

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz hat in zwei nicht öffentlichen Beratungen am 05.02.2025 und 12.02.2025 die zonalen Bodenrichtwerte für baureifes und sonstiges Land sowie zonale Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zum Stichtag 01.01.2025 beschlossen.

Für den **Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa** (LK SPN) wurden **483** zonale Bodenrichtwerte für baureifes Land und **15** Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ermittelt.

Für den **Landkreis Oberspreewald-Lausitz/Wokrejs Górne Błota-Łużyca** (LK OSL) hat der Gutachterausschuss **456** zonale Bodenrichtwerte für baureifes und sonstiges Land und **15** Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke beschlossen.

Es wurden **2 neue** Bodenrichtwertzonen für Bauland (je Landkreis eine) gebildet. Somit erhöhte sich die **Zahl der zonalen Bodenrichtwerte** per 01.01.2025 auf insgesamt **969**.

Bodenrichtwertentwicklungen – baureifes und sonstiges Land

Trotz rückläufiger Vertragszahlen bei Baulandgrundstücken im Jahr 2024, die sich z. B. im Landkreis Oberspreewald-Lausitz fast halbiert hatten, zeichnete sich **kein genereller Negativtrend** ab. In vielen Fällen bestätigten die getätigten Verkäufe den Bodenrichtwert oder das Preisniveau fiel in wenigen Lagen etwas höher aus. Im Rückblick auch auf die Entwicklung jeden Gebietes innerhalb der letzten Jahre wurden die einzelnen Bodenrichtwerte diskutiert und in demokratischer Abstimmung mehrheitlich beschlossen.

Entwicklungen im Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa

Im Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa blieben **454** Bodenrichtwerte (entspricht 94 %) in Ihrer Höhe **unverändert**. Außerdem wurden **22** Bodenrichtwerte **angehoben** und **6** Bodenrichtwerte **abgesenkt**.

Jeweils zwei Bodenrichtwerterhöhungen gab es in den Ortsteilen **Maust/Hus** und **Neuendorf/Nowa Wjas** der Gemeinde Teichland/Gatojce. Sie fielen mit **5 €/m²**, **8 €/m²** und **15 €/m²** in den Ortslagen relativ hoch aus. Auch der Bodenrichtwert für das Kraftwerksgelände als Industrie- und Gewerbestandort wurde um **3 €/m²** nach oben angepasst.

Im Gemeindegebiet von **Kolkwitz/Gołkojce** wurde je ein Bodenrichtwert um **10 €/m²** und um **2 €/m²** angehoben. Im Gegenzug musste je ein Bodenrichtwert **um 5 €/m²** bzw. **um 20 €/m²** abgesenkt werden. In den Bereichen der Städte **Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca)**, **Drebkau/Drjowk**, **Guben** und, dem Amt **Döbern-Land/Derbno-Kraj** sowie der Gemeinde **Neuhausen/Kopańce/Sprjewja** und **Schenkendöbern/Derbno** einschließlich der jeweiligen Ortsteile wurden zwei bis drei Anhebungen um **1 €/m²** bis **3 €/m²** beschlossen. Nur eine positive Veränderung um **2 €/m²** gab es in **Graustein/Syjk**, einem Ortsteil von Spremberg/Grodtk.

Jeweils eine Bodenrichtwertabsenkung gab es in Wohngebieten von **Schorbus/Skjarbošć** (Ortsteil der Stadt Drebkau/Drjowk) und von **Spremberg/Grodtk um 5 €/m²** sowie im Stadtgebiet von **Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca)** und in **Groß Breesen** (Ortsteil der Stadt Guben) **um 3 €/m²**.

Im Bereich **Burg (Spreewald)/Bórkowy (Błota)** und **Welzow/Wjelcej** blieben die Werte wie im Vorjahr unverändert.

In der Stadt **Guben** wurde **eine neue Zone** für Gewerbebauland deckungsgleich mit der Zone für den Stadtteil Reichenbach gebildet.

Entwicklungen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz/Wokrejs Górne Błota-Łużyca

Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz/Wokrejs Górne Błota-Łużyca liegt die Zahl der **unveränderten** Bodenrichtwerte bei **427** (entspricht 94 %). Für **25** Bodenrichtwerte wurde eine **Anhebung** und nur für **3** Bodenrichtwerte wurde eine **Absenkung** beschlossen.

In der Stadt **Großräschen** einschließlich ihrer Ortsteile wurden 12 Bodenrichtwerterhöhungen um **2 €/m² bis 5 €/m²** beschlossen.

Nur im Ortsteil **Saalhausen** wurde der Bodenrichtwert **um 1 €/m²** reduziert.

Für die Wohngebiete in **Kleinkoschen/Kóšynka** und **Peickwitz/Tsíkojce** (Ortsteile der Kreisstadt Senftenberg/Zły Komorow) wurde eine Erhöhung um **10 €/m² bzw. 5 €/m²** beschlossen. Außerdem wurde der Bodenrichtwert für **Brieske Dorf/Brjazki Wjas** und das Gewerbegebiet Grubenstraße in **Senftenberg/Zły Komorow** um **2 €/m²** angehoben.

In der Stadt **Lübbenau/Spreewald/Lubnjow/Błota** mit ihren Ortsteilen gibt es mit 70 die meisten Bodenrichtwerte, von denen nur 3 Werte eine positive Entwicklung nahmen. So wurde die Zone der Bahnhofstraße in **Lübbenau/Spreewald/Lubnjow/Błota** erweitert und um **10 €/m²** angehoben. Für die Ortslagen von **Klein Beuchow/Buchojc** und **Schönfeld/Tłukom** wurden Erhöhungen um **5 €/m² bzw. 6 €/m²** beschlossen.

Die Ortslage von **Groß Radden/Radyń** wurde hingegen um **2 €/m² abgesenkt**.

Jeweils nur eine Bodenrichtwerterhöhung um **1 €/m² bis 5 €/m²** gab es für **Arnsdorf** bei Ruhland, **Drochow** (Gemeinde Schipkau), **Neupertshain/Nowe Wiki** (Amt Altdöbern/Stara Darbnja) und **Zinnitz/Synjeńce** (Stadt Calau/Kalawa) sowie in der Stadt **Vetschau/Spreewald/Wétošow/Błota**. Auch der Bodenrichtwert für bebaute Gewerbeflächen im Außenbereich der Stadt **Schwarzheide** wurde um **1 €/m²** angehoben.

In der Ortslage von **Schipkau** wurde ein Bodenrichtwert **um 2 €/m² reduziert**.

Unverändert blieben die Bodenrichtwerte nur im Amt **Ortrand**.

Bodenrichtwerte und deren Entwicklungen – land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Die **20** zonalen Bodenrichtwerte für **landwirtschaftliche Grundstücke** entwickelten sich innerhalb der **beiden Landkreise** zum Stichtag **01.01.2025** sehr differenziert. Sie reicht von stagnierend in 10 Zonen über steigend in 9 Zonen bis rückläufig in einer Zone.

Neu:

Zum 01.01.2025 entfällt die Ausnahmeregelung im Land Brandenburg, Bodenrichtwert für Forsten inklusiven Aufwuchs zu ermitteln.

Nun greift der § 14 Absatz 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), wonach Bodenrichtwerte für Forsten **keinen Wertanteil für den Aufwuchs enthalten dürfen**.

Daher beziehen sich nun die **10 Bodenrichtwerte für Forsten** auf **fiktiv unbestockte Flächen** (Bodenrichtwert für Waldboden).

Auf Grund selten gehandelter reiner Waldbodenflächen, muss der Gutachterausschuss auf eine andere Art der Ermittlung ausweichen. Dazu wurden Notarverträge ausgewertet, bei denen der Wert des Bestandes zusätzlich zum Kaufpreis ausgewiesen war oder durch Befragung der Vertragspartner in Erfahrung gebracht werden konnte.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen
Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz**

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025

Mitteilung vom 20.02.2025

Der Wert des Bestandes wurde bei den Analysen zum Abzug gebracht und der so ermittelte fiktive Waldbodenwert ins Verhältnis zum Gesamtpreis gesetzt. Zur Ableitung des unbestockten Waldbodenwertes wurde ein über mehrere Jahre durchschnittlicher Anteil am Gesamtpreis in Höhe von **35 %** ermittelt und beschlossen.

Dieser Prozentsatz wurde zum Stichtag 01.01.2025 für die Ableitung der zonalen Bodenrichtwerte für Forsten ohne Aufwuchs (*Bodenrichtwert für reinen Waldboden*) zugrunde gelegt.

Die Ermittlung der zonalen Bodenrichtwerte für Forsten (*Wald*) läuft nun in 2 Schritten ab:

Zuerst werden die zonalen Bodenrichtwerte für Forsten mit Aufwuchs ermittelt. Danach erfolgt die Ableitung der Bodenrichtwerte für Forsten ohne Aufwuchs durch Anwendung des Prozentsatzes in Höhe von 35 %. Diese Vorgehensweise lässt somit auch eine Aussage zur Marktentwicklung von bestockten Forstflächen zu.

Das Bodenrichtwert-Niveau zum **01.01.2025** und die Entwicklung der zonalen Bodenrichtwerte für **Ackerland** und **Grünland** sind in der nachfolgenden Tabelle übersichtlich zusammengestellt. Erstmals sind die Bodenrichtwerte für **Forsten ohne Aufwuchs** in dieser Tabelle enthalten.

Zone	Ackerland		Grünland		Forsten	
	BRW €/m ²	Entwicklung	BRW €/m ²	Entwicklung	ohne Aufwuchs	mit Aufwuchs
					BRW €/m ²	Entwicklung*
Landkreis Spree-Neiße						
Heidewald-Malxe-Nied.	0,55 / AZ 25	+0,05 €/m ²	0,55 / GZ 35	±0,00 €/m ²	0,18 / F	-0,10 €/m ²
Neiße-Niederung	0,55 / AZ 35	±0,00 €/m ²	0,50 / GZ 35	±0,00 €/m ²	0,21 / F	-0,05 €/m ²
Oberspreewald	0,65 / AZ 33	±0,00 €/m ²	0,60 / GZ 35	+0,05 €/m ²	0,21 / F	±0,00 €/m ²
Muskauer Faltenbogen	0,70 / AZ 30	+0,05 €/m ²	0,70 / GZ 35	+0,10 €/m ²	0,23 / F	-0,05 €/m ²
Lausitzer Höhenrücken	0,65 / AZ 30	+0,05 €/m ²	0,60 / GZ 35	±0,00 €/m ²	0,19 / F	-0,05 €/m ²
Landkreis Oberspreewald-Lausitz						
Spreewald	0,60 / AZ 30	±0,00 €/m ²	0,45 / GZ 25	±0,00 €/m ²	0,18 / F	±0,00 €/m ²
Lu-Ca Beckenland	0,85 / AZ 30	+0,05 €/m ²	0,65 / GZ 35	±0,00 €/m ²	0,23 / F	+0,05 €/m ²
Hügelland	0,80 / AZ 27	+0,05 €/m ²	0,65 / GZ 35	+0,05 €/m ²	0,21 / F	-0,05 €/m ²
Tiefland	0,65 / AZ 25	±0,00 €/m ²	0,60 / GZ 35	+0,05 €/m ²	0,21 / F	±0,00 €/m ²
Ki-Fi Beckenland	0,75 / AZ 30	-0,05 €/m ²	0,65 / GZ 35	±0,00 €/m ²	0,18 / F	±0,00 €/m ²

* Entwicklung des Bodenrichtwertes für **Forsten mit Aufwuchs** (gegenüber 2024)

Die Abbildung der Entwicklung der zonalen Bodenrichtwerte für Forsten ohne Aufwuchs ist erst in den folgenden Jahren möglich.

Die Veröffentlichung der beschlossenen Bodenrichtwerte gemäß § 12 Abs. 2 der Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg (BbgGAV) erfolgt im Internet über das amtliche Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“. Es ist unter der folgenden Adresse zu erreichen:

<https://boris.brandenburg.de/>

Dort stehen alle Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2010 jederzeit online und **unentgeltlich** zur Einsichtnahme und **gebührenfrei** zum Download zur Verfügung.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen
Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz**

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025

Mitteilung vom 20.02.2025

Außerdem besteht die Möglichkeit, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses während der Sprechzeiten Auskünfte zu den Bodenrichtwerten kostenfrei in telefonischer oder gebührenpflichtig in schriftlicher Form zu erhalten.

Die Geschäftsstelle befindet sich im Landesgerichts- und Behördenzentrum Südeck, beim Fachbereich Kataster und Vermessung des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa.

Hausanschrift: Vom-Stein-Straße 30, 03050 Cottbus/Chóśebuz

Telefonisch ist diese zu den Sprechzeiten unter (0355) 49 91 – 22 47 zu erreichen.

Sprechzeiten: Dienstag 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 18.00 Uhr
 Donnerstag 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 16.00 Uhr

Weiterführende Informationen finden Sie auf der Homepage der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg unter: <https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/>