



Grundstücksmarktbericht 2009



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	33
5.4.1 Preisniveau	33
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	40
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	41
6.4 Höfe	41
7 Sonstige unbebaute Grundstücke	42
7.1 Grundstücke für den Gemeinbedarf	42
7.2 Grundstücke sonstiger Nutzungsarten	44
7.2.1 Gartenland	44
7.2.2 Grünanlagen	44
7.2.3 Private Wege	44
7.2.4 Lagerplätze	45
7.2.5 Deponien	45
7.2.6 Sportanlagen und Freizeitobjekte	45
7.2.7 Wasserflächen	45
7.2.8 Abbauland	45
7.2.9 Weitere Teilmärkte	46

8 Bebaute Grundstücke	47
8.1 Allgemeines	47
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	48
8.2.1 Preisniveau	48
8.2.2 Preisentwicklung	49
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren	49
8.2.4 Wohnflächenpreise	51
8.2.5 Liegenschaftszinssätze	51
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften	54
8.3.1 Preisniveau	54
8.3.2 Preisentwicklung	54
8.4 Wohnungseigentum – Preisniveau	55
8.5 Teileigentum	55
8.6 Mehrfamilienhäuser	56
8.6.1 Preisniveau	56
8.6.2 Liegenschaftszinssätze	56
8.6.3 Marktanpassungsfaktoren	57
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	57
8.7.1 Preisniveau	57
8.7.2 Liegenschaftszinssätze	58
8.8 Wochenendhäuser	58
9 Bodenrichtwerte	61
9.1 Gesetzlicher Auftrag	61
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland	62
9.3 Übersichten über ausgewählte Bodenrichtwerte	63
9.4 Stadtsanierung und Stadtumbau	66
9.5 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	68
10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	69
10.1 Nutzungsentgelte	69
10.1.1 Nutzungsentgelt für Wochenendgrundstücke	69
10.1.2 Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke	69
10.2 Mieten	70
10.2.1 Gewerbemieten	70
10.2.2 Wohnungsmieten	72
10.3 Pacht für landwirtschaftliche Flächen	73
10.4 Weitere Pachtangaben	74
10.4.1 Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	74
10.4.2 Pacht für Kleingärten	74
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	76
Anhang	
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Spree-Neiße	79
Weitere Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	80
Anschriften der kreisangehörigen Kommunen	81
Verzeichnis über verwendete Abkürzungen	83

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

- *Unbebaute Bauflächen* für den individuellen Wohnungsbau wurden gegenüber dem Vorjahr wieder stärker nachgefragt. Der durchschnittliche *Kaufpreis* war jedoch *geringer*.
- 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 {Quelle: Übersichtsdarstellung zum Bodenrichtwertniveau für das Land Brandenburg}.
- Die Bodenwertentwicklung vollzieht sich im Landkreis unterschiedlich in Abhängigkeit vom Wertniveau. Das verdeutlichen die *Bodenpreis-Indexreihen*.
- Nur für den Spreewald, und hier speziell im Amt Burg (Spreewald), wurde 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* stieg gegenüber dem Vorjahr an. 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 3,-- €/m² und 10,-- €/m²*.
- Beim Erwerb *bebauter Grundstücke* wurde ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr registriert. Den bedeutendsten Anteil hatten seit Jahren Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Insbesondere im ländlichen Raum ist eine Zunahme der Kaufaktivitäten in den Preissegmenten von 75 T€ bis 125 T€ zu verzeichnen. *Marktanpassungsfaktoren* 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, wurden die Ergebnisse des Oberen Gutachterausschusses bezüglich der Liegenschaftszins-Ermittlung für Ein- und Zweifamilienhäuser, für Mehrfamilienhäuser sowie für Wohn- und Geschäftshäuser in diesen Marktbericht übernommen und durch eigene Ermittlungen für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser ergänzt.

- Auch im Jahr 2009 war eine große *Nachfrage an Landwirtschaftsflächen* zu verzeichnen. Die *Bodenrichtwerte* wurden *zum Stand 01.01.2010* fortgeführt und in der digitalen Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Sie bewegen sich bei *Ackerflächen* von *0,25 ... 0,27 €/m²*, bei *Grünland* von *0,23 ... 0,29 €/m²*. Der *Trend der Kaufpreise* war *steigend*.
- Für *Waldflächen* wurde erstmals *zum Stand 01.01.2010* ein *Bodenrichtwert* ermittelt. Dieser liegt einschließlich des Aufwuchses einheitlich im Landkreis bei *0,22 €/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.
- 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 Wert bestimmenden 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)

In nicht amtlicher Darstellung sind die Bodenrichtwerte zusätzlich im Geoportal des Landkreises Spree-Neiße unter der Adresse <http://geoportal.lkspn.de> zu finden.

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. 126.600 Einwohnern** (Stand: 31.12.2009). Auf jedem Quadratkilometer leben somit ca. 77 Einwohner, sodass diese Region als dünn besiedelt gilt.



Abb. 3.1

Die Kreisstadt des Landkreises ist Forst (Lausitz) mit rund 20.600 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 31.12.2009 (siehe Abbildung 3.2, [Seite 9](#)).

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

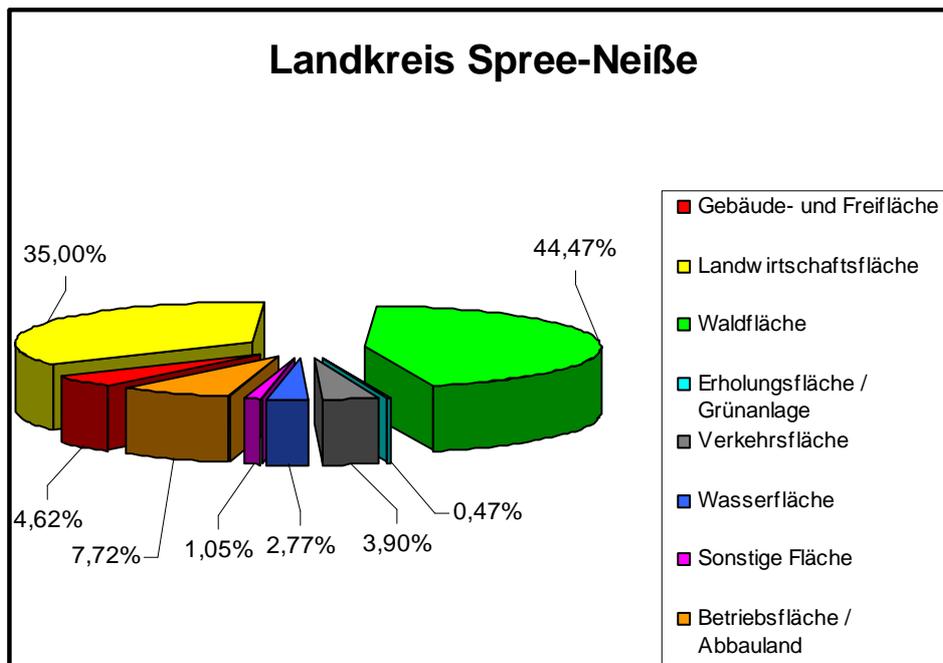


Abb. 3.2

Verwaltungsgliederung {Quelle: www.landkreis-spree-neisse.de }

Der Landkreis besteht aus drei Ämtern mit 22 Gemeinden 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 31.12.2009 {Quelle: Angaben der kommunalen Verwaltungen}

Amtfreie Stadt Drebkau mit Ortsteilen Casel (334 EW) und Gemeindeteil Illmersdorf
 Domsdorf (185 EW) und Gemeindeteil Steinitz
 Drebkau (2.234 EW) und Gemeindeteil Golschow
 Greifenhain (279 EW) und Gemeindeteil Radensdorf
 Jehserig (463 EW) und Gemeindeteilen Merkur, Papproth und Rehnsdorf
 Kausche (367 EW)
 Laubst (282 EW) und Gemeindeteil Löschen
 Leuthen (902 EW)
 Schorbus (690 EW) und Gemeindeteilen Auras und Klein Oßnig
 Siewisch (259 EW) und Gemeindeteil Koschendorf

Gesamt: 5.995 Einwohner

Amtfreie Stadt Forst (Lausitz) mit Stadtgebiet (18.715 EW)
 mit Ortsteilen Bohrau (94 EW)
 Briesnig (258 EW)
 Groß Bademeusel (181 EW)
 Groß Jamno (275 EW)
 Horno (221 EW)

Klein Bademeusel (73 EW)
Klein Jamno (168 EW)
Mulknitz (92 EW)
Naundorf (169 EW)
Sacro (349 EW)

Gesamt: 20.596 Einwohner

Amtfreie Stadt Guben

mit Stadtteil Reichenbach (704 EW)
und übrigem Stadtgebiet (16.561 EW)
mit Ortsteilen Bresinchen (133 EW)
Deulowitz (293 EW)
Groß Breesen (914 EW)
Kaltenborn (461 EW)
Schlagsdorf (226 EW)

Gesamt: 19.292 Einwohner

Amtfreie Stadt Spremberg

mit Stadtgebiet (15.804 EW)
mit Ortsteilen Graustein (356 EW)
Groß Luja (286 EW)
Haidemühl (609 EW)
Lieskau (234 EW)
Schönheide (118 EW)
Schwarze Pumpe (1.900 EW)
Sellessen (908 EW)
Terpe (319 EW)
Trattendorf (2.354 EW)
Türkendorf (137 EW)
Weskow (863 EW)

Gesamt: 23.887 Einwohner

Amtfreie Stadt Welzow

mit Stadtgebiet (3.793 EW)
mit Ortsteil Proschim (323 EW)

Gesamt: 4.116 Einwohner

Amtfreie Gemeinde Kolkwitz

mit Ortsteilen Babow (233 EW)
Brodtkowitz (40 EW)
Dahlitz (153 EW)
Eichow (458 EW)
Glinzig (589 EW)
Gulben (414 EW)
Hänchen (717 EW)
Kackrow (77 EW)
Klein Gaglow (407 EW)
Kolkwitz (3.785 EW)
Krieschow (541 EW)
Kunersdorf (429 EW)
Limberg (734 EW)
Milkersdorf (217 EW)
Papitz (428 EW)
Wiesendorf (53 EW)
Zahsow (274 EW)

Gesamt: 9.551 Einwohner

Amtfreie Gemeinde Neuhausen/Spree

mit Ortsteilen Bagenz (295 EW) und Gemeindeteil Kaminka
 Drieschnitz-Kahsel (351 EW) und Gemein-
 teilen Drieschnitz, Kahsel
 und Drieschnitz-Vorwerk
 Frauendorf (288 EW)
 Gablenz (181 EW)
 Groß Döbbern (512 EW)
 Groß Oßnig (571 EW) und Gemeindeteilen
 Harnischdorf und
 Roschitz
 Haasow (449 EW)
 Kathlow (147 EW)
 Klein Döbbern (318 EW) und Gemeindeteilen
 Grenze und Schäferberg
 Komptendorf (455 EW)
 Koppatz (257 EW)
 Laubsdorf (487 EW) und Gemeindeteil
 Heideschenke
 Neuhausen (368 EW) und Gemeindeteil
 Bräsinchen
 Roggosen (269 EW)
 Sergen (394 EW) und Gemeindeteil Grüntal

Gesamt: 5.342 Einwohner

Amtfreie Gemeinde Schenkendöbern

mit Ortsteilen Atterwasch (209 EW)
 Bärenklau (336 EW)
 Grabko (154 EW)
 Grano (265 EW)
 Groß Drewitz (374 EW)
 Groß Gastrose (435 EW)
 Kerkwitz (499 EW)
 Krayne (169 EW)
 Lauschütz (122 EW)
 Lübbinchen (177 EW)
 Pinnow (409 EW)
 Reicherskreuz (56 EW)
 Schenkendöbern (388 EW)
 Sembten (258 EW)
 Staakow (59 EW)
 Taubendorf (134 EW)

Gesamt: 4.071 Einwohner

Amt Burg (Spreewald)

Gemeinde Briesen (823 EW)
 Gemeinde Burg (Spreewald) (4.113 EW)
 mit Gemeindeteilen Burg-Dorf, Burg-Kauper und Burg-Kolonie
 mit Ortsteil Müschen (368 EW)
 Gemeinde Dissen-Striesow
 mit Ortsteilen Dissen (644 EW) und Gemeindeteilen Am
 Ende, Herrenhof, Im
 Dorfe, Vorort,
 Weißbuchenhain
 Striesow (393 EW)

Gemeinde Guhrow (558 EW)
Gemeinde Schmogrow-Fehrow
mit Ortsteilen Fehrow (372 EW)
Schmogrow (503 EW) und Gemeindeteil
Saccasne
Gemeinde Werben (1.773 EW)
mit Gemeindeteilen Brahmow und Ruben
Gesamt: 9.547 Einwohner

Amt Döbern-Land

Stadt Döbern (3.613 EW) mit Gemeindeteil Eichwege
Gemeinde Felixsee mit Ortsteilen Bloisdorf (167 EW)
Bohsdorf (606 EW)
Friedrichshain (722 EW)
Klein Loitz (393 EW)
Reuthen (242 EW)
Gemeinde Groß Schacksdorf-Simmersdorf
mit Ortsteilen Groß Schacksdorf (792 EW) und Gemeindeteil
Waldsiedlung
Simmersdorf (308 EW)
Gemeinde Hornow-Wadelsdorf
mit Ortsteilen Hornow (410 EW)
Wadelsdorf (214 EW)
Gemeinde Jämlitz-Klein Düben
mit Ortsteilen Jämlitz (353 EW)
Klein Düben (131 EW)
Gemeinde Neiße-Malxetal
mit Ortsteilen Groß Kölzig (837 EW)
Jerischke (170 EW)
Jocksdorf (166 EW)
Klein Kölzig (295 EW)
Preschen (298 EW)
Gemeinde Tschernitz mit Ortsteilen Tschernitz (998 EW)
Wolfshain (397 EW)
Gemeinde Wiesengrund mit Ortsteilen Gahry (277 EW)
Gosda (427 EW) und Gemeindeteilen Dubrau
und Klinge
Jethe (170 EW) und Gemeindeteil Smarso
Mattendorf (227 EW)
Trebendorf (420 EW)
Gesamt: 12.633 Einwohner

Amt Peitz

Stadt Peitz (4.609 EW)
Gemeinde Drachhausen (849 EW) mit Gemeindeteilen Aue, Dorf, Heide und Sand
Gemeinde Drehnow (582 EW)
Gemeinde Heinersbrück (559 EW) mit Gemeindeteilen Radewiese und Sawoda
mit Ortsteil Grötsch (82 EW)
Gemeinde Jänschwalde mit Ortsteilen Drewitz (454 EW)
Grießen (201 EW)
Jänschwalde/Dorf (719 EW)
Jänschwalde/Ost (310 EW)

Gemeinde Tauer (714 EW)
 mit Ortsteil Schönhöhe (52 EW)
 Gemeinde Teichland mit Ortsteilen Bärenbrück (245 EW)
 Maust (491 EW)
 Neuendorf (474 EW)
 Gemeinde Turnow-Preilack
 mit Ortsteilen Preilack (389 EW)
 Turnow (842 EW)

Gesamt: 11.572 Einwohner

Entwicklung der Einwohnerzahlen (in Tsd. Einwohner)

{Quelle: Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse}

	1992	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Spree-Neiße	159	154	152	149	142	139	138	136	133	129	127
Cottbus	123	108	105	103	107	105	104	103	101	100	100
Region, gesamt	282	262	257	252	249	244	242	239	234	229	227

Tab. 3.1

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

{Quelle: Kreiseigene Wirtschaftsförderungsgesellschaft – Centrum für Innovation und Technologie (CIT)}

Im Jahr 2009 bestätigte sich die Richtigkeit der wirtschaftlichen Einschätzung der Situation des Jahres 2008. Es zeigte sich auch in diesem Jahr, dass die Auswirkungen der derzeitigen weltweiten wirtschaftlichen Entwicklung auch in diesem Jahr nicht überwunden wurden und direkte Auswirkungen auf die lokale Wirtschaftsregion hatten und noch haben. Das „kommunale Konjunkturprogramm der Bundesregierung“ lief an, doch wurden erste positive Auswirkungen nur bei bereits realisierungsreifen Projekten für die regionale Wirtschaft spürbar.

Die Signale deuteten sich bereits im Frühsommer 2008 an und setzten sich im Jahr 2009 fort (z.B. PRECISION Coating; TREVIRA Guben, diverse Existenz bedrohende Zahlungsausfälle bei regionalen Klein- und Kleinstunternehmen).

Die Finanzierungsbereitschaft des Kreditgewerbes hat sich im Jahr 2009 sowohl für Bestandsunternehmen als auch für investitionswillige Unternehmen erheblich verschlechtert. Optionen für das Übernehmen gewerblicher Grundstücke wurden vorerst zurückgestellt oder gar auf unbestimmte Zeit ausgesetzt.

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 ...). Dabei werden aktuelle Vorhaben der Bundesregierung zur möglichen Veränderung des Energieeinspeisungsgesetzes (EEG) bzw. die weiteren Abschmelzungen der Vergütung eine Rolle spielen.

Baureife Standorte, welche für Vorhaben der alternativen Energiegewinnung sofort geeignet sind, sind nur begrenzt vorhanden. Weitere Vorhaben lassen sich aus gegenwärtiger Sicht, der notwendigen Investitionsrentabilität und dem Erfordernis eines Bebauungsplanes wohl kaum bis zum Ende des Jahres 2010 realisieren. Das hatte bereits im Jahr 2009 deutlichen Einfluss auf erzielbare Preise für geeignete Großflächen bzw. Standorte.

Die erforderlichen Kraftanstrengungen, um geeignete Investoren für die Region anzuwerben, haben sich 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 weiter 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 nach Wegfall der Kurzarbeit 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 Gewerbesteuererinnahmen in den vergangenen Jahren stetig anstiegen, ist davon auszugehen, dass sich nach der Absenkung im Jahr 2008 weitere erhebliche Rückgänge im Jahr 2009 abgezeichnet haben. Durch den Städte- und Gemeindetag wurde ein Ausfall der Gewerbesteuererinnahmen 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. Die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken hat in der Berlin fernen Region im Süden Brandenburgs gegenwärtig abgenommen. So genannte Großansiedlungen mit Sekundäreffekten sind aufgrund der verschärften internationalen wirtschaftlichen Lage auch in der Region Cottbus – Spree-Neiße nicht zu erwarten.

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.

Der [Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg](#) (LEP B-B) vom 31.03.2009 ist am 15.05.2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten. Damit werden

- § 3 Abs. 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG)
- der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung
- der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), geändert durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006
- der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum
- § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogramms 2003

abgelöst. Die sachlichen Teilpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften zur zentralörtlichen Gliederung werden vom LEP B-B verdrängt und sind daher nicht mehr anwendbar.

Dennoch wird laut Kreisentwicklungskonzeption 2013 das Netz der zentralen Orte im Landkreis Spree-Neiße durch die Verknüpfung vom Oberzentrum Cottbus, 3 Mittel-, 5 Grund- und ein Kleinzentrum wie bisher getragen, die Auswertungen für diesen Bereich erfolgen entsprechend dieser Struktur.

Regionstypenbeschreibung

gemäß Kreisentwicklungskonzeption 2013:

- *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 oben genannten Kategorien zugeordnet wurden

Marktteilnehmer

Veräußerer	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Natürliche Personen	139	427	15	365	15	79	1.040
Bund, Land, Landkreis	13	11	1	120	3	28	176
Kommunen	66	9	0	24	0	33	132
Wohnungsunternehmen	4	7	1	0	1	1	14
Sonstige Institutionen	38	50	19	42	5	15	169

Tab. 4.1

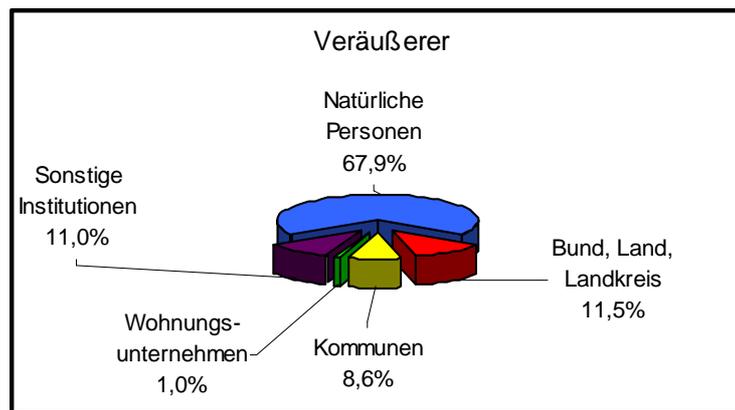


Abb. 4.1

Erwerber	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Natürliche Personen	164	448	33	238	0	94	977
Bund, Land, Landkreis	7	0	0	82	1	4	94
Kommunen	53	12	0	56	20	11	152
Wohnungsunternehmen	4	1	0	0	0	0	5
Sonstige Institutionen	32	43	3	175	3	47	303

Tab. 4.2

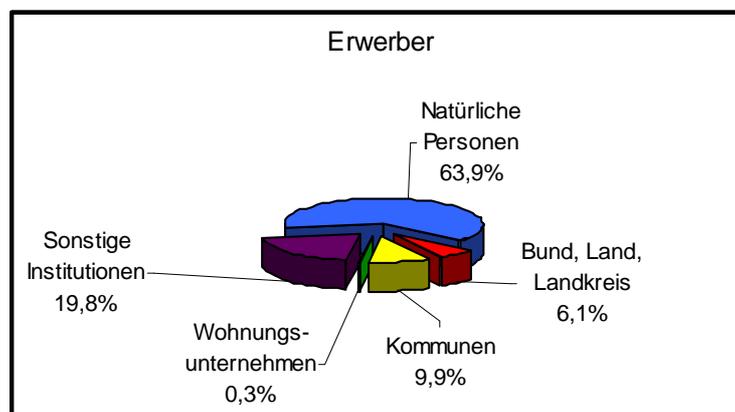


Abb. 4.2

4.1 Vertragsvorgänge

Region	Anzahl der Kauffälle						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Mittelzentren	78	193	12	75	10	35	403
Grundzentren	59	108	19	110	3	47	346
Kleinzentrum	26	47	1	65	2	18	159
Dörfer	97	156	4	301	9	56	623
Summe	260	504	36	551	24	156	1.531

Tab. 4.3

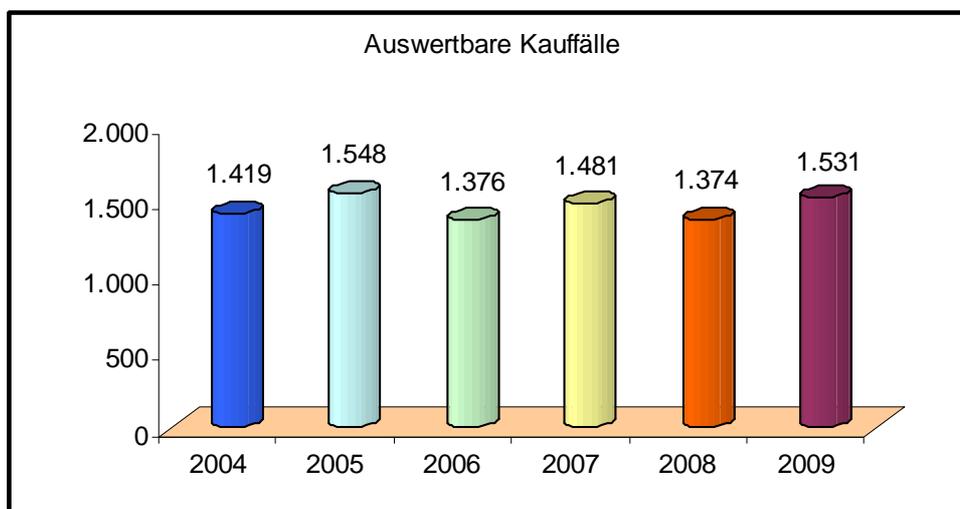


Abb. 4.3

4.2 Geldumsatz

Region	Umsatz in Mill. €						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Mittelzentren	2,6	12,8	0,7	0,9	0,0	0,1	17,1
Grundzentren	1,2	8,6	0,9	0,7	0,0	0,2	11,7
Kleinzentrum	0,5	4,0	0,0	0,4	0,0	0,1	5,0
Dörfer	1,5	9,3	0,5	3,0	0,0	1,7	16,0
Summe	5,8	34,7	2,2	5,0	0,0	2,1	49,8

Tab. 4.4

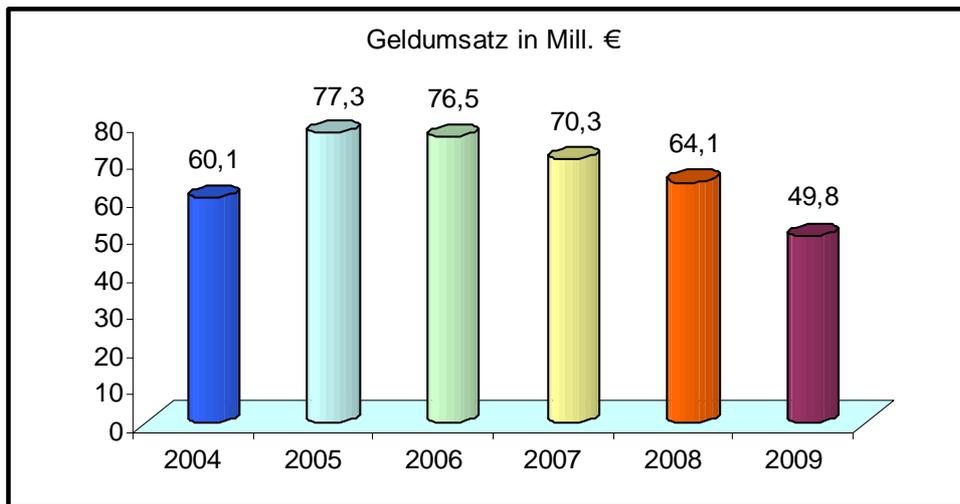


Abb. 4.4

4.3 Flächenumsatz

Region	Umsatz in ha						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Mittelzentren	30,6	49,1	--	248,7	2,0	9,5	339,9
Grundzentren	6,7	71,0	--	253,3	0,6	12,6	344,2
Kleinzentrum	4,0	13,0	--	148,9	0,6	2,6	163,1
Dörfer	41,0	198,4	--	896,7	0,8	310,4	1.447,3
Summe	82,4	331,5	--	1.541,6	4,0	335,0	2.294,5

Tab. 4.5

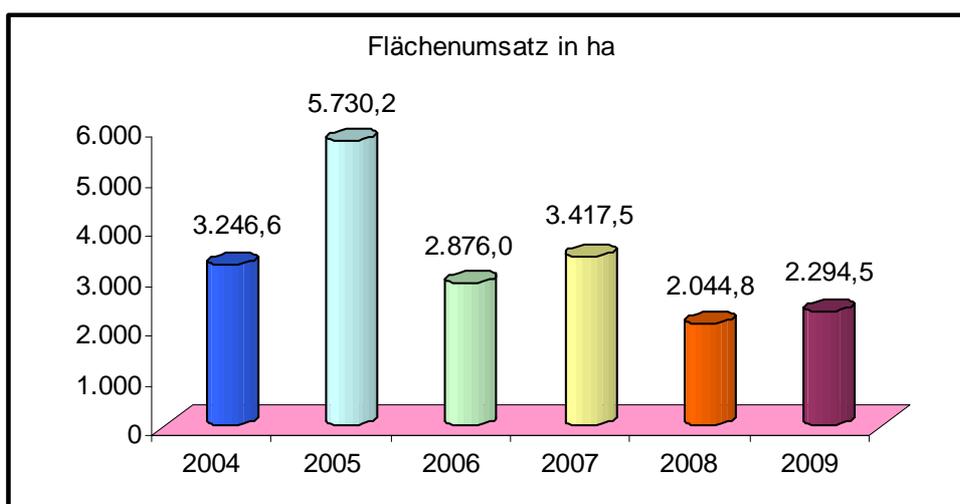


Abb. 4.5

4.4 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der **Mitteilungen in abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren** seitens der Amtsgerichte Cottbus und Guben lag im Jahr 2009 bei 64.

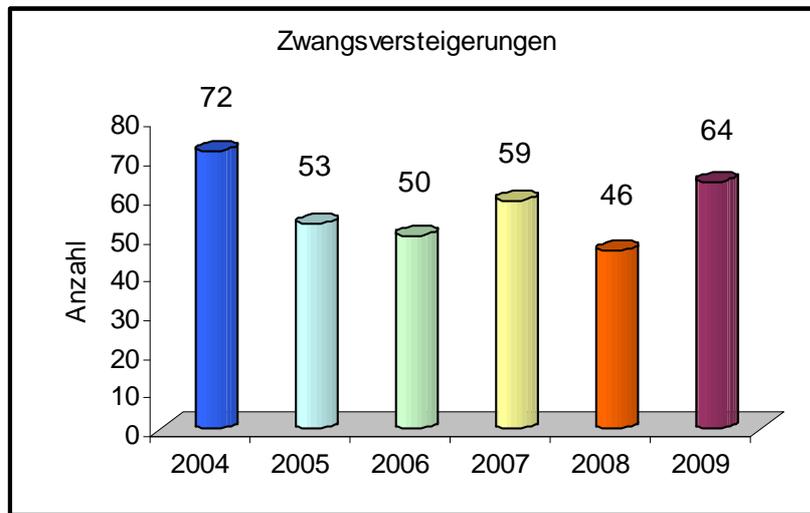


Abb. 4.6

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

Aus abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren wurden unter Anderem 2009 erzielt:

Grundstücksart		Anzahl	Verhältnis	
			Zuschlag / Verkehrswert	Durchschnitt
			<i>Spanne</i>	
Unbebaute Bauflächen	Individueller Wohnungsbau	0		
Bebaute Grundstücke	Einfamilienhäuser	21	12% ... 81%	≈ 55%
	Mehrfamilienhäuser	6	30% ... 108%	≈ 55%
	Wohn- und Geschäftshäuser	6	14% ... 82%	≈ 42%
	Wochenendhäuser	1		50%
	Gewerbeobjekte	2	30% ... 52%	40%
Wohnungseigentum		4		≈ 50%

Tab. 4.6

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Im Jahr 2009 wurden dem Gutachterausschuss 260 Kaufverträge zu **unbebauten Grundstücken** übersandt; das entspricht einer *Steigerung von 13%* gegenüber dem Vorjahr. Der Flächenumsatz dieser Kauffälle beträgt 82,4 ha und der Geldumsatz 5,8 Mill. €.

Verteilung der Kauffälle nach Regionen

Region	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mill. €
Mittelzentren	78	30,6	2,6
Grundzentren	59	6,7	1,2
Kleinzentrum	26	4,0	0,5
Dörfer	97	41,1	1,5
Summe	260	82,4	5,8

Tab. 5.1

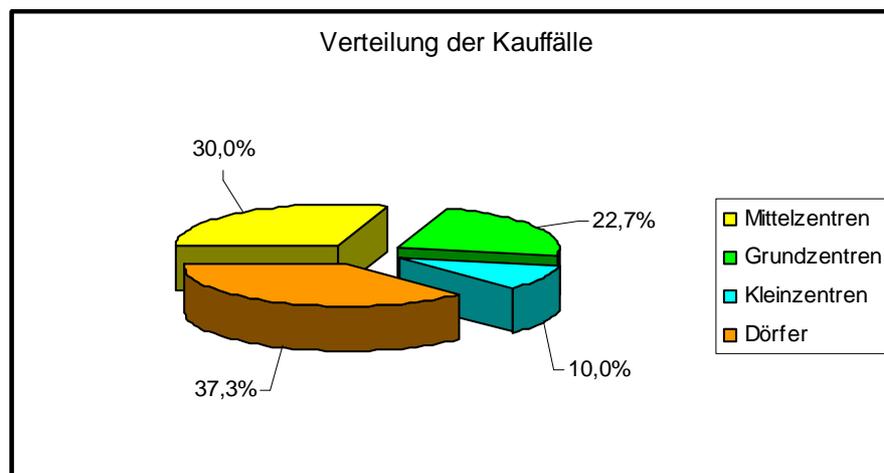


Abb. 5.1

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	Flächenumsatz	Geldumsatz
	Anzahl	in ha	in Mill. €
individuellen Wohnungsbau	148	12,4	2,2
Mehrfamilienhäuser	72	7,8	0,8
geschäftliche Nutzung	1	0,2	0
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	8	3,9	0,1
gewerbliche Nutzung	21	58,0	2,7
sonstige Nutzung	10	0,1	0
Summe	260	82,4	5,8

Tab. 5.2

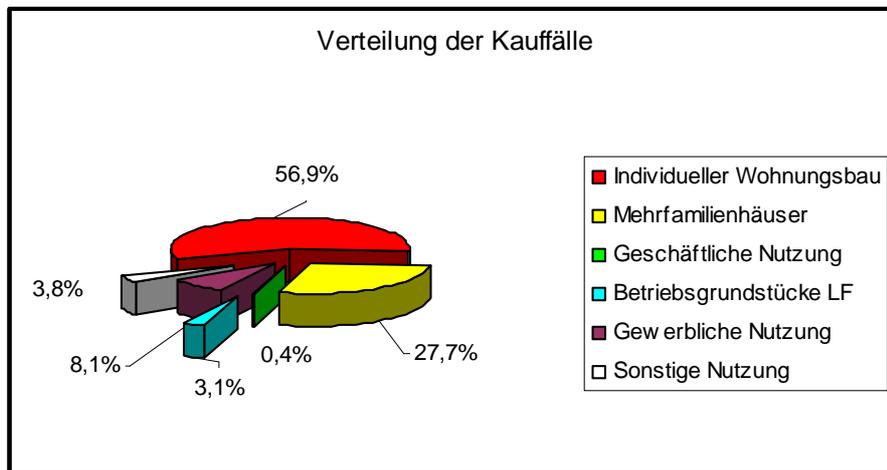


Abb. 5.2

Der Trend des **Kaufverhaltens** auf diesem Teilmarkt hat gegenüber dem Vorjahr weiterhin eine **steigende Tendenz**. Etwa 57% aller Verkäufe von unbebauten Bauflächen wurden im individuellen Wohnungsbau getätigt und über 11% kamen für geschäftliche und gewerbliche Nutzung zum Abschluss.

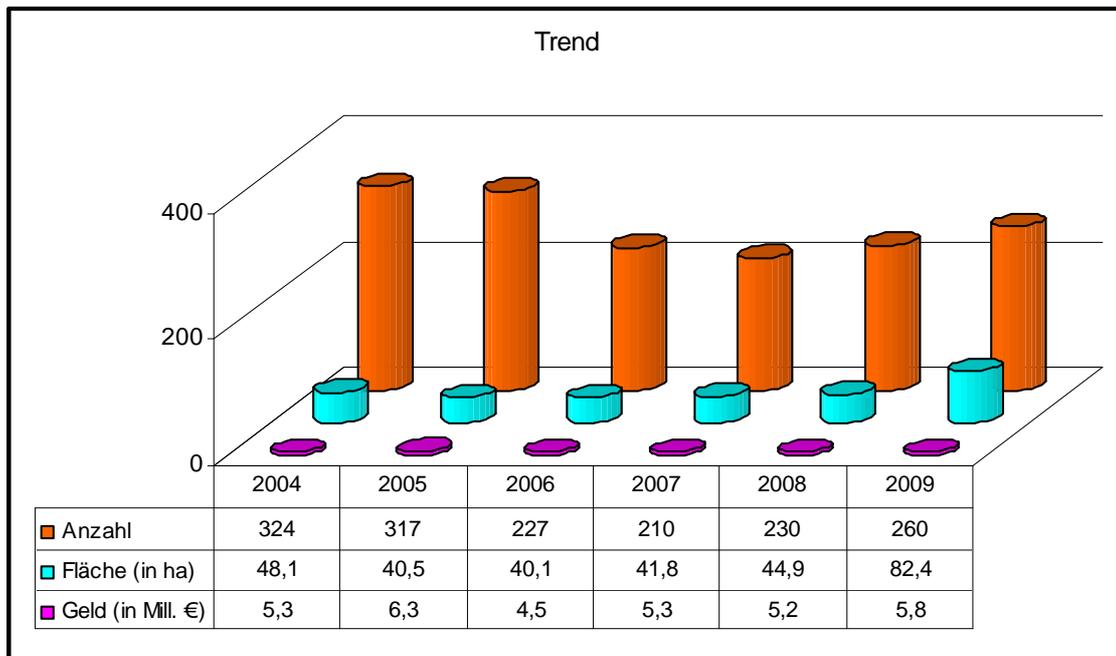


Abb. 5.3

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2009 wurden 77 Kaufverträge über selbstständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) abgeschlossen. Das ist ein Anstieg um rund 42%.

Verkäufe selbstständiger baureifer Grundstücke	Kauffälle Anzahl	Durchschnittliche Fläche in m²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m²
2008	54	830	34,--
	↓	↓	↓
2009	77	830	28,--

Tab. 5.3

Regionale Verteilung

aller Kauffälle von selbstständigen Wohnbaugrundstücken (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) im individuellen Wohnungsbau der Jahre 2004 bis 2009

Region	Anzahl Kauffälle	Kaufpreisniveau in €/m²	Wohnbaufläche in m²
Mittelzentren	139	6,-- ... 78,-- Ø 26,--	200 ... 2.000 Ø 800
Grundzentren (ohne Burg (Spreewald))	44	3,-- ... 36,-- Ø 15,--	260 ... 1.700 Ø 960
Grundzentrum Burg (Spree-wald)	19	16,-- ... 124,-- Ø 57,--	280 ... 2.400 Ø 960

Region	Anzahl Kauffälle	Kaufpreisniveau in €/m²	Wohnbaufläche in m²
Kleinzentrum	55	2,-- ... 50,-- Ø 26,--	300 ... 2.500 Ø 1.075
Dörfer	107	5,-- ... 45,-- Ø 17,--	230 ... 2.400 Ø 1.070

Tab. 5.4

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

13 Verkäufe von erschlossenem Bauland in Wohngebieten und in Wohnparks wurden 2009 getätigt. Die Entwicklung über den letzten 4-Jahres-Zeitraum zeigt die folgende Übersicht.

	2006	2007	2008	2009
Anzahl der Kauffälle	19	13	11	13
Grundstücksgrößen	500 ... 1.000 m ²	300 ... 1.500 m ²	500 ... 2.600 m ²	270 ... 1.400 m ²
Kaufpreise	30,-- ... 70,-- €/m ²	20,-- ... 75,-- €/m ²	18,-- ... 60,-- €/m ²	18,-- ... 85,-- €/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					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Forst (Lausitz) OT Horno, Neu Horno	45	45	40	40	37	37
Forst (Lausitz), Wohngebiete	45	40	38	38	35	35
Forst (Lausitz), WP „Am Mühlgraben“	48	43	40	40	37	37
Forst (Lausitz), WG „Sportplatz SV Süden“	45	43	40	40	37	37
Forst (Lausitz), WG „Pestalozzistraße“	43	38	35	35	32	32
Forst (Lausitz), WG „Am Turnplatz Noßdorf“	43	40	38	38	35	35
Guben, WG „Am Bergers Rücken“	40	38	35	35	32	32
Guben, WG „Am Stadtpark“	55	50	48	48	42	42
Guben, WG „Unterste Rübelerländer“	55	50	48	48	42	42
Guben, WG „Bei den Läu-chen“	48	45	43	43	42	42
Guben, WG „Kaltenborner Straße“	45	43	43	43	40	40
Guben OT Deulowitz, WG „Vor der Gasse“	33	30	28	28	25	25
Spremberg, WP „Florian-Geyer-Weg / Ährenweg“	48	45	43	43	40	38
Spremberg, WS „Consul“	35	33	33	33	30	30

Lagebezeichnung	Bodenrichtwert zum Stand 01.01.					
	<i>in €/m²</i>					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Spremberg, WG „Dorotheenweg“	55	50	45	45	42	42
Spremberg, WG „Ruth-Borjack-Weg“	--	33	33	33	38	39
Spremberg, WG „Schlesischer Hof“	55	50	48	48	45	45
Spremberg, WG „Georgenberg IIa“	60	60	60	58	56	54
Spremberg OT Haidemühl, Neu Haidemühl	--	--	35	30	27	27
Spremberg OT Sellessen, WG „Weskower Straße“	43	40	40	38	35	32
Spremberg OT Sellessen, WG Bühlow	35	30	28	28	25	25
Drebkau OT Kausche, WG Kausche	25	25	25	25	22	22
Drebkau OT Leuthen, WG „Hinter den Gärten“	45	40	35	35	32	32
Kolkwitz OT Glinzig, WG „Grabensiedlung“	40	38	38	38	38	38
Kolkwitz OT Hänchen, Alte Ziegelei	40	38	35	35	32	32
Kolkwitz OT Limberg, WG „Wiesendorfer Weg“	50	45	43	43	40	40
Kolkwitz OT Zahsow, WG „Am Landgraben“	45	43	40	40	37	38
Schenkendöbern OT Sembten, WG „Am Mühlenweg“	30	28	25	25	22	--
Burg (Spreewald), WG „Am Kirchweg“	60	60	60	60	57	60
Burg (Spreewald), WG „An der Baumschule“, „Am Krabatweg“, Lutki-Ring“	68	70	70	70	65	68
Briesen, WP „Waldwiese“, WG „An der Schule“	45	40	38	38	35	33
Werben, WP „Am Spreewald“, WG „Einheimisches Modell“	40	38	35	35	32	31
Felixsee OT Klein Loitz, WG „Waldsiedlung“	25	25	25	25	22	22
Peitz, WG „An der Breitscheid-Straße“	40	38	35	35	32	32
Peitz, WG „Hornoer Ring“	40	40	38	38	35	35
Peitz, WG „Cottbuser Vorstadt“	45	40	40	38	35	35
Peitz, WG „Amselweg / Finkenweg“	48	43	40	40	37	36
Tauer, WG „Drachhausener Straße“	40	35	33	33	30	30
Teichland OT Maust, WG	50	45	43	43	40	40
Teichland OT Neuendorf, WG „Am Waldrand“	45	43	40	40	37	37
Turnow-Preilack OT Turnow, WG „Am Kanal“	40	35	35	35	32	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

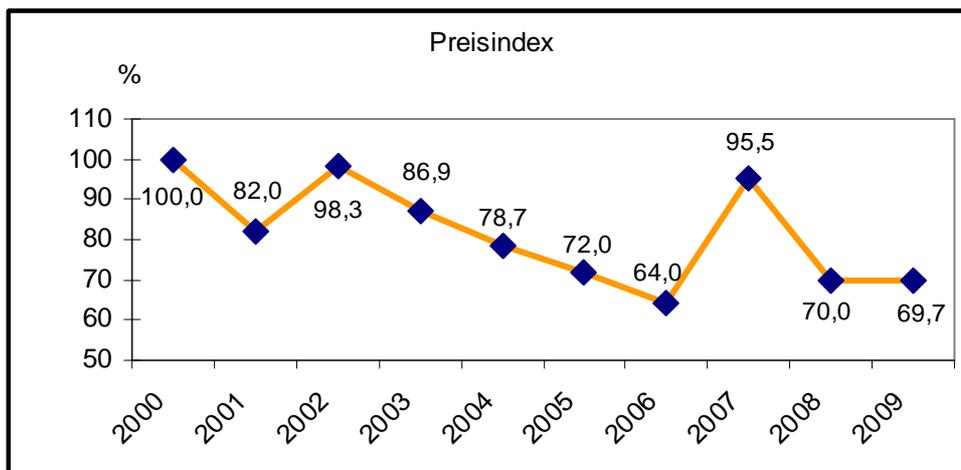


Abb. 5.4

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	11	15,55	70,0
2009	8	15,48	69,7

Tab. 5.7

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 113
 Grundstücksgrößen: 150 m² ... 2.500 m²
 Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Indexreihe 2: *Stadtlagen über 25,- €/m²*

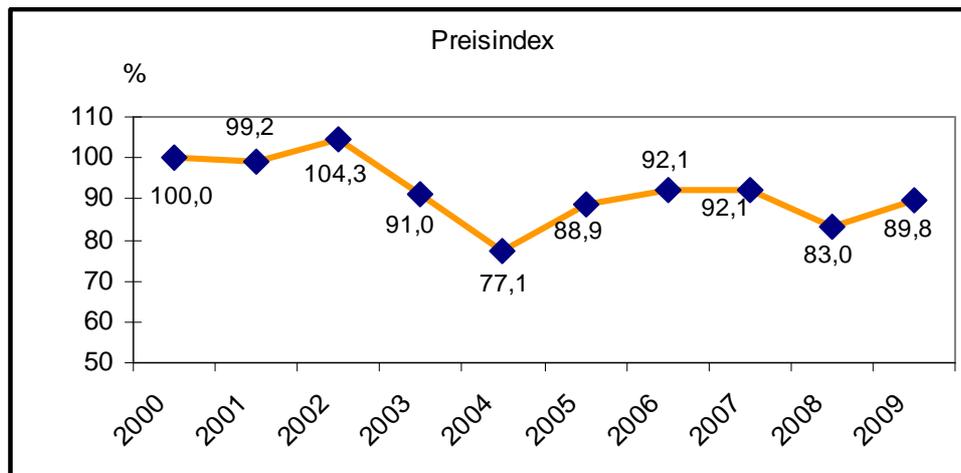


Abb. 5.5

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis- Jahresmittel in €/m²	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	12	28,35	83,0
2009	8	30,67	89,8

Tab. 5.8

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 141
 Grundstücksgößen: 150 m² ... 2.500 m²
 Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Indexreihe 3: Landgemeinden bis 15,- €/m²

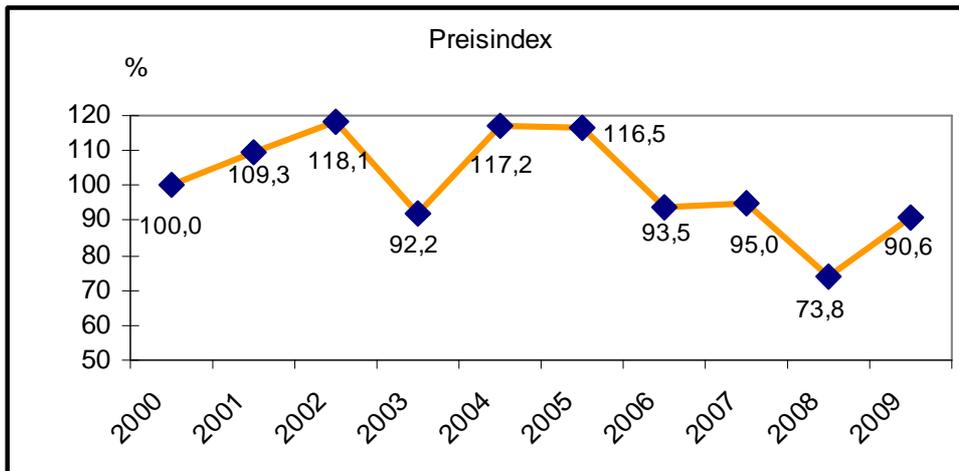


Abb. 5.6

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
2009	10	9,95	90,6

Tab. 5.9

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

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

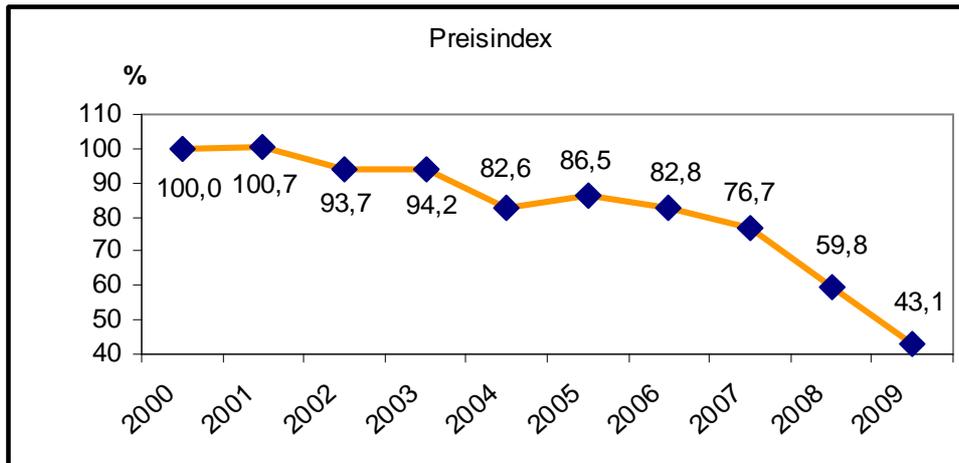


Abb. 5.7

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
2009	4	10,04	43,1

Tab. 5.10

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 87
 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

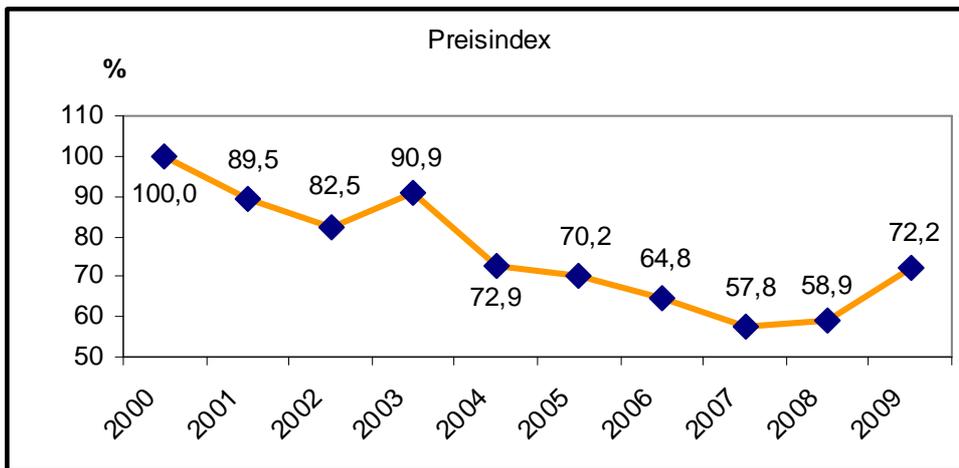


Abb. 5.8

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	19	21,06	58,9
2009	24	25,83	72,2

Tab. 5.11

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 316
 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 im Jahr 2009 **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 Wert beeinflussenden 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 30) 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.

Diese Ergebnisse werden für das Jahr 2009 beibehalten.

Stichprobenübersicht:

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Anzahl der Kauffälle gesamt: 83 | <ul style="list-style-type: none"> Flächenspanne gesamt: 225 m² ... 2.400 m² | <ul style="list-style-type: none"> Spanne der Bodenrichtwerte gesamt 10 €/m² ... 125 €/m² |
| <ul style="list-style-type: none"> Für 61 Kauffälle Abhängigkeit von der Fläche nachweisbar | <ul style="list-style-type: none"> Für Flächen > 1.700 m² keine Abhängigkeit | <ul style="list-style-type: none"> Abhängigkeiten nur bei Bodenwerten zwischen 10 €/m² und 60 €/m² |
| | <ul style="list-style-type: none"> Für Flächen zwischen 1.500 m² und 1.700 m² Abhängigkeit sehr gering | <ul style="list-style-type: none"> Bei Bodenwerten > 60 €/m² Umrechnungskoeffizient nicht anwendbar |

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

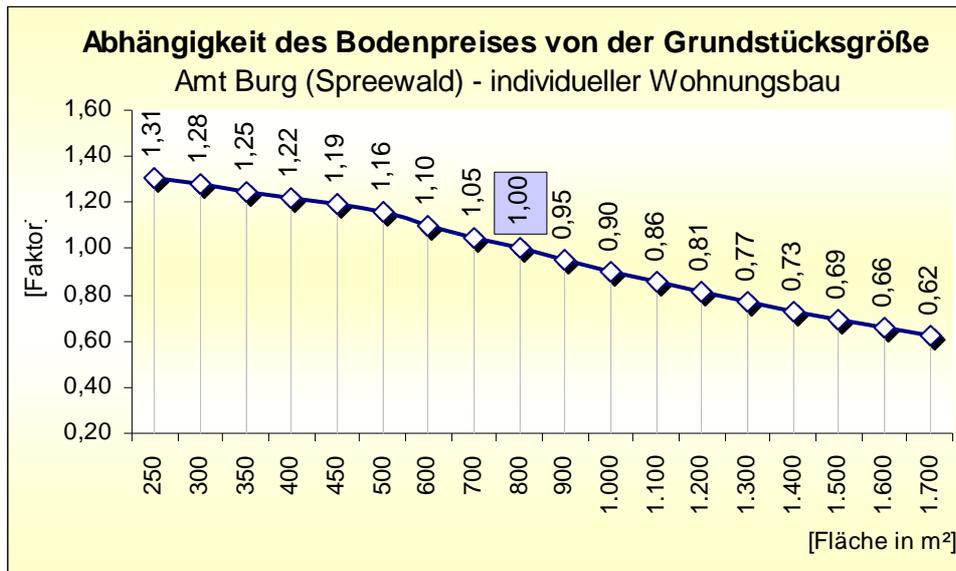


Abb. 5.9

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	53,-- €/m ²
Eigenschaften:	Richtwertgrundstücksgröße:	800 m ²
	Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
	Nutzung:	individueller Wohnungsbau
	Stichtag:	01.01.2010
	Indexgebiet:	5

Zu bewertendes Grundstück:

Eigenschaften:	Grundstücksgröße:	600 m ²
	Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
	Nutzung:	individueller Wohnungsbau
	Stichtag:	01.01.2010

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

$$\text{Bodenpreis}_{\text{angepasst}} = \frac{1,10}{1,00} \times 53,-- \text{ €/m}^2 = 1,10 \times 53,-- \text{ €/m}^2 = 58,30 \text{ €} \approx \underline{58,-- \text{ €}}$$

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 2009 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.

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

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Das Preisniveau auf diesem Teilmarkt war wie in den Jahren zuvor **niedrig**. Seit Jahren wurde vergeblich versucht, mittels dem Markt angepasster Preise potenzielle Käufer für Flächen in

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

von 3,00 €/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.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Anzahl der Kauffälle	8	6	16	12	16	6
Grundstücksgrößen [in m ²]	2.000 ... 10.000	1.000 ... 50.000	1.000 ... 30.000	2.000 ... 115.000	570 ... 63.000	1.600 ... 41.000
Kaufpreise [in €/m ²]	4,- ... 13,-	4,- ... 12,-	3,- ... 10,-	5,- ... 12,-	2,- ... 10,-	3,- ... 10,-

Tab. 5.13

Bis auf geringe Schwankungen in den Grenzbereichen des **Preisspektrums** wird deutlich, dass das Preisniveau bei Gewerbebauflächen über Jahre gleich bleibend 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 2004 bis 2009 insgesamt 13 Kauffälle registriert. Eine Analyse dieser Vorgänge ergab, dass hauptsächlich dabei **Quadratmeterpreise** in Höhe von

15% bis 65% des Bodenrichtwertes,

im **Durchschnitt 37%** gezahlt wurden.

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

Im Zeitraum 2004 bis 2009 wurden insgesamt 15 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 59%** pendelten.

5.6 Arrondierungsflächen

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

Für eine Analyse der Preisrelation zum Baulandwert wurden Zukäufe zum Grundstück der Jahre 2004 bis 2009 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	27	≤ 100	20 ... 110% Ø 86%	
	22	> 100	10 ... 125% Ø 76%	
Seitlich gelegene Flächen	32	≤ 100	10 ... 140% Ø 78%	
	59	> 100	10 ... 140% Ø 65%	
Hinterland (baulich nutzbar)	14	≤ 100	10 ... 120% Ø 74%	
	21	> 100	15 ... 100% Ø 42%	
Splitterflächen (innerhalb eines Grundstücks)	10	< 180	25 ... 100% Ø 87%	

Tab. 5.14

5.7 Erbbaurechte

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

Das **Erbbaurecht** ist das Recht des Erbbauberechtigten, gegen **Zahlung** eines regelmäßigen **Entgeltes** (des so genannten Erbbauzinses) auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein **Bauwerk zu errichten** oder zu unterhalten.

Der durch den Erbbaurechtsnehmer zu leistende Erbbauzins errechnet sich prozentual zum Grundstückswert und ist frei vereinbar. *In der Regel* wird 3% bis 5% des Grundstückswertes als jährlich zu leistender Erbbauzins im Erbbaurechtsvertrag festgesetzt.

Um die wirtschaftlichen Veränderungen im Laufe des Bestehens des Erbbaurechts abzubilden, wird in neuen Verträgen regelmäßig eine **Wertsicherungsklausel** aufgenommen, in der die Anpassung des Erbbauzinses an die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt. Als Bemessungsgrundlage werden zumeist statistisch ermittelte Indizes wie der **Verbraucherpreisindex** herangezogen, anhand dessen Veränderung der neue Erbbauzins errechnet wird.

Für den Zeitraum von 2004 bis 2009 gab es folgende Fälle:

Art der Nutzung	Anzahl der Kauf-fälle	Vertragslaufzeit	Fläche	Erbbauzins	Grundstücksart
Wohnen	6	99 Jahre	700 m ² ... 3.400 m ²	1,1 % ... 6,8 %	Unbebaute Bauflächen
Gewerbe	7	10 ... 66 Jahre	400 m ² ... 23.000 m ²	1,6% ... 7,2%	
Erholungszwecke	1	50 Jahre	900 m ²	1,6%	Bebaute Grundstücke
Soziale Zwecke	2	30 ... 50 Jahre	500 m ² ... 5.000 m ²	2,0% ... 5,0%	

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 551 Verträge erfasst, wovon in 122 Fällen Flächen für öffentliche Verkehrseinrichtungen beansprucht wurden. Somit wurden im Jahr 2009 **429 Verträge** für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke registriert. Der gesamte Flächenumsatz betrug 1.541,6 ha bei einem Geldumsatz von rund 5,0 Mill. €.

Im Landkreis Spree-Neiße entwickelten sich die Umsätze der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke von 2004 bis 2009 wie in folgender Tabelle 6.1 dargestellt.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Anzahl	263	306	337	381	361	429
Flächenumsatz [in ha]	2.631,4	5.090,3	2.179,0	2.769,2	1.515,1	1.517,2
Geldumsatz [in Mill. €]	3,0	7,2	3,6	7,9	3,6	4,9

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. 265 ha	18 Kauffälle; Preisspanne: 0,20 €/m ² ... 0,28 €/m ²
Erwerb von Landwirtschaftsflächen durch Agrarge-sellschaften	ca. 830 ha	159 Kauffälle; Preisspanne: 0,13 €/m ² ... 0,52 €/m ²
Erwerb von Waldflächen	ca. 325 ha	122 Kauffälle; Preisspanne: 0,02 €/m ² ... 1,07 €/m ²

Tab. 6.2

Die beschlossenen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2010 für die Naturräume Hei-dewald-Malxe-Niederung, Neiße-Niederung, Oberspreewald, Muskauer Faltenbogen und Lau-sitzer Höhenrücken fortgeführt (siehe auch Ziffer 9.5, [Seite 68](#)).

Erstmals wurde ein Bodenrichtwert für Waldflächen ermittelt.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Wie in den Vorjahren schon wurde auch in 2009 ein großer Anteil an Erwerbsvorgängen registriert, die den Nutzungsarten Ackerland und Grünland zugeordnet werden konnten. Die detaillier-ten Zahlen gehen aus der folgenden Tabelle 6.3 ([Seite 37](#)) hervor.

Verträge in ... für ...	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ackerflächen	93	84	117	154	103	174
Grünlandflächen	41	45	44	70	56	122
Gesamt	134	129	161	224	159	296

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 01.01.2010 in folgenden Spannen:

Ackerflächen:

0,25 ... 0,27⁴

A 23 ... 38

Grünlandflächen:

0,23 ... 0,29⁴

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 14 Verkäufen der Jahre 2004 bis 2009 ergibt sich eine Kaufpreisspanne

von 0,08 €/m² bis 0,20 €/m²,

mit einem gewichteten 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.

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

Indexreihe A für Ackerflächen im Landkreis

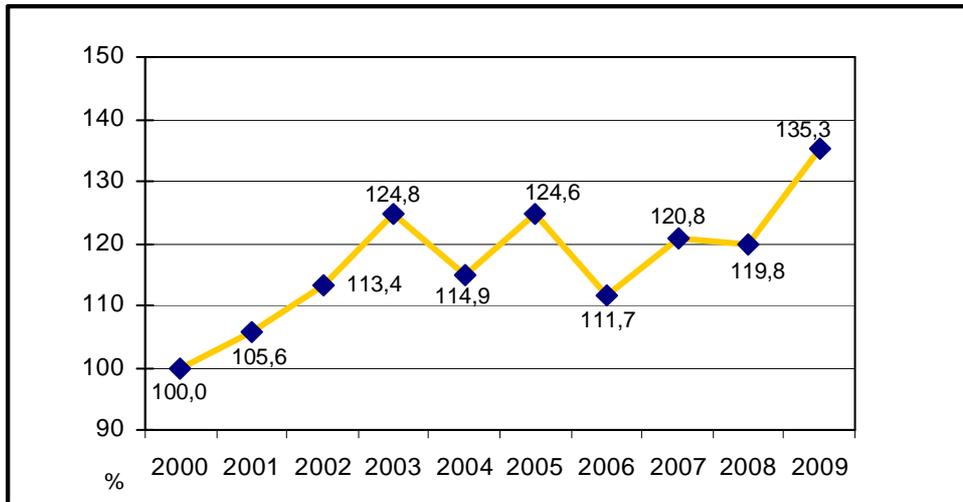


Abb. 6.1

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-Jahresmittel in €/m²	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	119,8
2009	54	0,27	135,3

Tab. 6.4

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 419
 Grundstückgröße: > 1.000 m²

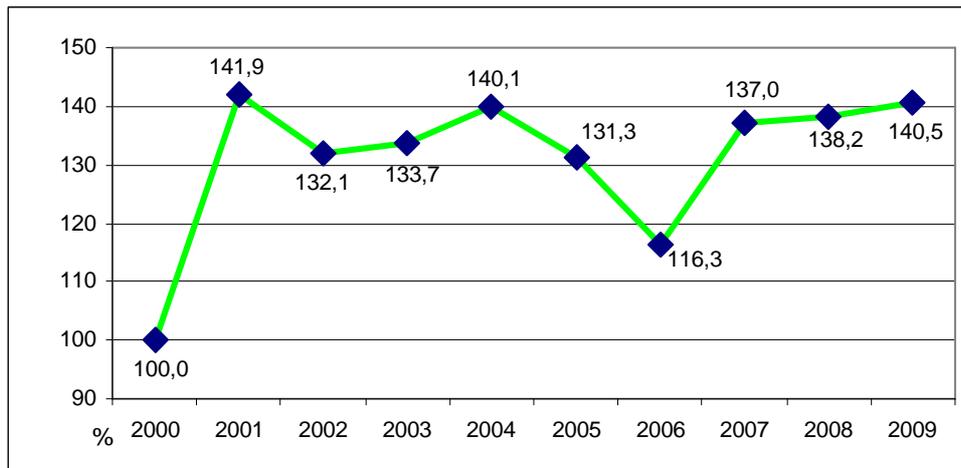
Indexreihe G für Grünlandflächen im Landkreis

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
2009	43	0,25	140,5

Tab. 6.5

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 213
 Grundstücksgößen: > 1.000 m²

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

(Keine neuen Untersuchungsergebnisse – Ergebnisse vom Vorjahr werden beibehalten)

Für den Landkreis wurde auf der Grundlage der naturräumlichen Gliederung (entsprechend den Bodenrichtwertzonen für Landwirtschaft) der mögliche Einfluss der Acker- bzw. Grünlandzahl auf den Kaufpreis (Bodenwert) untersucht. In der Zeitspanne von 2004 bis 2008 standen beim Ackerland rund 260 Kauffälle und für Grünland ungefähr 90 Kauffälle zur Verfügung. An möglichen weiteren Einflussmerkmalen auf den Bodenwert wurde unter anderem 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:

	<i>Mittlere Acker- bzw. Grünlandzahl</i>	<i>Mittlerer Bodenwert in €/m²</i>	<i>Mittlere Grundstücksfläche in m²</i>
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 2009 wurden dem Gutachterausschuss **122 Verkäufe von reinen Waldflächen** übermittelt. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr wieder einen **Anstieg**. Es wurde **ein Kauffall** entsprechend dem Ausgleichsleistungsgesetz in Verbindung mit der **Flächenerwerbsverordnung** registriert.

Das Preisniveau der forstwirtschaftlichen Flächen wird in 2009 erstmalig durch einen **Bodenrichtwert** widerspiegelt, der einheitlich für den gesamten Landkreis gilt. Dieser Bodenrichtwert ist in der digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellt und wird mit „mA“ gekennzeichnet, d.h. er steht für Waldflächen mit Aufwuchs.

Forstflächen:

$$\frac{0,22}{F - mA}$$

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

6.4 Höfe

Verkäufe von ganzen Höfen sind Verkäufe von landwirtschaftlichen Nutzflächen einschließlich der Wohn- und Wirtschaftsgebäude dieser Hofstellen. Derartige Höfe im historischen Sinn sind im Landkreis kaum zu finden. Landwirtschaftlicher Betrieb findet überwiegend an den Standorten umgewandelter ehemaliger LPG statt. 2009 gab es **zwei solcher Erwerbsvorgänge**. Dieser Teilmarkt bleibt trotzdem im gesamten Landkreis **unbedeutend**.

Die Kaufpreise lagen bei ca. 300.000 € und 700.000 €. Die Bodenwerte spreizten zwischen 0,68 €/m² und 0,87 €/m². Damit lagen sie beim 2,5- ... 3-Fachen des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes.

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 den in den Tabellen 7.1 bis 7.3 dargestellten Ergebnissen führten. Diese werden beibehalten und mit den möglichen Auswertungen des Jahres 2009 ergänzt.

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 Radwegebau	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 Radwegebau	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

Im Jahr 2009 wurden in den Nutzungsarten **ub** 46 **Kauffälle**, in der Nutzungsart **lf** 116 **Verträge** und in der Nutzungsart **sf** 7 **Veräußerungen** registriert. Deren Kaufpreise ordneten sich in die vorhandenen Kaufpreisspannen ein.

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

In dieser Kategorie gab es in 2009 3 **Verkäufe von Grünflächen**, deren Kaufpreise zwischen 2% und 36% des Bodenrichtwertes für Bauland lagen. Weitere Kauffälle waren diesbezüglich nicht auswertbar.

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

Es wurden in 2009 für diese Kategorie **keine Kauffälle** registriert.

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 2004 bis 2009 wurden 205 Verkäufe für **hausnahes Gartenland** registriert, also Flächen, die zum bestehenden Grundstück zugekauft wurden. Es ergaben sich für **Hausgärten** Preise in der Spanne von 0,20 €/m² bis 30,00 €/m², in der Regel aber

zwischen 4,50 €/m² und 6,00 €/m².

Die Einzelwerte ergaben sich in Abhängigkeit von der Lage des Grundstücks und der Höhe des Baulandwertes. Hierbei waren keine wesentlichen Preisunterschiede zwischen Vorder- und Hinterland zu verzeichnen. In *Abhängigkeit vom Baulandwert* entsprach dies

durchschnittlich 22% des Bodenrichtwertes.

In den Jahren 2004 bis 2009 wurden 42 Verkäufe für **Dauerkleingärten** getätigt. Es ergab sich für den Landkreis eine Kaufpreisspanne von 0,20 €/m² bis 19,00 €/m², in der Regel aber

zwischen 3,50 €/m² und 6,00 €/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 41 Verkäufen für **Grünanlagen** bzw. für **parkähnliche Flächen** wurden im Zeitraum von 2004 bis 2009 Preise in unterschiedlicher Höhe gezahlt. Die Kaufpreisspanne bewegte sich von 0,20 €/m² bis 38,00 €/m², in der Regel aber **zwischen 5,50 €/m² bis 9,50 €/m²**. Bringt man diese Kaufpreise in Bezug zum Bodenrichtwert, so wurden derartige Flächen im **Durchschnitt** für

ca. 24% des Bodenrichtwerts für Bauland

veräußert.

7.2.3 Private Wege

Im Zeitraum 2004 bis 2009 wurden 59 Kauffälle registriert, bei denen die veräußerten Grundstücksflächen als **Privater Weg** genutzt werden. Die Kaufpreisspanne lag hier zwischen 0,10 €/m² und 78,00 €/m², in der Regel aber von **5,00 €/m² bis 10,00 €/m²**. Auch hier wurde ein Bezug zum Bodenrichtwert hergestellt. Flächen, die in dieser Grundstücksart veräußert wurden, erzielten einen Kaufpreis in Höhe von **durchschnittlich**

37% 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 2004 bis 2009* wurden 30 verwertbare Kauffälle von **Lagerplätzen** und **ähnlich** gestalteten **Abstellplätzen** bekannt. Deren Kaufpreisspanne bewegte sich von 0,10 €/m² bis 9,00 €/m², in der Regel aber **zwischen 1,50 €/m² bis 3,00 €/m²**. Das entsprach etwa

14% des Bodenrichtwerts für Bauland.

7.2.5 Deponien

Für **Deponien und Halden** wurden zwischen *2004 bis 2009* 3 Kauffälle getätigt mit Preisen zwischen **0,50 €/m² und 2,50 €/m²**.

7.2.6 Sportanlagen und Freizeitobjekte

In den *Jahren 2004 bis 2009* wurden für die nachfolgenden Kategorien 19 auswertbare Kauffälle registriert:

- ⇒ für **Sportanlagen** (Sportplätze und Teile davon, Golfplatz und dergleichen; 8 Kauffälle) in einer Kaufpreisspanne von **0,30 €/m² bis etwa 6,50 €/m²**
- ⇒ für **Zelt- und Caravanplätze** (4 Kauffälle) bei einem Preis **zwischen ca. 2,50 €/m² und 4,50 €/m²**
- ⇒ für **übrige Freizeitanlagen** (Spiel- und Abenteuerplätze, Flächen für Vereinsarbeit; 7 Kauffälle) in einer Preisspanne von **0,90 €/m² bis etwa 9,00 €/m²**

7.2.7 Wasserflächen

Im *Zeitraum von 2004 bis 2009* gelangten 40 Verkäufe von **Grundstücken mit Wasserflächen unterschiedlichster Nutzung** dem Gutachterausschuss zur Kenntnis. Dabei wurden unter Anwendung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes Preise von **0,09 €/m² bis 0,20 €/m²** verzeichnet. Beim Verkauf von Teilflächen im **freihändigen Erwerb** wurden Preise zwischen **0,10 €/m² bis etwa 1,00 €/m²** gezahlt.

7.2.8 Abbauland

132 Kauffälle in den *Jahren 2004 bis 2009* 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 119 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 13 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 2004 bis 2009 wurden weitere Teilmärkte erschlossen:

Zweck	Anzahl Kauffälle	Preisspanne	Bemerkungen
Windkraftanlagen	26	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 Lako-maer 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 1.531 erfassten Kauffällen entfielen **504 Verträge** (33%) auf bebaute Grundstücke – ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr. **254 Kauffälle** waren dem Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ zuzuordnen. Ergänzt man diese Zahl um die **38 Kauffälle** von *Reihenhäusern und Doppelhaushälften*, so machte der Bereich des **individuellen Wohnens** mit insgesamt **292 Vorgängen** einen Anteil von **19% am gesamten Grundstücksmarkt** und **58% am Markt bebauter Grundstücke** aus. Vom Gesamtgeldumsatz am Grundstücksmarkt entfielen im Zeitraum 2009 70% (ca. 35 Mill. €) auf bebaute Objekte. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang von ca. 30% und zeigt, dass weniger werthaltige Objekte gehandelt werden.

Gesamtumsatz bebauter Grundstücke

Gebäudearten	Kauffälle <i>Anzahl</i>	Flächen-Umsatz <i>in ha</i>	Geldumsatz <i>in Mill. €</i>
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser	254	126,4	20,4
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	38	13,2	2,7
Wochenendhäuser	63	5,9	1,0
Mehrfamilienhäuser	35	10,2	4,0
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	36	9,4	2,3
Sonstige Gebäude	78	166,4	4,3
Summe	504	331,5	34,7

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	105 25,7 8,4	21 2,0 1,1	18 3,7 1,0
Grundzentren	70 38,9 5,6	6 3,6 1,2	11 2,1 0,8

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	29 9,1 2,7	1 0,5 0,7	4 0,8 0,2
Dörfer	88 65,9 6,5	7 4,0 1,0	3 2,9 0,3

Tab. 8.2

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Der Umsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern hatte mit 254 Kauffällen ein Gesamtvolumen von ca. 20 Mill. €. Das entsprach einem Anteil von **41% am Gesamtgeldumsatz** für 2009. Man kann hier mehr denn je von dem bedeutendsten Anteil am Grundstücksmarkt ausgehen. Gegenüber dem Vorjahr ist dieser Anteil um 13% gestiegen.

Der größte Umsatz war 2009 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):

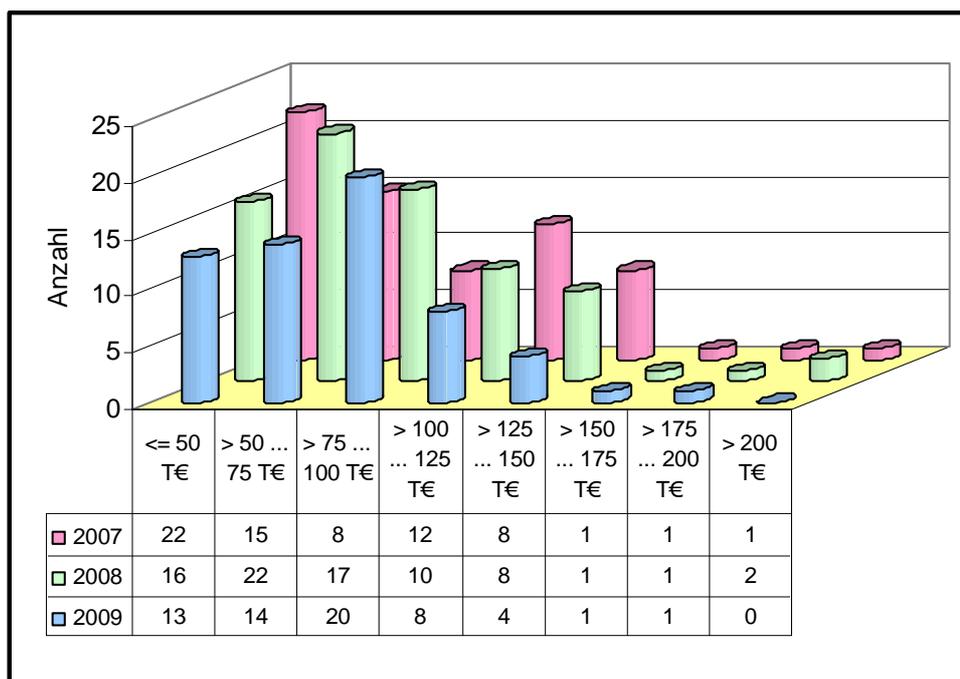


Abb. 8.1

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

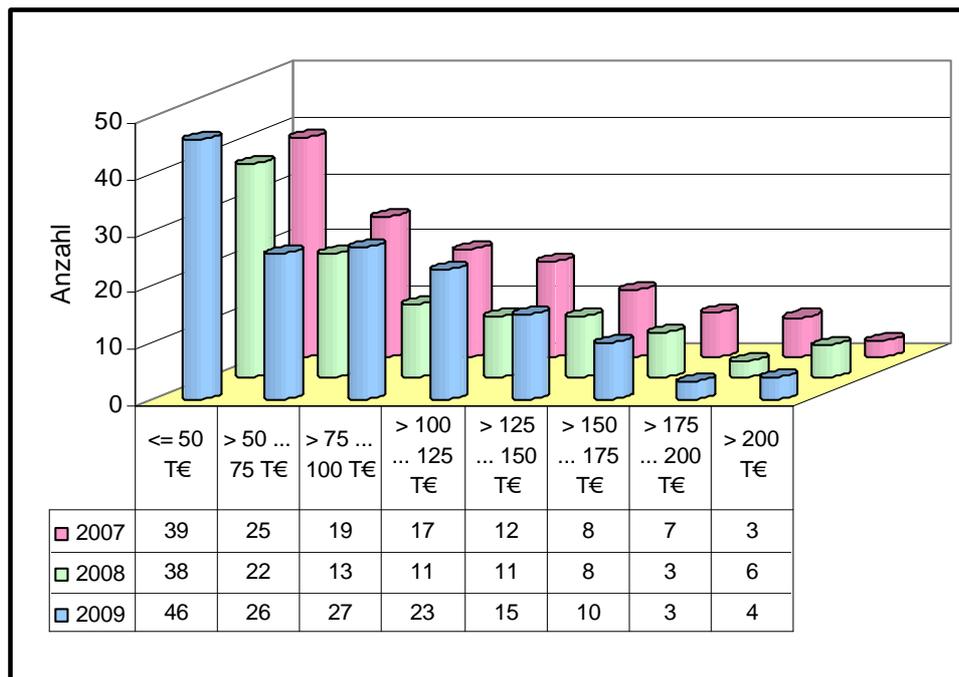


Abb. 8.2

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 und Cottbuser Umland erzielt. In den Stadtgebieten der Mittelzentren wird dieses nur in einzelnen Fällen erreicht.

8.2.2 Preisentwicklung

Insbesondere im ländlichen Raum ist eine Zunahme der **Kaufaktivitäten** in den Preissegmenten **von 75 T€ bis 125 T€** zu verzeichnen.

Die Bodenwertanteile sind nach wie vor insbesondere in den Wohngebieten der 90er Jahre rückläufig, was sich auch in sinkenden Bodenrichtwerten der letzten Jahre in den Gebieten widerspiegelt.

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Für eine Anpassung von im **Sachwertverfahren** ermittelten Grundstückswerten an den regionalen Grundstücksmarkt werden **Marktanpassungsfaktoren** notwendig. Der Gutachterausschuss konzentrierte sich bei der Ermittlung dieser Faktoren in den zurückliegenden Jahren 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 310 verwertbare Datensätze der Jahre 2004 bis 2009 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	0,71 (0,22 ... 1,21) 8 Datensätze	1,07 (0,70 ... 1,64) 8 Datensätze	0,89 (0,67 ... 1,07) 8 Datensätze	-- keine Datensätze	0,81 (0,41 ... 1,08) 6 Datensätze
Baujahr 1925 bis 1950	0,89 (0,36 ... 1,53) 30 Datensätze	0,90 (0,56 ... 1,34) 31 Datensätze	0,97 (0,69 ... 1,16) 13 Datensätze	-- 2 Datensätze	0,96 (0,45 ... 1,21) 8 Datensätze
Baujahr 1951 bis 1990	0,76 (0,31 ... 1,15) 18 Datensätze	0,84 (0,54 ... 1,23) 19 Datensätze	0,86 (0,49 ... 1,44) 9 Datensätze	0,71 (0,56 ... 1,01) 5 Datensätze	0,69 (0,39 ... 0,94) 16 Datensätze
Baujahr ab 1991	0,70 (0,40 ... 0,95) 15 Datensätze	0,82 (0,62 ... 1,08) 20 Datensätze	0,78 (0,38 ... 1,27) 21 Datensätze	0,72 (0,46 ... 1,17) 19 Datensätze	0,79 (0,50 ... 1,11) 54 Datensätze

Tab. 8.3

⁵ Bei anderen Gebäudetypen gelten die jeweiligen Baunebenkosten.

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

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 323 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2004 bis 2009 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	116	1924	116	607
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser teilsaniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	1949 ... 1970	28	1960	124	622
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser saniert und modernisiert, teilweise neuwertig, aber zum Kaufzeitpunkt älter als 3 Jahre; mittlerer bis teilweise gehobener Ausstattungsstandard	≥ 1971	169	1993	137	915
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser neuwertig, zum Kaufzeitpunkt <u>nicht</u> älter als 3 Jahre; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard	≥ 1971	10	2007	124	1.319

Tab. 8.4

8.2.5 Liegenschaftszinssätze

Allgemeines

{Quelle: Beschluss des Oberen Gutachterausschusses zum Grundstücksmarktbericht 2009 des Landes Brandenburg}

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

zinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird eine überregionale Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durchgeführt. Voraussetzungen hierfür sind ein einheitliches Modell zur Erfassung 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)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ nur nachhaltig vermietete Objekte ⇒ kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ⇒ Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren ⇒ bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen⁷
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ bis 80 Jahre
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objekttypische Grundstücksgröße) ⇒ objekttypischer Bodenwert
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten ⇒ Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z.B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten:	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung⁸ ⇒ für gewerblichen Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) ⇒ für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung⁸ ⇒ für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter⁹ ⇒ für Wohnnutzung 2 % ⇒ für gewerbliche Nutzung 4 %
- Verwaltungskosten	
- Instandhaltungskosten	
- Mietausfallwagnis	

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:

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

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>

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

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum 2007 bis 2009 und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programm AKS des Landes Niedersachsen berechnet. Die Ergebnisse für den Zeitraum 2006 bis 2008 sind im Grundstücksmarktbericht 2008 enthalten. Aus dem Vergleich mit diesen Ergebnissen lassen sich keine eindeutigen Trends ableiten.

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 Auswertezeitraum 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 für 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 618 Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2009 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichprobe der Regressionsanalyse:

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (119 Kauffälle)			
<i>Bodenwert</i>	3,-- €/m ² ... 90,-- €/m ²	35,-- €/m ²	3,8%
<i>Wohnfläche</i>	62 m ² ... 250 m ²	118 m ²	
<i>Restnutzungsdauer</i>	20 Jahre ... 80 Jahre	56 Jahre	
<i>Rohetragsfaktor</i>	6,9 ... 31,8	17,5	
<i>Monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)</i>	2,50 €/m ² ... 7,00 €/m ²	4,50 €/m ²	

Tab. 8.6

Ausgehend von der Datenbasis des Landkreises Spree-Neiße leitet sich tendenziell ein niedrigerer Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser ab (14 Kauffälle). Er beträgt durchschnittlich **3,7%**.

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Im Vergleich zu den Ein- und Zweifamilienhäusern bleibt der Umsatz von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** mit 38 Kauffällen im Landkreis Spree-Neiße **relativ unbedeutend**. Diese machten mit einem Gesamtvolumen von 2,7 Mill. € ca. 5% am Gesamtgeldumsatz für 2009 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 84 Kauffällen aus den Jahren 2004 bis 2009 sind im Folgenden dargestellt.

Wohnflächenpreise

Gebäudeart	Gebäudebaujahresklasse	Anzahl	Mittleres Baujahr	Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Durchschnittliche WF-Preise in €/m²
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	32	1996	116	1.000
Reihenhäuser und Doppelhaushälften, nach 2000 errichtet; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard	≥ 2000	--	--	--	--

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.

Ein **Liegenschaftszinssatz** wurde **nicht** abgeleitet.

8.4 Wohnungseigentum – Preisniveau

Das Marktgeschehen hinsichtlich des **Wohneigentums** hat sich im Landkreis Spree-Neiße im Vergleich zum Vorjahr **verringert**. Im Jahr 2009 wurden 26 Erwerbsvorgänge registriert. Davon waren:

- 20 Kauffälle ⇒ Erstverkauf von Eigentumswohnungen
- 1 Kauffall ⇒ Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen
- 5 Kauffälle ⇒ Zwangsversteigerungen von Wohn- und Teileigentum

Geeignete, auswertbare Verkäufe der *Jahre 2004 ... 2009* fanden an folgenden Standorten statt:

Ort	Bauart			Wohnfläche in m ²	Wohnflächen- Preis in €/m ² WF	Anzahl Kauffälle	Art
	Neubau	Altbau	Saniierter Altbau				
Forst (Lausitz)			X	59	340	1	E ¹⁰
Guben	X			80	800 ... 810	2	E
Guben	X			65 ... 90	700 ... 940	6	W ¹⁰
Guben			X	98	765	1	W
Spremberg	X			70 ... 80	1.230 ... 1.640	15	E
Spremberg			X	70 ... 140	600 ... 900	4	W
Kolkwitz			X	77	1.325	1	E
Kolkwitz OT Gulben	X			103	1.015	1	W
Kolkwitz OT Limberg	X			60	875	1	W
Neuhausen/Spree OT Bagenz	X			130	830	1	E
Peitz			X	55 ... 125	800 ... 1.000	5	E
Burg (Spreewald)	X			30 ... 95	1.000 ... 1.450	20	E
Burg (Spreewald)	X			50 ... 100	700 ... 1.050	6	W
Werben	X			57	615	1	E
Werben	X			57	930	1	W

Tab. 8.8

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

8.5 Teileigentum

Der Erwerb von **Teileigentum** ist im Landkreis Spree-Neiße **unbedeutend**. Seit dem Jahr 2003 gab es nur 3 Kauffälle, die hinsichtlich von Vergleichsfaktoren nicht auswertbar waren.

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

8.6 Mehrfamilienhäuser

Der Umsatz von **Mehrfamilienhäusern** hatte mit 35 Kauffällen ein Gesamtvolumen von ca. 4,0 Mill. €. Das entsprach einem Anteil von 8% am Gesamtgeldumsatz für 2009. Damit ging dieses Marktgeschehen gegenüber dem Vorjahr weiter zurück und ist im Landkreis seit Jahren ein unbedeutender Teilmarkt. Der Flächenumsatz lag bei 10,2 ha.

Hinsichtlich der Vergleichsfaktoren waren keine Auswertungen möglich.

8.6.1 Preisniveau

In die Untersuchungen wurden ausschließlich Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Jahre 2004 bis 2009 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€
	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
	2009	6	7	3	2	1

Tab. 8.9

8.6.2 Liegenschaftszinssätze

(siehe „Allgemeines“ in Ziffer 8.2.5, **Seite 51**)

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis landesweit 419 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern für die *Jahre 2007 bis 2009* zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichprobe der Regressionsanalyse:

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (80 Kauffälle)			
<i>Bodenwert</i>	4,-- €/m ² ... 76,-- €/m ²	32,-- €/m ²	7,6% (Vorjahr 7,9%)
<i>Nutzfläche</i>	163 m ² ... 2.367 m ²	551 m ²	
<i>Restnutzungsdauer</i>	20 Jahre ... 74 Jahre	35 Jahre	
<i>Rohertragsfaktor</i>	5,2 ... 16,0	8,6	
<i>Monatliche Nettokaltmiete (je m² Nutzfläche)</i>	2,50 €/m ² ... 5,50 €/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%** (Auswertung aus Jahr 2008).

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 beschrieben ist der [Grundstücksmarkt](#) hier weiterhin [rückläufig und inhomogen](#), sodass sich auch 2009 keine gesicherten Ergebnisse ermitteln ließen.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Auch in 2009 war in diesem Teilmarkt das Verhalten ähnlich dem der Mehrfamilienhäuser. [Gewöhnlicher Geschäftsverkehr](#) fand [relativ selten](#) statt. Die Hauptobjekte in dieser Gruppe waren Wohn- und Geschäftshäuser.

Im Jahr 2009 gingen 36 Mitteilungen zu Veräußerungen in diesem Teilmarkt ein. 18 davon konnten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Der Umsatz aller Fälle lag bei 9,4 ha und 2,3 Mill. €.

8.7.1 Preisniveau

Auch hier wurde ausschließlich der gewöhnliche Geschäftsverkehr der *Jahre 2004 bis 2009* 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€ ...
	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
	2009	11	3	0	2	2

Tab. 8.11

8.7.2 Liegenschaftszinssätze

(siehe „Allgemeines“ in Ziffer 8.2.5, Seite 51)

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis landesweit 203 Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser aus den Jahren 2007 bis 2009 und 75 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 <u>ohne</u> die kreisfreien Städte (24 Kauffälle)			
<i>Bodenwert</i>	14,-- €/m ² ... 80,-- €/m ²	42,-- €/m ²	8,2%
<i>Wohn- und Nutzfläche</i>	83 m ² ... 3.580 m ²	702 m ²	
<i>Restnutzungsdauer</i>	20 Jahre ... 70 Jahre	35 Jahre	
<i>Rohertragsfaktor</i>	5,8 ... 13,2	8,6	
<i>Monatliche Nettokaltmiete (je m² Nutzfläche)</i>	2,00 €/m ² ... 12,20 €/m ²	4,90 €/m ²	

Tab. 8.12

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
äußerer Entwicklungsraum <u>mit</u> den kreisfreien Städten ¹¹ (26 Kauffälle)			
<i>Bodenwert</i>	5,-- €/m ² ... 80,-- €/m ²	32,-- €/m ²	8,0%
<i>Nutzfläche</i>	60 m ² ... 5.204 m ²	1.029 m ²	
<i>Restnutzungsdauer</i>	23 Jahre ... 65 Jahre	42 Jahre	
<i>Rohertragsfaktor</i>	5,7 ... 18,2	10,4	
<i>Monatliche Nettokaltmiete (je m² Nutzfläche)</i>	2,50 €/m ² ... 9,80 €/m ²	6,90 €/m ²	

Tab. 8.13

8.8 Wochenendhäuser

Wochenendhäuser wurden im Landkreis Spree-Neiße in den Jahren 2004 bis 2009 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.

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.

Wochenendhausgebiet	Anzahl Verkäufe	Kaufpreisspanne	Kaufpreismittel
Burg (Spreewald), Kauperinsel	6	30.000 ... 80.000 €	50.000 €
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	9	6.000 ... 25.000 €	16.500 €
Kolkwitz OT Hänchen, an der Alten Ziegelei	3	2.000 ... 8.500 €	4.200 €
Neiße-Malxetal OT Klein Köllzig / Groß Köllzig, Bungalowsiedlung am Ziegeleiteich	4	6.000 ... 10.000 €	8.500 €
Neuhausen/Spree OT Neuhausen, Bungalowsiedlung „Waldsiedlung“	6	12.000 ... 20.200 €	16.800 €
Neuhausen/Spree OT Bagenz, Bungalowsiedlungen am Spremberger See	32	2.500 ... 32.000 €	15.300 €
Neuhausen/Spree OT Klein Döbbern, Bungalowsiedlungen am Stausee	47	2.000 ... 45.000 €	11.400 €
Schenkendöbern OT Groß Drewitz, Bungalowsiedlung am Göhlensee	6	4.000 ... 40.900 €	18.900 €
Schenkendöbern OT Pinnow, Bungalowsiedlungen am Pinnower See	41	4.300 ... 72.000 €	18.700 €
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung „Weißer Berg“	14	3.500 ... 33.000 €	14.800 €
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung Bühlow Nord	20	2.000 ... 23.000 €	7.700 €
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. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010
Neuhausen/Spree OT Bagenz, Erholungsgebiet „Spremler See“ Ostseite	10 €/m ²	9 €/m ²				
Neuhausen/Spree OT Klein Döbbern, Erholungsgebiet „Spremler See“ Westseite	--	8 €/m ²	8 €/m ²	10 €/m ²	10 €/m ²	10 €/m ²
Neuhausen/Spree OT Neuhausen, Erholungsgebiet „Waldsiedlung“	--	--	--	8 €/m ²	8 €/m ²	8 €/m ²
Schenkendöbern OT Groß Drewitz, Erholungsgebiet „Göhlersee“	--	--	--	8 €/m ²	8 €/m ²	8 €/m ²
Schenkendöbern OT Pinnow, Erholungsgebiet „Pinnower See“	7 €/m ²	7 €/m ²	8 €/m ²	8 €/m ²	8 €/m ²	8 €/m ²
Felixsee OT Bohsdorf, Erholungsgebiet „Felixsee“	--	--	--	--	8 €/m ²	7 €/m ²

Tab. 8.15

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 01.01.2010** am 03.02.2010 **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 bebauter Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. **Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung**.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach § 135a BauGB kostenerstattungsbetragsfreies, baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch 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 landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung. Die mit „mA“ (mit Aufwuchs) gekennzeichneten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche genutzte Flächen enthalten den Baumbestand.

Gegenüberstellung allgemeiner und besonderer Bodenrichtwerte

	Allgemeine Bodenrichtwerte	Besondere Bodenrichtwerte
Rechtsgrundlage	§ 196 Abs. 1 Satz 1 bis 5 BauGB	§ 196 Abs. 1 Satz 7 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

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte zum *Stand 01.01.2010* erfolgt erstmalig nicht in Form der Bodenrichtwertkarte. Stattdessen werden die Bodenrichtwerte auf einer DVD präsentiert. Sie werden wie gewohnt in Bruchstrichdarstellung angegeben.

Legende zur Bodenrichtwert-DVD:

„Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m² Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

<p>W Wohnbaufläche</p> <p>M gemischte Baufläche</p> <p>G gewerbliche Baufläche</p> <p>S Sonderbaufläche</p>	<p>WA allgemeines Wohngebiet</p> <p>WR reines Wohngebiet</p> <p>WS Kleinsiedlungsgebiet</p> <p>WB besonderes Wohngebiet</p> <p>MD Dorfgebiet</p> <p>MI Mischgebiet</p> <p>MK Kerngebiet</p> <p>GE Gewerbegebiet</p> <p>GI Industriegebiet</p> <p>GD dienstleistungsorientierte gewerbliche Baufläche</p> <p>SO Sondergebiet</p> <p>SOE Erholungsgebiet</p>
---	--

Abweichender Entwicklungszustand

R Rohbauland	E Bauerwartungsland	SF Sonstige Flächen
---------------------	----------------------------	----------------------------

Bauweise

o offene Bauweise	g geschlossene Bauweise	a abweichende Bauweise
--------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl	- römische Zahl z.B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse) (III – IV) = Spannenangabe
Geschossflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40 % der Grundstücksfläche
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

Grundstücksfläche	- arabische Zahl, z.B. 800 m² = 800 m ² Grundstücksfläche (800 – 1.200 m²) = Spanne 800 – 1.200 m ² Grundstücksfläche
Grundstückstiefe	- arabische Zahl, z.B. 40 m = 40 m Grundstückstiefe

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt.

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

Städtebauliche Maßnahmen nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farbig hinterlegt:



San Sanierungsgebiet

In den mit „San“ gekennzeichneten Gebieten werden durch den Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermittelt, die in der Geschäftsstelle erfragt werden können.

Die dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung.

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der Nutzung

A Ackerland **GR** Grünland **F** Forsten

Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahlen angegeben. Die mit mA (mit Aufwuchs) gekennzeichneten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen enthalten den Baumbestand ...“

Die Bodenrichtwerte werden 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 Bodenrichtwert-DVD zu erwerben.

Beginnend mit den Bodenrichtwerten zum 01.01.2011 soll die Auskunft der Bodenrichtwerte im Land Brandenburg über ein landeseigenes Online-System erfolgen. Der öffentliche Testbetrieb soll im Jahr 2010 auf der Basis derselben Bodenrichtwertdaten und Kartengrundlagen beginnen, die in der BRW-DVD Verwendung finden. Bodenrichtwerte-Online steht für mehr Markttransparenz und Bürgernutzen. Erstmals könnten dann alle Bodenrichtwerte mit ihren Wert beeinflussenden Merkmalen kostenfrei und ohne Registrierung eingesehen werden. Registrierte Nutzer können zusätzlich auf die Möglichkeit des kostenpflichtigen Downloads von Bodenrichtwertdateien zugreifen.

9.3 Übersichten über ausgewählte Bodenrichtwerte

Stadt / Gemeinde / Amt <i>Stadtteil, Ortsteil, Wohnteil</i>	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010
<u>Stadt Forst (Lausitz)</u>						
Zentrum	75	75	75	75	67	70
Stadtteil Keune	20	20	20	20	17	17
OT Groß Jamno	13	13	13	13	12	12
OT Briesnig	10	10	10	10	9	9
OT Klein Bademeusel	5	5	5	5	5	5
<u>Stadt Guben</u>						
Zentrumsnaher Bereich	23	23	23	23	21	21

Stadt / Gemeinde / Amt <i>Stadtteil, Ortsteil, Wohnteil</i>	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010
Stadtteil Reichenbach	25	25	25	25	23	23
OT Groß Breesen	20	20	18	18	16	15
OT Deulowitz, Dorfgebiet	18	18	15	15	13	13
Stadt Spremberg						
Zentrum	78	78	78	78	70	70
Stadtteil Slamen	30	30	30	30	27	26
OT Sellessen, Dorfgebiet	20	20	20	20	18	16
OT Graustein	20	20	20	20	18	18
OT Schwarze Pumpe, südliches Ortsgebiet	13	13	13	13	12	12
OT Lieskau	8	8	8	8	8	8
Stadt Drebkau						
Zentrum	--	18 ¹²	18 ¹³	18 ¹³	-- ¹⁴	-- ¹⁴
OT Leuthen, Dorfgebiet	25	25	25	25	22	22
OT Schorbus	23	23	20	20	20	20
OT Jehserig	10	10	10	10	9	9
OT Casel	8	8	8	8	7	7
Stadt Welzow						
Zentrum	-- ¹⁴	--	--	--	--	--
OT Proschim	5	8	8	8	8	8
Gemeinde Kolkwitz						
OT Kolkwitz, Dorfkern	45	40	40	38	34	34
OT Klein Gaglow, Dorfgebiet	23	23	23	23	21	21
OT Limberg, Dorfgebiet	25	25	25	25	23	24
OT Hänchen, Dorfgebiet	20	20	23	23	21	20
OT Krieschow, Dorfgebiet	13	13	13	13	12	12
OT Wiesendorf	5	5	5	5	5	5
Gemeinde Neuhausen/Spree						
OT Neuhausen, Dorfgebiet	15	15	15	15	13	13
OT Bagenz, Dorfgebiet	20	20	20	20	18	18
OT Haasow	45	40	38	38	35	33
OT Groß Döbbern	28	25	25	25	22	22
OT Klein Döbbern, Dorfgebiet	25	23	23	23	21	21
OT Sergen	18	18	18	18	16	15
Gemeinde Schenkendöbern						
OT Schenkendöbern, Dorfgebiet	18	18	18	18	16	16
OT Pinnow, Dorfgebiet	13	13	13	13	12	12
OT Atterwasch	10	10	10	10	9	9

¹² kein Wert beschlossen (siehe Ziffer 9.4)

¹³ allgemeiner Bodenrichtwert mit Anfangswertqualität

¹⁴ besonderer Bodenrichtwert im Sanierungsgebiet

Stadt / Gemeinde / Amt Stadtteil, Ortsteil, Wohnteil	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010
OT Bärenklau	10	10	10	10	9	9
OT Grabko	10	10	10	10	9	9
OT Staakow	5	5	5	5	5	5
<u>Amt Burg (Spreewald)</u>						
Burg (Spreewald), Dorfkern	50	50	50	48	48	53
Werben, Dorfgebiet	30	30	28	28	25	25
Briesen, Dorfgebiet	28	25	25	25	23	21
Schmogrow-Fehrow OT Fehrow	18	18	18	18	16	16
Burg (Spreewald) OT Müschen	15	15	15	15	13	13
<u>Amt Döbern-Land</u>						
Döbern, Zentrum	25	25	25	25	22	22
Tschernitz OT Tschernitz	18	18	18	18	16	15
Wiesengrund OT Trebendorf	13	13	10	10	9	9
Hornow-Wadelsdorf OT Hornow	15	15	15	15	13	13
Groß Schacksdorf- Simmersdorf OT Simmersdorf	13	13	13	13	12	12
Groß Schacksdorf- Simmersdorf OT Groß Schacksdorf	13	13	13	13	12	12
Neiße-Malxetal OT Groß Közig	10	10	10	10	9	8
Felixsee OT Friedrichshain	10	10	10	10	9	8
Neiße-Malxetal OT Jerischke	5	5	5	5	5	5
<u>Amt Peitz</u>						
Peitz, Stadtteil Cottbuser Vor- stadt	23 ¹⁵	23	23	23	21	21
Peitz, Stadtteil Südlicher Stadtrand	28 ¹⁵	28	28	28	25	25
Teichland OT Maust, Dorfgebiet	25	25	25	25	22	23
Jänschwalde OT Jänschwalde/Dorf	25	23	23	23	21	21
Tauer, Dorfgebiet	18	18	18	18	16	16
Turnow-Preilack OT Turnow, Dorfgebiet	15	15	15	15	13	13
Jänschwalde OT Drewitz, Dorfgebiet	13	13	13	13	12	13
Drachhausen	10	10	10	10	9	9
Jänschwalde OT Grießen	8	8	8	8	7	7
Heinersbrück OT Grötsch	5	5	5	5	5	5

Tab. 9.2

¹⁵ 2005 in weitere zwei separate Bodenrichtwertzonen geteilt

9.4 Stadtsanierung und Stadtumbau

Sanierungsgebiete

In der Darstellung der Bodenrichtwerte auf der Bodenrichtwert-DVD des Landkreises Spree-Neiße zum Stand 01.01.2010 sind die **förmlich festgelegten Sanierungsgebiete violett unterlegt**. Sie werden mit „San“ bezeichnet. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten besonderen Bodenrichtwerte (**Anfangsbodenrichtwerte**) für diese Gebiete haben einen unterschiedlichen Stand der Beschlussfassung und sind daher nicht auf der Bodenrichtwert-DVD 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“	01.01.2010	12,-- €/m ² ... 16,-- €/m ²
Forst (Lausitz), „Forst-Nordstadt“	01.01.2005	25,-- €/m ² ... 40,-- €/m ²
Forst (Lausitz), „Westliche Innenstadt“	01.01.2010	7,-- €/m ² ... 39,-- €/m ²
Forst (Lausitz), „Innenstadt“	01.01.2010	34,-- €/m ² ... 68,-- €/m ²
Forst (Lausitz), „Nordost“	01.01.2010	2,-- €/m ² ... 26,-- €/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 Stadtkern“	01.01.2010	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 80).

Stadtumbauegebiete

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 Stadtbild prägender 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 Gebäudesegmente)
- ☞ 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. Auf der Bodenrichtwert-DVD 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.

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 Handelskammer¹⁶.

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 ¹⁷
		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 www.cottbus.ihk.de ; Gewerbemieten-Service 2010

¹⁷ 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 ¹⁸	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

¹⁸ Für die Stadt Guben existiert ein Mietspiegel; www.grundeigentum-verlag.de/mietspiegel/msp_guben

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 (Entwicklung ab 2005):

	2005	2006	2007	2008	2009
Pachtfläche gesamt	44,62	45,05	46,92	48,85	51,13
Ackerland	47,33	47,72	50,76	53,03	55,43
Grünland	34,59	34,86	36,04	37,27	42,77

Tab. 10.3

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

Stadt / Gemeinde / Amt	Pacht für Ackerland in €/ha	Pacht für Grünland in €/ha
Stadt Forst (Lausitz)	57,13	42,60
Stadt Guben	74,78	58,65
Stadt Spremberg	55,73	54,98
Stadt Drebkau	63,77	46,66
Stadt Welzow	39,89	30,61
Gemeinde Kolkwitz	45,28	34,84
Gemeinde Neuhausen/Spree	51,00	44,79

Stadt / Gemeinde / Amt	Pacht für Ackerland in €/ha	Pacht für Grünland in €/ha
Gemeinde Schenkendöbern	74,52	37,14
Amt Burg (Spreewald)	49,85	32,02
Amt Döbern-Land	55,37	52,32
Amt Peitz	42,44	35,83

Tab. 10.4

Der enorme Preisanstieg für **Pachtflächen**, die im Besitz der **BVVG** stehen, hat sich im Jahr 2009 nicht fortgesetzt.

	Acker in €/ha	Grünland in €/ha
2008	222,95	99,76
2009	150,40	129,51

Tab. 10.5

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 aus den 90er-Jahren 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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).

- 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 07. Juli 2009 (GVBl. I S. 246)
- 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).
- 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 27. Mai 2009 (GVBl. I S. 160)
- 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; -1947; -1950 / 03334 214-2946	gutachterausschuss@kvbarnim.de
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	03546 20-2758; -2759; -2760; -2746; -2790 / 03546 20-1264	gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	03535 4627-06; -31; -33 / 03535 4627-30	gutachterausschuss@lkee.de
Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321 403-6181 / 03321 403-3181	gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03341 354-905; -906; -907; -908 / 03341 354-997	geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301 601-5581; -5567; -5583 / 03301 601-5580	gutachterausschuss@oberhavel.de
Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	03541 870-5391; -5392; -5393; -5394 / 03541 870-5310	gaa@osl-online.de
Oder-Spree (LOS)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	03366 351-710; -711; -712 / 03366 351-718	gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971 62-490; -491; -492; -493 / 033971 71047	gutachter@o-p-r.de
Potsdam-Mittelmark (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	03328 318-311; -312; -313; -314; -323 / 03328 318-315	gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	03876 713-791; -792 / 03876 713-794	gutachterausschuss@lkprignitz.de
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4203; -4205; -4206; -4207 / 03371 608-9221	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	03332 441-816; -815; -817 / 03332 441-850	gaa@uckermark.de
Brandenburg a.d.H. (BRB)	Klosterstraße 14 14772 Brandenburg a.d.H.	03381 5862-03; -05; -37 / 03381 5862-04	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	0355 612-4213; -4212 / 0355 612-4203	gutachterausschuss@cottbus.de
Frankfurt (Oder) (FF)	Goepelstraße 38 15230 Frankfurt (O)	0335 552-6204; -6205; -6299 / 0335 552-6299	gutachter@frankfurt-oder.de
Potsdam (P)	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14467 Potsdam	0331 289-3183; -3182 / 0331 289-843183	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (O)	0335 5582-520; -521; -540 / 0335 5582-503	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de

Gutachterausschuss Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	 / 	
Bautzen (BZ)	Gutachterausschuss Macherstraße 55 01917 Kamenz	03578 7871-62012; -62010 / 03578 7870-62012	vermessung@ira-bautzen.de
Görlitz (GR)	Gutachterausschuss Georgewitzerstraße 60 02708 Löbau	03585 44-2960; -2961; -2962; -2963; - 2964 / 03585 5403-2960	gutachterausschuss@kreis-gr.de

Tab. 1 Anhang

Anschriften der kreisangehörigen Kommunen

Kommune	Anschrift des Verwaltungssitzes	Telefon / Telefax / E-Mail / Internet
Stadt Drebkau	OT Drebkau Spremler 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@schenkendoeborn.de / www.schenkendoeborn.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

Kommune	Anschrift des Verwaltungssitzes	Telefon / Telefax / E-Mail / Internet
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

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
BbgLPIG	Brandenburgisches Landesplanungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundflächen
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BRW	Bodenrichtwert
dgl.	dergleichen
d.h.	das heißt
DIN	Deutsche Industrie-Norm
EEG	Energieeinsparungsgesetz
ei	Kürzel für Eigentumswohnungen
EW	Einwohner
F	Forsten
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
LEP eV	Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin
LEP FS	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung
LEP GR	Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg
LF	Land- und Forstwirtschaft
If	Kürzel für land- und forstwirtschaftliche Flächen
Mill.	Million
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
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