



# Grundstücksmarktbericht 2010



## 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](mailto:gaa@lkspn.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de/SPN](http://www.gutachterausschuesse-bb.de/SPN)

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
(Anschrift siehe oben)

Gebühr: 30,- €

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

# Gliederung des Grundstücksmarktberichts

	Seite
<b>1 Der Grundstücksmarkt in Kürze</b> .....	5
<b>2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts</b> .....	7
<b>3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	8
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung .....	13
<b>4 Übersicht über die Umsätze</b> .....	15
4.1 Vertragsvorgänge .....	18
4.2 Geldumsatz .....	18
4.3 Flächenumsatz .....	19
4.4 Zwangsversteigerungen .....	20
<b>5 Bauland</b> .....	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 .....	31
5.4 Gewerbliche Bauflächen .....	31
5.4.1 Preisniveau .....	31
5.4.2 Preisentwicklung .....	31
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	31
5.6 Außenbereich .....	32
5.7 Arrondierungsflächen .....	33
5.8 Erbbaurechte .....	33
<b>6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	35
6.1 Allgemeines .....	35
6.2 Landwirtschaftliche Flächen .....	35
6.2.1 Preisniveau .....	36
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	36
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten .....	38
6.3 Unlandflächen .....	38
6.4 Höfe .....	38
6.5 Forstwirtschaftliche Flächen .....	39
<b>7 Sonstige unbebaute Grundstücke</b> .....	40
7.1 Grundstücke für den Gemeinbedarf .....	40
7.2 Grundstücke sonstiger Nutzungsarten .....	40
7.2.1 Hausnahes Gartenland.....	40
7.2.2 Dauerkleingärten .....	40
7.2.3 Grünanlagen .....	40
7.2.4 Private Wege .....	41
7.2.5 Lagerplätze .....	41
7.2.6 Deponien.....	41
7.2.7 Sportanlagen und Freizeitobjekte .....	41

---

7.2.8 Wasserflächen .....	41
7.2.9 Abbauland .....	42
7.2.10 Weitere Teilmärkte .....	42
<b>8 Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>43</b>
8.1 Allgemeines .....	43
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	44
8.2.1 Preisniveau .....	44
8.2.2 Preisentwicklung .....	45
8.2.3 Sachwertanpassungsfaktoren .....	45
8.2.4 Wohnflächenpreise .....	47
8.2.5 Liegenschaftszinssätze .....	48
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften .....	50
8.3.1 Preisniveau .....	50
8.3.2 Preisentwicklung .....	51
8.4 Wohnungseigentum – Preisniveau .....	51
8.5 Teileigentum – Preisniveau .....	52
8.6 Mehrfamilienhäuser .....	53
8.6.1 Preisniveau .....	53
8.6.2 Liegenschaftszinssätze .....	53
8.6.3 Sachwertanpassungsfaktoren .....	54
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....	54
8.7.1 Preisniveau .....	54
8.7.2 Liegenschaftszinssätze .....	54
8.8 Wochenendhäuser .....	55
<b>9 Bodenrichtwerte .....</b>	<b>58</b>
9.1 Gesetzlicher Auftrag .....	58
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland .....	59
9.3 Übersichten über ausgewählte Bodenrichtwerte .....	60
9.4 Stadtsanierung und Stadtumbau .....	63
9.5 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke .....	65
<b>10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten .....</b>	<b>66</b>
10.1 Nutzungsentgelte .....	66
10.1.1 Nutzungsentgelt für Wochenendgrundstücke .....	66
10.1.2 Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke .....	66
10.2 Mieten .....	67
10.2.1 Gewerbemieten .....	67
10.2.2 Wohnungsmieten .....	69
10.3 Pacht für landwirtschaftliche Flächen .....	70
10.4 Weitere Pachtangaben .....	71
10.4.1 Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ....	71
10.4.2 Pacht für Kleingärten .....	71
<b>11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>72</b>

**Anhang**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Spree-Neiße  
Weitere Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse  
Anschriften der kreisangehörigen Kommunen

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

- *Unbebaute Bauflächen* für den individuellen Wohnungsbau wurden gegenüber dem Vorjahr stärker nachgefragt. Der durchschnittliche *Kaufpreis* war jedoch wiederum *geringer*.
- Im *individuellen Wohnungsbau* betrug nur noch für die Gemeinde Kolkwitz und das Amt Burg (Spreewald) das charakteristische *Bodenrichtwertniveau* 15,-- €/m<sup>2</sup> bis 30,-- €/m<sup>2</sup>, in den übrigen Kommunen bis 15,-- €/m<sup>2</sup>. 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*.
- Ein signifikanter *Zusammenhang aus Bodenwert und Grundstücksgröße* war selbst im Amt Burg (Spreewald) nicht mehr feststellbar. Damit kann im gesamten Landkreis keine Abhängigkeit verzeichnet werden.
- 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 stagnierte bzw. ist in dieser Zeit gefallen, sodass auch die Bodenrichtwerte mitunter gesenkt wurden. 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,-- €/m<sup>2</sup> und 8,-- €/m<sup>2</sup>*.
- Beim Erwerb *bebauter Grundstücke* wurde ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr registriert. Den bedeutendsten Anteil hatten, wie seit Jahren, Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Insbesondere im ländlichen Raum ist eine Zunahme der Kaufaktivitäten in den Preissegmenten von 50 T€ bis 75 T€ zu verzeichnen. *Sachwertanpassungsfaktoren* 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.
- Der Grundstücksteilmarkt „*Wohnungs- und Teileigentum*“ bewegt sich seit Jahren auf so niedrigem Niveau, dass er auf dem Gesamtmarkt keine *bedeutende Rolle* spielt. In zunehmendem Maß erfolgte dabei die Weiterveräußerung 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 geringfügig an. Insbesondere sind hier in diesem Jahr Wohn- und Geschäftshaus-Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum betroffen.

- Auch im Jahr 2010 war eine große *Nachfrage an Landwirtschaftsflächen* zu verzeichnen. Die *Bodenrichtwerte* wurden zum Stand 01.01.2011 fortgeführt und in der digitalen Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Sie bewegen sich bei *Ackerflächen* von 0,25 ... 0,33 €/m<sup>2</sup>, bei *Grünland* von 0,25 ... 0,30 €/m<sup>2</sup>. Der *Trend der Kaufpreise* war *steigend*.
- Für *Waldflächen* wurde zum Stand 01.01.2011 der *Bodenrichtwert* fortgeführt. Dieser liegt einschließlich des Aufwuchses einheitlich im Landkreis bei 0,28 €/m<sup>2</sup>.
- Der *Pachtmarkt von Landwirtschaftsflächen* stagnierte im Jahr 2010. Ein klares, langfristiges Pachtverhältnis dient zur Sicherheit der betrieblichen Existenz und der langfristigen Planung der Bewirtschaftung. Damit in Zusammenhang steht die Sicherheit bei der langfristigen Beantragung der Zahlungsansprüche. Aktuelle Pachtpreise sind in Ziffer 10.3 dargestellt.
- Auf Grund des Wegzugs von Familienmitgliedern bevorzugten Mieter oft kleinere Wohnungen. Tendenziell ist von einer ansteigenden *Nachfrage bei den 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. Hier erfolgt die Darstellung der gegenwärtigen Mietspannen in Ziffer 10.2.
- Die *Mietpreise für Gewerbeimmobilien* wiesen in den letzten Jahren zunehmend eine *starke Streuung* auf. Sie waren in starkem Maße von der Lage, Größe und Attraktivität des Standortes abhängig. Erheblicher Leerstand führte zu einer fallenden Preistendenz, insbesondere in den städtischen Randlagen. Steigende Nachfrage ist teilweise bei kleinen Geschäften bis 30 m<sup>2</sup> in Citylagen zu verzeichnen.

## 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 digitalen Bodenrichtwertkarten werden über das Internet die Daten über folgende Adressen bereit gestellt und vertrieben:

[www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)

[www.geobasis-bb.de/brandenburg-viewer](http://www.geobasis-bb.de/brandenburg-viewer)

Auszüge aus den digitalen Bodenrichtwertkarten werden durch das Land Brandenburg auch *über das Internet* abgegeben. Sie können als amtliche Auszüge von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden. Es bestehen 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](http://www.on-geo.de) (direkte Bestellung möglich)

[www.geoport.de](http://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. Es besteht weiterhin die Möglichkeit, die Bodenrichtwerte auf DVD als landesweite Ausgabe vom Betrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) zu erwerben.

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

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Spree-Neiße liegt im südöstlichsten Teil des Bundeslandes Brandenburg (siehe Abbildung 3.1). Er grenzt im Norden an die Landkreise Dahme-Spreewald und Oder-Spree, im Westen an den Landkreis Oberspreewald-Lausitz, im Süden an den Freistaat Sachsen und im Osten an die Republik Polen.

Der Landkreis Spree-Neiße umfasst eine **Fläche** von **1.648 km<sup>2</sup>** mit **ca. 124.500 Einwohnern** (Stand: 31.12.2010). Auf jedem Quadratkilometer leben somit ca. 76 Einwohner, sodass diese Region als dünn besiedelt gilt.



Abb. 3.1

Die Kreisstadt des Landkreises ist Forst (Lausitz) mit rund 20.200 Einwohnern. Inmitten des Landkreises liegt die kreisfreie Stadt Cottbus, sie ist eine eigenständige Gebietskörperschaft und als Oberzentrum ausgewiesen.

#### Flächennutzung

Die Ermittlung der Nutzungsarten erfolgte gemäß Nutzungsartenerlass <sup>1</sup> mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB)“ zum Stand 31.12.2010 (siehe Abbildung 3.2, Seite 9).

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

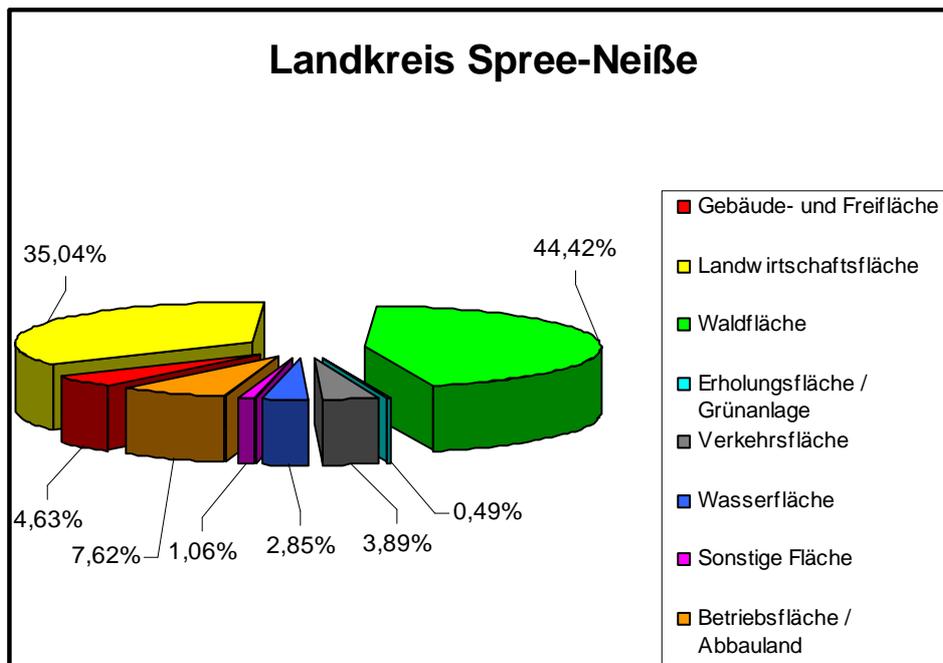


Abb. 3.2

**Verwaltungsgliederung** {Quelle: [www.landkreis-spree-neisse.de](http://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 31.12.2010 {Quelle: Angaben der kommunalen Verwaltungen}

Amtfreie Stadt Drebkau mit Ortsteilen Casel (328 EW) und Gemeindeteil Illmersdorf  
 Domsdorf (180 EW) und Gemeindeteil Steinitz  
 Drebkau (2.219 EW) und Gemeindeteil Golschow  
 Greifenhain (276 EW) und Gemeindeteil Radensdorf  
 Jehserig (439 EW) und Gemeindeteilen Merkur,  
 Papproth und Rehnsdorf  
 Kausche (356 EW)  
 Laubst (283 EW) und Gemeindeteil Löschen  
 Leuthen (888 EW)  
 Schorbus (695 EW) und Gemeindeteilen Auras  
 und Klein Oßnig  
 Siewisch (247 EW) und Gemeindeteil Koschendorf

Gesamt: 5.911 Einwohner [Vorjahr: 5.995 Einwohner]

Amtfreie Stadt Forst (Lausitz) mit Stadtgebiet (18.366 EW)  
 mit Ortsteilen Bohrau (101 EW)  
 Briesnig (263 EW)  
 Groß Bademeusel (176 EW)  
 Groß Jamno (270 EW)  
 Horno (207 EW)

Klein Bademeusel (76 EW)  
Klein Jamno (157 EW)  
Mulknitz (94 EW)  
Naundorf (174 EW)  
Sacro (343 EW)

Gesamt: 20.227 Einwohner [Vorjahr: 20.596 Einwohner]

Amtfreie Stadt Guben

mit Stadtteil Reichenbach (700 EW)  
und übrigen Stadtgebiet (16.227 EW)  
mit Ortsteilen Bresinchen (143 EW)  
Deulowitz (293 EW)  
Groß Breesen (907 EW)  
Kaltenborn (460 EW)  
Schlagsdorf (226 EW)

Gesamt: 18.956 Einwohner [Vorjahr: 19.292 Einwohner]

Amtfreie Stadt Spremberg

mit Stadtgebiet (15.557 EW)  
mit Ortsteilen Graustein (352 EW)  
Groß Luja (292 EW)  
Haidemühl (606 EW)  
Lieskau (226 EW)  
Schönheide (115 EW)  
Schwarze Pumpe (1.925 EW)  
Sellessen (898 EW)  
Terpe (324 EW)  
Trattendorf (2.259 EW)  
Türkendorf (134 EW)  
Weskow (845 EW)

Gesamt: 23.533 Einwohner [Vorjahr: 23.887 Einwohner]

Amtfreie Stadt Welzow

mit Stadtgebiet (3.655 EW)  
mit Ortsteil Proschim (317 EW)

Gesamt: 3.972 Einwohner [Vorjahr: 4.116 Einwohner]

Amtfreie Gemeinde Kolkwitz

mit Ortsteilen Babow (229 EW)  
Brodtkowitz (38 EW)  
Dahlitz (150 EW)  
Eichow (454 EW)  
Glinzig (576 EW)  
Gulben (403 EW)  
Hänchen (710 EW)  
Kackrow (80 EW)  
Klein Gaglow (398 EW)  
Kolkwitz (3.776 EW)  
Krieschow (534 EW)  
Kunersdorf (420 EW)  
Limberg (703 EW)  
Milkersdorf (211 EW)  
Papitz (425 EW)  
Wiesendorf (51 EW)

Zahsow (265 EW)

Gesamt: 9.423 Einwohner [Vorjahr: 9.551 Einwohner]

Amtfreie Gemeinde Neuhausen/Spree

mit Ortsteilen Bagenz (286 EW) und Gemeindeteil Kaminka  
 Drieschnitz-Kahsel (353 EW) und Gemein-  
 teilen Drieschnitz, Kahsel  
 und Drieschnitz-Vorwerk  
 Frauendorf (281 EW)  
 Gablenz (176 EW)  
 Groß Döbbern (521 EW)  
 Groß Oßnig (561 EW) und Gemeindeteilen  
 Harnischdorf und  
 Roschitz  
 Haasow (453 EW)  
 Kathlow (139 EW)  
 Klein Döbbern (304 EW) und Gemeindeteilen  
 Grenze und Schäferberg  
 Komptendorf (450 EW)  
 Koppatz (249 EW)  
 Laubsdorf (476 EW) und Gemeindeteil  
 Heideschenke  
 Neuhausen (370 EW) und Gemeindeteil  
 Bräsinchen  
 Roggosen (270 EW)  
 Sergen (391 EW) und Gemeindeteil Grüntal

Gesamt: 5.280 Einwohner [Vorjahr: 5.342 Einwohner]

Amtfreie Gemeinde Schenkendöbern

mit Ortsteilen Atterwasch (203 EW)  
 Bärenklau (333 EW)  
 Grabko (147 EW)  
 Grano (263 EW)  
 Groß Drewitz (354 EW)  
 Groß Gastrose (405 EW)  
 Kerkwitz (483 EW)  
 Krayne (159 EW)  
 Lauschütz (118 EW)  
 Lübbinchen (173 EW)  
 Pinnow (399 EW)  
 Reicherskreuz (58 EW)  
 Schenkendöbern (375 EW)  
 Sembten (279 EW)  
 Staakow (58 EW)  
 Taubendorf (135 EW)

Gesamt: 3.942 Einwohner [Vorjahr: 4.071 Einwohner]

Amt Burg (Spreewald)

Gemeinde Briesen (810 EW)

Gemeinde Burg (Spreewald) (4.045 EW)

mit Gemeindeteilen Burg-Dorf, Burg-Kauper und Burg-Kolonie  
 mit Ortsteil Müschen (359 EW)

Gemeinde Dissen-Striesow

mit Ortsteilen Dissen (636 EW) und Gemeindeteilen Am Ende, Herrenhof, Im Dorfe, Vorort, Weißbuchenhain  
Striesow (392 EW)

Gemeinde Guhrow (550 EW)

Gemeinde Schmogrow-Fehrow

mit Ortsteilen Fehrow (367 EW)  
Schmogrow (496 EW) und Gemeindeteil Saccasne

Gemeinde Werben (1.742 EW)

mit Gemeindeteilen Brahmow und Ruben

Gesamt: 9.397 Einwohner [Vorjahr: 9.547 Einwohner]

Amt Döbern-Land

Stadt Döbern (3.588 EW) mit Gemeindeteil Eichwege

Gemeinde Felixsee mit Ortsteilen Bloisdorf (161 EW)  
Bohsdorf (626 EW)  
Friedrichshain (722 EW)  
Klein Loitz (392 EW)  
Reuthen (248 EW)

Gemeinde Groß Schacksdorf-Simmersdorf

mit Ortsteilen Groß Schacksdorf (730 EW) und Gemeindeteil  
Waldsiedlung  
Simmersdorf (296 EW)

Gemeinde Hornow-Wadelsdorf

mit Ortsteilen Hornow (411 EW)  
Wadelsdorf (208 EW)

Gemeinde Jämlitz-Klein Düben

mit Ortsteilen Jämlitz (357 EW)  
Klein Düben (135 EW)

Gemeinde Neiße-Malxetal

mit Ortsteilen Groß Közig (840 EW)  
Jerischke (172 EW)  
Jocksdorf (164 EW)  
Klein Közig (300 EW)  
Preschen (292 EW)

Gemeinde Tschernitz

mit Ortsteilen Tschernitz (968 EW)  
Wolfshain (385 EW)

Gemeinde Wiesengrund

mit Ortsteilen Gahry (262 EW)  
Gosda (411 EW) und Gemeindeteilen Dubrau  
und Klinge  
Jethe (162 EW) und Gemeindeteil Smarso  
Mattendorf (219 EW)  
Trebendorf (418 EW)

Gesamt: 12.467 Einwohner [Vorjahr: 12.633 Einwohner]

Amt Peitz

Stadt Peitz (4.540 EW)

Gemeinde Drachhausen (856 EW) mit Gemeindeteilen Aue, Dorf, Heide und Sand

Gemeinde Drehnow (575 EW)

Gemeinde Heinersbrück (552 EW) mit Gemeindeteilen Radewiese und Sawoda  
 mit Ortsteil Grötsch (75 EW)  
 Gemeinde Jänschwalde mit Ortsteilen Drewitz (445 EW)  
 Grießen (201 EW)  
 Jänschwalde/Dorf (693 EW)  
 Jänschwalde/Ost (329 EW)  
 Gemeinde Tauer (703 EW)  
 mit Ortsteil Schönhöhe (56 EW)  
 Gemeinde Teichland mit Ortsteilen Bärenbrück (247 EW)  
 Maust (494 EW)  
 Neuendorf (454 EW)  
 Gemeinde Turnow-Preilack  
 mit Ortsteilen Preilack (386 EW)  
 Turnow (830 EW)

**Gesamt:** 11.436 Einwohner [Vorjahr: 11.572 Einwohner]

Entwicklung der Einwohnerzahlen (in Tsd. Einwohner) {Quelle: Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse}

	1992	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Spree-Neiße	159	154	152	149	142	139	138	136	133	129	127	125
Cottbus	123	108	105	103	107	105	104	103	101	100	100	100
<b>Region, gesamt</b>	<b>282</b>	<b>262</b>	<b>257</b>	<b>252</b>	<b>249</b>	<b>244</b>	<b>242</b>	<b>239</b>	<b>234</b>	<b>229</b>	<b>227</b>	<b>225</b>

Tab. 3.1

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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

Im Jahr 2010 konnte eine leichte Erholung der Wirtschaft auch im Landkreis Spree-Neiße festgestellt werden. Insbesondere das Bauhaupt- und -nebergewerbe profitierte von dem „kommunalen Konjunkturprogramm der Bundesregierung“. In den anderen Gewerbezweigen wie z.B. dem Kfz-Handwerk war die Auftragslage bei den Neufahrzeugen und bei den Reparaturen im Ergebnis der ausgelaufenen Abwrackprämie sehr kritisch bis Existenz bedrohend.

Die IHK Cottbus stellte in der Auswertung der Konjkturumfrage im Herbst 2010 nachfolgendes fest:

„Die Erholung in der gewerblichen Wirtschaft Südbrandenburgs hat sich in den vergangenen Monaten fortgesetzt, was sich auch positiv auf den regionalen Arbeitsmarkt ausgewirkt hat. 47 Prozent der Unternehmen berichten von einer guten Geschäftslage. Die Industrie, die am stärksten von den wirtschaftlichen Turbulenzen betroffen war, hat spürbar an Dynamik gewonnen. Die Nachfrage aus dem Ausland ist gestiegen und führte zu beachtlichen Umsatzsteigerungen bei den exportorientierten Industrieunternehmen.

Die Auftragseingänge im Baugewerbe haben sich merklich erhöht, und die Unternehmen berichten von einer derzeit sehr guten Geschäftslage. Die gute Stimmung in der gewerblichen Wirtschaft hat vor allem bei den unternehmensnahen Dienstleistungen zu einer wesentlichen Verbesserung der Geschäfte geführt. In den konsumnahen Branchen, wie im Handel und bei den privatbezogenen Dienstleistern ist die Stimmung gut.“

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung war wiederum der regionale Wachstumskern Spremberg führend im Landkreis. Die zu erwartenden positiven Effekte durch den sich im Aufbau befindlichen Kupferschieferbergbau sind jetzt schon spürbar. Im Gewerbegebiet Ost in Spremberg sind ein Großteil der noch verfügbaren Flächen für das Bergwerksunternehmen reserviert worden. Das notwendige Industriegebiet für die Förderung und Aufbereitung des

Kupferschiefers befindet sich in der Planungsphase und wird weitere Flächen im Spremberger Raum in Anspruch nehmen.

Positiv ist auch zu bewerten, dass Unternehmen des Landkreises, die in den letzten zwei Jahren wirtschaftliche Probleme bis hin zur Insolvenz hatten, durch neue Eigentümer oder aus eigener Kraft wieder am Markt sind und sich in der Konsolidierungsphase befinden. Bei diesen Unternehmen kann auch davon ausgegangen werden, dass im Rahmen von Erweiterungsinvestitionen zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden.

Die Finanzierungsbereitschaft des Kreditgewerbes hat sich im Jahr 2010 sowohl für Bestandsunternehmen als auch für investitionswillige Unternehmen im Vergleich zu 2009 leicht verbessert. Das führte aber bisher nicht zu spürbaren Verbesserungen in der Durchführung von Investitionen. So wurden Optionen für die Übernahme gewerblicher Grundstücke weiterhin zurückgestellt oder gar auf unbestimmte Zeit ausgesetzt.

Im zweiten Halbjahr 2010 ist die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken merklich angestiegen. Diese Nachfragen kamen insbesondere von Investoren, die in verschiedenen Bundesländern Vergleiche anstellen und voraussichtlich 2011 Grundstücksentscheidungen treffen werden. Vorteile bei den Angeboten aus dem Landkreis sind die noch vorhandenen großen Flächen, die zum größten Teil gut erschlossen sind und einen akzeptablen Preis ausweisen.

Besonders groß war die Nachfrage aus allen Teilen Deutschlands nach großen Flächen (mindestens 10 ha, besser 100 ha) für die Errichtung von Fotovoltaikanlagen. Besonders interessant sind dabei die militärischen Konversionsflächen der ehemaligen Militärflugplätze.

Nachfragen gab es darüber hinaus im Bereich der regenerativen Energieerzeugung auch für Wind, Geothermie und Biogas in Verbindung mit dem Anbau nachwachsender Rohstoffe. Für die zukünftige Entwicklung in diesem Bereich werden aktuelle Vorhaben der Bundesregierung zur möglichen Veränderung des Energieeinspeisegesetzes (EEG) bzw. die weiteren Abschmelzungen der Vergütung eine Rolle spielen.

### Fazit:

Verkehrswerte sind Nachfrage orientiert. Die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken hat in der Berlin fernen Region im Süden Brandenburgs gegenwärtig abgenommen, im Jahr 2010 leicht zugenommen. Bis zum Jahresende 2011 wird mit einer zunehmenden Nachfrage gerechnet, wobei so genannte Großansiedlungen mit Sekundäreffekten aufgrund der verschärften internationalen wirtschaftlichen Lage auch in der Region Cottbus – Spree-Neiße nicht zu erwarten sind.

Mit der immer näher rückenden Fertigstellung des BBI gibt es auch die Erwartungshaltung, dass der Landkreis Spree-Neiße, der auch zur „Airport-Region“ zählt, hinsichtlich der Ansiedlungen partizipieren kann. Hierbei wird es sich aber nur um solche Ansiedlungen handeln, die nicht die unmittelbare Nähe des Flughafens benötigen.

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 kurzfristige spekulative Absichten bei Finanzinvestoren 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 (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), 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 (ImmoWertV).

- *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. Danach wird im Brandenburger Teil unterschieden in das Berliner Umland und in den weiteren Metropolenraum. Der Landkreis Spree-Neiße besteht nach dieser Einteilung aus den Regionstypen „Mittelzentren im weiteren Metropolenraum“ (Forst (Lausitz), Guben,

Spremberg) und „Weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren“ (alle übrigen Orte). Mit Einführung der neuen Version der AKS werden diese Regionstypen amtlich vorgegeben.

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**

<b>Veräußerer</b>	<b>ub</b>	<b>bb</b>	<b>ei</b>	<b>lf</b>	<b>gf</b>	<b>sf</b>	<b>Summe</b>
Natürliche Personen	164	474	20	356	8	65	1.087
Bund, Land, Landkreis	18	13	0	94	2	24	151
Kommunen	56	8	0	12	0	30	106
Wohnungsunternehmen	2	3	0	0	0	1	6
Sonstige Institutionen	66	74	52	29	7	17	245

Tab. 4.1

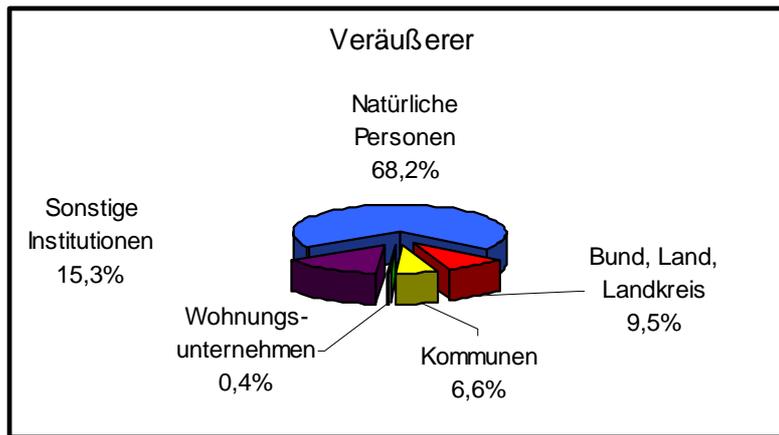


Abb. 4.1

<b>Erwerber</b>	<b>ub</b>	<b>bb</b>	<b>ei</b>	<b>lf</b>	<b>gf</b>	<b>sf</b>	<b>Summe</b>
Natürliche Personen	199	503	67	209	0	84	1.062
Bund, Land, Landkreis	18	0	0	67	3	2	90
Kommunen	58	8	0	29	12	10	117
Wohnungsunternehmen	0	6	0	0	0	0	6
Sonstige Institutionen	31	55	5	186	2	41	320

Tab. 4.2

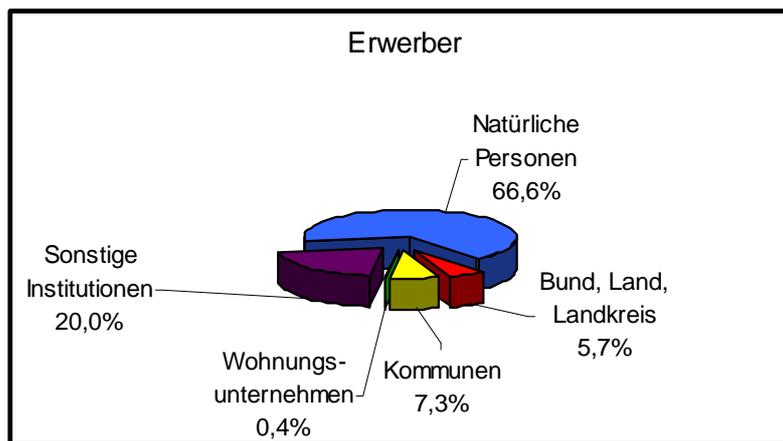


Abb. 4.2

## 4.1 Vertragsvorgänge

Region	Anzahl der Kauffälle						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Mittelzentren	104	240	23	71	2	44	484
Grundzentren	70	130	43	121	6	35	405
Kleinzentrum	33	44	0	54	1	8	140
Dörfer	99	158	6	245	8	50	566
Summe	306	572	72	491	17	137	1.595

Tab. 4.3

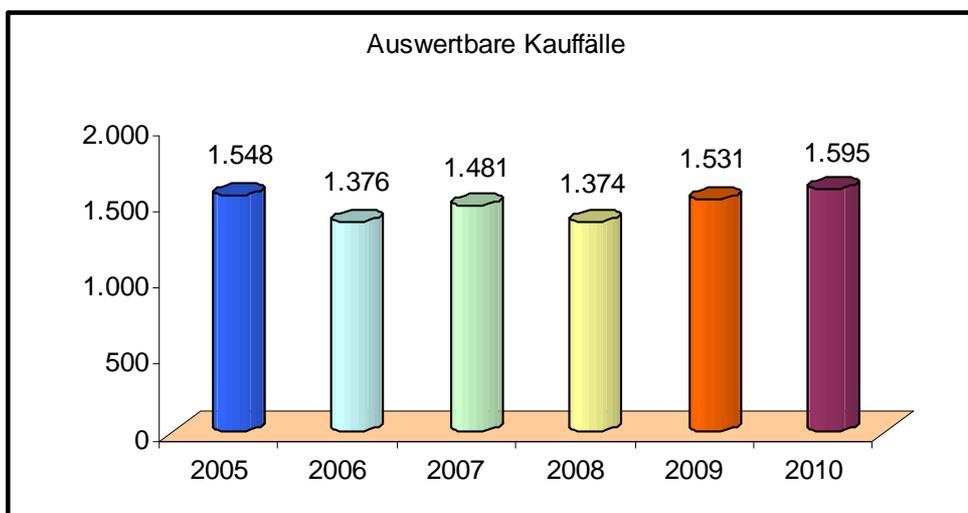


Abb. 4.3

## 4.2 Geldumsatz

Region	Umsatz in Mill. €						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Mittelzentren	2,3	22,5	2,1	0,8	0,0	0,9	28,6
Grundzentren	0,9	11,3	2,2	2,0	0,0	0,5	16,9
Kleinzentrum	0,7	3,6	0,0	0,3	0,0	0,0	4,6
Dörfer	0,9	10,6	0,2	1,9	0,1	2,4	16,1
Summe	4,8	48,0	4,5	5,0	0,1	3,8	66,2

Tab. 4.4

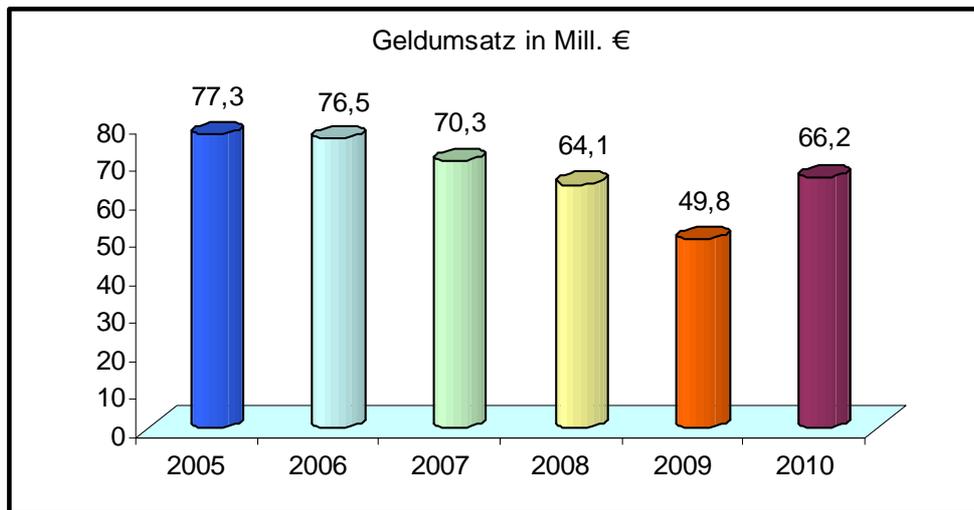


Abb. 4.4

### 4.3 Flächenumsatz

Region	Umsatz in ha						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Mittelzentren	19,8	58,7	--	337,0	0,2	46,6	462,3
Grundzentren	6,6	90,1	--	458,2	0,5	28,3	583,7
Kleinzentrum	5,2	31,0	--	97,8	0,0	17,7	151,7
Dörfer	11,1	86,0	--	725,8	2,5	184,2	1.009,4
Summe	42,6	265,9	--	1.618,7	3,2	276,7	2.207,1

Tab. 4.5

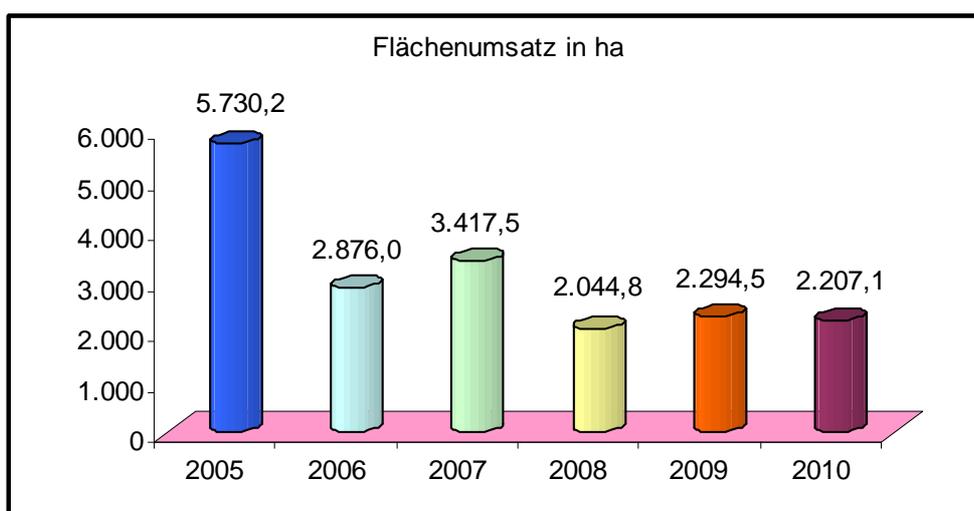


Abb. 4.5

#### 4.4 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der **Mitteilungen in abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren** seitens der Amtsgerichte Cottbus und Guben lag im Jahr 2010 bei 69.

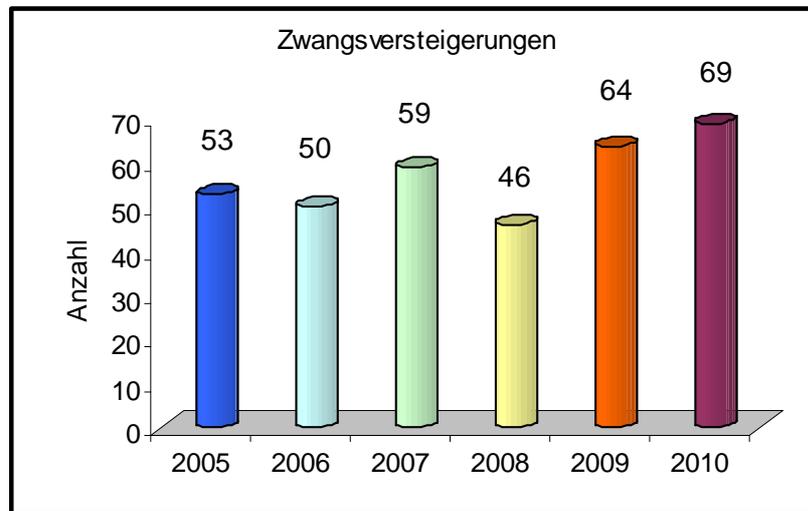


Abb. 4.6

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

Aus abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren wurden unter Anderem 2010 erzielt:

<b>Grundstücksart</b>		<b>Anzahl</b>	<b>Verhältnis Zuschlag / Verkehrswert Spanne</b>
Unbebaute Bauflächen	Individueller Wohnungsbau	7	50% ... 94%
Bebaute Grundstücke	Einfamilienhäuser	14	23% ... 90%
	Mehrfamilienhäuser	6	30% ... 63%
	Wohn- und Geschäftshäuser	13	12% ... 80%
	Gewerbeobjekte	3	42% ... 55%
Eigentumswohnungen	Wohnungseigentum	9	36% ... 76%
	Teileigentum	7	7% ... 53%
Land- und Forstwirt- schaft		5	
Sonstige Flächen		3	

Tab. 4.6

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

Im Jahr 2010 wurden dem Gutachterausschuss 306 Kaufverträge zu **unbebauten Grundstücken** übersandt; das entspricht einer *Steigerung von 18%* gegenüber dem Vorjahr. Der Flächenumsatz dieser Kauffälle betrug nur 42,7 ha und der Geldumsatz 4,8 Mill. €.

#### Verteilung der Kauffälle nach Regionen

<b>Region</b>	<b>Kauffälle Anzahl</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>	<b>Geldumsatz in Mill. €</b>
Mittelzentren	104	19,8	2,3
Grundzentren	70	6,6	0,9
Kleinzentrum	33	5,2	0,7
Dörfer	99	11,1	0,9
<b>Summe</b>	<b>306</b>	<b>42,7</b>	<b>4,8</b>

Tab. 5.1

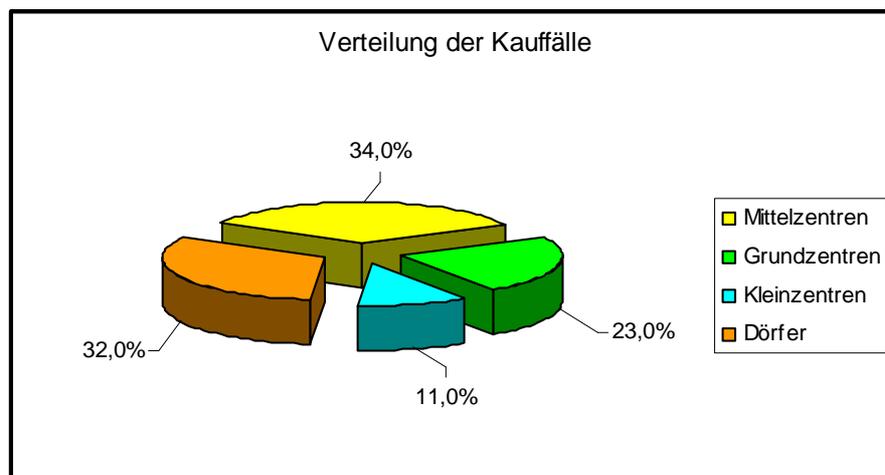


Abb. 5.1

#### Verteilung der Kauffälle nach Art der baulichen Nutzung

In der AKS werden für den Teilmarkt „unbebaute Bauflächen – ub“ 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	185	20,6	2,4
Mehrfamilienhäuser	86	9,2	1,7
geschäftliche Nutzung	3	2,1	0,2
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	2	1,0	0,1
gewerbliche Nutzung	19	9,4	0,4
sonstige Nutzung	11	0,4	0,0
Summe	306	42,7	4,8

Tab. 5.2

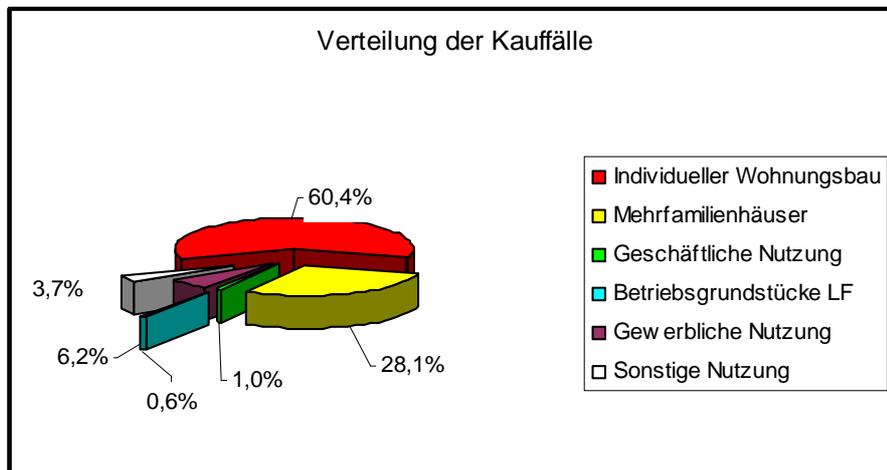


Abb. 5.2

Der Trend des **Kaufverhaltens** auf diesem Teilmarkt hat gegenüber dem Vorjahr weiterhin eine **steigende Tendenz**. Etwa 60% aller Verkäufe von unbebauten Bauflächen wurden im individuellen Wohnungsbau getätigt und ca. 8% kamen für geschäftliche und gewerbliche Nutzung zum Abschluss.

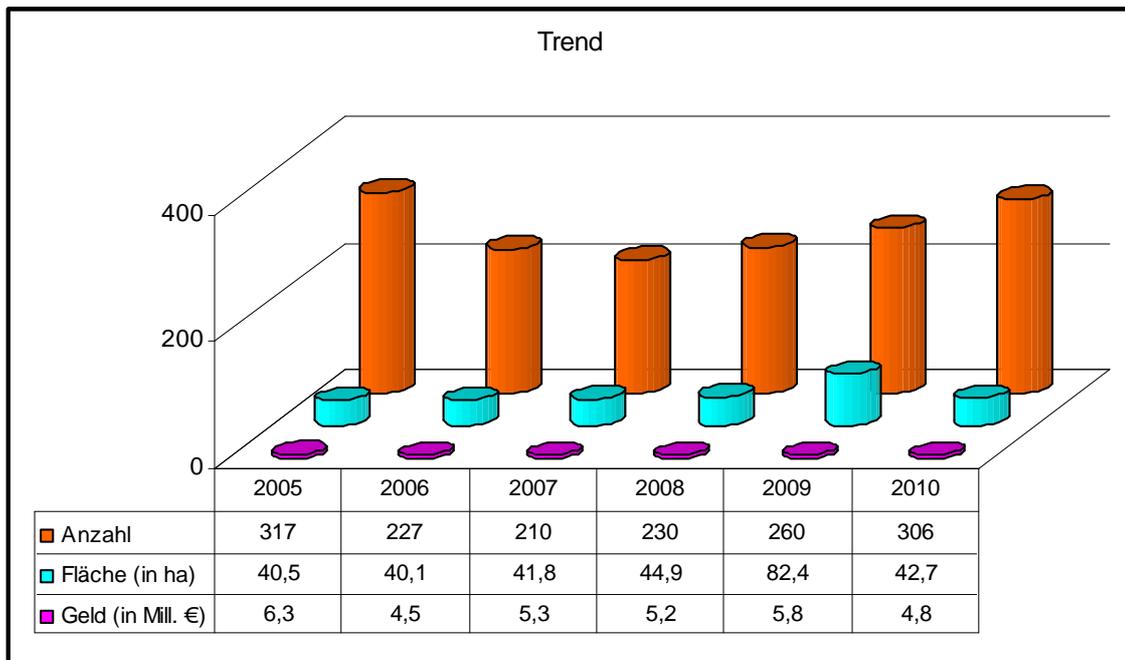


Abb. 5.3

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2010 wurden 91 Kaufverträge über selbstständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) abgeschlossen. Das ist ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr von rund 18%.

<b>Verkäufe selbstständiger baureifer Grundstücke</b>	<b>Kauffälle Anzahl</b>	<b>Durchschnittliche Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m<sup>2</sup></b>
<b>2009</b>	77	830	28,--
	↓	↓	↓
<b>2010</b>	91	869	25,--

Tab. 5.3

### Regionale Verteilung

aller Kaufverträge von selbstständigen Wohnbaugrundstücken (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) im individuellen Wohnungsbau der Jahre 2005 bis 2010

<b>Region</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Kaufpreisniveau in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnbaufläche in m<sup>2</sup></b>
Mittelzentren	122	6,-- ... 78,-- Ø 26,--	200 ... 1.600 Ø 855
Grundzentren (ohne Burg (Spreewald))	44	3,-- ... 36,-- Ø 14,--	260 ... 1.900 Ø 1.000

Region	Anzahl Kauffälle	Kaufpreisniveau in €/m <sup>2</sup>	Wohnbaufläche in m <sup>2</sup>
Grundzentrum Burg (Spree-wald)	14	35,-- ... 124,-- Ø 60,--	250 ... 1.400 Ø 760
Kleinzentrum	60	9,-- ... 50,-- Ø 27,--	300 ... 2.000 Ø 1.050
Dörfer	99	3,-- ... 43,-- Ø 18,--	230 ... 2.000 Ø 1.000

Tab. 5.4

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

12 Verkäufe von erschlossenem Bauland in Wohngebieten und in Wohnparks wurden 2010 getätigt. Die Entwicklung über den letzten 4-Jahres-Zeitraum zeigt die folgende Übersicht.

	2007	2008	2009	2010
Anzahl der Kauffälle	13	11	13	12
Grundstücksgrößen	300 ... 1.500 m <sup>2</sup>	500 ... 2.600 m <sup>2</sup>	270 ... 1.400 m <sup>2</sup>	500 ... 1.100 m <sup>2</sup>
Kaufpreise	20,-- ... 75,-- €/m <sup>2</sup>	18,-- ... 60,-- €/m <sup>2</sup>	18,-- ... 85,-- €/m <sup>2</sup>	19,-- ... 55,-- €/m <sup>2</sup>

Tab. 5.5

### Übersicht der Bodenrichtwerte in den Wohngebieten des Landkreises

Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Lagebezeichnung	Bodenrichtwert zum Stand 01.01. in €/m <sup>2</sup>						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Forst (Lausitz) OT Horno, Neu Horno	45	45	40	40	37	37	37
Forst (Lausitz), Wohngebiete	45	40	38	38	35	35	35
Forst (Lausitz), WP „Am Mühlgraben“	48	43	40	40	37	37	37
Forst (Lausitz), WG „Sportplatz SV Süden“	45	43	40	40	37	37	37
Forst (Lausitz), WG „Pestalozzistraße“	43	38	35	35	32	32	32
Forst (Lausitz), WG „Am Turnplatz Noßdorf“	43	40	38	38	35	35	35
Guben, WG „Am Bergers Rücken“	40	38	35	35	32	32	32
Guben, WG „Am Stadtpark“	55	50	48	48	42	42	42
Guben, WG „Unterste Rübeländer“	55	50	48	48	42	42	42
Guben, WG „Bei den Läu-chen“	48	45	43	43	42	42	42
Guben, WG „Kaltenborner Straße“	45	43	43	43	40	40	40
Guben OT Deulowitz, WG „Vor der Gasse“	33	30	28	28	25	25	25
Spremberg, WP „Florian-Geyer-Weg / Ährenweg“	48	45	43	43	40	38	38

<b>Lagebezeichnung</b>	<b>Bodenrichtwert zum Stand 01.01.</b>						
	<i>in €/m<sup>2</sup></i>						
	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Spremberg, WS „Consul“	35	33	33	33	30	30	30
Spremberg, WG „Dorotheenweg“	55	50	45	45	42	42	42
Spremberg, WG „Ruth-Borjack-Weg“	--	33	33	33	38	39	39
Spremberg, WG „Schlesischer Hof“	55	50	48	48	45	45	45
Spremberg, WG „Georgenberg IIa“	60	60	60	58	56	54	54
Spremberg OT Haidemühl, Neu Haidemühl	--	--	35	30	27	27	27
Spremberg OT Sellessen, WG „Weskower Straße“	43	40	40	38	35	32	30
Spremberg OT Sellessen, WG Bühlow	35	30	28	28	25	25	25
Drebkau OT Kausche, WG Kausche	25	25	25	25	22	22	22
Drebkau OT Leuthen, WG „Hinter den Gärten“	45	40	35	35	32	32	30
Kolkwitz OT Glinzig, WG „Grabensiedlung“	40	38	38	38	38	38	38
Kolkwitz OT Hänchen, Alte Ziegelei	40	38	35	35	32	32	32
Kolkwitz OT Limberg, WG „Wiesendorfer Weg“	50	45	43	43	40	40	40
Kolkwitz OT Zahsow, WG „Am Landgraben“	45	43	40	40	37	38	38
Schenkendöbern OT Sembten, WG „Am Mühlenweg“	30	28	25	25	22	--	--
Burg (Spreewald), WG „Am Kirchweg“	60	60	60	60	57	60	60
Burg (Spreewald), WG „An der Baumschule“, „Am Krabatweg“, Lutki-Ring“	68	70	70	70	65	68	68
Briesen, WP „Waldwiese“	45	40	38	38	35	33	33
Briesen, WG „An der Schule“	45	40	38	38	35	33	30
Werben, WP „Am Spreewald“, WG „Einheimisches Modell“	40	38	35	35	32	31	30
Felixsee OT Klein Loitz, WG „Waldsiedlung“	25	25	25	25	22	22	22
Peitz, WG „An der Breitscheid-Straße“	40	38	35	35	32	32	30
Peitz, WG „Hornoer Ring“	40	40	38	38	35	35	33
Peitz, WG „Cottbuser Vorstadt“	45	40	40	38	35	35	33
Peitz, WG „Amselweg / Finkenweg“	48	43	40	40	37	36	34
Tauer, WG „Drachhausener Straße“	40	35	33	33	30	30	30
Teichland OT Maust, WG	50	45	43	43	40	40	40
Teichland OT Neuendorf, WG „Am Waldrand“	45	43	40	40	37	37	37
Turnow-Preilack OT Turnow, WG „Am Kanal“	40	35	35	35	32	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,-- €/m<sup>2</sup>**

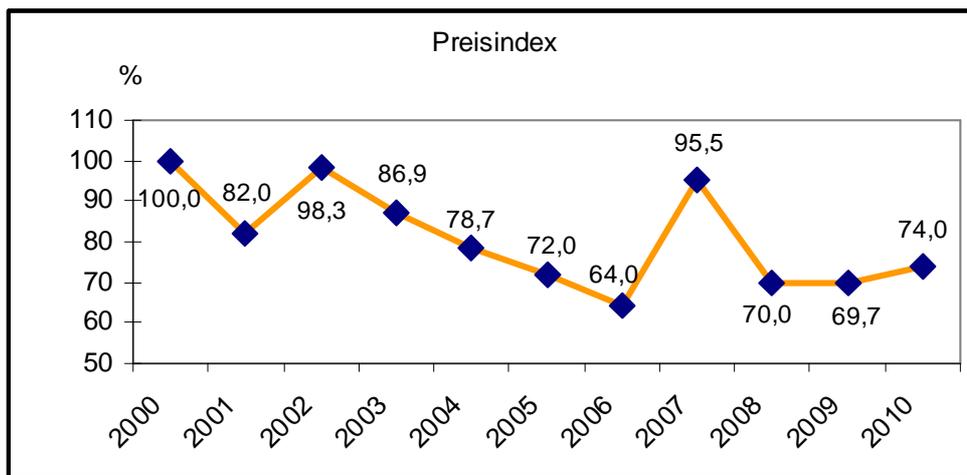


Abb. 5.4

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-Jahresmittel in €/m <sup>2</sup>	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
2010	7	16,44	74,0

Tab. 5.7

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 120  
 Grundstücksgrößen: 150 m<sup>2</sup> ... 2.500 m<sup>2</sup>  
 Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

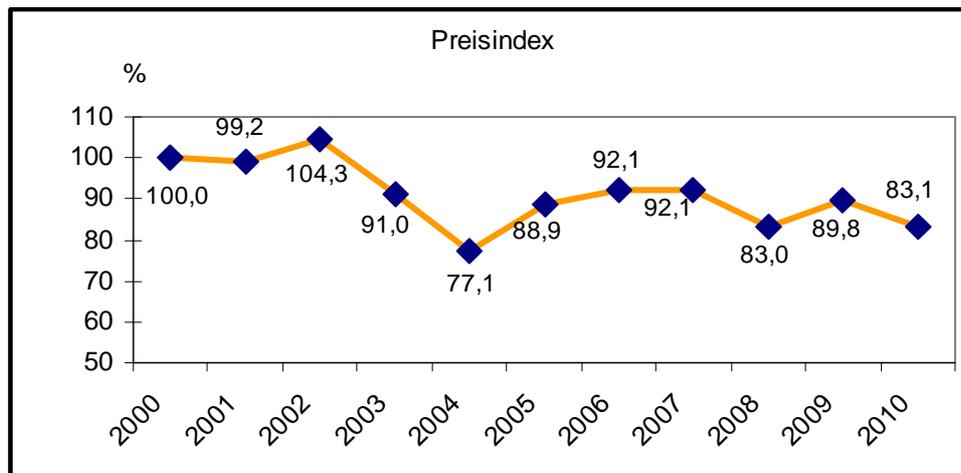
**Indexreihe 2: Stadtlagen über 25,- €/m<sup>2</sup>**

Abb. 5.5

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Kaufpreis- Jahresmittel in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Index</b>
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
2010	8	28,37	83,1

Tab. 5.8

Basisdaten:

Anzahl der Kauffälle: 149

Grundstücksgrößen: 150 m<sup>2</sup> ... 2.500 m<sup>2</sup>

Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

**Indexreihe 3: Landgemeinden bis 15,- €/m<sup>2</sup>**

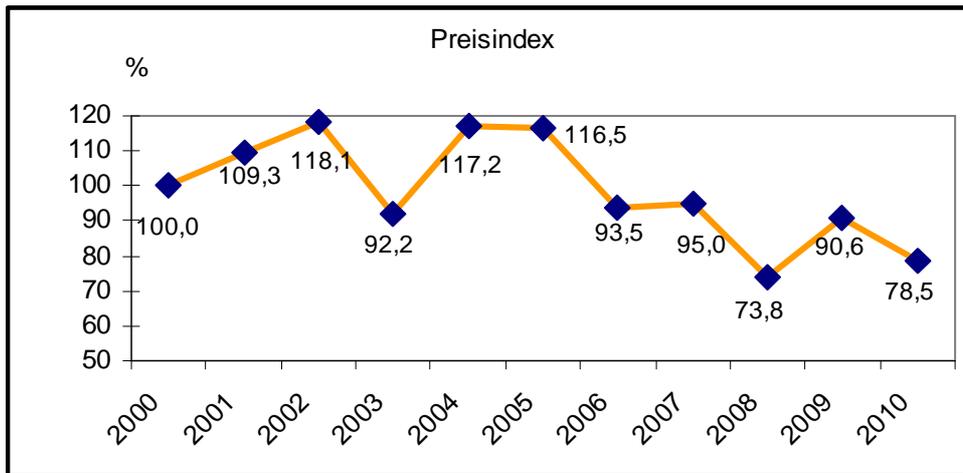


Abb. 5.6

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-Jahresmittel in €/m <sup>2</sup>	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
2010	9	8,62	78,5

Tab. 5.9

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 159  
 Grundstücksgrößen: 150 m<sup>2</sup> ... 2.500 m<sup>2</sup>  
 Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

**Indexreihe 4: Landgemeinden über 15,-- €/m<sup>2</sup>**

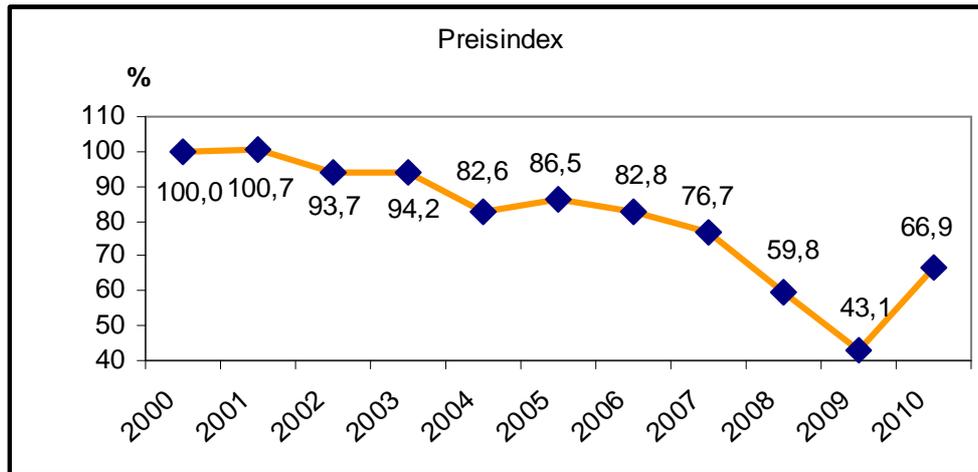


Abb. 5.7

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-Jahresmittel in €/m <sup>2</sup>	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
2010	2	15,58	66,9

Tab. 5.10

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 89  
 Grundstücksgrößen: 150 m<sup>2</sup> ... 2.500 m<sup>2</sup>  
 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

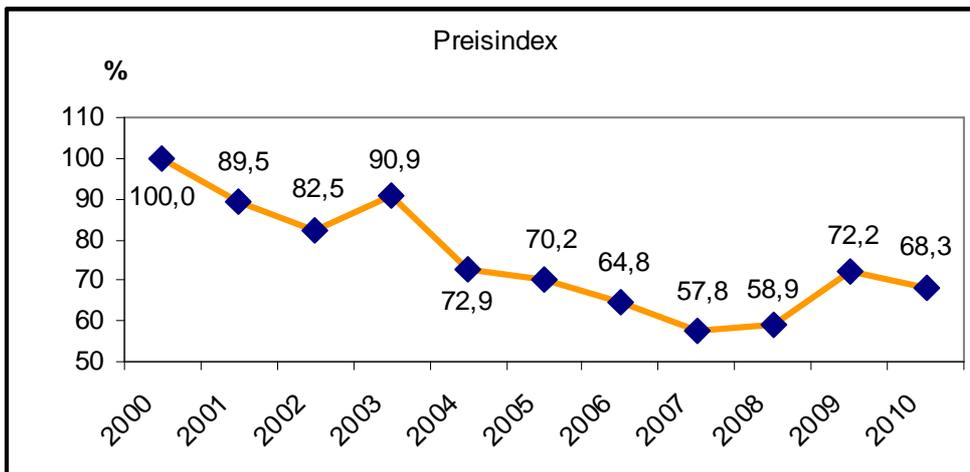


Abb. 5.8

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-Jahresmittel in €/m <sup>2</sup>	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
2010	25	24,43	68,3

Tab. 5.11

Basisdaten:                   Anzahl der Kauffälle: 341  
 Grundstücksgößen: 150 m<sup>2</sup> ... 2.500 m<sup>2</sup>  
 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 in den letzten Jahren untersucht, ob zwischen dem Bodenwert und der Grundstücksgröße ein Zusammenhang besteht. Aufgrund der Besonderheiten des Grundstücksmarktes beim individuellen Wohnungsbau wurde ein Zeitraum der Untersuchung von mehreren Jahren 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.

Während sich bis 2008 noch eine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße zeigte, bezog sich diese Aussage 2009 nur noch auf das Amt Burg (Spreewald) (siehe Grundstücksmarktberichte 2008 und 2009). Diese **Abhängigkeit** war in 2010 statistisch **nicht mehr nachweisbar**. Somit können für den gesamten Landkreis **keine Umrechnungskoeffizienten** angegeben werden.

### 5.3 Geschosswohnungsbau – Preisniveau

Sowohl 2010 als auch in den weiter zurück liegenden Jahren gab es **keinerlei Verkäufe** von für diesen Zweck benötigten Bauflächen im gesamten Landkreis. Aus diesem Grund ist **keine Aussage für Flächen** für den **Geschosswohnungsbau** möglich.

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

#### 5.4.1 Preisniveau

Das **Preisniveau** auf diesem Teilmarkt war wie in den Jahren zuvor **niedrig**. Seit Jahren wurde vergeblich versucht, mittels des Marktes 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 €/m<sup>2</sup> bis 8,00 €/m<sup>2</sup>**.

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 den zurück liegenden Jahren in einer Spanne

von **25,00 €/m<sup>2</sup> bis 35,00 €/m<sup>2</sup>**.

#### 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.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl der Kauffälle	6	16	12	16	6	10
Grundstücksgrößen [in m <sup>2</sup> ]	1.000 ... 50.000	1.000 ... 30.000	2.000 ... 115.000	570 ... 63.000	1.600 ... 41.000	1.200 ... 14.000
Kaufpreise [in €/m <sup>2</sup> ]	4,-- ... 12,--	3,-- ... 10,--	5,-- ... 12,--	2,-- ... 10,--	3,-- ... 10,--	3,-- ... 8,--

Tab. 5.12

Bis auf geringe Schwankungen in den Grenzbereichen des **Preisspektrums** wird deutlich, dass das Preisniveau bei Gewerbebauflächen über Jahre gleich bleibend niedrig war.

### 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“ [§ 5 Abs. 2 ImmoWertV]

„Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.“ [§ 6 Abs. 1 ImmoWertV]

Für **Bauerwartungsland** wurden in den Jahren von 2005 bis 2010 insgesamt 17 Kauffälle registriert. Eine Analyse dieser Vorgänge ergab, dass hauptsächlich dabei **Quadratmeterpreise** in Höhe von

**7% bis 40% des Bodenrichtwertes,**

im **Durchschnitt 22%** 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.“ [§ 5 Abs. 3 ImmoWertV]

Im Zeitraum 2005 bis 2010 wurden insgesamt 43 Kauffälle erfasst, die als **Rohbauland** eingestuft wurden. Die Analyse der Kauffälle ergab, dass sich **Quadratmeterpreise** einstellten, die zwischen

**14% bis 80% des Bodenrichtwertes,**

im **Durchschnitt 54%** pendelten.

## 5.6 Außenbereich

{Quelle: Troff: Praxis der Grundstücksbewertung; Zeitschrift fub 1/2011}

Zum Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB gehören alle Grundstücke, die außerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) liegen. Für die Errichtung von Vorhaben im Außenbereich hat der Gesetzgeber eine generell geregelte Zulässigkeitsvorschrift mit § 35 BauGB vorgegeben. Sie ist darauf ausgerichtet, den Außenbereich grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten.

Für den **Außenbereich** einer Kommune wurden **keine Bodenrichtwerte** ermittelt; die **Bodenwerte** sind **individuell** zu ermitteln. Die vom Gutachterausschuss festgelegten Grenzen der Bodenrichtwertzonen sind nicht unbedingt identisch mit den Abgrenzungen zwischen Innen- und Außenbereich einer Gemeinde, für deren Festlegung nur sie zuständig ist.

Im Landkreis gibt es in den Jahren ab 2000 keine realen Kauffälle nach § 35 BauGB, die für eine Beziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich relevant sein können. Somit lehnt sich der Gutachterausschuss an die Aussagen der einschlägigen Literatur in der Grundstücksbewertung an.

Der durchschnittliche **Bodenwert** im Außenbereich kann für **Wohngrundstücke**

**zwischen 40% ... 60% des Bodenrichtwerts** für Bauland

und für **landwirtschaftlich genutzte Hofstellen**

**zwischen 20% ... 30% des Bauland-Bodenrichtwerts**

im Innenbereich des jeweiligen Hauptortes der Gemeinde in mittlerer Lage betragen.

## 5.7 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 2005 bis 2010 zusammengefasst. Die Kaufpreisanalyse erfolgte differenziert nach der Lage der Zukaufsflächen zum „Haupt“grundstück in Vorderland, seitlich gelegene Flächen, Hinterland und Splitterflächen. Sie ergab folgendes Ergebnis:

<b>Arrondierungsflächen</b> (Kaufpreis im Verhältnis zum Bodenrichtwert)				
Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl der Kauffälle	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertanteil (Spanne) am BRW	Beispiel
Vorderland	28	≤ 100	20 ... 110% Ø 86%	
	28	> 100	10 ... 125% Ø 76%	
Seitlich gelegene Flächen	36	≤ 100	20 ... 126% Ø 73%	
	50	> 100	15 ... 125% Ø 68%	
Hinterland (baulich nutzbar)	9	≤ 100	10 ... 120% Ø 65%	
	19	> 100	11 ... 100% Ø 40%	
Splitterflächen (innerhalb eines Grundstücks)	9	≤ 100	23 ... 100% Ø 86%	
	4	> 100	20 ... 100% Ø 80%	

Tab. 5.13

## 5.8 Erbbaurechte

Die Kaufpreissammlung des Landkreises Spree-Neiße weist nun schon seit Jahren wenige 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 2005 bis 2010 gab es folgende Fälle:

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

Tab. 5.14

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 491 Verträge erfasst, wovon in 87 Fällen Flächen für öffentliche Verkehrseinrichtungen beansprucht wurden. Somit wurden im Jahr 2010 **404 Verträge** für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke registriert. Der gesamte Flächenumsatz betrug 1.618,7 ha bei einem Geldumsatz von rund 5,0 Mill. €.

Im Landkreis Spree-Neiße entwickelten sich die Umsätze der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke von 2005 bis 2010 wie in folgender Tabelle 6.1 dargestellt.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	306	337	381	361	429	404
Flächenumsatz [in ha]	5.090,3	2.179,0	2.769,2	1.515,1	1.517,2	1.618,7
Geldumsatz [in Mill. €]	7,2	3,6	7,9	3,6	4,9	5,0

Tab. 6.1

Bedeutsame Flächenumsätze wurden durch folgende Kategorien erzielt:

Anlass	Gesamtfläche	Anzahl
Erwerb von Flächen zur Privatisierung von Grundstücken aus öffentlicher Hand an Landwirte und Landwirtschaftsbetriebe	ca. 287 ha	20 Kauffälle; Preisspanne: 0,21 €/m <sup>2</sup> ... 0,62 €/m <sup>2</sup>
Erwerb von Landwirtschaftsflächen durch Agrargesellschaften im freihändigen Erwerb von privat	ca. 149 ha	74 Kauffälle; Preisspanne: 0,10 €/m <sup>2</sup> ... 0,58 €/m <sup>2</sup>
Erwerb von Waldflächen - von öffentlicher Hand	ca. 190 ha	66 Kauffälle; Preisspanne: 0,03 €/m <sup>2</sup> ... 1,00 €/m <sup>2</sup>
- von privat	ca. 126 ha	22 Kauffälle; 0,10 €/m <sup>2</sup> ... 0,90 €/m <sup>2</sup>

Tab. 6.2

Die beschlossenen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2011 für die Naturräume Heidedwald-Malxe-Niederung, Neiße-Niederung, Oberspreewald, Muskauer Faltenbogen und Lausitzer Höhenrücken fortgeführt (siehe auch Ziffer 9.5, [Seite 65](#)).

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Wie in den Vorjahren schon wurde auch in 2010 ein gewisser Anteil an Erwerbsvorgängen registriert, die den Nutzungsarten reines Ackerland und reines Grünland zugeordnet werden konnten. Die detaillierten Zahlen gehen aus der folgenden Tabelle 6.3 ([Seite 36](#)) hervor. Eine Vielzahl von Verträgen umfasste den Verkauf gemischter Landwirtschaftsflächen.

Verträge in ... für ...	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ackerflächen	84	117	154	103	174	99
Grünlandflächen	45	44	70	56	122	60
Gesamt	129	161	224	159	296	159

Tab. 6.3

### 6.2.1 Preisniveau

Das Preisniveau der reinen Landwirtschaftsflächen, die nachhaltig ausschließlich landwirtschaftlichen Zwecken dienen, spiegelt sich in den jährlich zu ermittelnden landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten wider. Diese liegen im Landkreis Spree-Neiße zum Stand 01.01.2011 in folgenden Spannen:

Ackerflächen:

$0,25 \dots 0,33^2$

A 25 ... 40

Grünlandflächen:

$0,25 \dots 0,30^2$

GR 22 ... 40

### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die langfristige Untersuchung der Grundstückspreise – in diesem Fall seit 2000 – lässt erkennen, dass eine Differenzierung der Kaufpreise in einzelne Bereiche des Landkreises für eine Indexermittlung immer noch nicht sinnvoll erscheint. Damit wird die Indexreihe für Ackerland und für Grünland weiterhin für den gesamten Landkreis, wie in den vergangenen Jahren, fortgeführt.

#### Indexreihe A für Ackerflächen im Landkreis

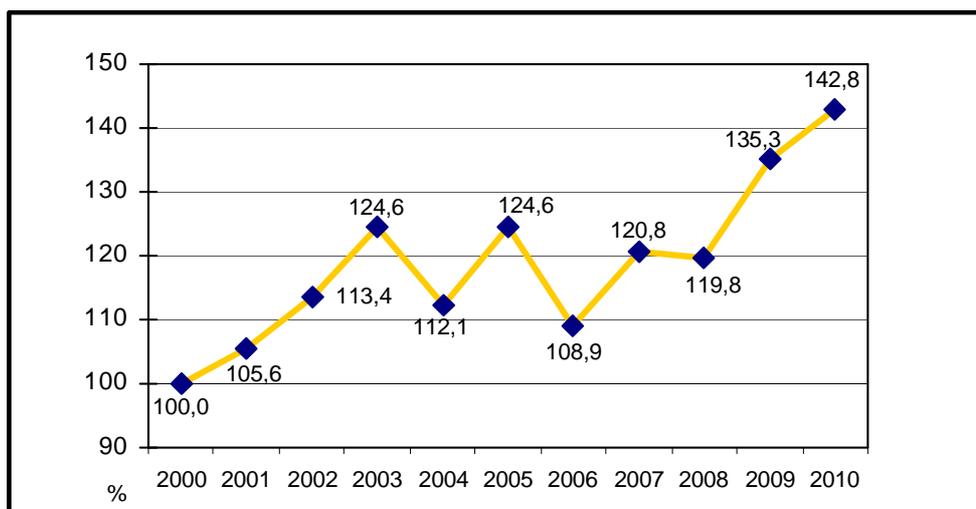


Abb. 6.1

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis- Jahresmittel in €/m <sup>2</sup>	Index
2000	20	0,20	100,0
2001	25	0,21	105,6
2002	34	0,23	113,4
2003	25	0,25	124,6
2004	39	0,23	112,1
2005	39	0,25	124,6
2006	40	0,22	108,9
2007	74	0,24	120,8
2008	78	0,24	119,8
2009	54	0,27	135,3
2010	58	0,29	142,8

Tab. 6.4

Basisdaten:                    Anzahl der Kauffälle: 486  
                                       Grundstücksgröße: > 1.000 m<sup>2</sup>

**Indexreihe GR für Grünlandflächen im Landkreis**

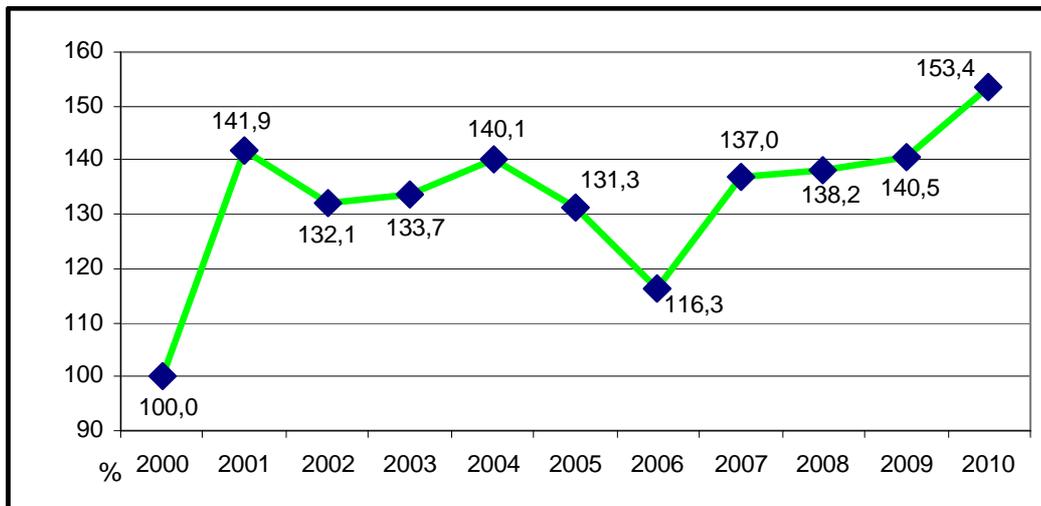


Abb. 6.2

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis- Jahresmittel in €/m <sup>2</sup>	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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-Jahresmittel in €/m <sup>2</sup>	Index
2007	28	0,25	137,0
2008	31	0,25	138,2
2009	43	0,25	140,5
2010	42	0,28	153,4

Tab. 6.5

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 255  
 Grundstücksgrößen: > 1.000 m<sup>2</sup>

### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Für den Landkreis wurde auf der Grundlage der naturräumlichen Gliederung (entsprechend den Bodenrichtwertzonen für Landwirtschaft) der mögliche Einfluss der Acker- bzw. Grünlandzahl auf den Kaufpreis (Bodenwert) untersucht. 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 von 2005 bis 2010 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.

#### Ortsnahe und ortsferne Lage

In der Untersuchung auszuschließender Einflüsse auf den Bodenwert zu Acker- und Grünlandzahl konnten für die ortsnahe und -ferne Lage ebenfalls keine Abhängigkeiten mehr festgestellt werden.

In der gutachterlichen Praxis werden jedoch ortsnahe Flächen regelmäßig höher bewertet. Der Wert liegt je nach Lage und Größe bis zum 2- bis 3-Fachen des ortsfernen (normalen) Bodenwertes.

### 6.3 Unlandflächen

Zu den Grundstücken, die nicht geordnet genutzt werden, zählen die Unland- und Ödlandflächen. Infolge dieser fehlenden Nutzung sind sie nicht ertragsfähig. Aus 21 Verkäufen der Jahre 2005 bis 2010 ergibt sich eine Kaufpreisspanne

von 0,08 €/m<sup>2</sup> bis 0,64 €/m<sup>2</sup>,

mit einem gewichteten Kaufpreismittel von 0,13 €/m<sup>2</sup>.

### 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. Nur wenige Landwirte unterhalten einen Landwirtschaftsbetrieb und nutzen dazu die mitunter älteren Baulichkeiten.

Ein landwirtschaftlicher Betrieb findet überwiegend an den Standorten umgewandelter ehemaliger LPG'en statt. 2010 gab es keine derartigen Erwerbsvorgänge. Dieser Teilmarkt bleibt im gesamten Landkreis unbedeutend.

## 6.5 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2010 wurden dem Gutachterausschuss 86 Verkäufe von **reinen Waldflächen** übermittelt, wovon in 12 Fällen die Veräußerung aus der öffentlichen Hand erfolgte. Die umgesetzten Flächengrößen spreizten insgesamt von 500 m<sup>2</sup> bis 78 ha.

Das Preisniveau der forstwirtschaftlichen Flächen wird in 2010 durch einen modifizierten **Bodenrichtwert** widerspiegelt, der weiterhin einheitlich für den gesamten Landkreis gilt. Er wird mit „mA“ gekennzeichnet, d.h. er steht für Waldflächen mit Aufwuchs.

Forstflächen:

0,28

F - mA

In fast allen notariellen Verträgen von Waldverkäufen wird kein separater Wert für den Baumbestand und den Waldbodenwert ausgewiesen. Es werden auch keine weiteren Daten zum Bestand (z.B. Baumart, Alter, Bestockungsgrad, Zustand usw.) genannt. Daher ist es aufwändig, einen detaillierten Waldwert auszuweisen.

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

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Grundstücke für den Gemeinbedarf

Grundstücke, die dem **Gemeinbedarf** dienen, werden nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt, sie nehmen deshalb **nicht am allgemeinen Grundstücksmarkt** teil. Der Bodenwert dieser Flächen lässt sich also nicht aus Kaufpreisen ableiten. Für eine Wertermittlung müssen die Grundsätze über die enteignungsrechtlichen Vorwirkungen herangezogen werden. Die Höhe der Entschädigung für Verkehrsflächen ist davon abhängig, welcher Grundstückszustand zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen war, als das Grundstück von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde.

Empfehlungen für die Bewertung des Grund und Bodens von Straßen wurden im Rahmen der Markt- und Bilanzwerte kommunaler Immobilien von verschiedenen Fachpersonen gegeben. Nach Meinung dieser ist es inzwischen **gängige Praxis, den Wert derartiger Flächen mit 10% des Bodenrichtwerts für das umliegende baureife Land** zu bemessen. Ein *Mindestwert* sollte aber wenigstens in der Größenordnung *landwirtschaftlicher Richtwerte* liegen. Diese Betrachtungsweise ist an das **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz** angelehnt. (Siehe auch Grundstücksmarktberichte 2008 und 2009)

### 7.2 Grundstücke sonstiger Nutzungsarten

#### 7.2.1 Hausnahes Gartenland

In den *Jahren 2005 bis 2010* wurden 215 Verkäufe für **hausnahes Gartenland** registriert, also Flächen, die zum bestehenden Grundstück zugekauft wurden. Es ergaben sich für **Hausgärten** Preise in der Spanne von 0,25 €/m<sup>2</sup> bis 45,00 €/m<sup>2</sup>, in der Regel aber

**zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 6,00 €/m<sup>2</sup>.**

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 28% des Bodenrichtwertes.**

#### 7.2.2 Dauerkleingärten

In den Jahren 2005 bis 2010 wurden 45 Verkäufe für **Dauerkleingärten** getätigt. Es ergab sich für den Landkreis eine Kaufpreisspanne von 0,20 €/m<sup>2</sup> bis 19,00 €/m<sup>2</sup>, in der Regel aber

**zwischen 3,50 €/m<sup>2</sup> und 5,50 €/m<sup>2</sup>.**

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.

#### 7.2.3 Grünanlagen

Bei 46 Verkäufen für **Grünanlagen** bzw. für **parkähnliche Flächen** wurden im *Zeitraum von 2005 bis 2010* Preise in unterschiedlicher Höhe gezahlt. Die Kaufpreisspanne bewegte sich von 0,20 €/m<sup>2</sup> bis 20,00 €/m<sup>2</sup>, in der Regel aber **zwischen 5,50 €/m<sup>2</sup> bis 8,00 €/m<sup>2</sup>**. Bringt man diese Kaufpreise in Bezug zum Bodenrichtwert, so wurden derartige Flächen im **Durchschnitt** für

**ca. 27% des Bodenrichtwerts für Bauland**

veräußert.

### 7.2.4 Private Wege

Im Zeitraum 2005 bis 2010 wurden 57 Kauffälle registriert, bei denen die veräußerten Grundstücksflächen als **Privater Weg** genutzt werden. Die Kaufpreisspanne lag hier zwischen 0,10 €/m<sup>2</sup> und 78,00 €/m<sup>2</sup>, in der Regel aber von **5,00 €/m<sup>2</sup> bis 10,50 €/m<sup>2</sup>**. Auch hier wurde ein Bezug zum Bodenrichtwert hergestellt. Flächen, die in dieser Grundstücksart veräußert wurden, erzielten einen Kaufpreis in Höhe von **durchschnittlich**

**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).

### 7.2.5 Lagerplätze

In den Jahren 2005 bis 2010 wurden 25 verwertbare Kauffälle von **Lagerplätzen** und **ähnlich** gestalteten **Abstellplätzen** bekannt. Deren Kaufpreisspanne bewegte sich von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 8,50 €/m<sup>2</sup>, in der Regel aber **zwischen 1,50 €/m<sup>2</sup> bis 3,00 €/m<sup>2</sup>**. Das entsprach etwa

**11% des Bodenrichtwerts für Bauland.**

### 7.2.6 Deponien

Für **Deponien und Halden** wurden zwischen 2005 bis 2010 5 Kauffälle getätigt in einer Spanne zwischen 0,20 €/m<sup>2</sup> und 2,50 €/m<sup>2</sup>, in der Regel aber **zwischen 0,40 €/m<sup>2</sup> und 2,00 €/m<sup>2</sup>**. In Abhängigkeit vom Baulandwert des Gebietes bzw. der benachbarten Zone entsprach das **im Mittel ca. 10%**.

### 7.2.7 Sportanlagen und Freizeitobjekte

In den Jahren 2005 bis 2010 wurden für die nachfolgenden Kategorien 19 auswertbare Kauffälle registriert:

- ⇒ für **Sportanlagen** (Sportplätze und Teile davon, Golfplatz und dergleichen; 7 Kauffälle) in einer Kaufpreisspanne von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis etwa 6,50 €/m<sup>2</sup>, in der Regel **etwa 3,00 €/m<sup>2</sup>**,
- ⇒ für **Zelt- und Caravanplätze** (4 Kauffälle) bei einem Preis **zwischen ca. 2,50 €/m<sup>2</sup> und 4,50 €/m<sup>2</sup>**,
- ⇒ für **übrige Freizeitanlagen** (Spiel- und Abenteuerplätze, Freizeitparks, Flächen für Vereinsarbeit; 8 Kauffälle) in einer Preisspanne von 0,25 €/m<sup>2</sup> bis etwa 9,50 €/m<sup>2</sup>, in der Regel jedoch **zwischen 1,00 €/m<sup>2</sup> und 6,00 €/m<sup>2</sup>**.

### 7.2.8 Wasserflächen

Im Zeitraum von 2005 bis 2010 gelangten 33 Verkäufe von **Grundstücken mit Wasserflächen unterschiedlichster Nutzung** dem Gutachterausschuss zur Kenntnis. Beim Verkauf von Teilflächen im **freihändigen Erwerb** wurden Preise zwischen **0,03 €/m<sup>2</sup> bis 2,50 €/m<sup>2</sup>** gezahlt, in der Regel aber **zwischen 0,50 €/m<sup>2</sup> und 2,00 €/m<sup>2</sup>**.

Für die nachfolgenden Kategorien wurden registriert:

- ⇒ **Wasserflächen mit Fischereinutzung** (7 Kauffälle) mit einer **Kaufpreisspanne von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 0,60 €/m<sup>2</sup>**
- ⇒ **Wasserflächen für gewerbliche Nutzung ohne Fischerei** (Anlegestellen, Teichsanierung; 3 Kauffälle) in einer **Preisspanne von etwa 0,50 €/m<sup>2</sup> bis ca. 6,00 €/m<sup>2</sup>** (exponierte Lage)
- ⇒ **Wasserflächen für nicht gewerbliche Freizeitnutzung** (Angelgewässer; 2 Kauffälle) bei einem Preis von **0,15 €/m<sup>2</sup> und 1,00 €/m<sup>2</sup>**
- ⇒ Flächen **privater Gräben** (12 Kauffälle) mit einem gewichteten **Kaufpreismittel von etwa 0,20 €/m<sup>2</sup>**.

### 7.2.9 Abbauland

98 Kauffälle in den *Jahren 2005 bis 2010* 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 86 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, also in einer Größenordnung **von ca. 0,90 €/m<sup>2</sup> bis etwa 1,20 €/m<sup>2</sup>**.

In 12 Fällen wurden Flächen für den **Kiesabbau** veräußert. Dabei wurden Preise zwischen 0,10 €/m<sup>2</sup> und 0,95 €/m<sup>2</sup> gezahlt, in der Regel jedoch **zwischen 0,25 €/m<sup>2</sup> und 0,55 €/m<sup>2</sup>**. Der auf den Grundstücken stehende Bestand war dabei keine Verhandlungsbasis.

### 7.2.10 Weitere Teilmärkte

Im *Zeitraum von 2005 bis 2010* wurden weitere Teilmärkte erschlossen:

Zweck	Anzahl Kauffälle	Preisspanne	Bemerkungen
Windkraftanlagen	12	1,00 €/m <sup>2</sup> ... 10,00 €/m <sup>2</sup>	Für Flächen, die für den Standort vorgesehen sind
	3	0,50 €/m <sup>2</sup> ... 2,00 €/m <sup>2</sup>	Für Nebenflächen, wie z.B. Wege, Abstandsflächen usw.
Fotovoltaikanlagen	10	0,50 €/m <sup>2</sup> ... 4,50 €/m <sup>2</sup>	Abhängig von Standortqualität
Ersatzvorhaben „Renaturierung Spree“ für Lako-maer Teiche	104	0,50 €/m <sup>2</sup>	Unabhängig vom ursprünglichen Zustand
Regulierungsmaßnahmen für Gewässerprojekt „Cottbuser See“	22	0,50 €/m <sup>2</sup>	
Brunnenanlagen	1	0,25 €/m <sup>2</sup>	

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 1.595 erfassten Kauffällen entfielen **572 Verträge** (36%) auf bebaute Grundstücke – wiederum ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr. **281 Kauffälle** waren dem Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ zuzuordnen. Ergänzt man diese Zahl um die **39 Kauffälle** von *Reihenhäusern und Doppelhaushälften*, so machte der Bereich des **individuellen Wohnens** mit insgesamt **321 Vorgängen** einen Anteil von **20% am gesamten Grundstücksmarkt** und **56% am Markt bebauter Grundstücke** aus. Vom Gesamtgeldumsatz am Grundstücksmarkt entfielen im Zeitraum 2010 72% (ca. 48 Mill. €) auf bebaute Objekte. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg von ca. 40% und zeigt, dass mehr und werthaltigere Objekte gehandelt wurden. Es ist nicht auszuschließen, dass der Anstieg der getätigten Verkäufe auf die Erhöhung der Grunderwerbssteuer auf 5% ab 01.01.2011 zurückzuführen ist.

#### Gesamtumsatz bebauter Grundstücke

<b>Gebäudearten</b>	<b>Kauffälle</b> <i>Anzahl</i>	<b>Flächen-Umsatz</b> <i>in ha</i>	<b>Geldumsatz</b> <i>in Mill. €</i>
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser	281	160,6	21,7
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	39	5,9	3,2
Wochenendhäuser	62	6,0	0,8
Mehrfamilienhäuser	44	8,9	5,7
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	59	18,5	9,6
Sonstige Gebäude	87	66,0	7,0
Summe	572	265,9	48,0

Tab. 8.1

#### Umsatz der Haupt-Gebäudegruppen in den Regionen

<b>Gebäudeart</b>	<b>Einfamilienhäuser</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>Geschäfts- und Verwaltungsgebäude</b>
<b>Region</b>	Anzahl Fläche [in ha] Geld [in Mill. €]	Anzahl Fläche [in ha] Geld [in Mill. €]	Anzahl Fläche [in ha] Geld [in Mill. €]
Mittelzentren	110 20,6 9,0	34 4,1 3,7	35 11,6 6,5
Grundzentren	32 26,3 2,5	0 0 0	6 1,6 0,8

Gebäudeart	Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
<b>Region</b>	Anzahl Fläche [in ha] Geld [in Mill. €]	Anzahl Fläche [in ha] Geld [in Mill. €]	Anzahl Fläche [in ha] Geld [in Mill. €]
Kleinzentrum	88 51,2 6,3	5 2,8 1,0	11 2,9 1,5
Dörfer	95 68,3 7,0	5 2,0 1,0	7 2,4 0,8

Tab. 8.2

## 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Der Umsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern hatte mit 281 Kauffällen ein Gesamtvolumen von fast 22 Mill. €. Das entsprach einem Anteil von **45% am Gesamtgeldumsatz** für 2010. Man kann hier mehr denn je von dem bedeutendsten Anteil am Grundstücksmarkt ausgehen. Der größte Umsatz war 2010 wiederum 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):

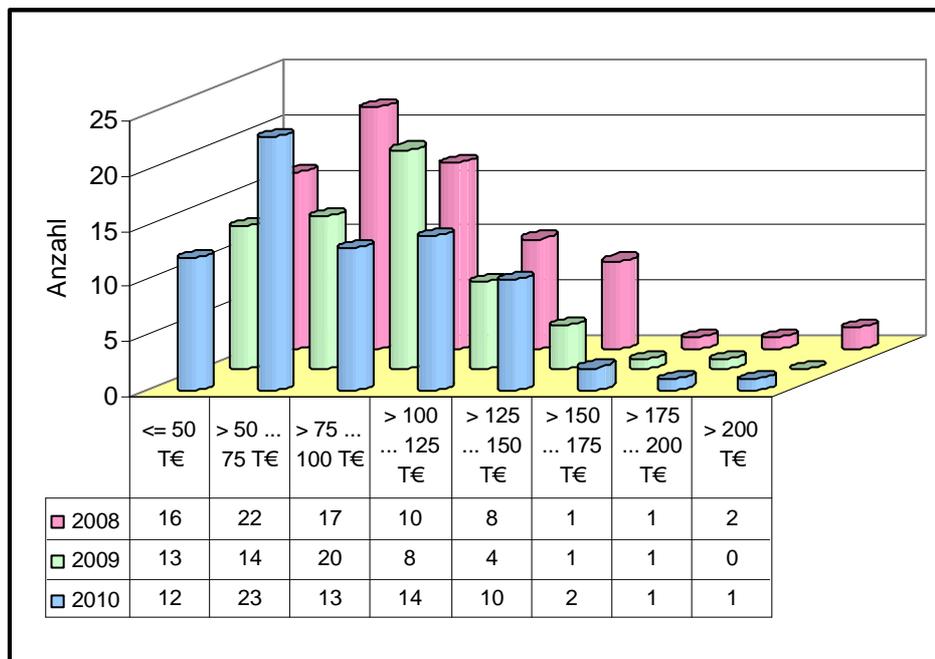


Abb. 8.1

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

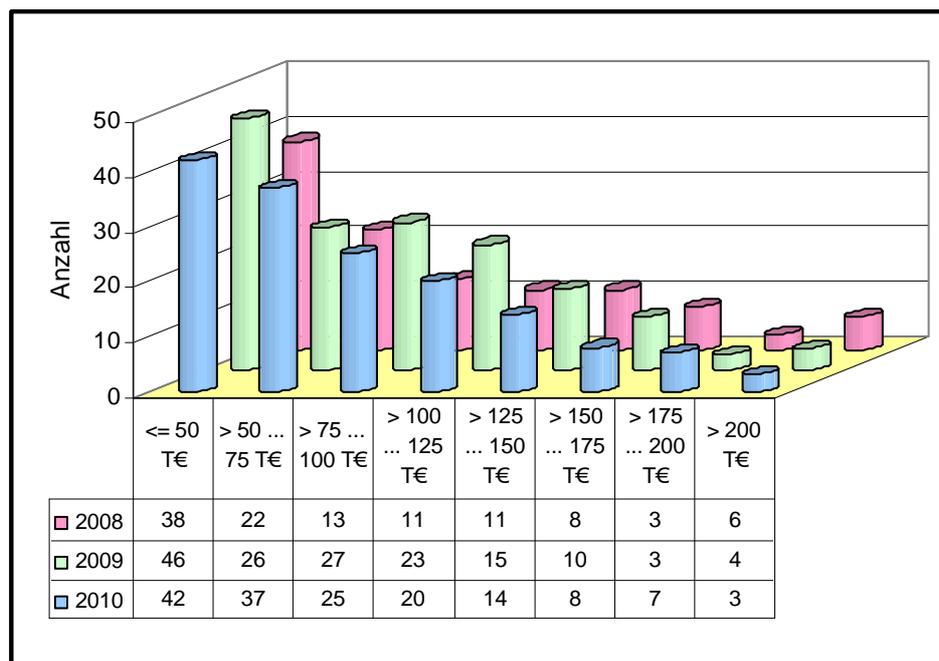


Abb. 8.2

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 2.500 m<sup>2</sup>, in Einzelfällen auch darüber, als ortsüblich anzusehen. Das höchste Preisniveau wird im Raum Spreewald und Cottbuser Umland erzielt. In den Stadtgebieten der Mittelzentren wird dieses nur vereinzelt erreicht.

### 8.2.2 Preisentwicklung

Sowohl im ländlichen Raum als auch in den Mittelzentren ist eine Zunahme der **Kaufaktivitäten** in den Preissegmenten **von 50 T€ bis 75 T€** zu verzeichnen.

Die Bodenwertanteile verändern sich insbesondere in den Wohngebieten der 90er Jahre kaum noch, was sich auch in stagnierenden Bodenrichtwerten in den Gebieten widerspiegelt.

### 8.2.3 Sachwertanpassungsfaktoren

Für eine Anpassung von im **Sachwertverfahren** ermittelten Grundstückswerten an den regionalen Grundstücksmarkt werden **Sachwertanpassungsfaktoren** 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:

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

*Dieses Modell wurde für die Auswertung des Grundstücksmarktes 2010 beibehalten, um die Auswertefaktoren durch das Inkrafttreten der ImmoWertV nicht zu verfälschen. Zu Beginn des neuen Auswertezitraums wird den Bestimmungen dieser Gesetzmäßigkeit Rechnung getragen.*

Es wurden 314 verwertbare Datensätze der Jahre 2005 bis 2010 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.

**Sachwertanpassungsfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäuser**

<b>Preisgebiete Baujahres- klassen</b>	<b>Stadtlagen bis 25,-- €/m<sup>2</sup></b>	<b>Stadtlagen über 25,-- €/m<sup>2</sup></b>	<b>Land- gemeinden bis 15,-- €/m<sup>2</sup></b>	<b>Land- gemeinden über 15,-- €/m<sup>2</sup></b>	<b>Spreewald und engerer Verflechtungs- raum zu CB<sup>4</sup></b>
Baujahr bis 1925	<b>0,57</b> (0,22 ... 0,88) 6 Datensätze	<b>1,05</b> (0,70 ... 1,64) 9 Datensätze	<b>0,91</b> (0,67 ... 1,08) 9 Datensätze	-- keine Datensätze	<b>0,76</b> (0,41 ... 0,96) 5 Datensätze
Baujahr 1925 bis 1950	<b>0,90</b> (0,36 ... 1,53) 34 Datensätze	<b>0,91</b> (0,56 ... 1,34) 29 Datensätze	<b>0,97</b> (0,69 ... 1,16) 11 Datensätze	<b>0,91</b> (0,79 ... 1,03) 3 Datensätze	<b>0,96</b> (0,45 ... 1,21) 8 Datensätze

<sup>3</sup> Bei anderen Gebäudetypen gelten die jeweiligen Baunebenkosten.

<sup>4</sup> Siehe Ziffer 5.2.2, lit. Bodenpreisindexreihen, Indexreihe 5, Seite 29 f.

<b>Preisgebiete</b> <b>Baujahres-</b> <b>klassen</b>	<b>Stadtlagen</b> <b>bis 25,-- €/m<sup>2</sup></b>	<b>Stadtlagen</b> <b>über</b> <b>25,-- €/m<sup>2</sup></b>	<b>Land-</b> <b>gemeinden</b> <b>bis 15,-- €/m<sup>2</sup></b>	<b>Land-</b> <b>gemeinden</b> <b>über</b> <b>15,-- €/m<sup>2</sup></b>	<b>Spreewald</b> <b>und engerer</b> <b>Verflechtungs-</b> <b>raum zu CB<sup>4</sup></b>
Baujahr 1951 bis 1990	<b>0,76</b> (0,31 ... 1,13) 18 Datensätze	<b>0,84</b> (0,54 ... 1,23) 18 Datensätze	<b>0,85</b> (0,49 ... 1,44) 8 Datensätze	<b>0,65</b> (0,56 ... 0,77) 4 Datensätze	<b>0,70</b> (0,39 ... 0,94) 14 Datensätze
Baujahr ab 1991	<b>0,74</b> (0,40 ... 1,11) 19 Datensätze	<b>0,81</b> (0,57 ... 1,08) 18 Datensätze	<b>0,80</b> (0,38 ... 1,48) 21 Datensätze	<b>0,77</b> (0,46 ... 1,34) 32 Datensätze	<b>0,79</b> (0,50 ... 1,11) 48 Datensätze

Tab. 8.3

### 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und einem Anteil an Nebengebäuden, die hauptsächlich dem Zweck des Wohnens dienen, unterstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung von 361 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2005 bis 2010 sind im Folgenden dargestellt.

<b>Gebäudeart</b>	<b>Gebäude-</b> <b>baujahres-</b> <b>klasse</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres</b> <b>Baujahr</b>	<b>Durch-</b> <b>schnittliche</b> <b>Wohnfläche</b> <b>in m<sup>2</sup></b>	<b>Durch-</b> <b>schnittliche</b> <b>WF-Preise</b> <b>in €/m<sup>2</sup></b>
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser teilsaniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	≤ 1948	132	1924	115	602
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser teilsaniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	1949 ... 1970	30	1959	122	656
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser saniert und modernisiert, teilweise neuwertig, aber zum Kaufzeitpunkt älter als 3 Jahre; mittlerer bis teilweise gehobener Ausstattungsstandard	≥ 1971	188	1993	138	927
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser neuwertig, zum Kaufzeitpunkt <u>nicht</u> älter als 3 Jahre; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard	≥ 1971	11	2008	134	1.371

Tab. 8.4

## 8.2.5 Liegenschaftszinssätze

### Allgemeines

{Quelle: Beschluss des Oberen Gutachterausschusses zum Grundstücksmarktbericht 2010 des Landes Brandenburg}

Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). 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 Ertragswertverfahren** zu ermitteln (§§ 17 ... 20 ImmoWertV). Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg stehen häufig in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse nur wenig geeignete Kauffälle für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird eine überregionale Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durchgeführt. Voraussetzungen hierfür sind ein einheitliches Modell zur 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.

<b>Rahmenbedingungen</b>	
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ nur nachhaltig vermietete Objekte</li> <li>⇒ kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>⇒ Ortsbesichtigung erforderlich</li> </ul>
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b> <i>nach § 6 Abs. ImmoWertV</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren</li> <li>⇒ bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen<sup>5</sup></li> </ul>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	⇒ bis 80 Jahre
<b>Bodenwert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objekttypische Grundstücksgröße)</li> <li>⇒ objekttypischer Bodenwert</li> </ul>
<b>Rohertrag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten</li> <li>⇒ Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z.B. aus Mietspiegel)</li> </ul>
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung<sup>6</sup></li> <li>⇒ für gewerblichen Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)</li> <li>⇒ für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung<sup>6</sup></li> <li>⇒ für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter<sup>7</sup></li> <li>⇒ für Wohnnutzung 2 %</li> <li>⇒ für gewerbliche Nutzung 4 %</li> </ul>
- <i>Verwaltungskosten</i>	
- <i>Instandhaltungskosten</i>	
- <i>Mietausfallwagnis</i>	

Tab. 8.5

<sup>5</sup> Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

<sup>6</sup> 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)

<sup>7</sup> vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

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:

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

Korrekturglied

- 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 2008 bis 2010](#) und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programm AKS des Landes Niedersachsen berechnet. Die Ergebnisse für den Zeitraum 2006 bis 2008 sowie 2007 bis 2009 sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 und 2009 enthalten. Auch bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde auf die neuen Teilräume „Berliner Umland“ und „Weiterer Metropolitanraum“ umgestellt. Ein unmittelbarer Vergleich mit den Ergebnissen der Vorjahre ist damit nur noch für den Bereich der kreisfreien Städte ohne Potsdam möglich. Für die übrigen Teilräume konnten durch die Neueinteilung der Analyseräume [kaum spürbare Effekte auf den Liegenschaftszinssatz](#) registriert werden. Bei den Mehrfamilienhäusern und den Wohn- und Geschäftshäusern ist jedoch der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz im weiteren Metropolitanraum niedriger als im bisherigen Teilraum des äußeren Entwicklungsraums, was sich durch den Zugewinn der Gemeinden in den Randlagen des bisherigen engeren Verflechtungsraums erklären lässt.

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 Auswertezitraum 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 anhand von ausgewählten Untersuchungsmerkmalen 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 643 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2010 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichprobe der Regressionsanalyse:

<b>Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (168 Kauffälle)			
<i>Bodenwert</i>	3,-- €/m <sup>2</sup> ... 90,-- €/m <sup>2</sup>	36,-- €/m <sup>2</sup>	<b>4,1%</b>  (Vorjahr 3,8%)
<i>Wohnfläche</i>	47 m <sup>2</sup> ... 225 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>	
<i>Restnutzungsdauer</i>	20 Jahre ... 80 Jahre	56 Jahre	
<i>Rohertragsfaktor</i>	6,9 ... 29,1	16,9	
<i>Monatliche Nettokaltmiete (je m<sup>2</sup> Wohnfläche)</i>	2,50 €/m <sup>2</sup> ... 7,30 €/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	

Tab. 8.6

Ausgehend von der [Datenbasis](#) des [Landkreises Spree-Neiße](#) leitet sich tendenziell ein niedrigerer [Liegenschaftszinssatz](#) für Einfamilienhäuser ab (57 Kauffälle). Er beträgt durchschnittlich **4,0%**.

### 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Im Vergleich zu den Ein- und Zweifamilienhäusern bleibt der Umsatz von [Reihenhäusern und Doppelhaushälften](#) mit 39 Kauffällen im Landkreis Spree-Neiße [relativ unbedeutend](#). Diese machten mit einem Gesamtvolumen von 3,2 Mill. € ca. 4,7% am Gesamtgeldumsatz für 2010 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und einem Anteil an Nebengebäuden, die hauptsächlich dem Zweck des Wohnens dienen, unterstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung von 90 Kauffällen aus den Jahren 2005 bis 2010 sind im Folgenden dargestellt.

#### *Wohnflächenpreise*

<b>Gebäudeart</b>	<b>Gebäudebaujahresklasse</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Durchschnittliche WF-Preise in €/m<sup>2</sup></b>
Reihenhäuser und Doppelhaushälften teilsaniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	≤ 1948	51	1930	99	640
Reihenhäuser und Doppelhaushälften saniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	1949 ... 1970	5	1958	124	750

<b>Gebäudeart</b>	<b>Gebäudebaujahresklasse</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Durchschnittliche WF-Preise in €/m<sup>2</sup></b>
Reihenhäuser und Doppelhaushälften, in 90er-Jahren neu errichtet; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard	≥ 1990	34	1996	118	963
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

Wohnungseigentum ist das **Sondereigentum an einer Wohnung** in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Im Berichtsjahr 2010 wurden insgesamt 59 Erwerbsvorgänge registriert. Damit hat sich das Marktgeschehen hinsichtlich des Wohnungseigentums im Landkreis im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt.

Von den 59 Vorgängen waren:

27 Kauffälle	⇒	Erstverkauf von Eigentumswohnungen
5 Kauffälle	⇒	Erstverkauf von Teileigentum
23 Kauffälle	⇒	Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen
4 Kauffälle	⇒	Zwangsversteigerungen von Wohnungseigentum

Geeignete, auswertbare Verkäufe der *Jahre 2005 ... 2010* fanden an folgenden Standorten statt:

<b>Ort</b>	<b>Bauart</b>			<b>Wohnfläche</b> in m <sup>2</sup>	<b>Wohnflächen-Preis</b> in €/m <sup>2</sup> WF	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Art</b>
	Neubau	Unsanierter Altbau	Sanierter Altbau				
Forst (Lausitz)		X		92 ... 119	66	2	E <sup>8</sup>
Forst (Lausitz)			X	59	340	1	E
Forst (Lausitz)			X	94 ... 114	1.000 ... 1.140	7	E

<sup>8</sup> E ... Erstveräußerung; W ... Weiterveräußerung

Ort	Bauart			Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Wohnflächen- Preis in €/m <sup>2</sup> WF	Anzahl Kauffälle	Art
	Neubau	Unsanierter Altbau	Sanierter Altbau				
Guben	X			80	810	2	E
Guben	X			65 ... 90	700 ... 940	6	W <sup>8</sup>
Guben			X	98	765	1	W
Spremberg	X			66 ... 93	1.230 ... 1.680	28	E
Spremberg			X	60 ... 80	400 ... 870	7	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
Döbern	X			65 ... 116	560 ... 650	3	E
Peitz			X	55 ... 125	800 ... 1.000	6	E
Burg (Spreewald)	X			30 ... 95	1.000 ... 1.450	25	E
Burg (Spreewald)	X			50 ... 100	700 ... 1.560	7	W
Werben	X			57	430	1	E
Werben			X	48 ... 58	310 ... 1.250	5	W

Tab. 8.8

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

### 8.5 Teileigentum – Preisniveau

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu den es gehört, z.B. Laden- und Büroflächen, Praxisräume sowie Garagen und Pkw-Stellplätze. Im Jahr 2010 wurden insgesamt 5 Erwerbsvorgänge registriert, sämtlich Erstveräußerungen.

Ort	Bauart	Geschoss <sup>9</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Nutzflächen- preis in €/m <sup>2</sup> NF	Anzahl Kauffälle
	Neubau				
Spremberg	Laden- geschäft	EG	111	860	1
Burg (Spreewald)	Praxis	EG, 1. G	97 ... 190	1.300 ... 1.500	3
Burg (Spreewald)	Praxis	DG	278	690	1

Tab. 8.9

<sup>9</sup> EG ... Erdgeschoss, G ... Geschoss, DG ... Dachgeschoss

## 8.6 Mehrfamilienhäuser

Der Umsatz von **Mehrfamilienhäusern** hatte mit 44 Kauffällen ein Gesamtvolumen von ca. 5,7 Mill. €. Das entsprach einem Anteil von fast 12% am Gesamtgeldumsatz für 2010. Damit erhöhte sich dieses Marktgeschehen gegenüber dem Vorjahr, ist aber im Landkreis seit Jahren ein unbedeutender Teilmarkt. Der Flächenumsatz lag bei 8,9 ha. Hinsichtlich der Vergleichsfaktoren waren keine Auswertungen möglich.

### 8.6.1 Preisniveau

In die Untersuchungen wurden ausschließlich Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Jahre 2005 bis 2010 einbezogen. Die nachstehende Tabelle verdeutlicht das **Preisgefüge bei** den erfassten **Mehrfamilienhäusern** und zeigt damit, wie **differenziert ausgeprägt** dieser Teilmarkt ist, aber auch hier das Hauptgeschehen bis 50 T€ im Kaufpreis stattfindet.

		<b>Kaufpreisspanne</b>				
Anzahl	<b>Zeitraum</b>	<b>≤ 50 T€</b>	<b>&gt; 50 ... 100 T€</b>	<b>&gt; 100 ... 150 T€</b>	<b>&gt; 150 ... 200 T€</b>	<b>&gt; 200 T€</b>
	<b>2005</b>	11	4	4	--	5
	<b>2006</b>	8	3	2	2	5
	<b>2007</b>	17	6	8	5	7
	<b>2008</b>	12	5	1	2	4
	<b>2009</b>	6	7	3	2	1
	<b>2010</b>	15	4	6	3	8
	<b>Gesamt</b>	69	29	24	14	30

Tab. 8.10

### 8.6.2 Liegenschaftszinssätze

(siehe „Allgemeines“ in Ziffer 8.2.5, **Seite 48**)

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis *landesweit* 427 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern für die *Jahre 2008 bis 2010* zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichprobe der Regressionsanalyse:

<b>Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
Weiterer Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (88 Kauffälle)			
<i>Bodenwert</i>	3,-- €/m <sup>2</sup> ... 100,-- €/m <sup>2</sup>	29,-- €/m <sup>2</sup>	<b>6,7%</b>  (Vorjahr 7,6%)
<i>Wohn-Nutzfläche</i>	125 m <sup>2</sup> ... 2.367 m <sup>2</sup>	507 m <sup>2</sup>	
<i>Restnutzungsdauer</i>	20 Jahre ... 74 Jahre	35 Jahre	
<i>Rohetragsfaktor</i>	5,4 ... 22,4	9,1	
<i>Monatliche Nettokaltmiete (je m<sup>2</sup> Nutzfläche)</i>	2,00 €/m <sup>2</sup> ... 7,50 €/m <sup>2</sup>	4,20 €/m <sup>2</sup>	

Tab. 8.11

Ausgehend von der [Datenbasis](#) des [Landkreises Spree-Neiße](#) leitet sich ein höherer [Liegenschaftszinssatz](#) für Mehrfamilienhäuser ab (5 Kauffälle). Er beträgt durchschnittlich **7,6%**.

### 8.6.3 Sachwertanpassungsfaktoren

Obwohl Mehrfamilienhaus-Grundstücke keine typischen Wertermittlungsobjekte für das Sachwertverfahren darstellen, hat der Gutachterausschuss für das Jahr 2008 Anstrengungen unternommen, um auch dafür Sachwertanpassungsfaktoren 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 [leicht ansteigend, aber inhomogen](#). Somit ließen sich 2010 keine gesicherten Ergebnisse ermitteln.

## 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Auch in 2010 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 2010 gingen 59 Mitteilungen zu Veräußerungen in diesem Teilmarkt ein. Der Umsatz aller Fälle lag bei 18,5 ha und 9,6 Mill. €.

### 8.7.1 Preisniveau

Auch hier wurde ausschließlich der gewöhnliche Geschäftsverkehr der *Jahre 2005 bis 2010* in die Auswertungen einbezogen. Ähnlich den Mehrfamilienhäusern zeigt die nachstehende Tabelle zum [Preisgefüge](#) das [niedrige Niveau](#) und die schwache Ausprägung dieses Teilmarktes, besonders im Preissegment bis 100 T€.

		<b>Kaufpreisspanne</b>				
Anzahl	<b>Zeitraum</b>	<b>≤ 50 T€</b>	<b>&gt; 50 ... 100 T€</b>	<b>&gt; 100 ... 150 T€</b>	<b>&gt; 150 ... 200 T€</b>	<b>&gt; 200 T€ ...</b>
	<b>2005</b>	10	7	3	1	3
	<b>2006</b>	6	4	3	3	4
	<b>2007</b>	11	16	2	2	5
	<b>2008</b>	9	5	1	2	6
	<b>2009</b>	11	3	0	2	2
	<b>2010</b>	10	7	5	2	5

Tab. 8.12

### 8.7.2 Liegenschaftszinssätze

(siehe „Allgemeines“ in Ziffer 8.2.5, [Seite 48](#))

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis *landesweit* 202 Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser aus den *Jahren 2008 bis 2010* und 75 Kauffälle für reine Geschäftshäuser aus der gleichen Zeitspanne zur Verfügung. Die nachfolgenden Übersichten beschreiben die Stichprobe der jeweiligen Regressionsanalyse:

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
Weiterer Metropolitanraum <u>ohne</u> die kreisfreien Städte (38 Kauffälle)			
<i>Bodenwert</i>	8,-- €/m <sup>2</sup> ... 80,-- €/m <sup>2</sup>	45,-- €/m <sup>2</sup>	<b>7,4%</b>  (Vorjahr 8,2%)
<i>Wohn- und Nutzfläche</i>	80 m <sup>2</sup> ... 1.038 m <sup>2</sup>	391 m <sup>2</sup>	
<i>Restnutzungsdauer</i>	20 Jahre ... 70 Jahre	32 Jahre	
<i>Rohetragsfaktor</i>	5,1 ... 16,0	9,0	
<i>Monatliche Nettokaltmiete (je m<sup>2</sup> Nutzfläche)</i>	2,00 €/m <sup>2</sup> ... 7,90 €/m <sup>2</sup>	4,90 €/m <sup>2</sup>	

Tab. 8.13

Ausgehend von der [Datenbasis](#) des [Landkreises Spree-Neiße](#) leitet sich ein höherer [Liegenschaftszinssatz](#) für Wohn- und Geschäftshäuser ab (3 Kauffälle).

<b>Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
Weiterer Metropolitanraum (22 Kauffälle)			
<i>Bodenwert</i>	3,-- €/m <sup>2</sup> ... 80,-- €/m <sup>2</sup>	31,-- €/m <sup>2</sup>	<b>8,4%</b>  (Vorjahr 8,0%)
<i>Nutzfläche</i>	60 m <sup>2</sup> ... 5.928 m <sup>2</sup>	1.254 m <sup>2</sup>	
<i>Restnutzungsdauer</i>	25 Jahre ... 55 Jahre	41 Jahre	
<i>Rohetragsfaktor</i>	5,1 ... 16,7	9,2	
<i>Monatliche Nettokaltmiete (je m<sup>2</sup> Nutzfläche)</i>	2,50 €/m <sup>2</sup> ... 11,70 €/m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>	

Tab. 8.14

## 8.8 Wochenendhäuser

Wochenendhäuser wurden im Landkreis Spree-Neiße in den *Jahren 2005 bis 2010* in relativ konstanter Menge nachgefragt. Gebäudetyp, Bauausführung und Ausstattung spielen in der Preisgestaltung eine entscheidende Rolle. Das durchschnittliche Preisniveau in ausgewählten Wochenendsiedlungen ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Bodenwertanteile sind in den Kaufpreisen enthalten.

<b>Wochenendhausgebiet</b>	<b>Anzahl Verkäufe</b>	<b>Kaufpreisspanne</b>	<b>Kaufpreismittel</b>
Burg (Spreewald), Kauperinsel	7	25.000 ... 79.000 €	48.000 €
Drebkau OT Domsdorf, Kleingartenanlage Steinitz	3	5.000 ... 12.500 €	9.200 €
Forst (Lausitz), Erholungsbereich „Zeisigweg“	4	3.500 ... 5.000 €	4.100 €
Felixsee OT Bohsdorf, Bungalowsiedlung am Felixsee	9	6.000 ... 25.000 €	16.500 €

<b>Wochenendhausgebiet</b>	<b>Anzahl Verkäufe</b>	<b>Kaufpreisspanne</b>	<b>Kaufpreismittel</b>
Kolkwitz OT Hänchen, an der Alten Ziegelei	4	2.000 ... 8.000 €	4.200 €
Neiße-Malxetal OT Klein Kölzig / Groß Kölzig, Bungalowsiedlung am Ziegeleiteich	4	6.000 ... 10.000 €	8.500 €
Neuhausen/Spree OT Neuhausen, Bungalowsiedlung „Waldsiedlung“	7	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	45	2.000 ... 45.000 €	11.400 €
Schenkendöbern OT Groß Drewitz, Bungalowsiedlung am Göhlensee	10	2.000 ... 40.900 €	14.700 €
Schenkendöbern OT Pinnow, Bungalowsiedlungen am Pinnower See	38	4.300 ... 50.000 €	15.200 €
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung „Weißer Berg“	16	3.500 ... 33.000 €	14.800 €
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung Bühlow Nord	17	2.500 ... 14.000 €	7.400 €
Tschernitz OT Tschernitz, Gartenanlagen am Lohnteich	3	2.000 ... 15.000 €	8.000 €

Tab. 8.15

**Übersicht über die Bodenrichtwerte in den Erholungsgebieten des Landkreises zum Stichtag**

<b>Bungalowsiedlung</b>	<b>01.01. 2005</b>	<b>01.01. 2006</b>	<b>01.01. 2007</b>	<b>01.01. 2008</b>	<b>01.01. 2009</b>	<b>01.01. 2010</b>	<b>01.01. 2011</b>
Drebkau OT Domsdorf GT Steinitz, Bungalowsiedlung	--	--	--	--	--	--	3 €/m <sup>2</sup>
Forst (Lausitz, Erholungsgebiet „Zeisigweg“)	--	--	--	--	--	8 €/m <sup>2</sup>	8 €/m <sup>2</sup>
Felixsee OT Bohsdorf, Erholungsgebiet „Felixsee“	--	--	--	--	8 €/m <sup>2</sup>	7 €/m <sup>2</sup>	7 €/m <sup>2</sup>
Neuhausen/Spree OT Bagenz, Erholungsgebiet „Spremberger See“ Ostseite	10 €/m <sup>2</sup>	9 €/m <sup>2</sup>	9 €/m <sup>2</sup>				
Neuhausen/Spree OT Klein Döbbern, Erholungsgebiet „Spremberger See“ Westseite	--	8 €/m <sup>2</sup>	8 €/m <sup>2</sup>	10 €/m <sup>2</sup>	10 €/m <sup>2</sup>	10 €/m <sup>2</sup>	10 €/m <sup>2</sup>
Neuhausen/Spree OT Neuhausen, Erholungsgebiet „Waldsiedlung“	--	--	--	8 €/m <sup>2</sup>	8 €/m <sup>2</sup>	8 €/m <sup>2</sup>	8 €/m <sup>2</sup>

<b>Bungalowsiedlung</b>	<b>01.01. 2005</b>	<b>01.01. 2006</b>	<b>01.01. 2007</b>	<b>01.01. 2008</b>	<b>01.01. 2009</b>	<b>01.01. 2010</b>	<b>01.01. 2011</b>
Schenkendöbern OT Groß Drewitz, Erholungsgebiet „Göhlen-see“	--	--	--	8 €/m <sup>2</sup>	8 €/m <sup>2</sup>	8 €/m <sup>2</sup>	8 €/m <sup>2</sup>
Schenkendöbern OT Pinnow, Erholungsgebiet „Pinnower See“	7 €/m <sup>2</sup>	7 €/m <sup>2</sup>	8 €/m <sup>2</sup>				
Spremberg OT Sellessen, Erholungsgebiet „Weißer Berg“	--	--	--	--	--	--	9 €/m <sup>2</sup>
Spremberg OT Sellessen GT Bühlow, Erholungsgebiet „Bühlow-Nord“	--	--	--	--	--	--	10 €/m <sup>2</sup>

Tab. 8.16

Insgesamt spreizen im Landkreis die Bodenwerte je nach *Lage und der Attraktivität* der jeweiligen Region weiter auf. Die Kaufpreise für den **Grund und Boden** liegen im gesamten Landkreis **zwischen 4,00 €/m<sup>2</sup> und 15,00 €/m<sup>2</sup>**, nur in Einzelfällen auch darüber.

## 9 Bodenrichtwerte

### 9.1 Gesetzlicher Auftrag

Die **Bodenrichtwerte** sind gemäß §§ 193 und 196 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung sowie § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg (BbgGAV) durch den Gutachterausschuss zu ermitteln und wurden im Landkreis Spree-Neiße zum **Stichtag 01.01.2011** am 02.02.2011 **beschlossen**. Sämtliche Bodenrichtwerte wurden als zonale Bodenrichtwerte ausgewiesen.

Der Bodenrichtwerterlass 2011 sagt aus: „Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der **durchschnittliche Lagewert des Bodens** für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen **gleiche Wertverhältnisse** (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).“

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes 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 kostenersatzungsbetragsfreies, 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

	<b>Allgemeine Bodenrichtwerte</b>	<b>Besondere Bodenrichtwerte</b>
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

	<b>Allgemeine Bodenrichtwerte</b>	<b>Besondere Bodenrichtwerte</b>
Mitteilung an Finanzamt	Ja (§ 196 Abs. 3 BauGB)	
Auskunft	Ja (§ 196 Abs. 3 BauGB)	

Tab. 9.1

## 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

		<u>Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup></u>	
		<b>Wertbeeinflussende Merkmale</b>	
<b>Wertbeeinflussende Merkmale</b>			
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<p><b>W</b> Wohnbaufläche</p> <p><b>M</b> gemischte Baufläche</p> <p><b>G</b> gewerbliche Baufläche</p> <p><b>S</b> Sonderbaufläche</p>	<p><b>WA</b> allgemeines Wohngebiet</p> <p><b>WR</b> reines Wohngebiet</p> <p><b>WS</b> Kleinsiedlungsgebiet</p> <p><b>WB</b> besonderes Wohngebiet</p> <p><b>MD</b> Dorfgebiet</p> <p><b>MI</b> Mischgebiet</p> <p><b>MK</b> Kerngebiet</p> <p><b>GE</b> Gewerbegebiet</p> <p><b>GI</b> Industriegebiet</p> <p><b>GD</b> dienstleistungsorientierte gewerbliche Baufläche</p> <p><b>SO</b> Sondergebiet</p> <p><b>SOE</b> Erholungsgebiet</p>		
<b>Abweichender Entwicklungszustand</b>			
<b>R</b> Rohbauland	<b>E</b> Bauerwartungsland	<b>SF</b> Sonstige Flächen	
<b>Bauweise</b>			
<b>o</b> offene Bauweise	<b>g</b> geschlossene Bauweise	<b>a</b> abweichende Bauweise	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Geschosszahl	- römische Zahl z.B. <b>II</b> = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse) <b>(III – IV)</b> = Spannenangabe		
Geschossflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. <b>GFZ 0,4</b> = Geschossfläche 40 % der Grundstücksfläche		
Grundflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. <b>GRZ 0,6</b> = überbaubare Grundstücksfläche 60 %		
Baumassenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. <b>BMZ 3,4</b> = 3,4 m <sup>3</sup> Baumasse je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche		
<b>Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück</b>			
Grundstücksfläche	- arabische Zahl, z.B. <b>800 m<sup>2</sup></b> = 800 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche <b>(800 – 1.200 m<sup>2</sup>)</b> = Spanne 800 – 1.200 m <sup>2</sup> 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 liegen in allen Bauverwaltungen der jeweiligen Kommunen des Landkreises Spree-Neiße zur Einsichtnahme in Listenform für Jedermann öffentlich aus. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können die Bodenrichtwerte in zonaler Darstellung auf der Kartengrundlage eingesehen werden. Zusätzlich stehen diese im Geo-Portal des Landkreises Spree-Neiße unter der Adresse <http://geoportal.lkspn.de> sowie im so genannten Brandenburg-Viewer unter der Adresse [www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de) kostenfrei zur Ansicht bereit.

**9.3 Übersichten über ausgewählte Bodenrichtwerte**

Angaben in €/m²

<b>Stadt / Gemeinde / Amt</b> <i>Stadtteil, Ortsteil, Wohnteil</i>	<b>01.01. 2005</b>	<b>01.01. 2006</b>	<b>01.01. 2007</b>	<b>01.01. 2008</b>	<b>01.01. 2009</b>	<b>01.01. 2010</b>	<b>01.01. 2011</b>
<b><u>Stadt Forst (Lausitz)</u></b>							
Zentrum	75	75	75	75	67	70	70
Stadtteil Keune	20	20	20	20	17	17	17
OT Groß Jamno	13	13	13	13	12	12	12
OT Briesnig	10	10	10	10	9	9	9
OT Klein Bademeusel	5	5	5	5	5	5	5
<b><u>Stadt Guben</u></b>							
Zentrumsnaher Bereich	23	23	23	23	21	21	21
Stadtteil Reichenbach	25	25	25	25	23	23	23
OT Groß Breesen	20	20	18	18	16	15	15
OT Deulowitz, Dorfgebiet	18	18	15	15	13	13	13

<b>Stadt / Gemeinde / Amt</b> <i>Stadtteil, Ortsteil, Wohnteil</i>	<b>01.01.</b> <b>2005</b>	<b>01.01.</b> <b>2006</b>	<b>01.01.</b> <b>2007</b>	<b>01.01.</b> <b>2008</b>	<b>01.01.</b> <b>2009</b>	<b>01.01.</b> <b>2010</b>	<b>01.01.</b> <b>2011</b>
<b><u>Stadt Spremberg</u></b>							
Zentrum	78	78	78	78	70	70	70
Stadtteil Slamen	30	30	30	30	27	26	26
OT Sellessen, Dorfgebiet	20	20	20	20	18	16	16
OT Graustein	20	20	20	20	18	18	18
OT Schwarze Pumpe, südliches Ortsgebiet	13	13	13	13	12	12	12
OT Lieskau	8	8	8	8	8	8	8
<b><u>Stadt Drebkau</u></b>							
Zentrum	--	18 <sup>10</sup>	18 <sup>11</sup>	18 <sup>11</sup>	-- <sup>12</sup>	--	--
OT Leuthen, Dorfgebiet	25	25	25	25	22	22	22
OT Schorbus	23	23	20	20	20	20	20
OT Jehserig	10	10	10	10	9	9	9
OT Casel	8	8	8	8	7	7	7
<b><u>Stadt Welzow</u></b>							
Zentrum	-- <sup>12</sup>	--	--	--	--	--	--
OT Proschim	5	8	8	8	8	8	8
<b><u>Gemeinde Kolkwitz</u></b>							
OT Kolkwitz, Dorfkern	45	40	40	38	34	34	34
OT Klein Gaglow, Dorfgebiet	23	23	23	23	21	21	21
OT Limberg, Dorfgebiet	25	25	25	25	23	24	24
OT Hänchen, Dorfgebiet	20	20	23	23	21	20	20
OT Krieschow, Dorfgebiet	13	13	13	13	12	12	12
OT Wiesendorf	5	5	5	5	5	5	5
<b><u>Gemeinde Neuhausen/Spree</u></b>							
OT Neuhausen, Dorfgebiet	15	15	15	15	13	13	13
OT Bagenz, Dorfgebiet	20	20	20	20	18	18	18
OT Haasow	45	40	38	38	35	33	32
OT Groß Döbbern	28	25	25	25	22	22	22
OT Klein Döbbern, Dorfgebiet	25	23	23	23	21	21	21
OT Sergen	18	18	18	18	16	15	15
<b><u>Gemeinde Schenkendöbern</u></b>							
OT Schenkendöbern, Dorfgebiet	18	18	18	18	16	16	16
OT Pinnow, Dorfgebiet	13	13	13	13	12	12	12
OT Atterwasch	10	10	10	10	9	9	9
OT Bärenklau	10	10	10	10	9	9	9
OT Grabko	10	10	10	10	9	9	9
OT Staakow	5	5	5	5	5	5	5

<sup>10</sup> kein Wert beschlossen (siehe Ziffer 9.4)

<sup>11</sup> allgemeiner Bodenrichtwert mit Anfangswertqualität

<sup>12</sup> besonderer Bodenrichtwert im Sanierungsgebiet

<b>Stadt / Gemeinde / Amt Stadtteil, Ortsteil, Wohnteil</b>	<b>01.01. 2005</b>	<b>01.01. 2006</b>	<b>01.01. 2007</b>	<b>01.01. 2008</b>	<b>01.01. 2009</b>	<b>01.01. 2010</b>	<b>01.01. 2011</b>
<b><u>Amt Burg (Spreewald)</u></b>							
Burg (Spreewald), Dorfkern	50	50	50	48	48	53	53
Werben, Dorfgebiet	30	30	28	28	25	25	25
Briesen, Dorfgebiet	28	25	25	25	23	21	21
Schmogrow-Fehrow OT Fehrow	18	18	18	18	16	16	16
Burg (Spreewald) OT Müschen	15	15	15	15	13	13	13
<b><u>Amt Döbern-Land</u></b>							
Döbern, Zentrum	25	25	25	25	22	22	22
Tschernitz OT Tschernitz	18	18	18	18	16	15	15
Wiesengrund OT Trebendorf	13	13	10	10	9	9	8
Hornow-Wadelsdorf OT Hornow	15	15	15	15	13	13	13
Groß Schacksdorf- Simmersdorf OT Simmersdorf	13	13	13	13	12	12	12
Groß Schacksdorf- Simmersdorf OT Groß Schacksdorf	13	13	13	13	12	12	12
Neiße-Malxetal OT Groß Kölzig	10	10	10	10	9	8	8
Felixsee OT Friedrichshain	10	10	10	10	9	8	8
Neiße-Malxetal OT Jerischke	5	5	5	5	5	5	5
<b><u>Amt Peitz</u></b>							
Peitz, Stadtteil Cottbuser Vor- stadt	23 <sup>13</sup>	23	23	23	21	21	20
Peitz, Stadtteil Südlicher Stadtrand	28 <sup>13</sup>	28	28	28	25	25	25
Teichland OT Maust, Dorfgebiet	25	25	25	25	22	23	24
Jänschwalde OT Jänschwalde/Dorf	25	23	23	23	21	21	21
Tauer, Dorfgebiet	18	18	18	18	16	16	16
Turnow-Preilack OT Turnow, Dorfgebiet	15	15	15	15	13	13	13
Jänschwalde OT Drewitz, Dorfgebiet	13	13	13	13	12	13	13
Drachhausen	10	10	10	10	9	9	9
Jänschwalde OT Grießen	8	8	8	8	7	7	7
Heinersbrück OT Grötsch	5	5	5	5	5	5	5

Tab. 9.2

<sup>13</sup> 2005 in weitere zwei separate Bodenrichtwertzonen geteilt

## 9.4 Stadtsanierung und Stadtumbau

### Sanierungsgebiete

In der Darstellung der Bodenrichtwerte auf der Kartengrundlage des Landkreises Spree-Neiße zum Stand 01.01.2011 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 dargestellt.

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

<b>Sanierungsgebiet</b>	<b>Stichtag der Festsetzung</b>	<b>Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert</b>
Drebkau OT Drebkau, „Historische Altstadt“	01.01.2011	12,-- €/m <sup>2</sup> ... 16,-- €/m <sup>2</sup>
Forst (Lausitz), „Forst-Nordstadt“	01.01.2010	22,-- €/m <sup>2</sup> ... 35,-- €/m <sup>2</sup>
Forst (Lausitz), „Westliche Innenstadt“	01.01.2010	7,-- €/m <sup>2</sup> ... 39,-- €/m <sup>2</sup>
Forst (Lausitz), „Innenstadt“	01.01.2010	34,-- €/m <sup>2</sup> ... 68,-- €/m <sup>2</sup>
Forst (Lausitz), „Nordost“	01.01.2010	2,-- €/m <sup>2</sup> ... 26,-- €/m <sup>2</sup>
Guben, „Stadtzentrum“	01.01.2006	28,-- €/m <sup>2</sup> ... 50,-- €/m <sup>2</sup>
Guben, „Reichenbacher Berg“	01.01.2007	25,-- €/m <sup>2</sup> ... 30,-- €/m <sup>2</sup>
Peitz, „Historischer Stadtkern“	01.01.2011	5,-- €/m <sup>2</sup> ... 27,-- €/m <sup>2</sup>
Welzow, „Innenstadt“	01.03.1997	10,-- DM/m <sup>2</sup> ... 35,-- DM/m <sup>2</sup>

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](http://www.gutachterausschuesse-bb.de) oder kann kostenlos von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses bezogen werden (Kontaktadresse siehe Anhang).

### Stadtumbaugebiete

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

Dieser Prozess verursacht eine Reihe von Folgeerscheinungen, besonders im innerstädtischen Bereich. In den Städten stehen inzwischen viele Wohnungen leer. Bevölkerungsverlust und Wohnungsleerstand führen zwangsläufig zu einer verminderten Auslastung der sozialen wie auch der technischen Infrastruktur. Einher gehen neue Konzepte gemäß Kreisentwicklungskonzeption 2013, 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.

- 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. Für jeden Bereich werden **landwirtschaftliche Bodenrichtwerte für Acker- und für Grünland** jährlich ermittelt, ein **forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert** wurde für den gesamten Landkreis beschlossen.

## 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 keine aktuellen Datensammlungen vor. Trotz intensiver Bemühungen gelang es nicht, sowohl von Pächtern als auch von Verpächtern Daten zu erhalten, zumal eine gesetzliche Bereitstellungsverpflichtung für diesen Teilmarkt nicht besteht.

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

für [unbebaute Grundstücke](#) zwischen [0,10 €/m<sup>2</sup> und Jahr](#) bis [0,25 €/m<sup>2</sup> und Jahr](#)

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

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

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

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

#### 10.1.2 Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke

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

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

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

## 10.2 Mieten

### 10.2.1 Gewerbemieten

Die veröffentlichten **Mietspannen** geben den jeweiligen Schwerpunkt des Marktes wieder. Die erhobenen Daten setzen sich *aus Bestandsmieten und aktuellen Vertragsabschlüssen* zusammen. Sie stammen zum Teil aus Zuarbeiten der Industrie- und Handelskammer<sup>14</sup>.

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

*Die Angaben basieren auf Befragungen von Vermietern.*

<b>Ort</b>	<b>Art der Objekte</b>	<b>Charakteristik</b>	<b>Mietspanne in €/m<sup>2</sup> und Monat</b>
<b>Forst (Lausitz)</b>	Ladengeschäfte	Gute Lage	4,00 ... 9,00 <sup>15</sup>
		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	
<b>Guben</b>	Ladengeschäfte	Gute Lage	4,50 ... 10,00
		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

<sup>14</sup> [www.cottbus.ihk.de](http://www.cottbus.ihk.de) ; Gewerbemieten-Service 2010

<sup>15</sup> Für Kleingeschäfte bis 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche möglich.

<b>Ort</b>	<b>Art der Objekte</b>	<b>Charakteristik</b>	<b>Mietspanne in €/m<sup>2</sup> und Monat</b>
<i>noch Guben</i>	Freiflächen	Mittlere Lage	0,20 ... 0,80
<b>Spremberg</b>	Ladengeschäfte	Gute Lage	5,00 ... 12,00
		Mittlere Lage	3,00 ... 7,00
	Büros, Praxen	Gute Ausstattung	3,50 ... 10,00
		Mittlere Ausstattung	2,50 ... 6,00
	Gaststätten	Gute Ausstattung	3,50 ... 8,00
		Mittlere Ausstattung	2,00 ... 5,00
	Produzierendes Gewerbe	Mittlere Lage	1,00 ... 2,50
Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 2,00	
Freiflächen	Mittlere Lage	0,30 ... 1,00	
<b>Döbern und Umgebung</b>	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	
<b>Peitz</b>	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	
<b>Neuhausen/Spree</b>	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 2005 bis 2010*, und **Bestandsmieten**.

Ort	Mietspannen in €/m <sup>2</sup> und Monat		
	Altbau (einfacher bis mittlerer Wohnwert)	Neubau (mittlerer bis guter Wohnwert)	Sanierter Altbau (einfacher bis guter Wohnwert)
<b>Forst (Lausitz)</b>	2,00 ... 3,50	4,00 ... 4,70	3,50 ... 4,50
<b>Guben</b> <sup>16</sup>	2,50 ... 3,50	3,70 ... 6,00	3,50 ... 5,00
<b>Spremberg</b>	2,50 ... 4,00	4,00 ... 6,00	3,70 ... 5,50
<b>Spremberg OT Sellessen</b>	--	~ 5,10	--
<b>Döbern</b>	2,00 ... 3,20	4,00 ... 5,00	3,50 ... 4,70
<b>Drebkau</b>	1,40 ... 2,50	4,00 ... 5,00	3,00 ... 4,70
<b>Kolkwitz</b>	--	--	4,50 ... 5,00
<b>Neuhausen/Spree</b>	--	--	3,00 ... 4,00
<b>Burg (Spreewald)</b>	--	--	4,50 ... 5,50
<b>Peitz</b>	2,00 ... 3,50	4,50 ... 5,50	3,00 ... 5,00
<b>Felixsee OT Friedrichshain</b>	2,00 ... 3,20	4,00 ... 5,00	3,50 ... 4,70
<b>Neiße-Malxetal OT Groß Schacksdorf-Simmersdorf</b>	1,80 ... 2,50	3,50 ... 5,00	3,50 ... 4,80
<b>Welzow</b>	2,50 ... 2,70	--	4,00 ... 4,90

Tab. 10.2

<sup>16</sup> Für die Stadt Guben existiert ein Mietspiegel; [www.grundeigentum-verlag.de/mietspiegel/msp\\_guben](http://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 m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF) sowie sanierten Altbauten bis 65 m<sup>2</sup> 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 120 m <sup>2</sup>	bei	3,00 €/m <sup>2</sup> ... 5,50 €/m <sup>2</sup> ,
Wohnflächen größer 120 m <sup>2</sup>	bei	2,50 €/m <sup>2</sup> ... 7,00 €/m <sup>2</sup> .

### 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	2010
<b>Pachtfläche gesamt</b>	44,62	45,05	46,92	48,85	51,13	52,33
<b>Ackerland</b>	47,33	47,72	50,76	53,03	55,43	55,22
<b>Grünland</b>	34,59	34,86	36,04	37,27	42,77	40,71

Tab. 10.3

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

<b>Stadt / Gemeinde / Amt</b>	<b>Pacht für Ackerland in €/ha</b>	<b>Pacht für Grünland in €/ha</b>
Stadt Forst (Lausitz)	57,02	42,30
Stadt Guben	75,76	58,62
Stadt Spremberg	56,16	44,67
Stadt Drebkau	65,40	50,89
Stadt Welzow	39,22	28,25
Gemeinde Kolkwitz	46,26	35,92
Gemeinde Neuhausen/Spree	50,84	45,59

<b>Stadt / Gemeinde / Amt</b>	<b>Pacht für Ackerland in €/ha</b>	<b>Pacht für Grünland in €/ha</b>
Gemeinde Schenkendöbern	75,16	36,37
Amt Burg (Spreewald)	51,93	33,97
Amt Döbern-Land	57,27	53,97
Amt Peitz	43,02	35,99

Tab. 10.4

## 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. Sie stammen ebenfalls aus den 90er-Jahren. 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), zuletzt 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)
- Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)  
vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10, Nr. 51)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)  
vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27)
- 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)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)  
vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2006 (Beilage zum BAnz. Nr. 238a)
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)  
vom 11. Februar 2011 (BAnz. Nr. 24)

**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 Personen und Institutionen, die ein berechtigtes Interesse nachweisen
- ▶ Abgabe anonymer Daten aus der Kaufpreissammlung an Behörden und Bewertungssachverständige
- ▶ Vorbereitende Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, ihre Darstellung in der digitalen Kartengrundlage 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 fachlichen Äußerungen
- ▶ 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](mailto:gaa@lkspn.de)

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

#### 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

<b>Gutachterausschuss Landkreis / Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	 / 	
Barnim (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	03334 214-1946; -1947; -1950 / 03334 214-2946	<a href="mailto:gutachterausschuss@kvbarnim.de">gutachterausschuss@kvbarnim.de</a>
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	03546 20-2758; -2759; -2760; -2746; -2790 / 03546 20-1264	<a href="mailto:gaa@dahme-spreewald.de">gaa@dahme-spreewald.de</a>
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	03535 4627-06; -31; -33 / 03535 4627-30	<a href="mailto:gutachterausschuss@lkee.de">gutachterausschuss@lkee.de</a>
Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321 403-6181 / 03321 403-36181	<a href="mailto:gaa@havelland.de">gaa@havelland.de</a>
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03341 354-905; -906; -907; -908 / 03341 354-997	<a href="mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de">geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de</a>
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301 601-5581; -5567; -5583 / 03301 601-5580	<a href="mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de">gutachterausschuss@oberhavel.de</a>
Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	03541 870-5391; -5392; -5393; -5394 / 03541 870-5310	<a href="mailto:gaa@osl-online.de">gaa@osl-online.de</a>
Oder-Spree (LOS)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	03366 351-710; -711; -712 / 03366 351-718	<a href="mailto:gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de">gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de</a>
Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971 62-490; -491; -492; -493 / 033971 71047	<a href="mailto:gutachter@o-p-r.de">gutachter@o-p-r.de</a>
Potsdam-Mittelmark (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	03328 318-313 / 03328 318-315	<a href="mailto:gaa@potsdam-mittelmark.de">gaa@potsdam-mittelmark.de</a>
Prignitz (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	03876 713-791; -792 / 03876 713-794	<a href="mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de">gutachterausschuss@lkprignitz.de</a>
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4205 / 03371 608-9221	<a href="mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de">gutachterausschuss@teltow-flaeming.de</a>
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	03332 441-816; -815; -817 / 03332 441-850	<a href="mailto:gaa@uckermark.de">gaa@uckermark.de</a>
Brandenburg a.d.H. (BRB)	Klosterstraße 14 14772 Brandenburg a.d.H.	03381 5862-03; -05; -37 / 03381 5862-04	<a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de">gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de</a>
Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	0355 612-4213; -4212 / 0355 612-4203	<a href="mailto:gutachterausschuss@cottbus.de">gutachterausschuss@cottbus.de</a>
Frankfurt (Oder) (FF)	Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (O)	0335 552-6204; -6205; -6299 / 0335 552-6299	<a href="mailto:gutachter@frankfurt-oder.de">gutachter@frankfurt-oder.de</a>
Potsdam (P)	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14467 Potsdam	0331 289-3183; -3182 / 0331 289-843183	<a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (O)	0335 5582-520; -521; -540 / 0335 5582-503	<a href="mailto:oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de">oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de</a>

<b>Gutachterausschuss Landkreis / Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	 / 	
Bautzen (BZ)	Gutachterausschuss Macherstraße 57 01917 Kamenz	03578 7871-62012; -62010 / 03578 7870-62012	<a href="mailto:vermessung@ira-bautzen.de">vermessung@ira-bautzen.de</a>
Görlitz (GR)	Gutachterausschuss Georgewitzerstraße 60 02708 Löbau	03585 44-2960; -2961; -2962; -2963; - 2964 / 03585 5403-2960	<a href="mailto:gutachterausschuss@kreis-gr.de">gutachterausschuss@kreis-gr.de</a>

Tab. 1 Anhang

**Anschriften der kreisangehörigen Kommunen**

<b>Kommune</b>	<b>Anschrift des Verwaltungssitzes</b>	<b>Telefon / Telefax / E-Mail / Internet</b>
<b>Stadt Drebkau</b>	OT Drebkau Spremler Straße 61 03116 Drebkau	035602 562-0 / 035602 562-60 / <a href="mailto:sekretariat@drebkau.de">sekretariat@drebkau.de</a> / <a href="http://www.drebkau.de">www.drebkau.de</a>
<b>Stadt Forst (Lausitz)</b>	Promenade 9 03149 Forst (Lausitz)	03562 989-0 / 03562 7460 / <a href="mailto:info@forst-lausitz.de">info@forst-lausitz.de</a> / <a href="http://www.forst-lausitz.de">www.forst-lausitz.de</a>
<b>Stadt Guben</b>	Gasstraße 4 03172 Guben	03561 6871-0 / 03561 6871-4000 / <a href="mailto:info@guben.de">info@guben.de</a> / <a href="http://www.guben.de">www.guben.de</a>
<b>Stadt Spremberg</b>	Am Markt 1 03130 Spremberg	03563 340-0 / 03563 340-600 / <a href="mailto:bm@stadt-spremberg.de">bm@stadt-spremberg.de</a> / <a href="http://www.stadt-spremberg.de">www.stadt-spremberg.de</a>
<b>Stadt Welzow</b>	Poststraße 8 03119 Welzow	035751 250-0 / 035751 25022 / <a href="mailto:stadt-welzow@t-online.de">stadt-welzow@t-online.de</a> / <a href="http://www.welzow.de">www.welzow.de</a>
<b>Gemeinde Kolkwitz</b>	Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz	0355 29300-0 / 0355 287258 / <a href="mailto:gemeinde-kolkwitz@t-online.de">gemeinde-kolkwitz@t-online.de</a> / <a href="http://www.kolkwitz.de">www.kolkwitz.de</a>
<b>Gemeinde Neuhausen/Spree</b>	OT Neuhausen Amtsweg 1 03058 Neuhausen/Spree	035605 612-0 / 035605 612-888 / <a href="mailto:info@neuhausen-spree.de">info@neuhausen-spree.de</a> / <a href="http://www.neuhausen-spree.de">www.neuhausen-spree.de</a>
<b>Gemeinde Schenkendöbern</b>	OT Schenkendöbern Gemeindeallee 45 03172 Schenkendöbern	03561 5562-0 / 03561 5562-62 / <a href="mailto:post@schenkendoeborn.de">post@schenkendoeborn.de</a> / <a href="http://www.schenkendoeborn.de">www.schenkendoeborn.de</a>
<b>Amt Burg (Spreewald)</b>	Hauptstraße 46 03096 Burg (Spreewald)	035603 682-0 / 035603 682-22 / <a href="mailto:info@amt-burg-spreewald.de">info@amt-burg-spreewald.de</a> / <a href="http://www.amt-burg-spreewald.de">www.amt-burg-spreewald.de</a>

<b>Kommune</b>	<b>Anschrift des Verwaltungssitzes</b>	<b>Telefon / Telefax / E-Mail / Internet</b>
<b>Amt Döbern-Land</b>	Forster Straße 8 03159 Döbern	035600 385-0 / 035600 6597 / <a href="mailto:post@amt-doebern-land.de">post@amt-doebern-land.de</a> / <a href="http://www.amt-doebern-land.de">www.amt-doebern-land.de</a>
<b>Amt Peitz</b>	Schulstraße 6 03185 Peitz	035601 38-0 / 035601 38-170 / <a href="mailto:info@peitz.de">info@peitz.de</a> / <a href="http://www.peitz.de">www.peitz.de</a>

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
BBI	Berlin Brandenburg International
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
EU	Europäische Union
EW	Einwohner
F	Forsten
GF	Gebäude- und Freifläche
gf	Kürzel für Gemeinbedarfsfläche
GR	Grünland
GT	Gemeindeteil
ha	Hektar
i.d.R.	in der Regel
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
LF	Land- und Forstwirtschaft
lf	Kürzel für land- und forstwirtschaftliche Flächen
LPG	landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
Mill.	Million
NHK	Normalherstellungskosten
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