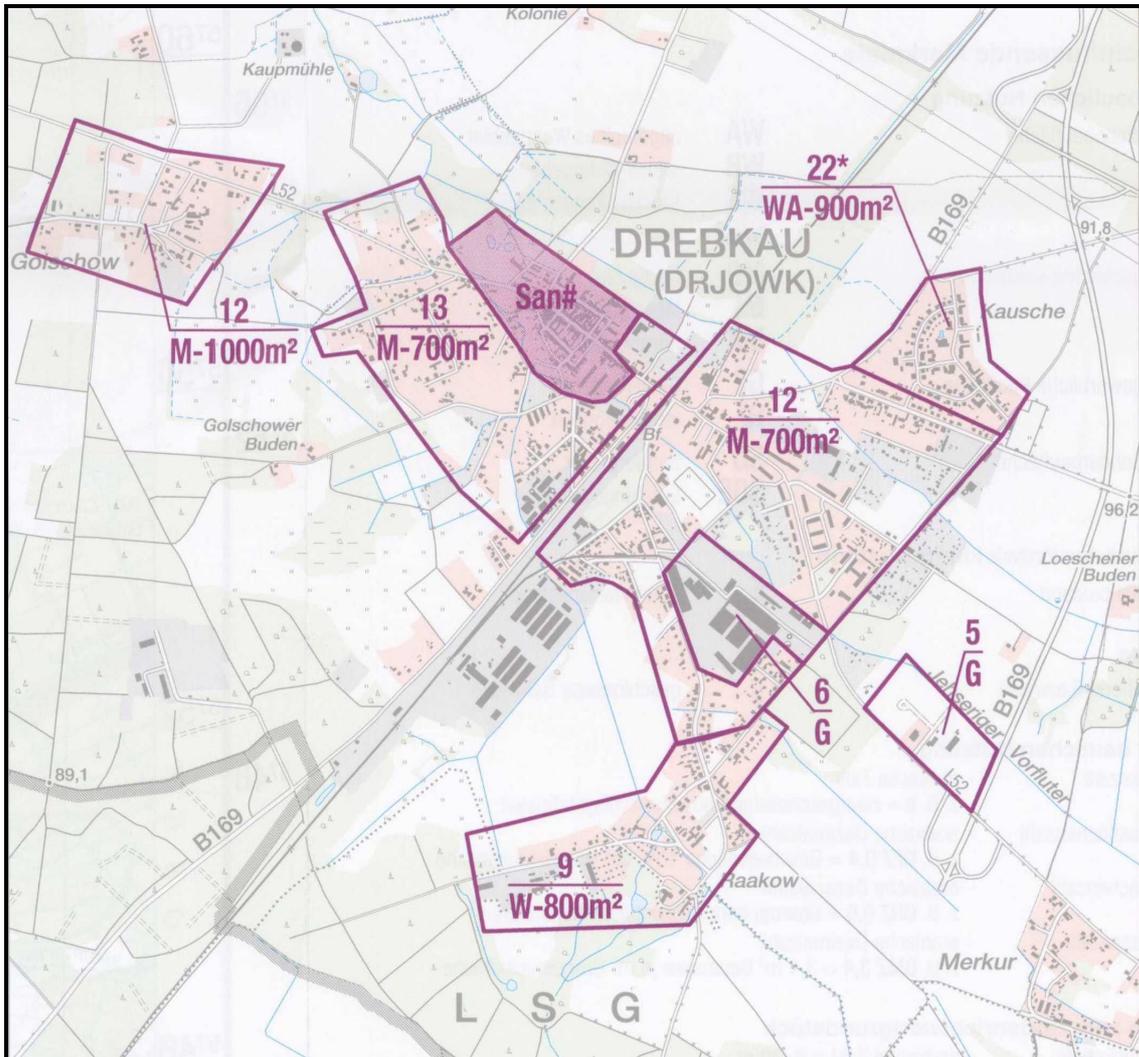


Abb. 9.2

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. Durch die Firma SRP Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH wird eine Bodenrichtwert-DVD landesweit hergestellt und vertrieben. Informationen unter www.srp-gmbh.de und unter www.gutachterausschuesse-bb.de.

9.3 Übersichten über ausgewählte Bodenrichtwerte

Stadt / Gemeinde / Amt Stadtteil, Ortsteil, Wohnteil	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009
<u>Stadt Forst (Lausitz)</u>						
Zentrum	80	75	75	75	75	67
Stadtteil Keune	20	20	20	20	20	17
OT Groß Jamno	13	13	13	13	13	12
OT Briesnig	10	10	10	10	10	9
OT Klein Bademeusel	5	5	5	5	5	5
<u>Stadt Guben</u>						
Zentrumsnaher Bereich	25	23	23	23	23	21
OT Groß Breesen	20	20	20	18	18	16
OT Reichenbach	25	25	25	25	25	23
OT Deulowitz	18	18	18	15	15	13
<u>Stadt Spremberg</u>						
Zentrum	80	78	78	78	78	70
Stadtteil Slamen	30	30	30	30	30	27
OT Sellessen, Dorfgebiet	23	20	20	20	20	18
OT Graustein	20	20	20	20	20	18
OT Schwarze Pumpe	13	13	13	13	13	12
OT Lieskau	8	8	8	8	8	8
<u>Stadt Drebkau</u>						
Zentrum	-- ¹²	--	18 ¹³	18 ¹³	18 ¹³	-- ¹⁴
OT Leuthen	28	25	25	25	25	22
OT Schorbus	23	23	23	20	20	20
OT Jehserig	13	10	10	10	10	9
OT Casel	8	8	8	8	8	7
<u>Stadt Welzow</u>						
Zentrum	-- ¹⁴	--	--	--	--	--
OT Proschim	5	5	8	8	8	8
<u>Gemeinde Kolkwitz</u>						
OT Kolkwitz, Dorfkern	45	45	40	40	38	34
OT Klein Gaglow	23	23	23	23	23	21
OT Limberg, Dorfgebiet	25	25	25	25	25	23
OT Hänchen	20	20	20	23	23	21
OT Krieschow	13	13	13	13	13	12
OT Wiesendorf	5	5	5	5	5	5

¹² kein Wert beschlossen (siehe Ziffer 9.4)¹³ allgemeiner Bodenrichtwert mit Anfangswertqualität¹⁴ besondere Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet

Stadt / Gemeinde / Amt Stadtteil, Ortsteil, Wohnteil	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009
<u>Gemeinde Neuhausen/ Spree</u>						
OT Neuhausen	15	15	15	15	15	13
OT Bagenz	20	20	20	20	20	18
OT Haasow	48	45	40	38	38	35
OT Groß Döbbern	28	28	25	25	25	22
OT Klein Döbbern	25	25	23	23	23	21
OT Sergen	18	18	18	18	18	16
<u>Gemeinde Schenkendöbern</u>						
OT Schenkendöbern	18	18	18	18	18	16
OT Pinnow, Dorfgebiet	13	13	13	13	13	12
OT Atterwasch	10	10	10	10	10	9
OT Bärenklau	10	10	10	10	10	9
OT Grabko	10	10	10	10	10	9
OT Staakow	5	5	5	5	5	5
<u>Amt Burg (Spreewald)</u>						
Burg (Spreewald), Dorfkern	50	50	50	50	48	48
Werben, Dorfgebiet	33	30	30	28	28	25
Briesen, Dorfgebiet	30	28	25	25	25	23
Schmogrow-Fehrow OT Fehrow	18	18	18	18	18	16
Burg (Spreewald) OT Müschen	15	15	15	15	15	13
<u>Amt Döbern-Land</u>						
Döbern, Zentrum	28	25	25	25	25	22
Tschernitz OT Tschernitz	18	18	18	18	18	16
Wiesengrund OT Trebendorf	13	13	13	10	10	9
Hornow-Wadelsdorf OT Hornow	15	15	15	15	15	13
Groß Schacksdorf- Simmersdorf	13	13	13	13	13	12
OT Simmersdorf						
Groß Schacksdorf- Simmersdorf	13	13	13	13	13	12
OT Groß Schacksdorf						
Neiße-Malxetal OT Groß Kölzig	10	10	10	10	10	9
Felixsee OT Friedrichshain	10	10	10	10	10	9
Neiße-Malxetal OT Jerischke	5	5	5	5	5	5
<u>Amt Peitz</u>						
Peitz, Stadtteil Cottbuser Vor- stadt	28	23 ¹⁵	23	23	23	21
Peitz, Stadtteil Südlicher Stadtrand	--	28 ¹⁵	28	28	28	25
Teichland OT Maust, Dorfgebiet	25	25	25	25	25	22

¹⁵ 2005 in weitere zwei separate Bodenrichtwertzonen geteilt

Stadt / Gemeinde / Amt Stadtteil, Ortsteil, Wohnteil	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009
Jänschwalde OT Jänschwalde/Dorf	25	25	23	23	23	21
Tauer	18	18	18	18	18	16
Turnow-Preilack OT Turnow	15	15	15	15	15	13
Jänschwalde OT Drewitz	13	13	13	13	13	12
Drachhausen	10	10	10	10	10	9
Jänschwalde OT Grießen	8	8	8	8	8	7
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 01.01.2009 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 teilweise fortgeschriebenen – Anfangsbodenrichtwerte** in den Sanierungsgebieten:

Sanierungsgebiet	Stichtag der Festsetzung	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert
Drebkau OT Drebkau, „Historische Altstadt“	01.01.2008	13,-- €/m ² ... 18,-- €/m ²
Forst (Lausitz), „Forst-Nordstadt“	01.01.2005	25,-- €/m ² ... 40,-- €/m ²
Forst (Lausitz), Entwicklungsbereich „Promenade“	01.01.2005	80,-- €/m ² ... 85,-- €/m ²
Forst (Lausitz), „Westliche Innenstadt“	16.07.1999	20,-- DM/m ² ... 110,-- DM/m ²
Forst (Lausitz), „Innenstadt“	30.06.2004	40,-- €/m ² ... 80,-- €/m ²
Forst (Lausitz), „Nordost“	30.06.2004	3,-- €/m ² ... 30,-- €/m ²
Guben, „Stadtzentrum“	01.01.2006	28,-- €/m ² ... 50,-- €/m ²
Guben, „Reichenbacher Berg“	01.01.2007	25,-- €/m ² ... 30,-- €/m ²
Peitz, „Historischer Altstadt kern“	01.01.2009	5,-- €/m ² ... 27,-- €/m ²
Welzow, „Innenstadt“	01.03.1997	10,-- DM/m ² ... 35,-- DM/m ²

Tab. 9.3

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

Bezüglich der Ermittlung von Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten steht eine Praxishilfe als Download zur Verfügung unter www.gutachterausschuesse-bb.de oder kann kostenlos von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses bezogen werden (Kontaktadresse siehe Anhang Seite 79).

Stadtumbaugebiete

Die Mittelzentren des Landkreises Spree-Neiße verzeichnen – wie viele Städte in den ostdeutschen Bundesländern – einen seit Jahren anhaltenden Bevölkerungsverlust (siehe Ziffer 3.1, Seite 13). Hauptursache dieser Entwicklung ist insbesondere die Abwanderung junger Menschen und Erwerbstätiger in die alten Bundesländer.

Dieser Prozess verursacht eine Reihe von Folgeerscheinungen, besonders im innerstädtischen Bereich. In den Städten stehen inzwischen viele 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) 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:** 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. Sie sind benannt in „Heidewald-Malxe-Niederung“, „Neiße-Niederung“, „Oberspreewald“, „Muskauer Faltenbogen“ und „Lausitzer Höhenrücken“. In diesen Zonen sind die Böden in ihrer Bonität zwar nicht drastisch verschieden, lassen sich jedoch aber in diese **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 63**).

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

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

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

Dem Gutachterausschuss liegen diesbezüglich nur geringfügig aktuelle Datensammlungen vor. Trotz intensiver Bemühungen gelang es nicht, sowohl von Pächtern als auch von Verpächtern Daten zu erhalten, zumal eine gesetzliche Bereitstellungsverpflichtung für diesen Teilmarkt nicht besteht.

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

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

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

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

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

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

10.1.2 Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke

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

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

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

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.

Mietwert-Übersicht:

Alle in dieser Mietwert-Übersicht erfolgten Angaben sind als [Netto-Kaltmieten](#) pro Quadratmeter und Monat zu verstehen. Nutzflächen bis 100 m² ermöglichen die höheren Mieten. Bei Nutzflächen bis 700 m² werden die Werte im unteren Bereich der Spanne erreicht.

Die Angaben basieren auf Befragungen von Vermietern.

Ort	Art der Objekte	Charakteristik	Mietspanne in €/m² und Monat
Forst (Lausitz)	Ladengeschäfte	Gute Lage	4,00 ... 9,00 ¹⁶
		Mittlere Lage	3,00 ... 6,00
	Büros, Praxen	Gute Ausstattung	3,50 ... 6,00
		Mittlere Ausstattung	2,50 ... 5,00
	Gaststätten	Gute Ausstattung	4,00 ... 5,00
		Mittlere Ausstattung	2,00 ... 4,00
	Produzierendes Gewerbe	Mittlere Lage	1,00 ... 2,50
	Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 2,00
Freiflächen	Mittlere Lage	0,20 ... 1,00	
Guben	Ladengeschäfte	Gute Lage	4,50 ... 9,00
		Mittlere Lage	2,50 ... 6,00
	Büros, Praxen	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

¹⁶ Für Kleingeschäfte bis 30 m² Nutzfläche möglich.

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

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

Mietwert-Übersicht (Mieten des freien Wohnungsmarktes):

Die Angaben sind als **Netto-Kaltmieten** pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat zu verstehen. Sie beziehen sich auf **aktuelle Vertragsabschlüsse**, insbesondere der *Jahre 2003 bis 2008*, und **Bestandsmieten**.

Ort	Mietspannen in €/m ² und Monat		
	Altbau (einfacher bis mittlerer Wohnwert)	Neubau (mittlerer bis guter Wohnwert)	Sanierter Altbau (einfacher bis guter Wohnwert)
Forst (Lausitz)	2,00 ... 3,50	4,00 ... 4,70	3,50 ... 4,50
Guben	2,50 ... 3,50	3,70 ... 6,00	3,50 ... 4,70
Spremberg	2,50 ... 4,00	4,00 ... 6,00	3,70 ... 5,50
Spremberg OT Sellessen	--	~ 5,10	--
Döbern	2,00 ... 3,20	4,00 ... 5,00	3,50 ... 4,70
Drebkau	1,40 ... 2,50	4,00 ... 5,00	3,00 ... 4,70
Kolkwitz	--	--	4,50 ... 5,00
Neuhausen/Spree	--	--	3,00 ... 4,00
Burg (Spreewald)	--	--	4,50 ... 5,50
Peitz	2,00 ... 3,50	4,50 ... 5,50	3,00 ... 5,00
Felixsee OT Friedrichshain	2,00 ... 3,20	4,00 ... 5,00	3,50 ... 4,70
Neiße-Malxetal OT Groß Schacksdorf-Simmersdorf	1,80 ... 2,50	3,50 ... 5,00	3,50 ... 4,80
Welzow	2,50 ... 2,70	--	4,00 ... 4,90

Tab. 10.2

Nach Aussage von Vermietern ist der **Trend** auf dem Wohnungsmarkt **fallend**. Sie gehen davon aus, dass die Mietpreise tendenziell sinken werden. Nachfrage besteht bei Altbauten mit kleinen Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche (WF) sowie sanierten Altbauten bis 65 m² WF mit Balkon. Generell wird eingeschätzt, dass sich die Stadtumbaumaßnahmen, und ganz speziell der Wohnungsrückbau nicht so wie erhofft auswirken.

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

Stellplatzmieten liegen gesondert bei 5,- €/Monat ... 12,- €/Monat für **Garagenstellplätze** und **Carport** werden 20,- €/Monat ... 25,- €/Monat gezahlt.

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

Wohnflächen kleiner 100 m²	bei	3,00 €/m² ... 5,50 €/m²,
Wohnflächen größer 100 m²	bei	2,50 €/m² ... 4,00 €/m².

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:

	2008
Pachtfläche gesamt	48,85
Ackerland	53,03
Grünland	37,27

Tab. 10.3

Bei **Neuabschlüssen** von Pachtverträgen im Jahr 2008 wurden folgende Pachtwerte [in €/ha und Jahr] ermittelt:

	2008
Ackerland	63,46
Grünland	42,91

Tab. 10.4

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

Stadt / Gemeinde / Amt	Pacht für Ackerland in €/ha	Pacht für Grünland in €/ha
Stadt Forst (Lausitz)	56,19	43,50
Stadt Guben	72,94	58,52
Stadt Spremberg	52,09	58,02
Stadt Drebkau	60,58	43,71
Stadt Welzow	39,87	30,38
Gemeinde Kolkwitz	41,74	32,56
Gemeinde Neuhausen/Spree	48,56	41,14
Gemeinde Schenkendöbern	66,63	33,88
Amt Burg (Spreewald)	49,20	31,51
Amt Döbern-Land	52,43	48,73
Amt Peitz	41,75	35,12

Tab. 10.5

Während sich im Allgemeinen die Pachtwerte bezogen auf die gesamte Pachtfläche um ca. 14% erhöht haben (2004 bis 2008), stieg die Pacht mit dem Vertragspartner [BVVG auf das Dreifache](#) gegenüber 2004 und liegt heute bei 199,66 €/ha und Jahr für die Pachtfläche gesamt.

10.4 Weitere Pachtangaben

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

10.4.1 Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Der [erwerbsmäßige Obst- und Gemüseanbau](#) wird im Landkreis nur noch vereinzelt betrieben. Die wenigen vorgefundenen Werte sind nicht repräsentativ, um davon brauchbare Orientierungen abzuleiten. In bisher abgeschlossenen Gutachten wurden auf diesem Gebiet im Landkreis Werte ermittelt, die sich [zwischen](#)

130,-- €/ha und Jahr und 230,-- €/ha und Jahr

bewegten.

10.4.2 Pacht für Kleingärten

Die Ermittlung der Kleingartenpacht ist gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vorzunehmen. Im § 5 dieses Gesetzes ist geregelt:

„Als Pacht darf höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden.“

„Liegen ortsübliche Pachtbeträge im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist die entsprechende Pacht in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zu Grunde zu legen.“

„Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist die in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pacht.“

Gemäß § 20a des BKleingG kann die Erhöhung der zu leistenden Pacht bis zur Höhe der nach § 5 Abs. 1 zulässigen Höchstpacht in folgenden Schritten vorgenommen werden:

- ab 01. Mai 1994 auf das Doppelte
- ab 01. Januar 1996 auf das Dreifache
- **ab 01. Januar 1998 auf das Vierfache**
der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.

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 01.01.2009 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 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018). **Die letzte Änderung durch Artikel 4 des o.g. Gesetzes tritt erst am 01. Juli 2009 in Kraft (Erbschaftssteuergesetz).**

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- 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, 2147)
- 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 Artikel 39 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S. 202, 211). **Mit der letzten Änderung wurde § 20 Abs. 2 an die neue Kommunalverfassung des Landes Brandenburg angepasst.**
- Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Oktober 2008 (GVBl. I S. 218)
- Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung, in Kraft getreten am 07.07.1995
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2006 (Beilage zum BAnz. Nr. 238a)
- Wertermittlungsverordnung (WertV)
vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)

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 Heinz-Jürgen Hanschke	Sachverständiger, öffentlich bestellt und vereidigt
Frau Marlies Hofmann	Sachverständige

Frau Heike Schubert	Sachverständige
Herr Reinhard Schultke	Sachverständiger
Herr Klaus Schuppan	Makler, Sachverständiger
Herr Dietmar Türk	Sachverständiger, öffentlich bestellt und vereidigt
Herr Thomas Lehmann	SB Bewertung Finanzamt Cottbus
Herr Frank Gruzla	SB Bewertung Finanzamt Cottbus

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: gaa@lkspn.de

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

Sprechzeiten:

Dienstag: 8:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr

Donnerstag: 8:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Weitere Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	 / 	
Barnim (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	03334 214-1946 / 03334 214-2901	gutachterausschuss @kvbarnim.de
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	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
Bautzen (BZ)	Gutachterausschuss Macherstraße 57 01917 Kamenz	03578 787162012 / 03578 787062012	Steffen.Herzog@lra- kamenz.de
Görlitz (GR)	Gutachterausschuss Georgewitzerstraße 60 02708 Löbau	03585 442960 / 03585 54032960	gutachterausschuss@ kreis-gr.de

Tab. 1 Anhang

Anschriften der kreisangehörigen Kommunen

Kommune	Anschrift des Verwaltungssitzes	Telefon / Telefax / E-Mail / Internet
Stadt Drebkau	OT Drebkau Spremberger Straße 61 03116 Drebkau	035602 562-0 / 035602 562-60 / sekretariat@drebkau.de / www.drebkau.de
Stadt Forst (Lausitz)	Promenade 9 03149 Forst (Lausitz)	03562 989-0 / 03562 7460 / info@forst-lausitz.de / www.forst-lausitz.de
Stadt Guben	Gasstraße 4 03172 Guben	03561 6871-0 / 03561 6871-4000 / info@guben.de / www.guben.de
Stadt Spremberg	Am Markt 1 03130 Spremberg	03563 340-0 / 03563 340-600 / bm@stadt-spremberg.de / www.stadt-spremberg.de
Stadt Welzow	Poststraße 8 03119 Welzow	035751 250-0 / 035751 25022 / stadt-welzow@t-online.de / www.welzow.de
Gemeinde Kolkwitz	Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz	0355 29300-0 / 0355 287258 / gemeinde-kolkwitz@t-online.de / www.kolkwitz.de
Gemeinde Neuhausen/Spree	OT Neuhausen Amtsweg 1 03058 Neuhausen/Spree	035605 612-0 / 035605 612-888 / info@neuhausen-spree.de / www.neuhausen-spree.de
Gemeinde Schenkendöbern	OT Schenkendöbern Gemeindeallee 45 03172 Schenkendöbern	03561 5562-0 / 03561 5562-62 / post@schenkendoebern.de / www.schenkendoebern.de
Amt Burg (Spreewald)	Hauptstraße 46 03096 Burg (Spreewald)	035603 682-0 / 035603 682-22 / info@amt-burg-spreewald.de / www.amt-burg-spreewald.de
Amt Döbern-Land	Forster Straße 8 03159 Döbern	035600 385-0 / 035600 6597 / post@amt-doebern-land.de / www.amt-doebern-land.de
Amt Peitz	Schulstraße 6 03185 Peitz	035601 38-0 / 035601 38-170 / info@peitz.de / www.peitz.de

Tab. 2 Anhang

Quellenverzeichnis

- {1} Übersichtsdarstellung zum Bodenrichtwertniveau für das Land Brandenburg
- {2} www.landkreis-spree-neisse.de
- {3} Angaben der kommunalen Verwaltungen
- {4} Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse
- {5} Kreiseigene Wirtschaftsförderungsgesellschaft – Centrum für Innovation und Technologie (CIT)

- {6} Beschluss des Oberen Gutachterausschusses zum Grundstücksmarktbericht 2008 des Landes Brandenburg

Verzeichnis über verwendete Abkürzungen

A	Ackerland, -flächen
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AKS	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
ALB	Automatisiertes Liegenschaftsbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
bb	Kürzel für bebaute Grundstücke
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundflächen
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
dgl.	Dergleichen
d.h.	das heißt
DIN	Deutsche Industrie-Norm
ei	Kürzel für Eigentumswohnungen
EW	Einwohner
GF	Gebäude- und Freifläche
gf	Kürzel für Gemeinbedarfsfläche
GR	Grünland
GT	Gemeindeteil
ha	Hektar
i.d.R.	in der Regel
ind. WB	individueller Wohnungsbau
KAG	Kommunalabgabengesetz
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LEP I	Landesentwicklungsplan I
LF	Land- und Forstwirtschaft
If	Kürzel für land- und forstwirtschaftliche Flächen
Mill.	Million
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
o.g.	oben genannt(e)
OT	Ortsteil
RND	Restnutzungsdauer
sf	Kürzel für sonstige Flächen
Tab.	Tabelle
T€	Tausend Euro
Tsd.	Tausend
u.a.m.	und anderes mehr
ub	Kürzel für unbebaute Bauflächen
WertV	Wertermittlungsverordnung
WF	Wohnfläche
WG	Wohngebiet
WP	Wohnpark
WS	Wohnsiedlung