



Grundstücksmarktbericht 2011



Impressum

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

Telefon: 0355 4991-2215, -2216, -2247
Telefax: 0355 4991-2111
E-Mail: gaa@lkspn.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/SPN

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
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	7
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung	13
4 Übersicht über die Umsätze	15
4.1 Vertragsvorgänge	17
4.2 Geldumsatz	18
4.3 Flächenumsatz	18
4.4 Zwangsversteigerungen	19
5 Bauland	21
5.1 Allgemeines	21
5.2 Individueller Wohnungsbau	23
5.2.1 Preisniveau	23
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	23
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	25
5.3 Gewerbliche Bauflächen	25
5.3.1 Preisniveau	25
5.3.2 Preisentwicklung	25
5.4 Bauerwartungsland und Rohbauland	26
5.5 Außenbereich	26
5.6 Arrondierungsflächen	27
5.7 Erbbaurechte	27
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	29
6.1 Allgemeines	29
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	29
6.2.1 Preisniveau	30
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	30
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten	32
6.3 Unlandflächen	32
6.4 Höfe	32
6.5 Forstwirtschaftliche Flächen	33
7 Sonstige unbebaute Grundstücke	35
7.1 Grundstücke für den Gemeinbedarf	35
7.2 Grundstücke sonstiger Nutzungsarten	35
7.2.1 Hausnahes Gartenland.....	35
7.2.2 Dauerkleingärten	35
7.2.3 Grünanlagen	35
7.2.4 Private Wege	36
7.2.5 Lagerplätze	36
7.2.6 Deponien.....	36
7.2.7 Sportanlagen und Freizeitobjekte	36
7.2.8 Wasserflächen	36

7.2.9 Abbauland	37
7.2.10 Weitere Teilmärkte	37
8 Bebaute Grundstücke	38
8.1 Allgemeines	38
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	39
8.2.1 Preisniveau	39
8.2.2 Preisentwicklung	40
8.2.3 Sachwertanpassungsfaktoren	40
8.2.4 Wohnflächenpreise	41
8.2.5 Liegenschaftszinssätze	42
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften	44
8.3.1 Preisniveau	44
8.3.2 Preisentwicklung	45
8.4 Wohnungseigentum – Preisniveau	45
8.5 Teileigentum – Preisniveau	46
8.6 Mehrfamilienhäuser	47
8.6.1 Preisniveau	47
8.6.2 Liegenschaftszinssätze	47
8.6.3 Sachwertanpassungsfaktoren	48
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	48
8.7.1 Preisniveau	48
8.7.2 Liegenschaftszinssätze	48
8.8 Wochenendhäuser	49
9 Bodenrichtwerte	51
9.1 Gesetzlicher Auftrag	51
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland	52
9.3 Stadtanierung und Stadtumbau	53
9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	55
10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	56
10.1 Nutzungsentgelte	56
10.1.1 Nutzungsentgelt für Wochenendgrundstücke	56
10.1.2 Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke	56
10.2 Mieten	57
10.2.1 Gewerbemieten	57
10.2.2 Wohnungsmieten	59
10.3 Pacht für landwirtschaftliche Flächen	61
10.4 Weitere Pachtangaben	62
10.4.1 Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	62
10.4.2 Pacht für Kleingärten	62
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	64

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 weniger nachgefragt. Der durchschnittliche *Kaufpreis* war wiederum *geringer*.
- Im *individuellen Wohnungsbau* betrug nur noch für die Gemeinde Kolkwitz und das Amt Burg (Spreewald) das charakteristische *Bodenrichtwertniveau* 15,-- €/m² bis 30,-- €/m², in den übrigen Kommunen bis 15,-- €/m². Nur in den Innenstadtlagen der Mittelzentren wurden höhere Werte erzielt {Quelle: Übersichtsdarstellung zum Bodenrichtwertniveau für das Land Brandenburg}.
- Ein signifikanter *Zusammenhang aus Bodenwert und Grundstücksgröße* war im gesamten Landkreis nicht nachweisbar.
- 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 meist gesenkt wurden.
- *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 lagen 2011 *zwischen 4,50 €/m² und 6,-- €/m²*. *Bodenrichtwerte* dagegen bewegten sich *zwischen 4,-- €/m² und 13,-- €/m²*.
- Beim Erwerb *bebauter Grundstücke* wurde ein leichter Rückgang 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 2011 in den Preissegmenten von 125 T€ bis 150 T€ zu verzeichnen. *Sachwertanpassungsfaktoren* wurden entsprechend den Regionstypen *neu* aufgestellt.
- 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* ging gegenüber dem Vorjahr zurück.
- Auch im Jahr 2011 war wieder eine große *Nachfrage an Landwirtschaftsflächen* zu verzeichnen. Die *Bodenrichtwerte* wurden *zum Stand 01.01.2012* fortgeführt und in der digitalen Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Sie bewegen sich bei *Ackerflächen von 0,27 ... 0,39 €/m²*, bei *Grünland von 0,29 ... 0,38 €/m²*. Der *Trend der Kaufpreise* war *steigend*.
- Für *Waldflächen* wurde *zum Stand 01.01.2012* der *Bodenrichtwert* fortgeführt. Dieser liegt einschließlich des Aufwuchses einheitlich im Landkreis bei *0,30 €/m²*.

- Der **Pachtmarkt von Landwirtschaftsflächen** zog im Jahr 2011 an. 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. Durchschnittliche Pachtpreise sind in Ziffer 10.3 dargestellt. **Neuverpachtungen** werden mit deutlich **höheren Pachtzinsen** abgeschlossen.
- Tendenziell ist auf dem Wohnungsmarkt 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.

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 Links bereit gestellt und vertrieben:

www.gutachterausschuesse-bb.de

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 (direkte Bestellung möglich)

www.geoport.de (Bestellung nach Registrierung möglich)

In nicht amtlicher Darstellung sind die Bodenrichtwerte zusätzlich im Geoportal des Landkreises Spree-Neiße unter der Adresse <http://geoportal.lkspn.de> zu finden. 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 km²** mit **ca. 122.800 Einwohnern** (Stand: 31.12.2011). Auf jedem Quadratkilometer leben somit ca. 74 Einwohner, sodass diese Region als dünn besiedelt gilt.



Abb. 3.1

Die Kreisstadt des Landkreises ist Forst (Lausitz) mit rund 19.900 Einwohnern. Inmitten des Landkreises liegt die kreisfreie Stadt Cottbus, sie ist eine eigenständige Gebietskörperschaft und als Oberzentrum im weiteren Metropolenraum ausgewiesen.

Flächennutzung

Die Ermittlung der Nutzungsarten erfolgte gemäß Nutzungsartenerlass ¹ mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB)“ zum Stand 31.12.2011 (siehe Abbildung 3.2, Seite 9).

¹ Runderlass Nr. 2 / 2008 in Vermessungsangelegenheiten vom 25. Januar 2008 geändert durch Erlass vom 13. September 2011

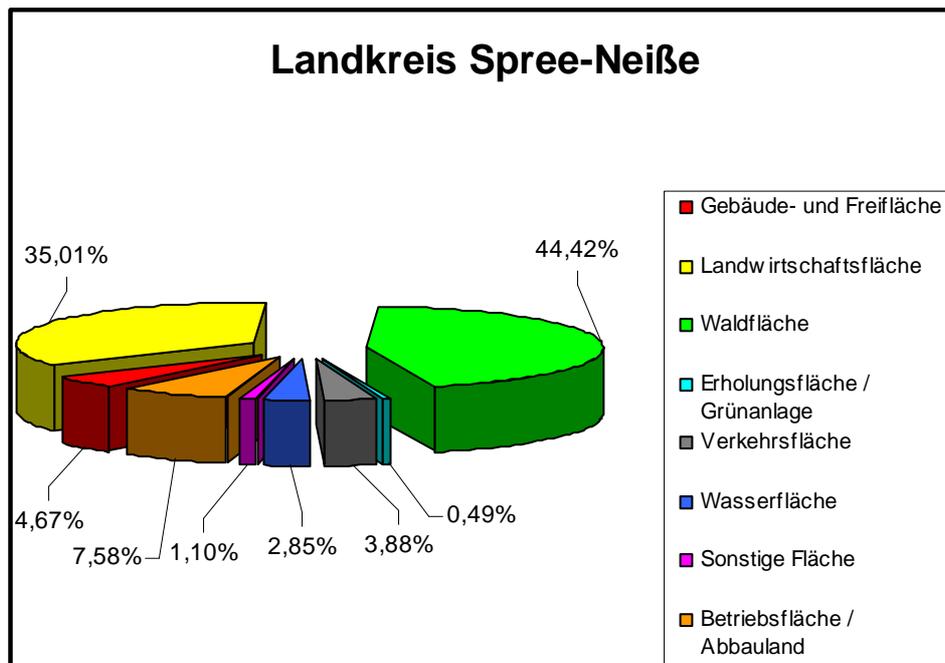


Abb. 3.2

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

Der Landkreis besteht aus drei Ämtern mit 22 Gemeinden und acht amtfreien Städten und Gemeinden. Darunter befinden sich sieben Orte mit Stadtrecht (Döbern, Drebkau, Forst (Lausitz), Guben, Peitz, Spremberg und Welzow).

Übersicht der Städte, Gemeinden und Ämter:

mit Einwohnerzahlen zum Stand 31.12.2011 {Quelle: Angaben der kommunalen Verwaltungen}

Amtfreie Stadt Drebkau mit Ortsteilen Casel (324 EW) und Gemeindeteil Illmersdorf
 Domsdorf (179 EW) und Gemeindeteil Steinitz
 Drebkau (2.190 EW) und Gemeindeteil Golschow
 Greifenhain (275 EW) und Gemeindeteil Radensdorf
 Jehserig (438 EW) und Gemeindeteilen Merkur, Papproth und Rehnsdorf
 Kausche (357 EW)
 Laubst (287 EW) und Gemeindeteil Löschen
 Leuthen (870 EW)
 Schorbus (706 EW) und Gemeindeteilen Auras und Klein Oßnig
 Siewisch (243 EW) und Gemeindeteil Koschendorf

Gesamt: 5.869 Einwohner [Vorjahr: 5.911 Einwohner]

Amtfreie Stadt Forst (Lausitz) mit Stadtgebiet (18.082 EW)
 mit Ortsteilen Bohrau (90 EW)
 Briesnig (255 EW)
 Groß Bademeusel (175 EW)
 Groß Jamno (261 EW)
 Horno (207 EW)

Klein Bademeusel (74 EW)
Klein Jamno (160 EW)
Mulknitz (94 EW)
Naundorf (176 EW)
Sacro (331 EW)

Gesamt: 19.905 Einwohner [Vorjahr: 20.227 Einwohner]

Amtfreie Stadt Guben

mit Stadtteil Reichenbach (700 EW)
und übrigen Stadtgebiet (15.849 EW)
mit Ortsteilen Bresinchen (135 EW)
Deulowitz (275 EW)
Groß Breesen (900 EW)
Kaltenborn (442 EW)
Schlagsdorf (237 EW)

Gesamt: 18.538 Einwohner [Vorjahr: 18.956 Einwohner]

Amtfreie Stadt Spremberg

mit Stadtgebiet (15.440 EW)
mit Ortsteilen Graustein (347 EW)
Groß Luja (287 EW)
Haidemühl (598 EW)
Lieskau (212 EW)
Schönheide (100 EW)
Schwarze Pumpe (1.883 EW)
Sellessen (868 EW)
Terpe (306 EW)
Trattendorf (2.198 EW)
Türkendorf (124 EW)
Weskow (813 EW)

Gesamt: 23.176 Einwohner [Vorjahr: 23.533 Einwohner]

Amtfreie Stadt Welzow

mit Stadtgebiet (3.553 EW)
mit Ortsteil Proschim (319 EW)

Gesamt: 3.872 Einwohner [Vorjahr: 3.972 Einwohner]

Amtfreie Gemeinde Kolkwitz

mit Ortsteilen Babow (226 EW)
Brodtkowitz (38 EW)
Dahlitz (145 EW)
Eichow (448 EW)
Glinzig (563 EW)
Gulben (410 EW)
Hänchen (711 EW)
Kackrow (81 EW)
Klein Gaglow (389 EW)
Kolkwitz (3.740 EW)
Krieschow (540 EW)
Kunersdorf (412 EW)
Limberg (699 EW)
Milkersdorf (213 EW)
Papitz (405 EW)
Wiesendorf (52 EW)

Zahsow (261 EW)

Gesamt: 9.333 Einwohner [Vorjahr: 9.423 Einwohner]

Amtfreie Gemeinde Neuhausen/Spree

mit Ortsteilen Bagenz (269 EW) und Gemeindeteil Kaminka
 Drieschnitz-Kahsel (353 EW) und Gemein-
 teilen Drieschnitz, Kahsel
 und Drieschnitz-Vorwerk
 Frauendorf (283 EW)
 Gablenz (170 EW)
 Groß Döbbern (506 EW)
 Groß Oßnig (564 EW) und Gemeindeteilen
 Harnischdorf und
 Roschitz
 Haasow (440 EW)
 Kathlow (140 EW)
 Klein Döbbern (293 EW) und Gemeindeteilen
 Grenze und Schäferberg
 Komptendorf (438 EW)
 Koppatz (241 EW)
 Laubsdorf (472 EW) und Gemeindeteil
 Heideschenke
 Neuhausen (368 EW) und Gemeindeteil
 Bräsinchen
 Roggosen (260 EW)
 Sergen (397 EW) und Gemeindeteil Grüntal

Gesamt: 5.194 Einwohner [Vorjahr: 5.280 Einwohner]

Amtfreie Gemeinde Schenkendöbern

mit Ortsteilen Atterwasch (197 EW)
 Bärenklau (341 EW)
 Grabko (144 EW)
 Grano (256 EW)
 Groß Drewitz (351 EW)
 Groß Gastrose (400 EW)
 Kerkwitz (471 EW)
 Krayne (153 EW)
 Lauschütz (120 EW)
 Lübbinchen (174 EW)
 Pinnow (384 EW)
 Reicherskreuz (59 EW)
 Schenkendöbern (358 EW)
 Sembten (281 EW)
 Staakow (54 EW)
 Taubendorf (131 EW)

Gesamt: 3.874 Einwohner [Vorjahr: 3.942 Einwohner]

Amt Burg (Spreewald)

Gemeinde Briesen (797 EW)

Gemeinde Burg (Spreewald) (4.018 EW)

mit Gemeindeteilen Burg-Dorf, Burg-Kauper und Burg-Kolonie
 mit Ortsteil Müschen (363 EW)

Gemeinde Dissen-Striesow
mit Ortsteilen Dissen (641 EW) und Gemeindeteilen Am
Ende, Herrenhof, Im
Dorfe, Vorort,
Weißbuchenhain
Striesow (381 EW)

Gemeinde Guhrow (545 EW)
Gemeinde Schmogrow-Fehrow
mit Ortsteilen Fehrow (361 EW)
Schmogrow (490 EW) und Gemeindeteil
Saccasne

Gemeinde Werben (1.742 EW)
mit Gemeindeteilen Brahmow und Ruben

Gesamt: 9.338 Einwohner [Vorjahr: 9.397 Einwohner]

Amt Döbern-Land

Stadt Döbern (3.514 EW) mit Gemeindeteil Eichwege

Gemeinde Felixsee mit Ortsteilen Bloisdorf (158 EW)
Bohsdorf (613 EW)
Friedrichshain (702 EW)
Klein Loitz (378 EW)
Reuthen (255 EW)

Gemeinde Groß Schacksdorf-Simmersdorf
mit Ortsteilen Groß Schacksdorf (797 EW) und Gemeindeteil
Waldsiedlung
Simmersdorf (297 EW)

Gemeinde Hornow-Wadelsdorf
mit Ortsteilen Hornow (410 EW)
Wadelsdorf (209 EW)

Gemeinde Jämlitz-Klein Düben
mit Ortsteilen Jämlitz (356 EW)
Klein Düben (136 EW)

Gemeinde Neiße-Malxetal
mit Ortsteilen Groß Közig (833 EW)
Jerischke (165 EW)
Jocksdorf (154 EW)
Klein Közig (300 EW)
Preschen (298 EW)

Gemeinde Tschernitz mit Ortsteilen Tschernitz (926 EW)
Wolfshain (386 EW)

Gemeinde Wiesengrund mit Ortsteilen Gahry (262 EW)
Gosda (415 EW) und Gemeindeteilen Dubrau
und Klinge
Jethe (157 EW) und Gemeindeteil Smarso
Mattendorf (213 EW)
Trebendorf (423 EW)

Gesamt: 12.357 Einwohner [Vorjahr: 12.467 Einwohner]

Amt Peitz

Stadt Peitz (4.512 EW)
Gemeinde Drachhausen (854 EW) mit Gemeindeteilen Aue, Dorf, Heide und Sand
Gemeinde Drehnow (575 EW)

Gemeinde Heinersbrück (547 EW) mit Gemeindeteilen Radewiese und Sawoda
mit Ortsteil Grötsch (76 EW)

Gemeinde Jänschwalde mit Ortsteilen Drewitz (444 EW)
Grießen (199 EW)
Jänschwalde/Dorf (678 EW)
Jänschwalde/Ost (333 EW)

Gemeinde Tauer (700 EW)

Gemeinde Teichland mit Ortsteil Schönhöhe (58 EW)
mit Ortsteilen Bärenbrück (252 EW)
Maust (487 EW)
Neuendorf (458 EW)

Gemeinde Turnow-Preilack
mit Ortsteilen Preilack (376 EW)
Turnow (808 EW)

Gesamt: 11.357 Einwohner [Vorjahr: 11.436 Einwohner]

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

	1992	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Spree-Neiße	159	152	149	142	139	138	136	133	129	127	125	123
Cottbus	123	105	103	107	105	104	103	101	100	100	100	100
Region, gesamt	282	257	252	249	244	242	239	234	229	227	225	223

Tab. 3.1

Demographische Entwicklung

Prognosen für die künftige demographische Entwicklung können unter folgendem Link eingesehen werden: www.wegweiser-kommune.de

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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

Die grundsätzliche Entwicklung des Marktes für gewerbliche Grundstücke in der Region Spree-Neiße kann auch im Jahr 2011 nicht als optimistisch und ausgewogen bezeichnet werden. In dem Status werden marktreife, gewerbliche Flächen für Gewerbe oder Industrieansiedlungen betrachtet. Landwirtschaftliche Flächen oder forstwirtschaftliche Flächen unterliegen nicht dieser aggregierten Betrachtung aus Sicht der Wirtschaftsförderung des Landkreises.

Zwar zeichneten sich im Jahr 2011 zur vorangegangenen Rezession 2007/2008 deutlich positive Entwicklungen ab, doch sind diese nicht, wie eigentlich zu erwarten wäre, auf eine grundsätzliche Stabilisierung und tendenzielle Verbesserung der Konjunkturlage der regionalen Unternehmen zurückzuführen. Der Kauf von Grundstücken zur gewerblichen Nutzung wird aus wirtschaftsfördernder Sicht vorrangig aus drei Gründen und vor allem durch die regional ansässigen Unternehmer betrieben:

- a) Sicherung des langfristigen Bestandes des Unternehmens auf bereits langfristig genutzten, gepachteten Grundstücken unter Nutzung der günstigen, marktberinigten Grundstückspreise;

- b) Unternehmerische Kapitalanlage zur Sicherung einer günstigeren Eigenkapitalquote;
- c) Sicherung von eigenen, vorhandenen Kapitalrücklagen unter dem Aspekt der wachsenden Verunsicherung der zukünftigen Entwicklungen auf den Devisenmärkten und im Euro-Raum

Das zeigt deutlich, dass auch im Jahr 2011 die Entwicklung der Grundstückspreise bei verkehrlich und überdurchschnittlich gut angebundenen Gewerbegrundstücken nicht frei von temporären spekulativen Einflüssen bei der endgültigen Preisfindung sind. Wie dargestellt, sind hierbei vor allem die Bestandsgrundstücke sowie die Grundstücke mit guter Verkehrsanbindung privilegiert und wurden am Markt gehandelt bzw. nachgefragt. Größere Ansiedlungen waren nicht zu verzeichnen, welche in deren Umfeld erfahrungsgemäß zusätzliche Nachfragen nach baureifen Gewerbegrundstücken generieren.

Im Zusammenhang mit Kupfererkundungen bzw. deren Weiterverarbeitung im Raum Spremberg sind die betroffenen Flächen einer Sicherung unterworfen und können nicht zu zusätzlichen spekulativen Verwerfungen führen. Die Nachfragen in den Bereichen der Städte Forst (Lausitz), Guben und Peitz sind weitestgehend auf dem Vorjahresniveau. Zu Verwerfungen führen im Jahr 2011 zum Teil überdurchschnittliche Nachfragen nach planungs- oder baureifen Fotovoltaik-Standorten auf geeigneten Freiflächen oder Konversionsflächen. Diese überdurchschnittliche Nachfrage dürfte sich mit den Veränderungen der zukünftigen Förderung von regenerativen Energien wieder rasch ausgleichen und normalisieren. In der Tendenz ist mit einer gleich bleibenden bzw. sinkenden Nachfrage (auch wegen den zukünftig erheblich ungünstiger werdenden Förderbedingungen für gewerbliche Ansiedlungen) zu rechnen. Die sinkende Nachfrage lässt sich zukünftig auch mit den demoskopisch bedingten erheblich stärker werdenden Aufwendungen zur Einwerbung von Fach- und Führungskräften erklären.

Mit überdurchschnittlichen regionalen Impulsen durch die zukünftige Fertigstellung des neuen zentralen Luftverkehrsknoten in Berlin-Schönefeld ist in der Entfernungslage von über 50 km nicht zu rechnen. Hier werden sich zusätzliche wirtschaftliche Nachfragen in den üblichen bekannten Bereichen < 5 km, < 10 km und < 25 km zur Flughafenverkehrsperipherie im 24-Stunden-Betrieb entwickeln. Struktureffekte und daraus resultierende Nachfragen nach großflächigen Industrie- und Gewerbestandorten sind für den Landkreis Spree-Neiße hier schwer aus gegenwärtiger Sicht zukünftig ableitbar. Der europäische transregionale Bahnstrecken- oder Europastraßenausbau könnte zukünftig Impulse für eine verstärkte Nachfrage nach geeigneten Grundstücken generieren. Es bleibt abzuwarten, welche überregionalen Entscheidungen sich in den kommenden Monaten aus europäischer Sicht entwickeln werden. Das bedeutet für einen Wirtschaftsraum in einer wirtschaftlich schwachen Binnengrenzrandlage, dass sich die Vermarktungspreise, von wenigen Ausnahmestandorten abgesehen, eher auf dem Vorjahresniveau halten und auch weiterhin fallend entwickeln werden.

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 Immobilienbewertungen nur durch berufene Fachleute ausgeführt werden.**

Grundstücksarten für die Erfassung in der Kaufpreissammlung (AKS 4.x)

- **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.
- **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.
- **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.

Die Grundstücksarten „ub“, „lf“, „gf“ und „sf“ werden in der AKS 4.x zur gemeinsamen Grundstücksart „Unbebaute Flächen (uf)“ zusammengefasst.

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 Metropolitanraum. Der Landkreis Spree-Neiße besteht nach dieser Einteilung aus den Regionstypen „Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum“ und „Weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren“. Mit Einführung der neuen Version der AKS wurden diese Regionstypen amtlich vorgegeben.

Regionstypenbeschreibung

- *Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum:* Forst (Lausitz), Guben, Spremberg
- *Weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren:* alle übrigen Gemeinden

siehe auch www.gutachterausschuesse-bb.de/OGAA/pdf/gmb2010_ogaa.pdf

Marktteilnehmer

Veräußerer	bb	ei	ub	lf	gf	sf	Summe
Natürliche Personen	382	25	123	387	31	76	1024
Bund, Land, Landkreis	17	0	15	91	4	23	150
Kommunen	4	0	63	8	3	27	105
Wohnungsunternehmen	5	0	0	0	0	0	5
Sonstige Institutionen	55	8	43	18	9	17	150

Tab. 4.1

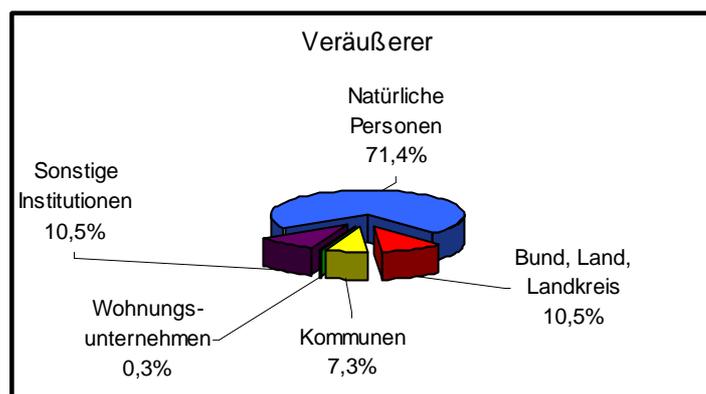


Abb. 4.1

Erwerber	bb	ei	ub	lf	gf	sf	Summe
Natürliche Personen	410	33	179	232	4	97	955
Bund, Land, Landkreis	0	0	7	59	14	3	83
Kommunen	3	0	39	27	25	6	100
Wohnungsunternehmen	1	0	2	0	0	1	4
Sonstige Institutionen	49	0	17	186	4	36	292

Tab. 4.2

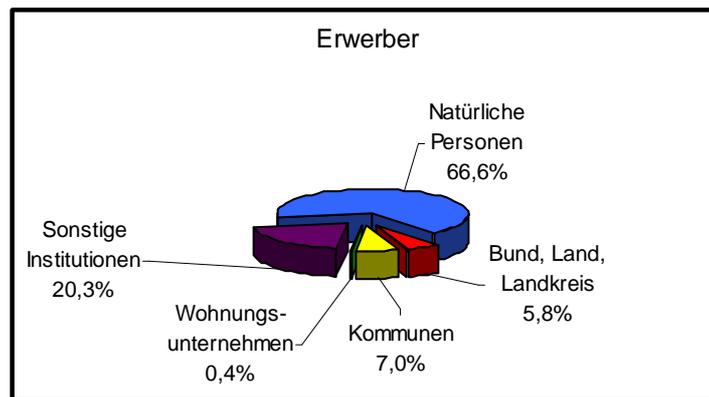


Abb. 4.2

4.1 Vertragsvorgänge

Region	Anzahl der Kauffälle						Gesamt
	bb	ei	ub	lf	gf	sf	
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	171	20	79	78	19	52	419
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	292	13	165	426	28	91	1.015
Summe	463	33	244	504	47	143	1.434

Tab. 4.3

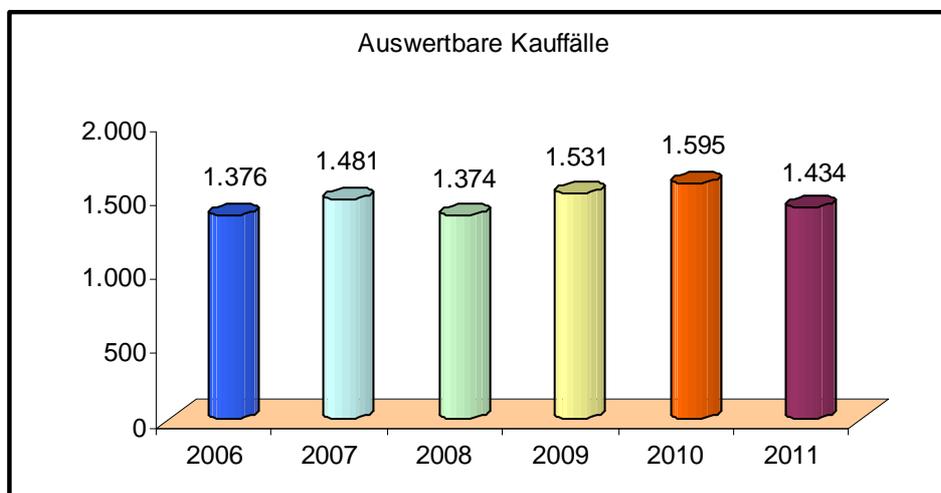


Abb. 4.3

4.2 Geldumsatz

Region	Umsatz in Mill. €						Gesamt
	bb	ei	ub	lf	gf	sf	
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	16,8	0,9	1,3	0,5	0,0	0,2	19,8
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	23,7	0,6	2,0	3,3	0,2	1,7	31,6
Summe	40,5	1,5	3,3	3,8	0,2	2,0	51,4

Tab. 4.4

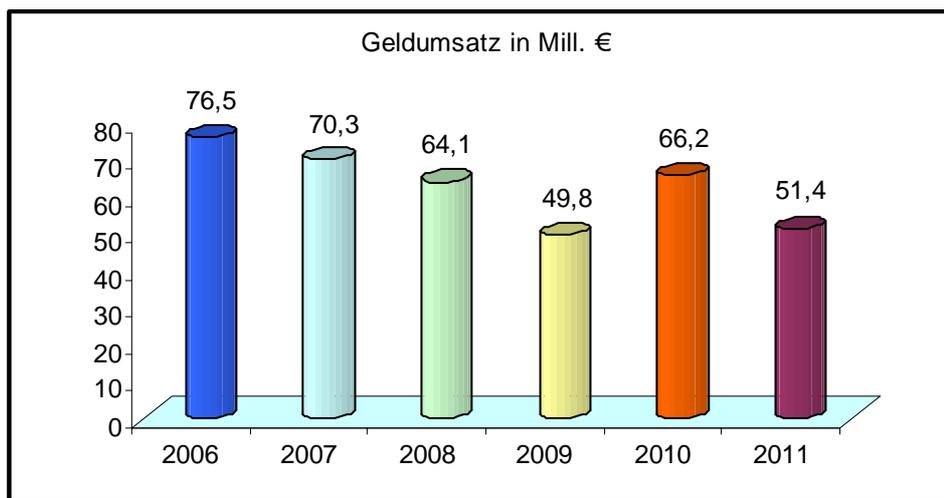


Abb. 4.4

4.3 Flächenumsatz

Region	Umsatz in ha						Gesamt
	bb	ei	ub	lf	gf	sf	
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	48,0	--	11,1	159,2	8,4	25,7	252,4
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	223,7	--	15,2	979,2	28,1	195,3	1.441,5
Summe	271,7	--	26,3	1.138,4	36,5	221,0	1.693,9

Tab. 4.5

Zugehöriges Diagramm 4.5 siehe [Seite 19](#)

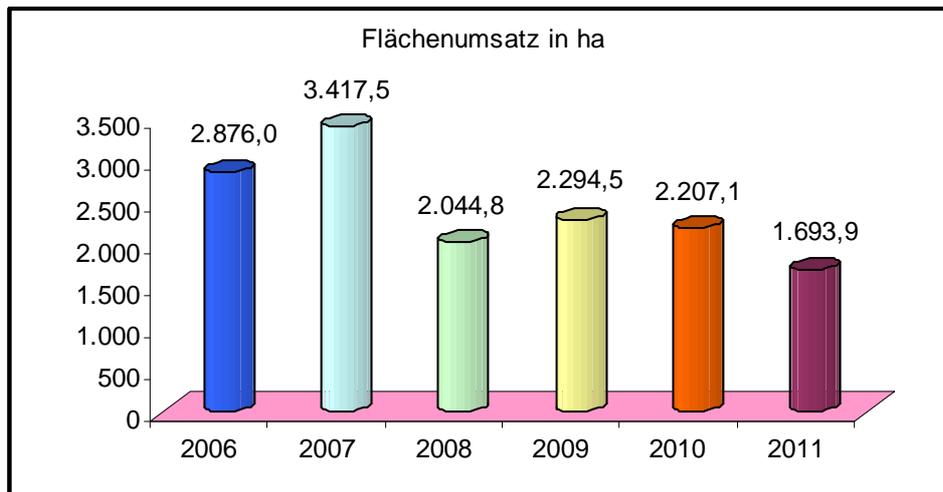


Abb. 4.5

4.4 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der **Mitteilungen in abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren** seitens der Amtsgerichte Cottbus und Guben lag im Jahr 2011 bei 41.

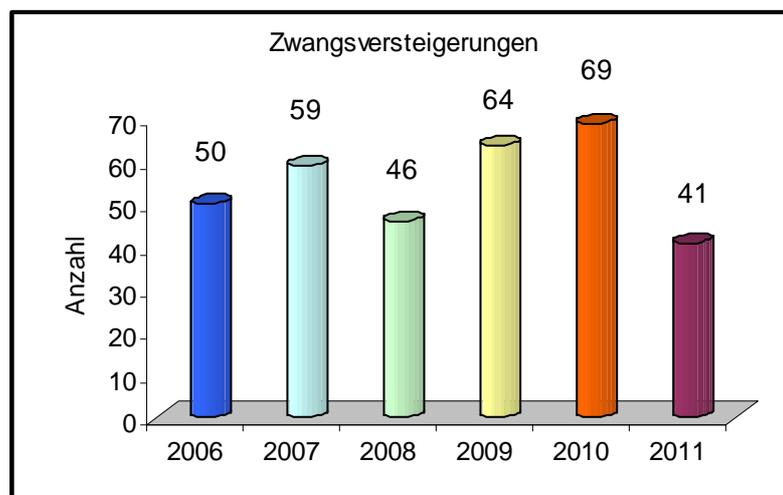


Abb. 4.6

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

Aus abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren wurden unter Anderem 2011 erzielt:

Grundstücksart		Anzahl	Verhältnis Zuschlag / Verkehrswert Spanne
Unbebaute Bauflächen	Individueller Wohnungsbau	2	35% ... 50%
Bebaute Grundstücke	Ein- und Zweifamili- enhäuser	14	30% ... 90%
	Mehrfamilienhäuser	4	35% ... 63%
	Wohn- und Geschäftshäuser	5	15% ... 70%
	Hotel, Gaststätten	3	4%...30%
	Gewerbeobjekte	2	20% ... 50%
Eigentumswohnungen	Wohnungseigentum	5	30% ... 70%
	Teileigentum	4	37% ... 50%
Land- und Forstwirt- schaft		2	100%...150%

Tab. 4.6

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Im Jahr 2011 wurden dem Gutachterausschuss 244 Kaufverträge zu **unbebauten Grundstücken** übersandt. Der Flächenumsatz dieser Kauffälle betrug 26,3 ha und der Geldumsatz 3,3 Mill. €.

Verteilung der Kauffälle nach Regionen

Regionstyp	Kauffälle <i>Anzahl</i>	Veränderung zum Vorjahr	Flächenumsatz <i>in ha</i>	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz <i>in Mill. €</i>	Veränderung Zum Vorjahr
<i>Mittelzentren im weiteren Metropolenraum</i>	79	- 26%	11,1	- 46%	1,3	- 47%
<i>weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentrum</i>	165	- 18%	15,2	- 34%	2,0	- 20%
<i>Summe</i>	244	- 21%	26,3	- 39%	3,3	- 33%

Tab. 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 Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Flächen- umsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr	Geld- umsatz in Mill. €	Veränderung zum Vorjahr
individuellen Wohnungsbau	169	- 9%	16,2	- 21%	2,3	- 6%
Mehrfamilienhäuser	55	- 37%	2,9	- 68%	0,6	- 66%
geschäftliche Nutzung	2	- 33%	0,1	- 94%	0,3	- 84%
gewerbliche Nutzung	13	- 35%	6,8	- 32%	0,1	- 26%
sonstige Nutzung	5	- 54%	0,3	- 26%	0,0	0%
Summe	244	- 21%	26,3	- 39%	3,3	- 33%

Tab. 5.2

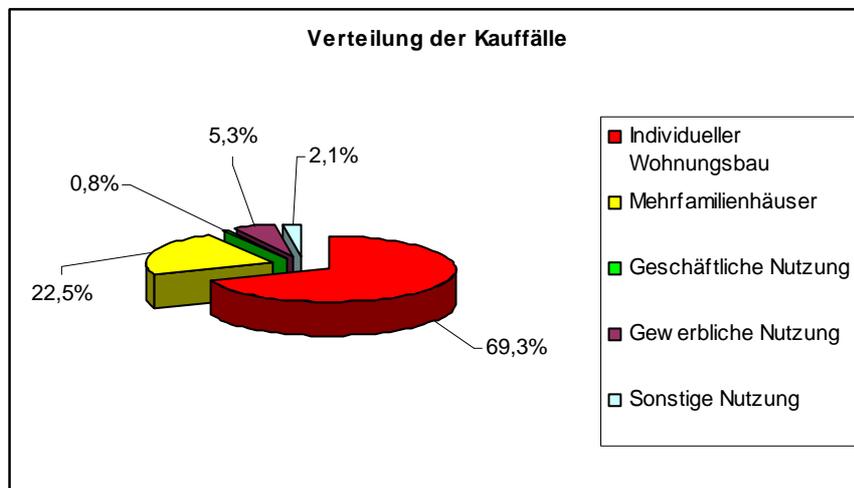


Abb. 5.1

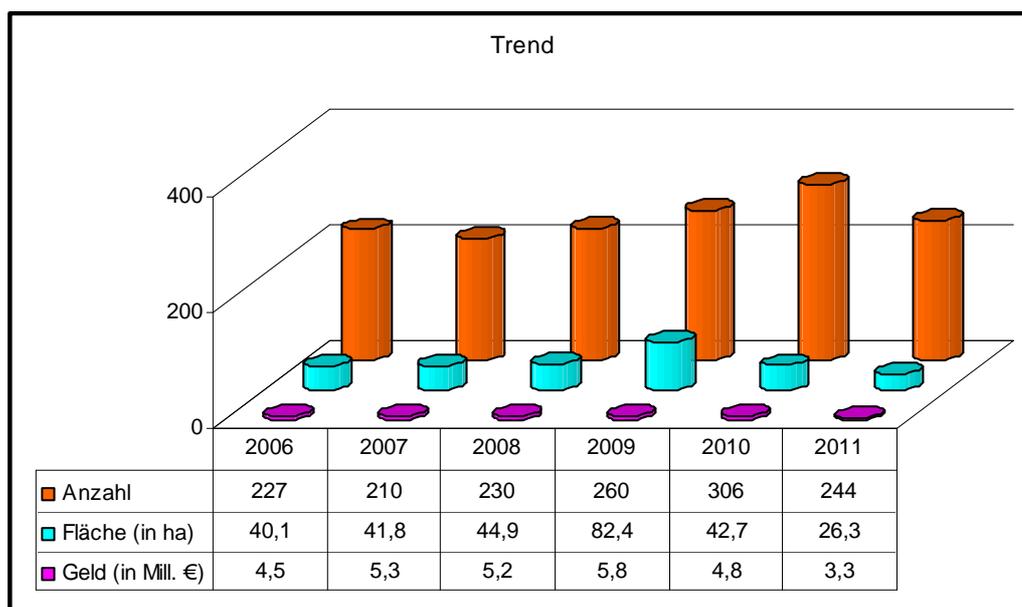


Abb. 5.2

5.2 Individueller Wohnungsbau

Der individuelle Wohnungsbau macht mit ca. 70% den größten Anteil am Markt für Wohnbaugrundstücke aus. Deshalb liegt der Schwerpunkt der weiteren Auswertungen auf diesem Teilmarkt. Verkäufe von Grundstücken in Mehrfamilienhausgebieten waren hinsichtlich der Errichtung von Gebäuden im Geschosswohnungsbau nicht auswertbar.

5.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2011 wurden 79 Kaufverträge über selbstständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) abgeschlossen. Das ist ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr von rund 13%.

Verkäufe selbstständiger baureifer Grundstücke	Kauffälle Anzahl	Durchschnittliche Fläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ²
2010	91	869	25,--
	↓	↑	↓
2011	79	1.000	18,--

Tab. 5.3

Regionale Verteilung

aller Kauffälle von selbstständigen Wohnbaugrundstücken (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) im individuellen Wohnungsbau der Jahre 2006 bis 2011:

Region	Anzahl Kauffälle	Kaufpreisniveau in €/m ²	Wohnbaufläche in m ²
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	96	Ø 28,--	Ø 880
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	215	Ø 22,--	Ø 1.060

Tab. 5.4

Eine längerfristige Auswertung solcher Verkäufe machte seit dem Jahr 2000 mit 63 Fällen deutlich, dass Grundstücke in Ecklagen zu rund 5% günstiger gehandelt werden.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Tendenziell ist die Entwicklung des Marktes unbebauter Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Spree-Neiße rückläufig. Das wird insbesondere deutlich anhand der nachfolgend dargestellten Bodenpreisindexreihe, die alle registrierten Verkäufe selbstständiger Wohnbaugrundstücke im Landkreis beinhaltet.

Ausgeschlossen sind dabei die Wohngebiete, die in den 90`er Jahren und danach entwickelt wurden. Der Grundstücksmarkt in diesen ist sehr differenziert zu betrachten. Zum Einen gibt es zahlreiche Baugebiete, die bereits frühzeitig ausgelastet waren, dem gegenüber stehen aber auch die Wohngebiete, die geplant und entwickelt wurden, jedoch vom Markt nicht ausreichend angenommen wurden. Hier wird versucht, mit Niedrigpreisangeboten Käufer zu finden. Andererseits werden aber auch in bestimmten Lagen unbebaute Bauflächen für den individuellen

Wohnungsbau wieder stärker nachgefragt, sodass trotz der bereits geschilderten Lage weitere neue Gebiete im Entstehen sind. Das betrifft vorrangig Lagen im Spremberger und Burger Raum. 40,- bis 50,- € pro Quadratmeter, in Spitzenlagen werden sogar 70,- € gezahlt.

Bodenpreisindexreihen

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

Da der Grundstücksmarkt des Landkreises inzwischen kaum noch wesentliche unterschiedliche Preisentwicklungen aufweist, ist die nachfolgende Indexreihe für den gesamten Landkreis ermittelt worden. Die Ermittlung erfolgte mittels der Programmkomponente „Indexreihenermittlung“ der AKS. **Voll erschlossene Wohngebiete wurden dabei nicht berücksichtigt.**

Indexreihe : Individueller Wohnungsbau Landkreis Spree-Neiße

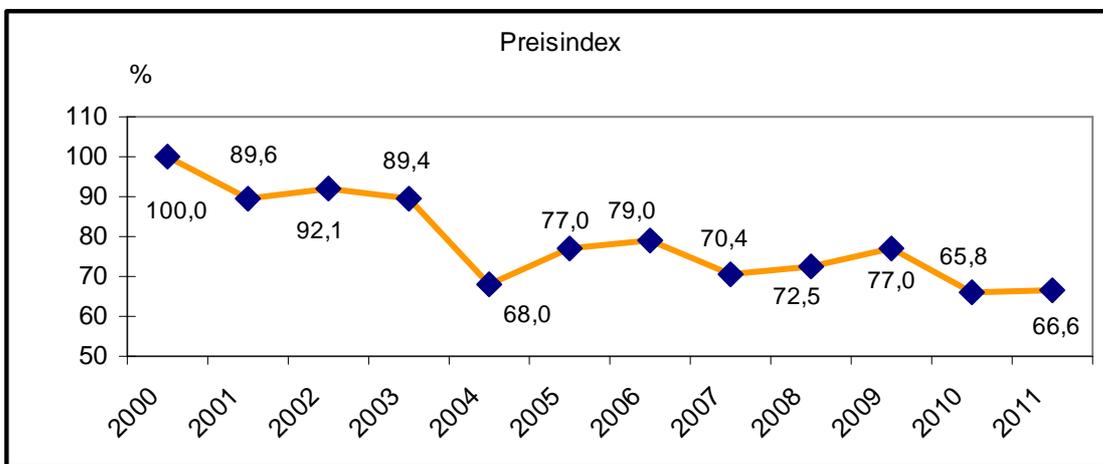


Abb. 5.3

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-Jahresmittel in €/m ²	Index
2000	123	28,89	100,0
2001	115	25,88	89,6
2002	89	26,62	92,1
2003	78	25,82	89,4
2004	57	19,66	68,0
2005	73	22,25	77,0
2006	46	22,84	79,0
2007	39	20,35	70,4
2008	48	20,94	72,5
2009	41	22,25	77,0
2010	48	19,01	65,8
2011	37	19,26	66,6

Tab. 5.5

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 794
 Grundstücksgrößen: 150 m² ... 2.500 m²
 Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss hat auf der Grundlage der bei den Indexreihen festgestellten unterschiedlichen Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse einzelner Räume 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 auch in **2011 statistisch nicht mehr nachweisbar**. Somit können für den gesamten Landkreis **keine Umrechnungskoeffizienten** angegeben werden.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 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 **4,00 €/m² bis 6,00 €/m²**.

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

von **25,00 €/m² bis 35,00 €/m²**.

5.3.2 Preisentwicklung

Die nachfolgende Tabelle 5.6 gibt einen Überblick über die Preisentwicklung der gewerblichen Bauflächen in den Industrie- und Gewerbegebieten des Landkreises der letzten 6 Jahre.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl der Kauffälle	16	12	16	6	10	4
Grundstücksgrößen [in m ²]	1.000 ... 30.000	2.000 ... 115.000	570 ... 63.000	1.600 ... 41.000	1.200 ... 14.000	650 ... 51.600
Kaufpreise [in €/m ²]	3,-- ... 10,--	5,-- ... 12,--	2,-- ... 10,--	3,-- ... 10,--	3,-- ... 8,--	4,50 ... 6,--

Tab. 5.6

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

5.4 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 2006 bis 2011 insgesamt 6 Kauffälle registriert. Eine Analyse dieser Vorgänge ergab, dass hauptsächlich dabei **Quadratmeterpreise** in Höhe von

25% bis 50% des Bodenrichtwertes,

im **Durchschnitt 35%** 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 2006 bis 2011 wurden insgesamt 29 Kauffälle erfasst, die als **Rohbauland** eingestuft wurden. Die Analyse der Kauffälle ergab, dass sich **Quadratmeterpreise** einstellten, die zwischen

16% bis 88% des Bodenrichtwertes,

im **Durchschnitt 57%** pendelten.

5.5 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.

5.6 Arrondierungsflächen

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

Für eine Analyse der Preisrelation zum Baulandwert wurden Zukäufe zum Grundstück der Jahre 2006 bis 2011 zusammengefasst. Die Kaufpreisanalyse erfolgte differenziert nach der Lage der Zukaufflächen zum „Haupt“grundstück in Vorderland, seitlich gelegene Flächen, Hinterland und Splitterflächen. Sie ergab folgendes Ergebnis:

Arrondierungsflächen (Kaufpreis im Verhältnis zum Bodenrichtwert)				
Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl der Kauffälle	Fläche in m ²	Wertanteil (Spanne) am BRW	Beispiel
Vorderland	36	≤ 100	20 ... 110% Ø 78%	
	34	> 100	10 ... 110% Ø 70%	
Seitlich gelegene Flächen	32	≤ 100	20 ... 126% Ø 67%	
	77	> 100	10 ... 125% Ø 60%	
Hinterland (baulich nutzbar)	8	≤ 100	5 ... 110% Ø 60%	
	20	> 100	10 ... 80% Ø 35%	
Splitterflächen (innerhalb eines Grundstücks)	8	≤ 100	23 ... 100% Ø 83%	
	5	> 100	10 ... 100% Ø 52%	

Tab. 5.7

5.7 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 2006 bis 2011 gab es folgende Fälle:

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

Tab. 5.8

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 504 Verträge erfasst, wovon in 84 Fällen Flächen für öffentliche Verkehrseinrichtungen beansprucht wurden. Somit wurden im Jahr 2011 **420 Verträge** für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke registriert. Der gesamte Flächenumsatz betrug 1.138,5 ha bei einem Geldumsatz von rund 3,8 Mill. €.

Im Landkreis Spree-Neiße entwickelten sich die Umsätze der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke von 2006 bis 2011 wie in folgender Tabelle 6.1 dargestellt.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl	337	381	361	429	404	420
Flächenumsatz [in ha]	2.179,0	2.769,2	1.515,1	1.517,2	1.618,7	1.138,5
Geldumsatz [in Mill. €]	3,6	7,9	3,6	4,9	5,0	3,8

Tab. 6.1

Bedeutsame Flächenumsätze im Jahr 2011 wurden durch folgende Kategorien erzielt:

Anlass	Gesamtfläche	Anzahl
Erwerb von Flächen zur Privatisierung von Grundstücken aus öffentlicher Hand an Landwirte und Landwirtschaftsbetriebe	ca. 126 ha	22 Kauffälle; Preisspanne: 0,10 €/m ² ... 0,75 €/m ²
Erwerb von Landwirtschaftsflächen durch Agrargesellschaften im freihändigen Erwerb von privat	ca. 122 ha	78 Kauffälle; Preisspanne: 0,10 €/m ² ... 0,40 €/m ²
Erwerb von Waldflächen - von öffentlicher Hand	ca. 88 ha	27 Kauffälle; Preisspanne: 0,10 €/m ² ... 0,70 €/m ²
- von privat	ca. 100 ha	60 Kauffälle; 0,10 €/m ² ... 0,90 €/m ²

Tab. 6.2

Die beschlossenen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2012 für die Naturräume Heidedwald-Malxe-Niederung, Neiße-Niederung, Oberspreewald, Muskauer Faltenbogen und Lausitzer Höhenrücken fortgeführt (siehe auch Ziffer 9.5, [Seite 55](#)).

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Wie in den Vorjahren schon wurde auch in 2011 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 30](#)) hervor. Eine Vielzahl von Verträgen umfasste den Verkauf gemischter Landwirtschaftsflächen.

Verträge in ... für ...	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ackerflächen	117	154	103	174	99	119
Grünlandflächen	44	70	56	122	60	66
Gesamt	161	224	159	296	159	185

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 01.01.2012 in folgenden Spannen:

Ackerflächen:
 $\frac{0,27 \dots 0,39}{A \ 25 \dots 40}^2$

Grünlandflächen:
 $\frac{0,29 \dots 0,38}{GR \ 22 \dots 40}^2$

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 werden die Indexreihen für Ackerland und für Grünland weiterhin für den gesamten Landkreis, wie in den vergangenen Jahren, erstellt, jedoch auf der Grundlage der neu eingeführten Automatisierten Kaufpreissammlung.

Indexreihe A für Ackerflächen im Landkreis

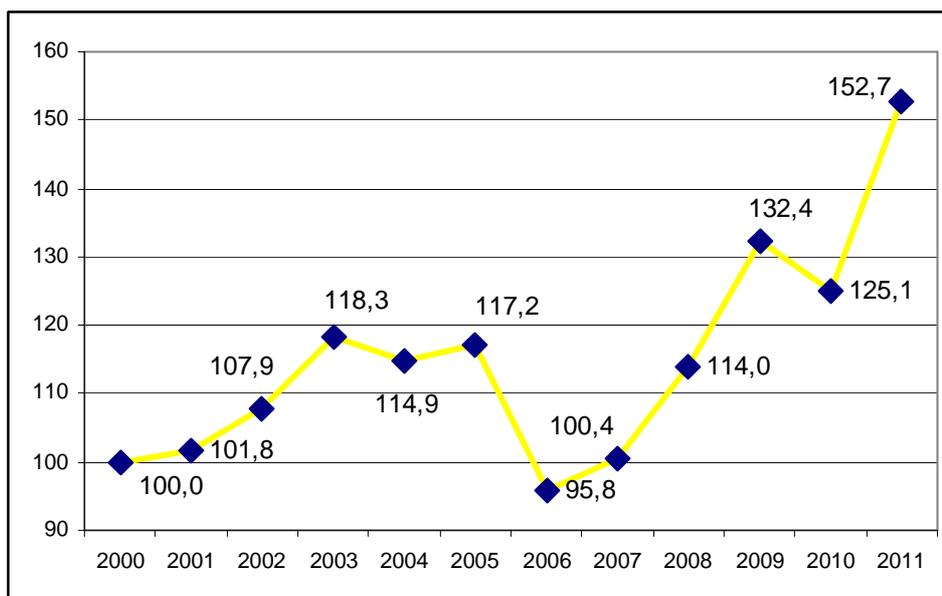


Abb. 6.1

² Wert im Zähler: €/m², Wert im Nenner: Bonität der Flächen, A für Acker, GR für Grünland

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-Jahresmittel in €/m ²	Index
2000	20	0,20	100,0
2001	25	0,20	101,8
2002	33	0,21	107,9
2003	24	0,23	118,3
2004	45	0,23	114,9
2005	43	0,23	117,2
2006	42	0,19	95,8
2007	71	0,20	100,4
2008	81	0,23	114,0
2009	63	0,26	132,4
2010	88	0,25	125,1
2011	96	0,30	152,7

Tab. 6.4

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 631
 Grundstücksgrößen: > 1.000 m²

Indexreihe GR für Grünlandflächen im Landkreis

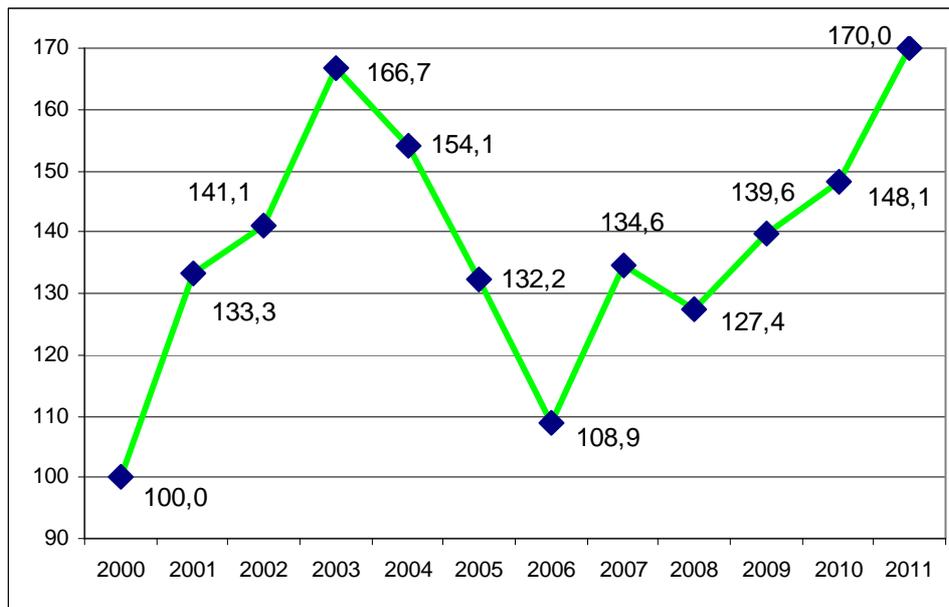


Abb. 6.2

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-Jahresmittel in €/m ²	Index
2000	7	0,18	100,0
2001	17	0,24	133,3
2002	15	0,26	141,1
2003	14	0,30	166,7
2004	20	0,28	154,2

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-Jahresmittel in €/m²	Index
2005	18	0,24	132,2
2006	18	0,20	108,9
2007	29	0,24	134,6
2008	37	0,23	127,4
2009	46	0,25	139,6
2010	51	0,27	148,1
2011	55	0,31	170,0

Tab. 6.5

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 327
 Grundstücksgrößen: > 1.000 m²

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Für den Landkreis wurde auf der Grundlage der naturräumlichen Gliederung (entsprechend den Bodenrichtwertzonen für Landwirtschaft) der mögliche Einfluss der Acker- bzw. Grünlandzahl auf den Kaufpreis (Bodenwert) untersucht. An möglichen weiteren Einflussmerkmalen auf den Bodenwert wurde unter anderem der Einfluss aus der Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse, die Grundstücksgröße, die ortsnahe bzw. ortsferne Lage geprüft. Nach der Umrechnung der Kauffälle auf einen mittleren Stichtag anhand der Indexreihe konnten sowohl **für die Ackerzahl als auch für die Grünlandzahl in den Naturräumen keine signifikanten Abhängigkeiten** festgestellt werden.

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 25 Verkäufen der Jahre 2006 bis 2011 ergibt sich eine Kaufpreisspanne

von **0,10 €/m² bis 0,20 €/m²**,

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

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. 2011 gab es keine derartigen Erwerbsvorgänge. Dieser Teilmarkt bleibt im gesamten Landkreis unbedeutend.

6.5 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2011 wurden dem Gutachterausschuss 92 Verkäufe von **reinen Waldflächen** übermittelt, wovon in 31 Fällen die Veräußerung aus der öffentlichen Hand erfolgte. Die umgesetzten Flächengrößen spreizten insgesamt von 800 m² bis 20 ha.

Das Preisniveau der forstwirtschaftlichen Flächen wird in 2011 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:

$$\frac{0,30}{F - mA}$$

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 €/m² und 0,10 €/m²**. Die Differenzbeträge stehen als Preisanteil für den Aufwuchs.

Indexreihe für Waldpreise mit Aufwuchs im Landkreis

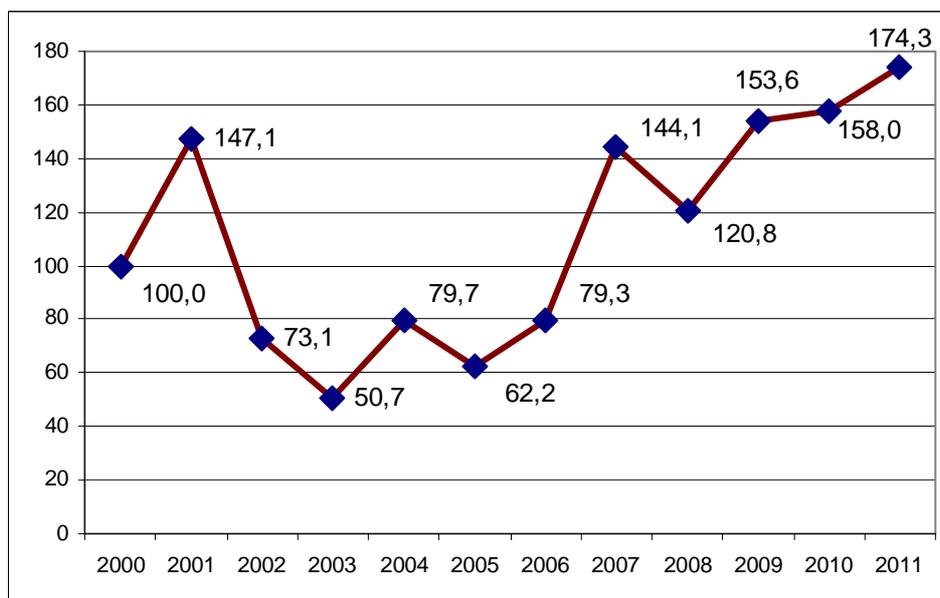


Abb. 6.3

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis- Jahresmittel in €/m²	Index
2000	43	0,16	100,0
2001	37	0,24	147,1
2002	33	0,12	73,1
2003	25	0,08	50,7
2004	63	0,13	79,7
2005	102	0,10	62,2
2006	102	0,13	79,3
2007	107	0,24	144,1
2008	68	0,20	120,8
2009	78	0,25	153,6
2010	90	0,26	158,0
2011	84	0,29	174,3

Tab. 6.6

Basisdaten: Anzahl der Kauffälle: 832
 Grundstücksgrößen: > 1.000 m²

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 bis 2010)

7.2 Grundstücke sonstiger Nutzungsarten

7.2.1 Hausnahes Gartenland

In den Jahren 2006 bis 2011 wurden 259 Verkäufe für **hausnahes Gartenland** registriert, also Flächen, die zum bestehenden Grundstück zugekauft wurden. Es ergaben sich für **Hausgärten** Preise in der Spanne von 0,10 €/m² bis 30,00 €/m², in der Regel aber

zwischen 5,00 €/m² und 6,00 €/m².

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

durchschnittlich 26% des Bodenrichtwertes.

7.2.2 Dauerkleingärten

In den Jahren 2006 bis 2011 wurden 60 Verkäufe für **Dauerkleingärten** getätigt. Es ergab sich für den Landkreis eine Kaufpreisspanne von 0,20 €/m² bis 20,00 €/m², in der Regel aber

zwischen 2,00 €/m² und 7,00 €/m².

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

7.2.3 Grünanlagen

Bei 60 Verkäufen für **Grünanlagen** bzw. für **parkähnliche Flächen** wurden im Zeitraum von 2006 bis 2011 Preise in unterschiedlicher Höhe gezahlt. Die Kaufpreisspanne bewegte sich von 0,20 €/m² bis 20,00 €/m², in der Regel aber **zwischen 5,00 €/m² bis 8,00 €/m²**. Bringt man diese Kaufpreise in Bezug zum Bodenrichtwert, so wurden derartige Flächen im **Durchschnitt** für

ca. 25% des Bodenrichtwerts für Bauland

veräußert.

7.2.4 Private Wege

Im Zeitraum 2006 bis 2011 wurden 56 Kauffälle registriert, bei denen die veräußerten Grundstücksflächen als **Privater Weg** genutzt werden. Die Kaufpreisspanne lag hier zwischen 0,10 €/m² und 25,00 €/m², in der Regel aber von **3,00 €/m² bis 10,00 €/m²**. Auch hier wurde ein Bezug zum Bodenrichtwert hergestellt. Flächen, die in dieser Grundstücksart veräußert wurden, erzielten einen Kaufpreis in Höhe von **durchschnittlich**

33% 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 2006 bis 2011 wurden 25 verwertbare Kauffälle von **Lagerplätzen** und **ähnlich** gestalteten **Abstellplätzen** bekannt. Deren Kaufpreisspanne bewegte sich von 0,10 €/m² bis 8,50 €/m², in der Regel aber **zwischen 1,00 €/m² bis 3,00 €/m²**. Das entsprach etwa

10% des Bodenrichtwerts für Bauland.

7.2.6 Deponien

Für **Deponien und Halden** wurden zwischen 2006 bis 2011 5 Kauffälle getätigt in einer Spanne zwischen 0,20 €/m² und 2,50 €/m², in der Regel aber **zwischen 0,40 €/m² und 2,00 €/m²**. 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 2006 bis 2011 wurden für die nachfolgenden Kategorien 19 auswertbare Kauffälle registriert:

- ⇒ für **Sportanlagen** (Sportplätze und Teile davon, Golfplatz und dergleichen; 7 Kauffälle) in einer Kaufpreisspanne von 0,30 €/m² bis etwa 2,50 €/m², in der Regel **etwa 1,50 €/m²**,
- ⇒ für **Zelt- und Caravanplätze** (4 Kauffälle) bei einem Preis **zwischen ca. 2,50 €/m² und 4,50 €/m²**,
- ⇒ für **übrige Freizeitanlagen** (Spiel- und Abenteuerplätze, Freizeitparks, Flächen für Vereinsarbeit; 8 Kauffälle) in einer Preisspanne von 0,50 €/m² bis etwa 9,50 €/m², in der Regel **etwa 4,00 €/m²**.

7.2.8 Wasserflächen

Im Zeitraum von 2006 bis 2011 gelangten 25 Verkäufe von **Grundstücken mit Wasserflächen unterschiedlichster Nutzung** dem Gutachterausschuss zur Kenntnis. Beim Verkauf von Teilflächen im **freihändigen Erwerb** wurden Preise zwischen **0,03 €/m² bis 4,00 €/m²** gezahlt, in der Regel aber **zwischen 0,20 €/m² und 1,00 €/m²**.

Für die nachfolgenden Kategorien wurden registriert:

- ⇒ **Wasserflächen mit Fischereinutzung** (3 Kauffälle) mit einer **Kaufpreisspanne von 0,10 €/m² bis 0,60 €/m²**
- ⇒ **Wasserflächen für gewerbliche Nutzung ohne Fischerei** (Anlegestellen, Teichsanierung; 2 Kauffälle) in einer **Preisspanne von etwa 0,50 €/m² bis ca. 2,00 €/m²** (exponierte Lage)
- ⇒ **Wasserflächen für nicht gewerbliche Freizeitnutzung** (Angelgewässer; 2 Kauffälle) bei einem Preis von **0,15 €/m² und 1,00 €/m²**
- ⇒ Flächen **privater Gräben** (10 Kauffälle) mit einem gewichteten **Kaufpreismittel von etwa 0,26 €/m²**.

7.2.9 Abbauland

89 Kauffälle in den Jahren 2006 bis 2011 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 78 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. 0,50 €/m² bis etwa 1,20 €/m²**.

In 11 Fällen wurden Flächen für den **Kiesabbau** veräußert. Dabei wurden Preise zwischen 0,10 €/m² und 0,95 €/m² gezahlt, in der Regel jedoch **zwischen 0,10 €/m² und 0,65 €/m²**. Der auf den Grundstücken stehende Bestand war dabei keine Verhandlungsbasis.

7.2.10 Weitere Teilmärkte

Im Zeitraum von 2006 bis 2011 wurden weitere Teilmärkte erschlossen:

Zweck	Anzahl Kauffälle	Preisspanne	Bemerkungen
Windkraftanlagen	7	2,00 €/m ² ... 8,00 €/m ²	Für Windkraftanlagen
Fotovoltaikanlagen	8	1,00 €/m ² ... 4,50 €/m ²	Abhängig von Standortqualität
Ersatzvorhaben „Renaturierung Spree“ für Lako-maer Teiche	29	0,50 €/m ²	Unabhängig vom ursprünglichen Zustand
Regulierungsmaßnahmen für Gewässerprojekt „Cottbuser See“	18	0,50 €/m ²	

Tab. 7.1

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, Geschäftshäuser und Bürogebäude, Bauernhäuser und Wochenendhäuser. Die größte Bedeutung im Landkreis Spree-Neiße hat seit Jahren die Kategorie der frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser.

Von insgesamt 1.434 erfassten Kauffällen entfielen **463 Verträge** (32%) auf bebaute Grundstücke – ein Rückgang um 4 % gegenüber dem Vorjahr. **211 Kauffälle** waren dem Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ zuzuordnen. Ergänzt man diese Zahl um die **35 Kauffälle** von *Reihenhäusern und Doppelhaushälften*, so machte der Bereich des **individuellen Wohnens** mit insgesamt **246 Vorgängen** einen Anteil von **17% am gesamten Grundstücksmarkt** und **53% am Markt bebauter Grundstücke** aus. Vom Gesamtgeldumsatz am Grundstücksmarkt entfielen im Zeitraum 2011 79% (ca. 40 Mill. €) auf bebaute Objekte. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen leichten Rückgang in den absoluten Zahlen, anteilig aber einen Anstieg von 7% am Gesamtumsatz.

Gesamtumsatz bebauter Grundstücke

Gebäudearten	Kauffälle Anzahl	Flächen- Umsatz in ha	Geldumsatz in Mill. €
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser	211	102,9	17,9
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	35	6,2	2,2
Wochenendhäuser	67	12,2	1,3
Mehrfamilienhäuser	28	18,1	3,6
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	34	5,9	4,5
Bauernhäuser	14	41,1	1,6
Sonstige Gebäude	74	85,5	9,3
Summe	463	271,9	40,4

Tab. 8.1

Gesamtumsatz bebauter Grundstücke in den Regionstypen

Regionstyp	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mill. €
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	171	48	16,8
Weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	292	224	23,6

Tab. 8.2

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Der Umsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern hatte mit 211 Kauffällen ein Gesamtvolumen von fast 18 Mill. €. Das entsprach einem Anteil von **35% am Gesamtgeldumsatz** für 2011. Man muss hier weiterhin von dem bedeutendsten Anteil am Grundstücksmarkt ausgehen. Der größte Umsatz war 2011 im weiteren Metropolenraum ohne 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 im weiteren Metropolenraum):

Preiskategorie Jahr	≤ 50 T€	> 50 ... 75 T€	> 75 ... 100 T€	> 100 ... 125 T€	> 125 ... 150 T€	> 150 ... 175 T€	> 175 ... 200 T€	> 200 T€
2008	16	22	17	10	8	1	1	2
2009	13	14	20	8	4	1	1	0
2010	12	23	13	14	10	2	1	1
2011	13	12	10	9	6	3	1	1

Tab. 8.3

Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienhäusern im weiteren Metropolenraum ohne Mittelzentren:

Preiskategorie Jahr	≤ 50 T€	> 50 ... 75 T€	> 75 ... 100 T€	> 100 ... 125 T€	> 125 ... 150 T€	> 150 ... 175 T€	> 175 ... 200 T€	> 200 T€
2008	38	22	13	11	11	8	3	6
2009	46	26	27	23	15	10	3	4
2010	42	37	25	20	14	8	7	3
2011	34	20	24	10	21	9	4	4

Tab. 8.4

Das Preisniveau bei Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken ist im gesamten Landkreis über Jahre konstant. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr findet überwiegend in der **Preisspanne bis 100 T€** statt. Insbesondere im Jahr 2011 lag das Gewicht sogar im Preissegment bis 50 T€. 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 m², in Einzelfällen auch darüber, als ortsüblich anzusehen. Das höchste durchschnittliche Preisniveau wird im Raum Spreewald und im westlichen Cottbuser Umland erzielt. In den Stadtgebieten der Mittelzentren wird dieses nur vereinzelt erreicht.

8.2.2 Preisentwicklung

Besonders im ländlichen Raum war 2011 eine Zunahme der **Kaufaktivitäten** im Preissegment von 125 T€ bis 150 T€ zu verzeichnen. Es bleibt in den Folgejahren zu beobachten, ob sich daraus eine Entwicklung ableiten lässt.

Die Bodenwertanteile verändern sich insbesondere in den Wohngebieten der 90er Jahre kaum noch, was sich auch in stagnierenden oder sinkenden Bodenrichtwerten in diesen 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:

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

Dieses Modell wurde auch für die Auswertung des Grundstücksmarktes 2011 beibehalten, um die Auswertefaktoren durch das Inkrafttreten der ImmoWertV nicht zu verfälschen. Die Umstellung des Modells ist vorgesehen nach Inkrafttreten der Sachwertrichtlinie des Bundes!

³ Bei anderen Gebäudetypen gelten die jeweiligen Baunebenkosten.

Es wurden 269 verwertbare Datensätze der Jahre 2006 bis 2011 in die Auswertung einbezogen. Als Raumbezug gelten die neuen Regionstypen.

Sachwertanpassungsfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern

Preisgebiete Baujahres- klassen	Mittelzentren im weiteren Metro- polenraum	Weiterer Metro- polenraum ohne Mittelzentren
Baujahr 1880 bis 1945	0,90 (0,31 ... 1,53) 63 Datensätze	0,92 (0,36 ... 1,84) 25 Datensätze
Baujahr 1946 bis 1969	0,85 (0,37 ... 1,22) 14 Datensätze	0,87 (0,53 ... 1,55) 11 Datensätze
Baujahr 1970 bis 1989	0,67 (0,47 ... 0,87) 18 Datensätze	0,58 (0,39 ... 0,87) 15 Datensätze
Baujahr 1990 bis 2009	0,76 (0,47 ... 1,17) 49 Datensätze	0,77 (0,38 ... 1,48) 74 Datensätze

Tab. 8.5

8.2.4 Wohnflächenpreise

Die für diese Auswertung herangezogenen **Kaufpreise** sind auf die **kompletten Grundstücke (inklusive Bodenwertanteil)** bezogen. Es wurden Grundstücke bis maximal 2.000 m² Grundstücksfläche und einem Anteil an Nebengebäuden, die hauptsächlich dem Zweck des Wohnens dienen, unterstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung von 538 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2006 bis 2011 sind im Folgenden dargestellt.

Gebäudeart	Gebäude- baujahres- klasse	Anzahl	Mittleres Baujahr	Durch- schnittliche Wohnfläche <i>in m²</i>	Durch- schnittliche WF-Preise <i>in €/m²</i>
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser teilsaniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	≤ 1945	234	1924	120	606
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser teilsaniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	1946 ... 1969	46	1957	120	674
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser saniert und modernisiert, teilweise neuwertig, aber zum Kaufzeitpunkt älter als 3 Jahre; mittlerer bis teilweise gehobener Ausstattungsstandard	1970 ... 1989	72	1980	134	737

Gebäudeart	Gebäudebaujahresklasse	Anzahl	Mittleres Baujahr	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittliche WF-Preise in €/m ²
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser neuwertig, zum Kaufzeitpunkt nicht älter als 3 Jahre; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard	1990 ... 2009	186	1998	134	1.046

Tab. 8.6

8.2.5 Liegenschaftszinssätze

Allgemeines

{Quelle: Beschluss des Oberen Gutachterausschusses zum Grundstücksmarktbericht 2011 des Landes Brandenburg}

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Diese Kapitalisierungszinssätze werden als **Liegenschaftszinssätze** bezeichnet und sind für verschiedene Grundstückskarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke zu ermitteln.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten wird der Liegenschaftszinssatz im **Ertragswertverfahren** verwendet; er ist dabei *als Marktanpassungsfaktor* zu interpretieren. Der Liegenschaftszinssatz dient darüber hinaus der *Darstellung des Marktgeschehens* für renditeorientierte Immobilien, der sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht und als Zeitreihe Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt deutlich machen kann.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude **nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens** abzuleiten (§ 14 ImmoWertV). Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg steht häufig in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen 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 8.7 wiedergegeben.

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	⇒ nur nachhaltig vermietete Objekte ⇒ kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ⇒ Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	⇒ nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren ⇒ bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen ⁴
Gesamtnutzungsdauer	⇒ bis 80 Jahre

⁴ 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>

Bodenwert	⇒ objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)
Rohertrag	⇒ Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten ⇒ Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z.B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten: - <i>Verwaltungskosten</i> - <i>Instandhaltungskosten</i> - <i>Mietausfallwagnis</i>	⇒ für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung ⁵ ⇒ für gewerblichen Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) ⇒ für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung ⁵ ⇒ für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m ² bis 9,00 €/m ² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter ⁶ ⇒ für Wohnnutzung 2 % ⇒ für gewerbliche Nutzung 4 %

Tab. 8.7

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die regionalen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, werden in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt und ausgewertet. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

- p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p_0 = (RE / KP) \times 100$
 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 2009 bis 2011 und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 bis 2010 enthalten. Auch bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes bezieht sich auf die Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolenraum. Ein unmittelbarer Vergleich mit den Ergebnissen aller Vorjahre ist damit nur noch für den Bereich der kreisfreien Städte ohne Potsdam möglich.

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 innerhalb des

⁵ 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)

⁶ vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

Auswertezeitraum nicht festgestellt werden. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen. In den 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 701 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2011 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichprobe der Regressionsanalyse:

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (201 Kauffälle)			
<i>Bodenwert</i>	2,-- €/m ² ... 90,-- €/m ²	30,-- €/m ²	4,1% (Vorjahr 4,1%)
<i>Wohnfläche</i>	47 m ² ... 225 m ²	119 m ²	
<i>Restnutzungsdauer</i>	20 Jahre ... 80 Jahre	56 Jahre	
<i>Rohertragsfaktor</i>	6,9 ... 29,0	16,8	
<i>Monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)</i>	2,50 €/m ² ... 7,30 €/m ²	4,70 €/m ²	

Tab. 8.8

Ausgehend von der **Datenbasis** des **Landkreises Spree-Neiße** leitet sich ein gleicher **Liegenschaftszinssatz** für Einfamilienhäuser ab (69 Kauffälle). Er beträgt ebenfalls durchschnittlich **4,1%**.

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Im Vergleich zu den Ein- und Zweifamilienhäusern bleibt der Umsatz von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** mit 35 Kauffällen im Landkreis Spree-Neiße **relativ unbedeutend**. Diese machten mit einem Gesamtvolumen von 2,2 Mill. € ca. 4,3% am Gesamtgeldumsatz für 2011 aus. Damit war der Umsatz in diesem Teilmarkt in den zurück liegenden Jahren auf niedrigem Niveau annähernd konstant.

8.3.1 Preisniveau

Die für diese Auswertung heran gezogenen Kaufpreise sind auf die **kompletten Grundstücke (inklusive Bodenwertanteil)** bezogen. Es wurden Grundstücke bis maximal 2.000 m² Grundstücksfläche und einem Anteil an Nebengebäuden, die hauptsächlich dem Zweck des Wohnens dienen, unterstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung von 90 Kauffällen aus den Jahren 2006 bis 2011 sind im Folgenden dargestellt.

Wohnflächenpreise

Gebäudeart	Gebäudebaujahresklasse	Anzahl	Mittleres Baujahr	Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Durchschnittliche WF-Preise in €/m²
Reihenhäuser und Doppelhaushälften teilsaniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	≤ 1945	51	1930	98	643
Reihenhäuser und Doppelhaushälften saniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	1946 ... 1969	4	1958	117	793
Reihenhäuser und Doppelhaushälften, in DDR-Jahren neu errichtet; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard	1970 ... 1989	2	1985	126	860
Reihenhäuser und Doppelhaushälften, nach 1990 errichtet; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard	1990 ... 2009	33	1997	118	995

Tab. 8.9

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 aus 16 Kauffällen nach dem in Ziffer 8.2.5 beschriebenen Modell abgeleitet, er liegt bei **3,8%**.

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 2011 wurden insgesamt 20 Erwerbsvorgänge registriert. Damit ist das Marktgeschehen hinsichtlich des Wohnungseigentums im Landkreis um **34% zurückgegangen**.

Von den 20 Vorgängen waren:

- 7 Kauffälle ⇒ Erstverkauf von Eigentumswohnungen
- 13 Kauffälle ⇒ Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen

Geeignete, auswertbare Verkäufe der *Jahre 2006 ... 2011* fanden an folgenden Standorten statt:

Kommune	Bauart			Wohnfläche in m ²	Wohnflächen- Preis in €/m ² WF	Anzahl Kauffälle	Art
	Neubau	Unsanierter Altbau	Sanierter Altbau				
Forst (Lausitz)		X		92 ... 119	66	2	E ⁷
Forst (Lausitz)			X	59	340	1	E
Forst (Lausitz)			X	94 ... 114	1.000 ... 1.140	7	E
Forst (Lausitz)	X			80	506	1	E
Guben	X			80	810	2	E
Guben	X			65 ... 90	700 ... 940	6	W ⁷
Guben			X	98	765	1	W
Spremberg	X			66 ... 93	1.230 ... 1.680	21	E
Spremberg			X	60 ... 80	400 ... 970	7	W
Kolkwitz			X	77	1.325	1	E
Kolkwitz OT Gulben	X			92 ... 100	650 ... 825	2	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 ⁸	55 ... 70	115 ... 245	5	W
Burg (Spreewald)	X			30 ... 95	1.000 ... 1.450	22	E
Burg (Spreewald)	X			70 ... 100	700 ... 1.560	2	W
Werben			X	48 ... 58	660 ... 1.250	5	W

Tab. 8.10

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 2011 wurden **keine Erwerbsvorgänge** registriert. Deshalb wird an den Aussagen des Vorjahres festgehalten.

Kommune	Bauart	Geschoss ⁹	Nutzfläche in m ²	Nutzflächen- preis in €/m ² NF	Anzahl Kauffälle
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. 8.11

⁷ E ... Erstveräußerung; W ... Weiterveräußerung

⁸ Plattenbau aus DDR-Zeit

⁹ EG ... Erdgeschoss, G ... Geschoss, DG ... Dachgeschoss

8.6 Mehrfamilienhäuser

Der Umsatz von **Mehrfamilienhäusern** hatte mit 28 Kauffällen ein Gesamtvolumen von ca. 3,6 Mill. €. Das entsprach einem Anteil von fast 7% am Gesamtgeldumsatz für 2011. Damit verringerte sich dieses Marktgeschehen gegenüber dem Vorjahr um ca. 40% und ist im Landkreis seit Jahren ein unbedeutender Teilmarkt. Der Flächenumsatz lag bei 18,1 ha. Hinsichtlich der Vergleichsfaktoren waren keine Auswertungen möglich.

8.6.1 Preisniveau

In die Untersuchungen wurden ausschließlich Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Jahre 2006 bis 2011 einbezogen. Die nachstehende Tabelle verdeutlicht das **Preisgefüge bei** den erfassten **Mehrfamilienhäusern** und zeigt damit, wie **schwach ausgeprägt** dieser Teilmarkt ist.

		Kaufpreisspanne				
Anzahl	Zeitraum	≤ 50 T€	> 50 ... 100 T€	> 100 ... 150 T€	> 150 ... 200 T€	> 200 T€
	2006	8	3	2	2	5
	2007	17	6	8	5	7
	2008	12	5	1	2	4
	2009	6	7	3	2	1
	2010	15	4	6	3	8
	2011	4	4	5	1	4
	Gesamt	62	29	25	15	29

Tab. 8.12

8.6.2 Liegenschaftszinssätze

(siehe „Allgemeines“ in Ziffer 8.2.5, [Seite 42](#))

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis *landesweit* 433 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern für die *Jahre 2009 bis 2011* zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichprobe der Regressionsanalyse:

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (80 Kauffälle)			
<i>Bodenwert</i>	3,-- €/m ² ... 100,-- €/m ²	31,-- €/m ²	6,5% (Vorjahr 6,7%)
<i>Wohn-Nutzfläche</i>	125 m ² ... 2.679 m ²	562 m ²	
<i>Restnutzungsdauer</i>	20 Jahre ... 74 Jahre	36 Jahre	
<i>Rohetragsfaktor</i>	5,6 ... 22,4	9,3	
<i>Monatliche Nettokaltmiete (je m² Nutzfläche)</i>	2,00 €/m ² ... 7,50 €/m ²	4,40 €/m ²	

Tab. 8.13

Ausgehend von der [Datenbasis](#) des [Landkreises Spree-Neiße](#) leitet sich ein höherer [Liegenschaftszinssatz](#) für Mehrfamilienhäuser ab (9 auswertbare Kauffälle). Er beträgt durchschnittlich **7,9%**.

8.6.3 Sachwertanpassungsfaktoren

Wie in Ziffer 8.6 beschrieben ist der [Grundstücksmarkt](#) hier [schwach ausgeprägt](#), sogar [rückläufig](#). Somit ließen sich bisher keine gesicherten Ergebnisse ermitteln.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

In 2011 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 2011 gingen 34 Mitteilungen zu Veräußerungen in diesem Teilmarkt ein. Der Umsatz aller Fälle lag bei 5,9 ha und 4,5 Mill. €, auch hier ein Rückgang von mehr als 40%.

8.7.1 Preisniveau

Auch hier wurde ausschließlich der gewöhnliche Geschäftsverkehr der *Jahre 2006 bis 2011* 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€.

		Kaufpreisspanne				
Anzahl	Zeitraum	≤ 50 T€	> 50 ... 100 T€	> 100 ... 150 T€	> 150 ... 200 T€	> 200 T€ ...
	2006	6	4	3	3	4
	2007	11	16	2	2	5
	2008	9	5	1	2	2
	2009	11	3	0	2	2
	2010	10	7	5	2	5
	2011	7	8	2	2	5
	Gesamt	54	43	13	13	27

Tab. 8.14

8.7.2 Liegenschaftszinssätze

(siehe „Allgemeines“ in Ziffer 8.2.5, [Seite 42](#))

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis *landesweit* 167 Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser aus den *Jahren 2009 bis 2011* und 55 Kauffälle für reine Geschäftshäuser aus der gleichen Zeitspanne zur Verfügung. Die nachfolgenden Übersichten beschreiben die Stichprobe der jeweiligen Regressionsanalyse:

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Weiterer Metropolitanraum <u>ohne</u> die kreisfreien Städte (32 Kauffälle)			
<i>Bodenwert</i>	10,-- €/m ² ... 80,-- €/m ²	45,-- €/m ²	7,9% (Vorjahr 7,4%)
<i>Wohn- und Nutzfläche</i>	80 m ² ... 2.201 m ²	503 m ²	
<i>Restnutzungsdauer</i>	20 Jahre ... 72 Jahre	37 Jahre	
<i>Rohertragsfaktor</i>	5,1 ... 16,0	8,8	
<i>Monatliche Nettokaltmiete (je m² Nutzfläche)</i>	2,00 €/m ² ... 8,80 €/m ²	5,00 €/m ²	

Tab. 8.15

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Weiterer Metropolitanraum (25 Kauffälle)			
<i>Bodenwert</i>	3,-- €/m ² ... 200,-- €/m ²	42,-- €/m ²	8,1% (Vorjahr 8,4%)
<i>Nutzfläche</i>	136 m ² ... 5.928 m ²	1.472 m ²	
<i>Restnutzungsdauer</i>	25 Jahre ... 55 Jahre	40 Jahre	
<i>Rohertragsfaktor</i>	5,1 ... 11,7	9,2	
<i>Monatliche Nettokaltmiete (je m² Nutzfläche)</i>	2,10 €/m ² ... 10,40 €/m ²	6,80 €/m ²	

Tab. 8.16

8.8 Wochenendhäuser

Wochenendhäuser wurden im Landkreis Spree-Neiße in den *Jahren 2006 bis 2011* in relativ konstanter Menge nachgefragt. Gebäudetyp, Bauausführung und Ausstattung spielen in der Preisgestaltung eine entscheidende Rolle. Das durchschnittliche Preisniveau in ausgewählten Wochenendsiedlungen ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Bodenwertanteile sind in den Kaufpreisen enthalten.

Wochenendhausgebiet	Anzahl Verkäufe	Kaufpreisspanne	Kaufpreismittel
Burg (Spreewald), Kauperinsel	8	25.000 ... 79.000 €	49.000 €
Drebkau OT Domsdorf, Kleingartenanlage Steinitz	2	8.000 ... 13.500 €	10.750 €
Forst (Lausitz), Erholungsgebiet „Zeisigweg“	2	4.000 ... 5.000 €	4.500 €
Felixsee OT Bohsdorf, Bungalowsiedlung am Felixsee	9	3.000 ... 25.000 €	13.300 €
Kolkwitz OT Hänchen, an der Alten Ziegelei	4	2.000 ... 8.000 €	4.200 €

Wochenendhausgebiet	Anzahl Verkäufe	Kaufpreisspanne	Kaufpreismittel
Neiße-Malxetal OT Klein Köllzig / Groß Köllzig, Bungalow-siedlung am Ziegeleiteich	1	8.000 €	8.000 €
Neuhausen/Spree OT Neuhausen, Bungalowsiedlung „Waldsiedlung“	11	2.000 ... 20.200 €	11.300 €
Neuhausen/Spree OT Bagenz, Bungalowsiedlungen am Spremberger See	30	2.500 ... 32.000 €	13.500 €
Neuhausen/Spree OT Klein Döbbern, Bungalowsiedlungen am Stausee	45	3.000 ... 45.000 €	11.600 €
Schenkendöbern OT Groß Drewitz, Bungalowsiedlung am Göhlensee	12	2.000 ... 20.000 €	10.300 €
Schenkendöbern OT Pinnow, Bungalowsiedlungen am Pinnower See	45	4.500 ... 50.000 €	15.700 €
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung „Weißer Berg“	15	2.500 ... 23.000 €	8.300 €
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung Bühlow Nord	4	3.500 ... 23.000 €	11.100 €
Tschernitz OT Tschernitz, Gartenanlagen am Lohnteich	3	2.000 ... 15.000 €	8.000 €

Tab. 8.17

Insgesamt spreizen im Landkreis die Bodenwerte für Erholungsgrundstücke 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 €/m² und 15,00 €/m²**, 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 01.01.2012** am 01.02.2012 **beschlossen**. Sämtliche Bodenrichtwerte wurden als zonale Bodenrichtwerte ausgewiesen. Grundlage dafür bildete die Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB). Darin heißt es: „Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der **durchschnittliche Lagewert des Bodens** für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (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).“

Die Bodenrichtwerte im Landkreis Spree-Neiße wurden für baureifes und bebautes Land sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. **Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.**

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach § 135a BauGB kostenerstattungsbetragsfreies, baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 03. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung. Die mit „mA“ (mit Aufwuchs) gekennzeichneten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen enthalten den Baumbestand.

Gegenüberstellung allgemeiner und besonderer Bodenrichtwerte

	Allgemeine Bodenrichtwerte	Besondere Bodenrichtwerte
Rechtsgrundlage	§ 196 Abs. 1 Satz 1 bis 5 BauGB	§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB
Qualität	Durchschnittlicher Lagewert für den Boden unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes	Durchschnittlicher Lagewert für den Boden unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes, der der Ermittlung des Anfangswertes bzw. des Endwertes zu Grunde liegt
Ermittlung	Von Amts wegen, mindestens für erschließungsbeitragspflichtiges oder -freies Bauland zu ermitteln	Nur auf Antrag einer für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde
Gebiet	Für jedes Gemeindegebiet	Nur für einzelne Gebiete
Zeitpunkt	Zum Beginn eines jeden Kalenderjahres (01.01.) in Brandenburg	Bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt
Veröffentlichung	Ja (§ 196 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BbgGAV)	Ja (§ 196 Abs. 3 BauGB), Form der Veröffentlichung ist nicht geregelt

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

Tab. 9.1

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

{Quelle: <http://www.gutachterausschuesse-bb.de/>}

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

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

Abweichender Entwicklungszustand

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

Bauweise

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

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

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt.

StUb Stadtbau – Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

Städtebauliche Maßnahmen nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farbig hinterlegt:



San Sanierungsgebiet

Entw Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Zustand des Bodenrichtwertgrundstücks ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

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

In den mit „**San**“ gekennzeichneten Gebieten wurden durch den Gutachterausschuss auf Antrag besondere Bodenrichtwerte ermittelt, die zu ihrem jeweiligen Stand in der Geschäftsstelle erfragt werden können. Die veröffentlichten Werte in diesen Gebieten sind allgemeine Bodenrichtwerte (siehe auch Ziffer 9.1)

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 kostenfrei zur Ansicht bereit.

9.3 Stadtsanierung und Stadtbau

Sanierungsgebiete

Auszug aus der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB):

- (1) In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen nach dem BauGB sind ebenfalls Bodenrichtwerte zu ermitteln. Der Grundstückszustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, ist anzugeben. Dabei ist entweder der Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme

(sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusster Zustand) oder nach Abschluss der Maßnahme (sanierungs- oder entwicklungsbeeinflusster Zustand) darzustellen.

Diese Bodenrichtwerte sind [erstmals zum Stand 01.01.2012 ermittelt](#) und veröffentlicht worden.

(3) Auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete für einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB, so genannte besondere Bodenrichtwerte). Sie kommen insbesondere für Sanierungsgebiete (§§ 136 ff BauGB) in Form von sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten als Grundlage für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in Betracht und sind in gesonderten Karten nachzuweisen.

Diese 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 (Oberer Gutachterausschuss – Praxis- und Arbeitshilfen) 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 bzw. haben diese entsprechend LEP B-B bereits verloren.

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.

9.4 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 €/m² und Jahr](#) bis [0,25 €/m² und Jahr](#)

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

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

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

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

Das ortsübliche Entgelt kann aus einer Verzinsung des Bodenwertes abgeleitet werden, wenn es an Erkenntnissen über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken mit nach dem 02. Oktober 1990 vereinbarten Entgelten fehlt. Der Bodenwert ist auf der Grundlage der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks zu ermitteln.

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 Handelskammer¹⁰.

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.

Bei der Beurteilung einer Gewerbelage wird vornehmlich auf die Kriterien Park- und Anfahrtsmöglichkeiten, Struktur des Gebietes und Anbindung an das Schienen- und Fernstraßennetz geachtet.

[Gewerbelagen](#) werden eingeteilt in:

- ⇒ 1a-Lage: direkter Straßenzugang, örtlich stärkste Fußgängerfrequenz
- ⇒ 1b-Lage: zurückgesetzte Geschäfte, ggf. mit Stufen im Eingangsbereich
- ⇒ 2a-Lage: (im Nebenkern), direkter Straßenzugang, starke Fußgängerfrequenz
- ⇒ 2b-Lage: (in Nebenstraßen), zurückgesetzte Geschäfte

{Quelle: Plötz: „Immobilienführer Hannover und Umgebung“ 1996}

Mietwert-Übersicht:

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

Die Angaben basieren auf Befragungen von Vermietern der letzten 10 Jahre.

Aufgrund des großen Erhebungszeitraumes sind die Mietangaben für eine konkrete objektbezogene Mietpreisfeststellung nur bedingt geeignet. Die Übersicht soll eine grobe Orientierung darstellen.

¹⁰ www.cottbus.ihk.de ; Gewerbemieten-Service 2010

Kommune	Art der Objekte	Charakteristik	Mietspanne in €/m² und Monat
Forst (Lausitz)	Ladengeschäfte	Gute Lage	4,00 ... 9,00 ¹¹
		Mittlere Lage	3,00 ... 6,00
	Büros, Praxen	Gute Ausstattung	3,50 ... 6,00
		Mittlere Ausstattung	2,50 ... 5,00
	Gaststätten	Gute Ausstattung	4,00 ... 5,00
		Mittlere Ausstattung	2,00 ... 4,00
	Produzierendes Gewerbe	Mittlere Lage	1,00 ... 2,50
	Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 2,00
Freiflächen	Mittlere Lage	0,20 ... 1,00	
Guben	Ladengeschäfte	Gute Lage	4,50 ... 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
Freiflächen	Mittlere Lage	0,20 ... 0,80	
Spremberg	Ladengeschäfte	Gute Lage	5,00 ... 12,00
		Mittlere Lage	3,00 ... 7,00
	Büros, Praxen	Gute Ausstattung	3,50 ... 10,00
		Mittlere Ausstattung	2,50 ... 6,00
	Gaststätten	Gute Ausstattung	3,50 ... 8,00
		Mittlere Ausstattung	2,00 ... 5,00
	Produzierendes Gewerbe	Mittlere Lage	1,00 ... 2,50
	Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 2,00
Freiflächen	Mittlere Lage	0,30 ... 1,00	
Döbern und Umgebung	Ladengeschäfte	Gute Lage	4,00 ... 6,00
		Mittlere Lage	2,50 ... 5,50
	Büros, Praxen	Gute Ausstattung	3,00 ... 7,00
	Produzierendes Gewerbe	Mittlere Lage	1,00 ... 2,50
	Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 1,50

¹¹ Für Kleingeschäfte bis 30 m² Nutzfläche möglich und nur in 1a-Lagen mit gutem Nutzwert.

Kommune	Art der Objekte	Charakteristik	Mietspanne in €/m² und Monat
noch Döbern und Umgebung	Freiflächen	Mittlere Lage	0,25 ... 0,50
Peitz	Ladengeschäfte	Gute Lage	4,50 ... 10,00
		Mittlere Lage	3,50 ... 5,50
	Büros, Praxen	Gute Ausstattung	3,50 ... 7,00
	Produzierendes Gewerbe	Mittlere Lage	1,00 ... 2,50
	Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 1,50
	Freiflächen	Mittlere Lage	0,25 ... 0,50
Neuhausen/Spree	Ladengeschäfte	Mittlere Lage	2,50 ... 3,00
	Büros, Praxen	Gute Ausstattung	2,50 ... 4,50
	Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 1,00

Tab. 10.1

Entscheidungskriterien der Mietpreisbildung:

- ❖ Ausstattung - Sanitäreinrichtung, Elektroausstattung, Heizung, Telekommunikation vorhanden; Zustand
- ❖ Betriebskosten - Höhe der zu erwartenden Nebenkosten; Verhältnis Mietpreis zu Nebenkosten
- ❖ Geschoss - Geschosshöhe, Anzahl der Treppeninstallation, Belastbarkeit der Böden und Decken
- ❖ Flexibilität - Anpassungsfaktor bei Organisations- und Produktionsumbau
- ❖ Funktionalität - Verhältnis Ladenfläche, Bürofläche, Lagerfläche
- ❖ Marktsituation - Angebot oder hoher Leerstand an Gewerberäumen; marktübliche Mietpreise, langfristige Zahlungsmöglichkeit
- ❖ Mietvertrag - Mietanpassungen (Fest-, Staffel- oder Umsatzmiete), Vertragsdauer, Anpassungsklauseln, Kostenübernahme bei Reparaturen
- ❖ Schaufenster - Größe und Ausrichtung der Fenster, Werbemöglichkeiten
- ❖ Sicherheit - Sicherheitsvorkehrungen
- ❖ Standort - Zukunftssichere „Adresse“ in der Stadt, Zustand und Umfang der Infrastruktur, architektonische Realisierung des Gewerbes
- ❖ Umgebung - Image-Charakter der Gegend, Branchenvermischung, Beschäftigungs- und Sozialstruktur

10.2.2 WohnungsmietenMietwert-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 2011*, und **Bestandsmieten** sowie **Befragungen von Vermietern**.

Kommune	Mietspannen in €/m² und Monat		
	Altbau (einfacher bis mittlerer Wohnwert)	Neubau (mittlerer bis guter Wohnwert)	Saniertes Altbau (einfacher bis guter Wohnwert)
Forst (Lausitz)	2,00 ... 3,50	4,00 ... 4,80	3,00 ... 4,80
Guben ¹²	2,50 ... 3,50	3,70 ... 6,00	3,50 ... 5,60
Spremberg	2,50 ... 4,00	4,00 ... 6,00	3,40 ... 5,80
Spremberg OT Sellessen	--	~ 5,10	--
Drebkau	1,40 ... 2,50	4,00 ... 5,00	3,00 ... 4,70
Welzow	2,50 ... 2,70	~ 3,00	2,50 ... 4,20
Kolkwitz	~ 5,00	4,20 ... 5,60	4,50 ... 5,00
Neuhausen/Spree	--	5,10 ... 6,50	3,00 ... 4,50
Schenkendöbern	--	--	~ 4,20
Burg (Spreewald)	--	6,10 ... 7,30	4,50 ... 5,50
Döbern	2,00 ... 3,20	4,00 ... 5,00	3,50 ... 4,70
Felixsee OT Friedrichshain	2,00 ... 3,20	4,00 ... 5,00	3,50 ... 4,70
Neiße-Malxetal OT Groß Schacksdorf-Simmersdorf	1,80 ... 2,50	3,50 ... 5,00	3,20 ... 4,80
Peitz	2,00 ... 3,50	4,50 ... 5,50	3,00 ... 5,00
Jänschwalde	--	--	3,80 ... 4,20

Tab. 10.2

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

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

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

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

Wohnflächen **kleiner 120 m²** bei **3,00 €/m² ... 5,50 €/m²**,
 Wohnflächen **größer 120 m²** bei **2,50 €/m² ... 7,00 €/m²**.

¹² Für die Stadt Guben existiert ein Mietspiegel; www.grundeigentum-verlag.de/mietspiegel/msp_guben

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 2006):

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ackerland	47,72	50,76	53,03	55,43	55,22	57,96
Grünland	34,86	36,04	37,27	42,77	40,71	42,45

Tab. 10.3

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

Stadt / Gemeinde / Amt	Pacht für Ackerland in €/ha	Pacht für Grünland in €/ha
Stadt Forst (Lausitz)	57,22	42,40
Stadt Guben	76,99	58,94
Stadt Spremberg	61,36	44,14
Stadt Drebkau	69,61	51,04
Stadt Welzow	39,35	35,77
Gemeinde Kolkwitz	52,21	39,84
Gemeinde Neuhausen/Spree	51,73	49,25
Gemeinde Schenkendöbern	81,22	53,77
Amt Burg (Spreewald)	53,13	35,70
Amt Döbern-Land	59,17	56,48
Amt Peitz	42,78	35,83

Tab. 10.4

Durchschnittliche Pacht bei Neuverpachtungen 2011:

Im Jahr 2011 wurden **1.085 neue Pachtverträge** mit insgesamt **3.516 ha** Fläche angezeigt und registriert. Davon waren:

- ⇒ 2.457 ha Ackerfläche mit einem durchschnittlichen **Neupachtpreis** von **101,31 €/ha** und
- ⇒ rund 798 ha Grünland mit einem durchschnittlichen **Neupachtpreis** von **65,80 €/ha**

Würde man den Anteil an Verträgen mit der BVVG bei einer Preisermittlung außer Acht lassen, stellen sich Durchschnittspreise von 72,66 €/ha bei Ackerland und 54,47 €/ha bei Grünland ein.

Die ermittelten Preise liegen zwar einerseits deutlich über den Durchschnittspreisen der Bestandspacht (siehe Tabelle 10.3), andererseits müssen aber auch unbedingt folgende Einflussfaktoren zur Differenzierung heranziehen bzw. bei einer Bewertung beachten:

- ◆ Im Jahr 2011 wurden allein durch die BVVG 40 Pachtverträge mit einer Fläche von 888,69 ha, meist im Bieterverfahren, neu abgeschlossen. Die *Pachtpreise mit der BVVG* haben also innerhalb des Gesamtvolumens der Neupacht, so wie oben dargestellt, einen erheblichen Einfluss.
- ◆ Gesicherte Rückschlüsse auf einen marktorientierten Pachtpreisanstieg allein auf der Grundlage der genannten Neupachtpreise sollten nicht zwangsläufig erfolgen, da es in 2011 *keine flächendeckenden Neuverpachtungen* mit genügend erhebungsrelevanten Daten gab. Von einem guten Viertel aller Gemarkungsflächen standen für eine Auswertung keine Zahlen zur Verfügung.
- ◆ Neu ausgehandelte Pachtpreise bzw. Pachtpreiserhöhungen innerhalb laufender Pachtverträge können noch nicht separat erfasst und ausgewertet werden. Diese eigentlich als Neupacht-Preise zu bewertenden Zahlen, oftmals im Zusammenhang mit Laufzeitverlängerungen verhandelt, fließen also weiter in die Bestandspacht ein. Hier macht sich, langfristig betrachtet, wohl eine Erhöhung des Durchschnittspreises bemerkbar, der Anstieg ist hier aber eher fließend.

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
(0,013 €/m² und Jahr und 0,023 €/m² und Jahr)

bewegten.

Insbesondere im Gemüseanbau ist es inzwischen gängige Praxis, diese Anbauflächen in die Fruchtfolgerotation des Ackerbaus einzubeziehen, sodass der Einfachheit halber die Nutzungsart „Ackerland“ für die Angaben im Pachtvertrag gewählt wird. Einzelrecherchen sind aus diesem Grund nicht möglich.

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

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

Sprechzeiten:

Dienstag: 08:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr

Donnerstag: 08:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Weitere Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	 / 	
Barnim (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	03334 214-1946; -1947; -1950 / 03334 214-2946	gutachterausschuss@kvbarnim.de
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	03546 20-2758; -2759; -2760; -2746; -2790 / 03546 20-1264	gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	03535 4627-06; -31; -33 / 03535 4627-30	gutachterausschuss@lkee.de
Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321 403-6181 / 03321 403-36181	gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03346 850-7461; -7462; -7463; -7460 / 03346 850-7469	geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301 601-5581; -5567; -5583 / 03301 601-5580	gutachterausschuss@oberhavel.de
Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	03541 870-5391; -5393; -5394 / 03541 870-5310	gaa@osl-online.de
Oder-Spree (LOS) und Stadt Frankfurt (Oder) (FF)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	03366 351-710; -711; -712 / 03366 351-718	gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971 62-490; -491; -492; -493 / 033971 71047	gutachter@o-p-r.de
Potsdam-Mittelmark (PM)	Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	03328 318-311 / 03328 318-315	gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	03876 713-791; -792 / 03876 713-794	gutachterausschuss@lkprignitz.de
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4205 / 03371 608-9221	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	03332 441-816; -815; -817 / 03332 441-850	gaa@uckermark.de
Brandenburg a.d.H. (BRB)	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d.H.	03381 5862-03; -05; / 03381 5862-04	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	0355 612-4213; -4212 / 0355 612-4203	gutachterausschuss@cottbus.de
Potsdam (P)	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14467 Potsdam	0331 289-3183; -3182 / 0331 289-843183	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (O)	0335 5582-520; -521; -540 / 0335 5582-503	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de

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

Tab. 1 Anhang

Anschriften der kreisangehörigen Kommunen

Kommune	Anschrift des Verwaltungssitzes	Telefon / Telefax / E-Mail / Internet
Stadt Drebkau	OT Drebkau Spremler Straße 61 03116 Drebkau	035602 562-0 / 035602 562-60 / sekretariat@drebkau.de / www.drebkau.de
Stadt Forst (Lausitz)	Promenade 9 03149 Forst (Lausitz)	03562 989-0 / 03562 7460 / info@forst-lausitz.de / www.forst-lausitz.de
Stadt Guben	Gasstraße 4 03172 Guben	03561 6871-0 / 03561 6871-4000 / info@guben.de / www.guben.de
Stadt Spremberg	Am Markt 1 03130 Spremberg	03563 340-0 / 03563 340-600 / info@stadt-spremberg.de / www.stadt-spremberg.de
Stadt Welzow	Poststraße 8 03119 Welzow	035751 250-0 / 035751 25022 / stadt-welzow@t-online.de / www.welzow.de
Gemeinde Kolkwitz	Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz	0355 29300-0 / 0355 29300-99 / gemeinde-kolkwitz@t-online.de / www.kolkwitz.de
Gemeinde Neuhausen/Spree	OT Neuhausen Amtsweg 1 03058 Neuhausen/Spree	035605 612-0 / 035605 612-888 / info@neuhausen-spree.de / www.neuhausen-spree.de
Gemeinde Schenkendöbern	OT Schenkendöbern Gemeindeallee 45 03172 Schenkendöbern	03561 5562-0 / 03561 5562-62 / post@schenkendoeborn.de / www.schenkendoeborn.de
Amt Burg (Spreewald)	Hauptstraße 46 03096 Burg (Spreewald)	035603 682-0 / 035603 682-22 / info@amt-burg-spreewald.de / www.amt-burg-spreewald.de

Kommune	Anschrift des Verwaltungssitzes	Telefon / Telefax / E-Mail / Internet
Amt Döbern-Land	Forster Straße 8 03159 Döbern	035600 3687-0 / 035600 3687-15 / post@amt-doebern-land.de / www.amt-doebern-land.de
Amt Peitz	Schulstraße 6 03185 Peitz	035601 38-0 / 035601 38-196 / info@peitz.de / www.peitz.de

Tab. 2 Anhang

Verzeichnis über verwendete Abkürzungen

A	Ackerland, -flächen
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AKS	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
ALB	Automatisiertes Liegenschaftsbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
bb	Kürzel für bebaute Grundstücke
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
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
RL BRW-BB	Bodenrichtwertrichtlinie
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