

Grundstücksmarktbericht 2024

Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz

Wokrejsy Sprjewja-Nysa a Górne Błota-Łużyca



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz
Geschäftsstelle	beim FB Kataster und Vermessung Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus/Chóśebuz Telefon: 0355 / 49 91 – 22 47 Telefax: 03541 / 870 – 5310 E-Mail: gaa-spn-osl@lkspn.de Internet: https://gutachterausschuss.brandenburg.de
Berichtszeitraum	01.01.2024 bis 31.12.2024
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2024 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2025 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Oktober 2025
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://gutachterausschuss.brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER (https://geobroker.geobasis-bb.de) als Druckexemplar bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr ¹	kostenfrei - digitales Dokument (PDF-Datei) bei automatisiertem Abruf 46 € - analoges Dokument (Druckexemplar) von der Geschäftsstelle
Foto	Pressestellen der jeweiligen Landkreise, Ansicht: Verwaltungen der Landkreise
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://gutachterausschuss.brandenburg.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2019, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) https://gutachterausschuss.brandenburg.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGebO)

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2024.0	30.10.2025	-	Erstveröffentlichung
2024.1	21.11.2025	4 - 7 10 17, 18, 52 29, 30 17, ab 29 ff alt alt S. 91, 92 neu 92, 93 alt 107, neu 108	Aktualisierung Inhaltsverzeichnis inkl. Seitenangaben Austausch Link redaktionelle Anpassungen 5.2.2 – Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland Ergänzung Inhalt Anpassung der Formatierung und Seitenumbrüche Tabellenköpfe angepasst, Tabellen S. 93 neu strukturiert 11.1.2 – Ortsübliche Entgelte für Garagengrundstücke Text und Tabelle einschließlich Kopf bearbeitet, ergänzt

Für eventuelle im Grundstücksmarktbericht fehlerhaft veröffentlichte Daten besteht nur ein Anspruch auf Richtigstellung, soweit dies wirtschaftlich vertretbar und im Einzelfall angemessen ist. Eine Haftung für Schäden jeglicher Art, die als Folge der Verwendung dieser Daten in Gutachten, Verträgen o. ä. eintreten, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	11
2	ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	11
3	RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	12
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	12
3.1.1	Geografische Lage und Daten	12
3.1.2	Landes- und Regionalplanung	13
3.1.3	Verkehr, Infrastruktur	14
3.1.4	Verwaltungsstrukturen	14
3.1.5	Das sorbisch/wendische Siedlungsgebiet	15
3.2	Wirtschaftliche Kenn- und Strukturdaten	15
3.2.1	Bevölkerungsentwicklung und Arbeitsmarkt	15
3.2.2	Kaufkraftkennziffer	16
3.2.3	Wirtschaftsstruktur	17
3.2.4	Tourismus	19
3.2.5	Bautätigkeit, Wohnen, Stadtumbau und Sanierung	20
3.2.5.1	Bautätigkeit und Wohnen	20
3.2.5.2	Stadtumbau, Stadtentwicklung, Städtebauförderung	20
3.2.5.3	Sanierungsgebiete	21
4	ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE	22
4.1	Vertragsvorgänge	22
4.2	Flächenumsatz	23
4.3	Geldumsatz	23
4.4	Zwangsversteigerungen	24
5	BAULAND	25
5.1	Allgemeines, Umsatzzahlen	25
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	26
5.2.1	Preisniveau und Preisentwicklung	27
5.2.1.1	Selbständige Wohnbaugrundstücke	27
5.2.1.2	Übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke	28
5.2.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland	29
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	31
5.2.3.1	Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen	31
5.2.3.2	Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen	32
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser	33
5.4	Bauland für Gewerbe, Industrie und geschäftliche Nutzung	33
5.4.1	Preisniveau und Preisentwicklung für Gewerbe und Industrie	33
5.4.2	Preisniveau für Wohn-, Geschäfts- u. Bürogrundstücke	34
5.5	Bauerwartungs- und Rohbauland	35
5.6	Sonstiges Bauland	35
5.6.1	Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden	35
5.6.2	Erholungsgrundstücke	36
5.6.3	Grundstücke für soziale Einrichtungen und Dienstleistungen in privater Trägerschaft	36
5.6.4	Grundstücke für soziale / kulturelle Einrichtungen der öffentlichen Hand (Gemeinbedarf)	37
5.6.5	Grundstücke für Gastronomie, Beherbergung und Unterhaltung	37
5.7	Erbbaurechte	38

5.8	Arrondierungsflächen	39
6	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	42
6.1	Allgemeines, Umsatzzahlen	42
6.1.1	Die Agrarstruktur der Landkreise	42
6.1.2	Die Forststruktur der Landkreise	43
6.1.3	Rahmenbedingungen für die Marktanalyse	43
6.1.4	Umsatzzahlen	45
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	47
6.2.1	Preisniveau und Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen	47
6.2.1.1	Preisniveau und Preisentwicklung des Ackerlandes	47
6.2.1.2	Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes	48
6.2.2	Einflussgrößen auf das Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen	50
6.2.2.1	Einfluss der Ackerzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten	50
6.2.2.2	Einfluss der Grünlandzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten	51
6.2.2.3	Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis landwirtschaftlicher Nutzflächen	52
6.2.2.4	Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen	53
6.2.3	Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	54
6.2.4	Einflussgrößen auf das Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	54
6.2.4.1	Einfluss der Bonität auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	55
6.2.4.2	Einfluss der Flächengröße auf Bodenpreise objektnaher landw. Flächen	55
6.2.4.3	Beziehungen objektnaher zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken	55
6.2.5	Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren für landwirtschaftliche Nutzflächen	55
6.2.6	Naturschutzflächen	55
6.2.7	Unland, Geringstland	56
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	57
6.3.1	Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen	57
6.3.2	Einflussgrößen auf das Preisniveau von Forstflächen	58
6.3.2.1	Einfluss der Flächengröße auf das Preisniveau von Forstflächen	58
6.3.2.2	Einfluss des Alters des Bestandes auf das Preisniveau von Forstflächen	59
6.3.2.3	Einfluss der Lage der forstwirtschaftlichen Flächen	59
6.3.2.4	Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren für Forstflächen	59
6.3.3	Preisniveau objektnaher Waldflächen	59
6.3.4	Einflussgröße auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen	60
6.3.4.1	Einfluss der Grundstücksgröße auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen	60
6.3.4.2	Beziehungen objektnaher zu ortsfernen forstwirtschaftlichen Nutzflächen	60
6.3.5	Gehölzflächen	60
6.3.6	Waldflächen unter Naturschutz	61
6.3.7	Preisniveau von Forstflächen ohne Aufwuchs	62
7	SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	62
7.1	Gartenland	63
7.1.1	Hausgärten	63
7.1.2	Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten	63
7.1.3	Einflussgrößen auf das Preisniveau beim Gartenland	64
7.2	Private Grünflächen	65
7.3	Lagerflächen, Deponien	65
7.4	Grundstücke für erneuerbare Energien	65
7.4.1	Solaranlagen / Photovoltaik	65
7.4.2	Biogasanlagen	66
7.5	Grundstücke für Ver- und Entsorgungsanlagen	66
7.5.1	Umspannwerke, Übergabestationen und Telekommunikationsanlagen	66

7.5.2	Grundstücke für wasserbauliche Anlagen	67
7.6	Abbauland	67
7.7	Wasserflächen	68
7.8	Private Wege	68
7.9	Grundstücke für Parkplätze, Stellplätze und Garagenflächen	69
7.10	Gemeinbedarfsflächen	70
7.10.1	Verkehrsflächen	70
7.10.2	Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung	71
8	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	72
8.1	Allgemeines	72
8.1.1	Kriterien für eine qualifizierte Auswertung	72
8.1.2	Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen	72
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	73
8.2.1	Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern	73
8.2.1.1	Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern	73
8.2.1.2	Zweifamilienhäuser	76
8.2.1.3	Bauernhäuser	76
8.3	Sachwertfaktoren	77
8.3.1	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	77
8.4	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	82
8.4.1	Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften	82
8.4.2	Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern	83
8.5	Mehrfamilienhäuser	84
8.5.1	Preisniveau und Vergleichspreise von Mehrfamilienhäusern	84
8.5.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	85
8.6	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	87
8.6.1	Preisniveau und Vergleichspreise von Wohn- und Geschäftshäusern	87
8.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	88
8.6.3	Preisniveau und Vergleichspreise von Büro- und Verwaltungsgebäude	90
8.6.4	Preisniveau von Geschäftsgebäude	90
8.6.5	Preisniveau von Hotels und Gaststätten	91
8.7	Gewerbe- und Industrieobjekte sowie landwirtschaftliche Gebäude	91
8.8	Sonstige bebaute Grundstücke	92
8.8.1	Garten- und Erholungsgrundstücke	92
8.8.2	Weitere sonstige Immobilien	94
8.8.2.1	Grundstücke mit Garagen	94
8.8.2.2	Villengrundstücke	94
9	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	95
9.1	Allgemeiner Überblick	95
9.2	Wohnungseigentum	95
9.2.1	Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum im Erstverkauf	95
9.2.2	Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum im Weiterverkauf	96
9.3	Teileigentum	98
9.3.1	Umsätze beim Teileigentum	98
9.3.2	Preisniveau und Vergleichspreise von Teileigentum im Weiterverkauf	98
10	BODENRICHTWERTE	99

10.1 Gesetzlicher Auftrag	99
10.2 Bodenrichtwerte für Bauland und deren Entwicklung	99
10.2.1 Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland	101
10.2.2 Bodenrichtwertniveau in neuen Wohngebieten	102
10.2.3 Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland	102
10.2.4 Bodenrichtwertniveau in Erholungsgebieten	103
10.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung	104
10.4 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung	105
11 NUTZUNGSENTGELTE / MIETEN / PACHTEN	107
11.1 Nutzungsentgelte, ortsübliche Entgelte	107
11.1.1 Ortsübliche Entgelte für Grundstücke zur gärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung	107
11.1.2 Ortsübliche Entgelte für Garagengrundstücke	108
11.2 Mieten	109
11.2.1 Wohnraummieten	109
11.2.1.1 Mietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und im Geschosswohnungsbau	109
11.2.1.2 Mieten für Einfamilienhäuser	110
11.2.2 Mieten für Garagen und Pkw-Stellplätze	110
11.2.3 Gewerbemieten	111
11.3 Pachten	112
11.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	112
11.3.2 Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	113
11.3.3 Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten	114
12 AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES	115
12.1 Rechtsgrundlagen	115
12.2 Die regionalen Gutachterausschüsse	116
12.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	116
12.2.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	117
12.2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den Landkreisen SPN und OSL	117
12.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	118

Anlage 1	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	119
Anlage 2	Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis OSL	120
	Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis SPN	121
Anlage 3	Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2024)	122
Anlage 4	Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis OSL	123
Anlage 5	Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis SPN	124
Anlage 6	Sorbische Ortsnamen – im Landkreis Oberspreewald-Lausitz	125
Anlage 7	Sorbische Ortsnamen – im Landkreis Spree-Neiße	126
Anlage 8	Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	128
Anlage 9	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	131
Glossar		133
Abkürzungsverzeichnis		136

Allgemeine Hinweise zum Gebrauch des Grundstücksmarktberichtes

Alle Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 basieren auf notariell beurkundeten Kaufverträgen und tatsächlich gezahlten Kaufpreisen des Berichtsjahres und der Vorjahre. Hierzu gehören alle Kaufverträge des Jahres 2024 und der Vorjahre, die bis zum 15. Februar 2025 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Einteilung der Kaufverträge

Kaufverträge, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind und ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse aufweisen, werden nur für mengenstatistische Auswertungen herangezogen. Hierunter zählen neben den Verträgen, die aufgrund vermuteter besonderer persönlicher Verhältnisse für Auswertungen ungeeignet sind, auch Verträge zur Privatisierung von Agrarflächen nach den gesetzlichen Bestimmungen der Flächenerwerbsverordnung bzw. dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz. Darüber hinaus sind auch Tauschverträge und Zwangsversteigerungen enthalten.

Zur Führung der Kaufpreissammlung werden die Kaufverträge entsprechend den nachfolgend genannten Grundstücksarten unterschieden und unter Berücksichtigung der Regelungen der Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL für das Land Brandenburg in die AKS-Datenbank übernommen:

- „unbebaute Flächen“ (uf), unterteilt in unbebaute Bauflächen (ub), land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf), bleibende Gemeinbedarfsflächen (gf) und sonstige Flächen (sf),
- „bebaute Grundstücke“ (bb),
- „Wohnungs- und Teileigentum“ (ei).

Zukünftige Gemeinbedarfsflächen werden in der Grundstücksart gebucht, zu der sie vor dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme gehörten.

Gemäß dieser Einteilung erfolgt die Analyse einzelner Kennziffern des Grundstücksmarktes, wie z. B. der Anzahl der Vertragsvorgänge, der Geld- und Flächenumsätze sowie der Zwangsversteigerungen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz sowie als Gesamtumsätze beider Landkreise zusammen.

Mathematische Besonderheiten

Bei den dargestellten Umsatzzahlen können aufgrund von Rundungsdifferenzen Abweichungen zwischen den Gesamtbeträgen und den aufsummierten Einzelpositionen, aber auch bei den prozentualen Darstellungen z. B. in Diagrammen bestehen.

Bei den angegebenen Mittelwerten handelt es sich um **arithmetische** Mittelwerte. Zusätzlich wird der Median (**blaue Schrift** in Tabellen) ausgewiesen, da dieser bei nicht normalverteilten Zufallsvariablen weniger anfällig für Ausreißer ist. Bei einigen Analysen wird außerdem noch ein nach der Fläche gewichteter Mittelwert (**rote Schrift** in Tabellen) ausgewiesen.

Sorbischer/Wendischer Siedlungsbereich

Die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz befinden sich teilweise im sorbischen/wendischen Siedlungsbereich. Unter dem Punkt 3.1.5 wird dieser Siedlungsbereich näher behandelt.

In dem sorbischen/wendischen Siedlungsbereich sollen die Gemeindenamen zweisprachig angegeben werden.

Zur besseren Lesbarkeit der Preisanalysen wird jedoch im Fließtext und in den Tabellenüberschriften vom Gebrauch der sorbischen Bezeichnungen der Ortsnamen Abstand genommen. In den Anlagen 6 und 7 wurden die deutschen und sorbischen Ortsnamen zusammengestellt.

Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 01. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch die Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt.

Mit der ImmoWertV 2021 werden im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV 2010 verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen - vorgegeben. Die Umstellung erfolgte bereits mit der Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes 2023. Allerdings werden noch wie bisher die NHK 2010 verwendet, da bisher keine neuen zur Verfügung stehen.

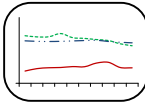
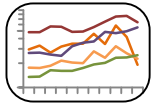
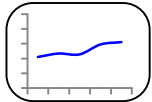
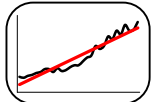
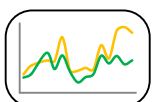
Die neue Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW), vom 3. Mai 2023 kommt bei der Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen auch in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz zur Anwendung.

In den beiden Landkreisen stehen nur sehr wenige Kauffälle für die Ermittlung regionaler Liegenschaftszinssätze zur Verfügung. Für ausgewählte Immobilienarten wie z. B. Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser wurden eigene Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Ergänzend wird auf die landesweiten Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen im jährlichen Landesgrundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses verwiesen.

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte/>

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Gesamtumsätze:	➤ weiter leichte Umsatzrückgänge zu verzeichnen	
Wohnbauland:	➤ weiter rückläufige Vertragszahlen mit nachlassenden Bodenpreisen ➤ leicht steigende Bodenpreise in den ländlichen und CB-nahen Wohnlagen	
Gewerbebauland:	➤ Gewerbebaulandpreise weiter leicht steigend ➤ Vertragszahlen leicht zugenommen	
Land- und Forstwirtschaftsflächen:	➤ wieder leicht steigende Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen ➤ leicht rückläufige Preisentwicklung bei Wald	
Pachtentwicklung:	➤ Landwirtschaftspachten überwiegend im Aufwärtstrend ➤ bei Neuverpachtung von Acker- und Grünland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz nahezu unverändert	
Einfamilienhäuser:	➤ stagnierende bis leicht sinkende Preise	
Wohnungs- und Teileigentum:	➤ leichter Rückgang der Transaktionszahlen ➤ leicht positive Preisentwicklung ➤ regional differenzierter Markt	

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes ist es, der interessierten Öffentlichkeit, insbesondere den Grundstücksmarktteilnehmern und Fachleuten auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung, einen aktuellen und transparenten Einblick in die Grundstücksmarktsituation der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz zu vermitteln.

Grundlage für die vorliegende Veröffentlichung sind die im Programmsystem "Automatisiert geführte Kaufpreissammlung" (AKS) des Bundeslandes Niedersachsen zeitnah und in anonymisierter Form erfassten Kauffall-, Miet- und Pachtdate, die durch komplexe Auswertungen entsprechend den Vorgaben der Wertermittlung aufbereitet und den Grundstücksarten zugeordnet wurden.

Die Ergebnisse der Analysen des örtlichen Grundstücksmarktes, insbesondere die Umsatz- und Preisentwicklungen, werden für das Berichtsjahr 2024, teilweise auch für zurückliegende Jahre, umfassend dargestellt. Für einen flächendeckenden Überblick zum Marktgeschehen wurden verschiedene Teilmärkte analysiert und Aussagen zum Preisniveau für die einzelnen Grundstücksarten getroffen. Darüber hinaus werden Informationen über die Rahmenbedingungen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz mitgeteilt, die auf Ursachen für die aktuelle Entwicklung auf dem örtlichen Grundstücksmarkt schließen lassen.

Die durch den Gutachterausschuss abgeleiteten sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der §§ 18 - 21 ImmoWertV 21, wie z. B. Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser, Liegenschaftszinssätze für Ertragsobjekte, Wohnflächenpreise für verschiedene bebaute Immobilien und Eigentumswohnungen ergänzen das veröffentlichte Datenmaterial. Informationen über Erbbauzinssätze, Bodenrichtwerte, Nutzungsentgelte für Erholungs- und Garagengrundstücke, Mieten für Wohn- und Gewerberäume sowie Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen sind weitere Bestandteile des Grundstücksmarktberichtes.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

3.1.1 Geografische Lage und Daten

Die beiden Landkreise Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa (SPN) und Oberspreewald-Lausitz/Górne Błota-Łużyca (OSL) befinden sich im Südosten des Bundeslandes Brandenburg. Sie grenzen im Norden an die Landkreise Dahme-Spreewald und Oder-Spree, im Westen an den Landkreis Elbe-Elster, im Süden an den Freistaat Sachsen und im Osten an die Republik Polen.



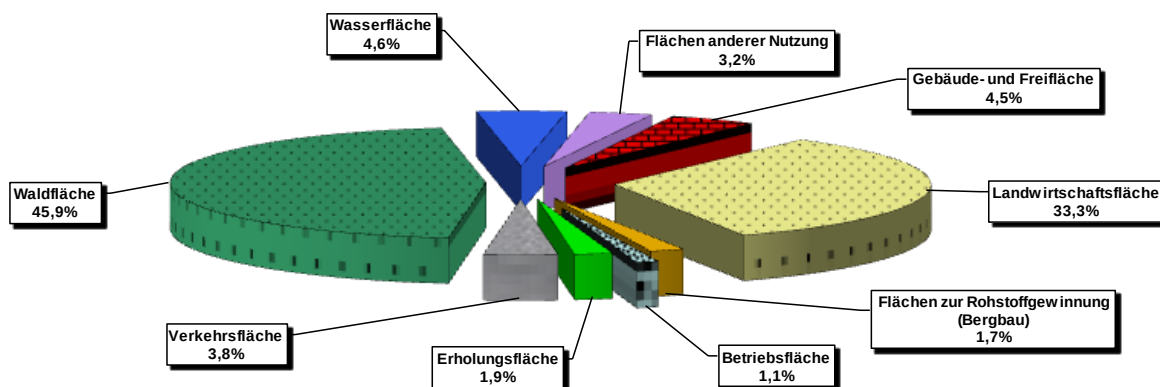
Landkreisübersicht des Landes Brandenburg

Beide Landkreise liegen im Strukturraum „weiterer Metropolenraum“.

Quelle: Karte unter <https://www.politische-bildung-brandenburg.de/themen/landkreise-brandenburg#landkreise>

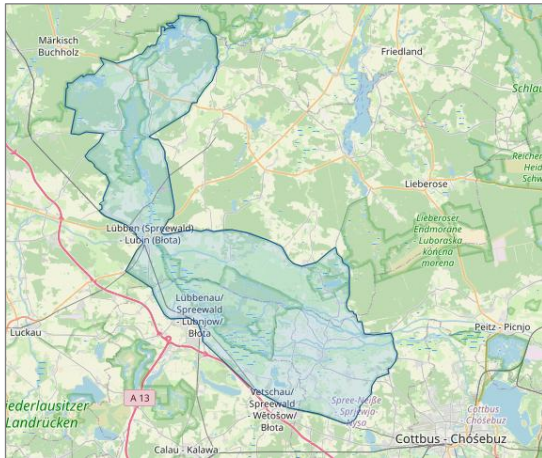
Gesamtfläche: 2.880 km² (LK SPN: 1.657 km², LK OSL: 1.223 km²) Stand: 10.01.2025
Höhenlage: 40 bis 201 Meter über dem Meeresspiegel
Längste Ausdehnung: Nord – Süd: ca. 78 km, Ost – West: ca. 78 km

Prozentuale Verteilung der Flächennutzung



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, AfS StatIS-BBB – Brandenburg; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg, Stand 10.01.2025, Datenabruf 2025 unter: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

Das Landschaftsbild beider Landkreise wird einerseits von den geologischen Prozessen der letzten Eiszeit geprägt, welche sanfte Hügel, weitläufige Teichlandschaften und zahlreiche Seen hervorbrachten und andererseits von den Einflüssen des Bergbaus. Diese wirken auch heute noch, unter anderem als Bergbaufolgelandschaften, die nach dem Ende des Braunkohleabbaus entstanden sind.



In den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz gibt es zahlreiche Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Parks, Teichlandschaften und Seen. Besonders hervorzuheben ist der einzigartige, wasserreiche **Spreewald**.

Im Landkreis Spree-Neiße liegen bedeutende Orte wie Peitz und Burg, während sich im Landkreis Oberspreewald-Lausitz der Raum um Lübbenau konzentriert, der im Norden an den Landkreis Dahme-Spreewald grenzt.

Über 300 Kanäle und Fließgewässer, geformt durch glaziale Prägungen, verbinden die Hauptarme der Spree über eine Gesamtlänge von etwa 1.550 Kilometern, wovon rund 276 Kilometer befahrbar sind.

Quelle: <https://www.spreewald-biosphaerenreservat.de/>

Diese Wasserwege prägen das hydrologische Erbe der Region. Als Biosphärenreservat (siehe Karte) genießt der Spreewald besonderen Schutz und bildet einen zentralen Bestandteil des Brandenburger Schutznetzwerks.

Die bergbauliche Nutzung der Region erstreckt sich über mehr als 150 Jahre. Ihr industrielles Erbe zeigt sich in über 122 Restlöchern und zahlreichen Kippengeländen, die noch heute vom Braunkohleabbau zeugen. Ein eindrucksvolles Beispiel erfolgreicher Rekultivierung ist der „Senftenberger See“ im **Lausitzer Seenland**, der mit einer Fläche von ca. 1300 ha zu den größten künstlich angelegten Seen Europas zählt und Teil einer sanierten Bergbaufolgelandschaft ist. Ebenso demonstriert das Erholungsgebiet Grünwalder Lauch im Süden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz, wie ehemalige Tagebauflächen in attraktive Freizeit- und Erholungsräume umgewandelt wurden.

Insgesamt veranschaulicht die Region, wie die Spuren der Eiszeit und des industriellen Wandels in einer Verbindung aus Naturschutz, moderner Rekultivierung und nachhaltiger Nutzung verschmelzen. Diese Synthese aus Vergangenheit und Gegenwart schafft eine einzigartige Kulisse, die das naturgeschichtliche Erbe sowie zukunftsweisende Erholungsräume betont.

3.1.2 Landes- und Regionalplanung

Die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz gehören gemäß des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zum weiteren Metropolenraum.



Außerdem haben sich die Landkreise Dahme-Spreewald, Elbe-Elster, Oberspreewald-Lausitz/Görne Blota-Łużyca, Spree-Neiße/Sprjewja-Nysa und die Stadt Cottbus/Chóšebuz zur regionalen Planungsgemeinschaft **„Lausitz-Spreewald“** zusammengeschlossen.

Dies erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 Ziff. 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012, erschienen im GVBl. I/12 [Nr. 13].

Quelle Karte: <https://ql.berlin-brandenburg.de/regionalplanung-im-land-brandenburg/regionale-planungsgemeinschaften/>

Diese regionale Zuordnung bildet die Grundlage für eine koordinierte Planung sowie Umsetzung von Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf den fortschreitenden Strukturwandel und die Herausforderungen des Braunkohleabbaus.

Weitere interessante Informationen sind unter <https://region-lausitz-spreewald.de/> zu finden.

3.1.3 Verkehr, Infrastruktur

Die Landkreise Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa und Oberspreewald-Lausitz/Wokrejs Górne Błota-Łużyca verfügen über eine exzellente verkehrstechnische Anbindung. Ihre Gebiete werden von bedeutenden Verkehrsachsen durchzogen, die sowohl den regionalen Verkehr als auch den überregionalen Fernverkehr optimal unterstützen. So verlaufen hier beispielsweise zwei wichtige Autobahnen:

- Die A13/Europastraße 55 (E55): Mit zehn voll ausgebauten Anschlussstellen in Nord-Süd-Richtung bildet sie eine zentrale Verkehrsverbindung in der Region.
- Die A15/E36: Diese Autobahn verläuft vom Dreieck Spreewald (A13) bis zum Grenzübergang Richtung Forst (Lausitz) an der polnischen Grenze und verfügt über sieben Anschlussstellen.

Ergänzt werden diese Anbindungen durch die Bundesstraßen B96, B97, B156, B168 und B169, von denen einige dreispurig ausgebaut sind und so einen reibungslosen Fernverkehr gewährleisten.

Neben dem Straßennetz spielt auch der Schienenverkehr eine wesentliche Rolle. Mehrere Regionalverkehrsstrecken durchqueren die Landkreise und verbinden wichtige Wirtschaftszentren und Knotenpunkte. Dazu gehören unter anderem die Linien:

- Cottbus–Berlin, Cottbus–Leipzig, Cottbus–Dresden und Cottbus–Zittau
- sowie weitere Verbindungen wie Cottbus–Forst (Lausitz), Elsterwerda–Ruhland–Hoyerswerda, Lübben–Calau–Hosena und Großräschen–Finsterwalde

Diese gut ausgeprägte Verkehrsinfrastruktur trägt entscheidend zur Erreichbarkeit und regionalen Entwicklung der Landkreise bei und stellt den Grundstein für zukünftige Mobilitäts- und Entwicklungsprojekte dar.

3.1.4 Verwaltungsstrukturen

Der **Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa** besteht aus 3 Ämtern mit 21 Gemeinden und 5 amtsfreien Städten und 3 amtsfreie Gemeinden. Darunter befinden sich sieben Orte mit Stadtrecht (Döbern, Drebkau/Drjowk, Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca), Guben, Peitz/Picnjo, Spremberg/Grodok und Welzow/Wjelcej).

Die Kreisstadt des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa ist Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca).

Der **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** gliedert sich verwaltungsorganisatorisch in 8 amtsfreie Gemeinden (davon 7 Städte) und in 3 Ämter mit amtsangehörigen Gemeinden (2 Städte und 15 Gemeinden).

Stadtrecht besitzen Calau/Kalawa, Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau (Spreewald)/Lubnjow (Błota), Schwarzheide, Senftenberg/Zły Komorow und Vetschau (Spreewald)/Wětošow (Błota).

Die Kreisstadt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz ist die Stadt Senftenberg/Zły Komorow.

Die Dienststellen der Kreisverwaltung des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa befinden sich in der Kreisstadt Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca) und in den Städten Cottbus/Chóšebuz, Spremberg/Grodok und Guben.



Die Dienststellen der Kreisverwaltung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz befinden sich in der Kreisstadt Senftenberg/Zły Komorow und in den Städten Großräschen und Calau/Kalawa.

Sitz der Hauptverwaltungen:

Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreises Spree-Neiße
Dubinaweg 1 01968 - Senftenberg/Zły Komorow	Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca)
<u>Postalische Anschrift:</u> Postfach 10 00 64 01956 Senftenberg/Zły Komorow	<u>Postalische Anschrift:</u> Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca)
Telefon: 035 73 / 870 – 0 Telefax: 035 73 / 870 – 10 10 E-Mail: poststelle@osl-online.de	Telefon: 035 62 / 986 – 0 Telefax: 035 62 / 986 – 100 88 E-Mail: info@lkspn.de

Eine Übersicht über die Anschriften der Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden ist als Anlage 2 zusammengestellt.

3.1.5 Das sorbisch/wendische Siedlungsgebiet

Die Sorben und Wenden sind eine nationale Minderheit, die seit rund 1.500 Jahren in der Lausitz ansässig sind. Sie haben sich trotz Assimilierungsversuchen früherer Herrscher und Regierungen ihre eigene Sprache und Kultur bewahrt.

Die Länder Brandenburg und Sachsen und der Bund unterstützen die Bemühungen der Sorben/Wenden, ihre angestammte nationale Identität zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Das Land Brandenburg hat 2014 und 2018 das Sorben/Wenden-Gesetz umfassend novelliert, um die Kultur und Sprache der nationalen Minderheit besser zu schützen.

Mit dem Sorben/Wenden-Gesetz wurde unter anderem das angestammte Siedlungsgebiet in Brandenburg erstmals definiert.

Es umfasst derzeit zahlreiche Gemeinden und Gemeindeteile in den Landkreisen OSL, SPN und der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóšebuz.

In den Anlagen 6 und 7 wurden die zum Siedlungsgebiet zugehörenden Orte mit ihren sorbischen Schreibweisen zusammengestellt.

Quelle: <https://www.serbski-institut.de>



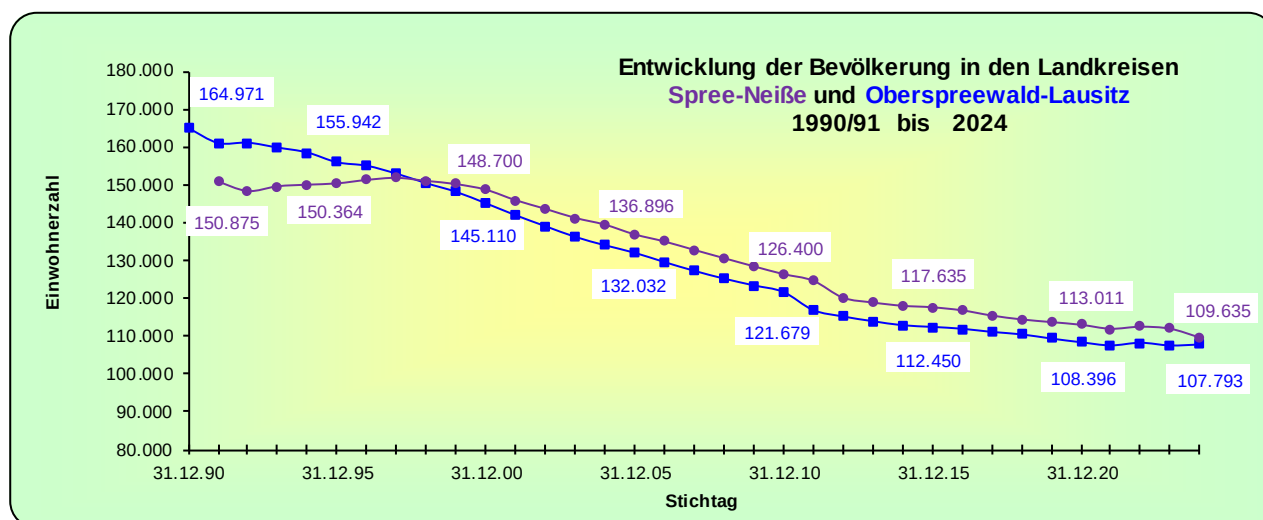
3.2 Wirtschaftliche Kenn- und Strukturdaten

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung und Arbeitsmarkt

Die Bevölkerungszahlen² in den Landkreisen Spree-Neiße (Wokrejs Sprjewja-Nysa) und Oberspreewald-Lausitz entwickelten sich bis in die späten 1990er Jahre noch unterschiedlich.

Seit den frühen 2000er Jahren verläuft jedoch die Einwohnerentwicklung beider Regionen nahezu parallel:

² Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>



Beide Landkreise sind infolge des fortschreitenden demografischen Wandels einem kontinuierlichen Rückgang unterlegen, was auch zu einer abnehmenden Bevölkerungsdichte führt.

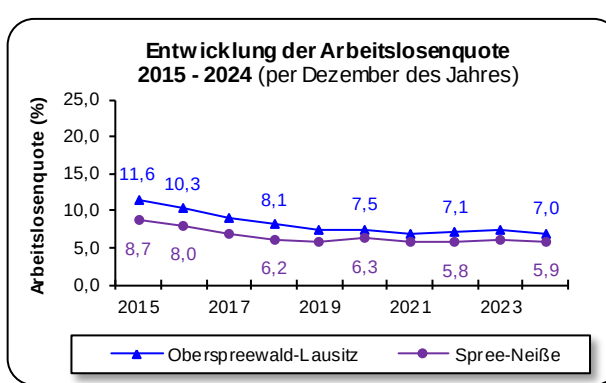
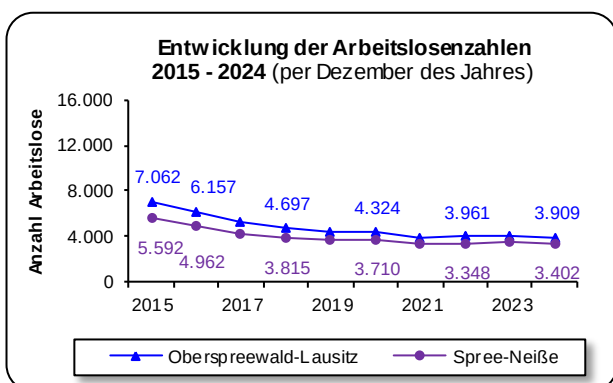
Die folgende Tabelle fasst die aktuellsten Zahlen beider Landkreise übersichtlich zusammen.

Landkreis	Bevölkerung (Einwohner – EW)			Bevölkerungsdichte (Einwohner / km²)		
	31.12.1991	31.12.2000	31.12.2024	31.12.1991	31.12.2000	31.12.2024
Spree-Neiße	150.875	148.700	109.635	91	90	66
Oberspreewald-Lausitz	161.047	145.110	107.793	132	119	88

Arbeitsmarkt

Die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz standen nach dem Strukturbruch in den frühen 1990er Jahren vor erheblichen arbeitsmarktbezogenen Herausforderungen. Im Laufe der Zeit hat sich das wirtschaftliche Umfeld in der Region allmählich neu strukturiert – ein Transformationsprozess, der auch heute noch anhält. Zwar führen regional initiierte Maßnahmen, insbesondere zur Fachkräftegewinnung und zur Unterstützung von Unternehmen, zu positiven Impulsen, dennoch bleiben strukturelle Probleme und der demografische Wandel spürbare Herausforderungen.

Die aktuellen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt sind den folgenden Grafiken zu entnehmen.



Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

3.2.2 Kaufkraftkennziffer

Die Industrie- und Handelskammer Cottbus veröffentlicht regelmäßig Kaufkraftkennziffern für die Landkreise in Südbrandenburg.

Für die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden die folgenden Kennziffern zur regionalen Kaufkraft und ihrer Entwicklung herausgegeben (Stand: Juli 2024 / Juli 2025).

Kaufkraft (KKF) (Juli 2024 / Juli 2025)			Wachstumsrate in % 2023/24 / 2024/25
Absolut in Mio. €	pro Kopf in €	Index _{2024 korrt} / Index ₂₀₂₅ D=100	bezogen auf Euro pro Kopf
Landkreis Spree-Neiße			
2.865,4 / 3.120,9	25.646 / 28.302	92,1 / 92,6	+4,0 / 2,4
Landkreis Oberspreewald-Lausitz			
2.725,7 / 2.988,4	25.355 / 27.621	89,9 / 90,4	+4,2 / 2,5

Quelle: © Michael Bauer Research GmbH 2024 basierend auf © Statistisches Bundesamt

3.2.3 Wirtschaftsstruktur

Brandenburg leitete 2004/05 einen Strukturwandel mit dem Leitbild „Stärken stärken“ ein. Die Wirtschaftsförderung zielte auf mehr Beschäftigung und Wettbewerbsfähigkeit ab. Dabei wurden gezielt 15 regionale Wachstumskerne (RWK) und 14 Branchenkompetenzfelder gefördert. Unter dem neuen Motto „Stärken verbinden“ sollen sich die verschiedenen Regionen gemeinsam mit den RWK's weiter positiv entwickeln.



Quelle: <https://www.wfbb.de>

Oberspreewald-Lausitz behält den regionalen Wachstumskern Westlausitz bei – Finsterwalde, Lauchhammer, Schwarzheide, Senftenberg und Großräschen werden gezielt in Automotive, Biotechnologie, Energiewirtschaft, Medien/IKT, Metall und Tourismus gefördert.

Spree-Neiße unterstützt Spremberg als Kompetenzstandort für Energiewirtschaft/-technologie, Kunststoff/Chemie, Holzverarbeitende Wirtschaft und Papier unter Einbezug moderner digitaler und nachhaltiger Strategien.

Für Investitionen, Ansiedlungen und Erweiterungen bieten die regionalen Wachstumskerne hervorragende Rahmenbedingungen und Infrastrukturangebote mit der Möglichkeit der Höchstförderung.

Beispiele für Industrie- und Gewerbeansiedlungen

Der **Landkreis Spree-Neiße** ist eine dynamische Wirtschaftsregion mit Fachwissen in Chemie, Bergbau, Energie, ergänzt durch einen flexiblen Mittelstand. Er ist auf den Strukturwandel vorbereitet und bietet Infrastruktur mit Industrieparks und Gewerbegebieten. Der Industriepark Schwarze Pumpe beherbergt die LEAG (ehemals Vattenfall), Dunapack Spremberg GmbH, Hamburger Rieger GmbH und Siemens Mobility GmbH und viele weitere Ansiedlungen. Guben wird zum Zentrum für Zukunftstechnologien: Rock Tech Lithium baut dort Europas erste Lithiumhydroxid-Anlage für Elektromobilität und eine Salami-Fabrik entstand. Spremberg und Forst (Lausitz) zeigen vielfältige Gewerbeaktivitäten von historischer Fertigung bis IT. Die CIT GmbH bietet umfassende Ansiedlungs- und Zukunftssicherung an.

Auch der **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** entwickelt sich weiter. Schwarzheide ist Zentrum für Batterierecycling (BASF Schwarzheide GmbH). Lübbenau/Spreewald ist Logistik- und Lebensmittelstandort (RABE Spreewälder Konserven GmbH & Co. KG). Senftenberg ist ein Innovations- und Gesundheitszentrum (BTU-Standort und Sana Kliniken). Die Firma REMONDIS Brandenburg GmbH ist in Großräschen ansässig und in Vetschau gibt es die Vetschauer Wurstwaren GmbH.

Weitere Branchenbeispiele

Der wirtschaftliche Strukturwandel im Landkreis Spree-Neiße und im Landkreis Oberspreewald-Lausitz macht die Entwicklung des Mittelstandes unverzichtbar, um die Abhängigkeit vom Braunkohleabbau (bis zu mehrere tausend Arbeitsplätze betroffen) zu überwinden.

Bestehende Traditionen werden modernisiert: Die Gubhut GbR in Guben bietet saisonale Hüte, die Spinnerei Forst GmbH produziert moderne Garne, die Jende Manufaktur GbR belebt die Posamentenherstellung und die Forster Vliesstoffe und Textilrecycling GmbH transformierte zu technischen Textilien.

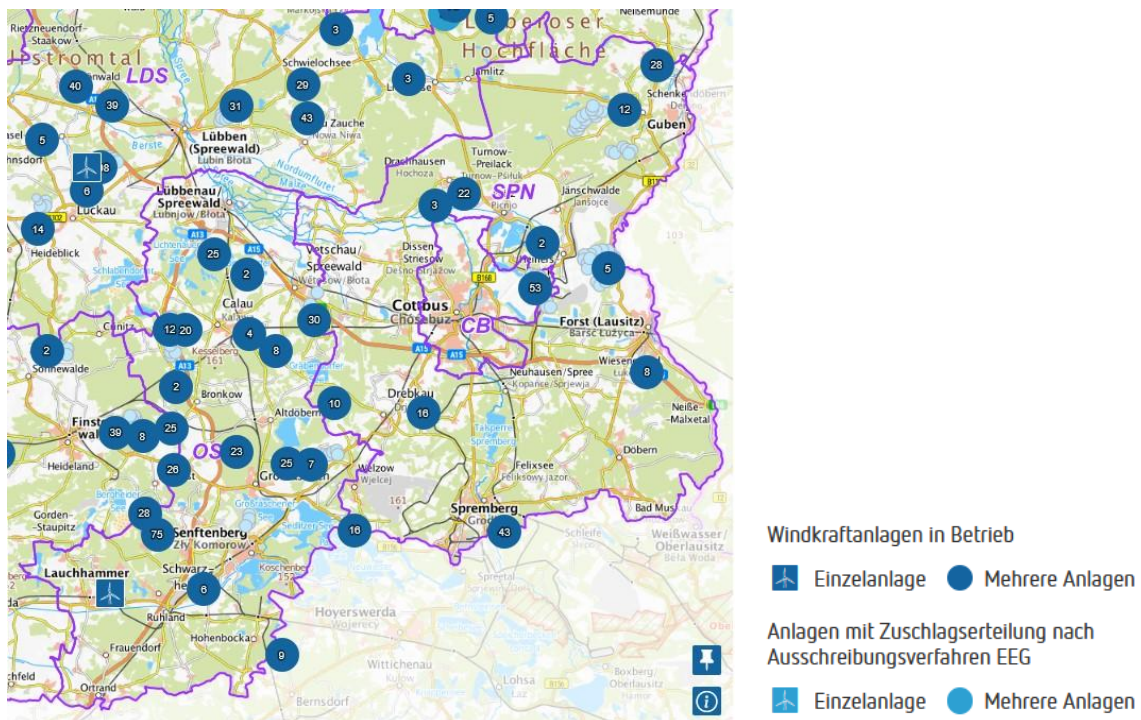
Neue Ansiedlungen und Innovationen prägen: Die Gubener Plastinate GmbH ist weltweit führend in der Plastination, IPS Karton.eu bietet maßgeschneiderte Verpackungen online an. Im Nahrungsmittelbereich expandierte die Coniserie Felicitas mit Erlebnisswelten, die Tänzer & Trasper GmbH erweiterte die Eierlikörproduktion unter der Marke „scharfes GELB“ und die Bäckerei Dreißig bleibt stabiler Arbeitgeber.

Im Dienstleistungssektor sind UNIROR – Universal Rohrreinigungs GmbH in Forst als internationaler Rohrreinigungs-Spezialist und die Bertschi-Group in Schwarzeide mit nachhaltiger Tank-Container-Reinigung (STR Tank-Container-Reinigung GmbH) führend. Neue Felder wie Drohnentechnologie werden zudem entwickelt. Umfassende Förderprogramme unterstützen diese Transformation.

Energieresion Lausitz

Die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz, einst geprägt vom Braunkohleabbau und den Kraftwerken Jänschwalde und Schwarze Pumpe (Stilllegungen bis 2028/2038), vollziehen einen konsequenten Strukturwandel hin zu erneuerbaren Energien und renaturierten Tagebaufolgelandschaften. Windparks mit über 500 MW, Photovoltaik-Großanlagen von rund 200 MW, Biogasanlagen wie der 2014 in Forst (Lausitz) errichtete Park (8 MW) sowie Geothermie- und Power-to-Gas-Pilotprojekte treiben die Dekarbonisierung voran.

Das Lausitzer Seenland sichert Wasserhaushalt und Biodiversität. Forschungseinrichtungen wie der Lausitz Science Park und die Medizinische Universität Lausitz arbeiten mit der Energieresion Lausitz-Spreewald GmbH zusammen, um den Kohleausstieg bis 2038 sozialverträglich zu gestalten und die Region als Hightech-Standort zu etablieren.



Windenergiestandorte - Quelle: Energieportal-Brandenburg Stand 2025

Weitere Informationen über die Wirtschaftsstandorte und Fördermöglichkeiten in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz sind im Internet unter anderem auf folgenden Seiten zu erhalten:

<https://www.osl-online.de/>, <https://www.lkspn.de/> und <https://www.cottbus.ihk.de/>

3.2.4 Tourismus

Der Tourismus hat sich in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor entwickelt. In enger Kooperation von Kommunen sowie den Tourismusverbänden Spree-wald e.V., Niederlausitz e.V. und Lausitzer Seenland e.V. werden Angebote grenzüberschreitend vermark-tet. Digitale Buchungsplattformen, Erlebnisgastronomie und regionale Märkte fördern ganzjährig nachhal-tige, natur- und genussorientierte Reisen.

Neben dem UNESCO-Biosphärenreservat Spreewald und dem Lausitzer Seenland mit dem Senftenberger See lockt ein rund 580 km langes Rad- und Wanderwegenetz (Gurken-, Oder-Neiße- und Spreeradweg), ergänzt durch Kahn- und Paddeltouren, Wellness in der Spreewaldtherme und kulturelle Events wie die Spreewälder Gurkentage. Durch den Strukturwandel sind einige Attraktionen noch im Entstehen.

Eine Vielzahl von touristischen Ausflugszielen bereichert die Region, wie z. B.:

Wasser & Seen:

- Spreewaldhafen Burg und Lübbenau (Kahn- und Paddelfahrten im Biosphärenreservat Spreewald)
- Talsperre Spremberg (Bade- und Wassersportmöglichkeiten)
- Senftenberger See & Stadthafen (Badestrand und Wassersport)
- Geierswalder See (Strandbad, Windsurfen, Bar)
- Lausitzer Seenland (über 20 rekultivierte Tagebauseen, tlw. über Kanäle miteinander verbunden)
- Spreewelten Bad Lübbenau (Erlebnisbad mit Pinguinen)

Natur- & Biosphärenreservate:

- Biosphärenreservat Spreewald
- UNESCO Global Geopark Muskauer Faltenbogen (Geopark)
- Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft (Heide- und Mooregebiete)

Aussichtspunkte & Geotope:

- Bismarckturm in Burg (Spreewald) – Panoramaaussicht über den Spreewald
- Aussichtsturm „Rostiger Nagel“ - Panoramablick über das Lausitzer Seenland nahe Großkoschen
- Steinitzer Alpen & Steinitzer Treppe - Kalksteinhügel mit Aussichtsstufen
- Aussichtsplattform Calauer Schweiz - Felsformationen und Wanderwege
- Aussichtsturm Felixsee - Blick über die Umgebung

Wander- & Radwege:

- Europäischer Fernwanderweg E10 (Abschnitt Burg–Spremberg)
- Heideradweg zwischen Schlaubetal bis ins Peitzer Land
- Gurkenradweg (Radroute z. B. Lübbenau–Leipe)

Tier- & Pflanzenwelt:

- Erlebnispark EselWanderHof-Spree-Neiße in Groß Kölzig (geführte Wanderungen mit Eseln)
- Tierpark Senftenberg (Tiergehege und Spielplätze)
- NABU-Weißstorchzentrum Vetschau (Schutzstation für Weißstörche)
- Ostdeutscher Rosengarten in Forst (Lausitz) mit einem 19 ha großen Rosenpark

Kultur & Technik:

- Freilandmuseum Lehde (traditionelles Spreewalddorf)

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick zu den statistischen Kennzahlen für den Bereich Tourismus.

Anzahl Gäste		Anzahl Übernachtungen		Ø Aufenthaltsdauer (Tage)		Ø Bettenauslastung (%)	
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Landkreis Spree-Neiße							
274.209	288.849	816.896	834.836	3,0	2,9	45,8	45,9
Landkreis Oberspreewald-Lausitz							
304.933	321.000	889.235	934.507	2,9	2,9	39,5	38,6

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

3.2.5 Bautätigkeit, Wohnen, Stadtumbau und Sanierung

3.2.5.1 Bautätigkeit und Wohnen

Die Bautätigkeit in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz stagniert nach dem Einbruch im Jahr 2023. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist sogar ein weiterer Rückgang zu verzeichnen, wie aus der folgenden Tabelle ersichtlich ist.

Ausgewählte Kennziffern im Bereich Bauen und Wohnen						
	Landkreis Spree-Neiße			Landkreis Oberspreewald-Lausitz		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Baugenehmigungen gesamt*	351	198	216	247	113	101
Neubau Wohngebäude	205	92	90	128	50	33
Neubau Nichtwohngebäude	50	43	53	30	16	21
Baufertigstellungen gesamt*	280	298	202	236	164	143
Neubau Wohngebäude	180	186	118	153	101	75
Neubau Nichtwohngebäude	37	46	29	27	18	24
Wohngebäudebestand	34.174	34.398	k. A.	29.387	29.521	k. A.
Wohnungsbestand (Anzahl der WE)**	64.429	63.957	k. A.	64.760	63.633	k. A.

* einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
k. A. – keine Angaben, da noch keine aktuellen Zahlen vorliegen

** in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschl. Wohnheime

Dem Neubaugeschehen stehen die Bauabgänge gegenüber. Die Gründe hierfür sind verschieden, teilweise im Zustand der Gebäude, durch strukturellen Leerstand oder in unrentablen Gebäudestrukturen begründet.

Bauabgang in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2023 / 2024					
Landkreis	Wohngebäude			Nichtwohngebäude	
	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche (1.000 m²)	Anzahl der Gebäude	Nutzfläche (1.000 m²)
Spree-Neiße	20 / 34	130 / 250	7,3 / 15,5	30 / 29	42,5 / 17,5
Oberspreewald-Lausitz	13 / 7	69 / 7	6,1 / 1,1	10 / 5	2,9 / 1,3

Quellen für Bauabgang und ausgewählte Kennziffern: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistische Berichte der jeweiligen Jahre

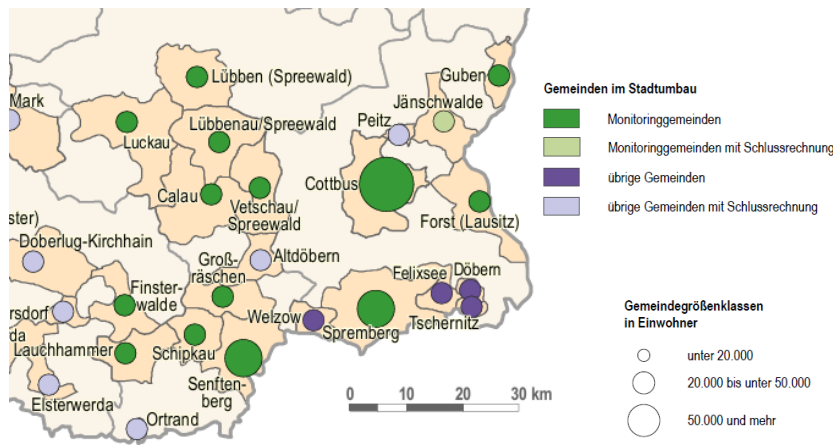
3.2.5.2 Stadtumbau, Stadtentwicklung, Städtebauförderung

Die Stabilisierung und Funktionsstärkung der Innenstädte ist laut Landesregierung neben der Anpassung der Stadtstrukturen an den demographischen Wandel eine große Herausforderung an die Stadtentwicklungspolitik. Durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen sowie die Stabilisierung der städtischen Wohnungsmärkte durch Wohnungsrückbau sollen die Innenstädte und erhaltenswerte Stadtquartiere gestärkt werden.

Beim Stadtumbau wurden bisher Aufwertungsmaßnahmen für erhaltenswerte Quartiere, Rückbaumaßnahmen bei dauerhaftem Leerstand, Rückführungsmaßnahmen von nicht mehr benötigter städtischer Infrastruktur und die Sicherung, Sanierung und der Erwerb von Altbauimmobilien gefördert.

Das über viele Jahre praktizierte Bund-Länderprogramm „Stadtumbau“ wurde schon im Jahr 2020 in das Programm „**Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)**“ überführt und weiterentwickelt.

So können auch kleinere Gemeinden in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz von den unterschiedlichsten Förderprogrammen wie zum Beispiel „Sozialer Zusammenhalt“, „Lebendige Zentren“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ usw. profitieren.



von Rückbau besonders betroffen:

Landkreis Spree-Neiße:

Stadt Forst (Lausitz)
Stadt Guben
Stadt Spremberg
Gemeinde Jänschwalde

Landkreis Oberspreewald-Lausitz:

Stadt Calau
Stadt Großräschen
Stadt Lauchhammer
Stadt Lübbenau/Spreewald
Stadt Senftenberg
Stadt Vetschau/Spreewald
Gemeinde Schipkau

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Raubeobachtung, Stadtumbaumonitoring im Land Brandenburg, Monitoringbericht 2024

Gezielt geförderte Maßnahmen wie „Jung kauft Alt (JkA)“ und „Gewerbe zu Wohnen (GzW)“ sollen dem Leerstand von Wohn- und Gewerbegrundstücken nicht nur durch Rückbau entgegenwirken. Durch diese Maßnahmen sollen u. a. auch energetisch verbesserte Altgebäudesubstanzen und ein Ressourcen schonendes Gebäudemanagement erreicht werden.

Auf der anderen Seite muss dem demografischen Wandel Rechnung getragen werden. Mit dem Programm „Aus alt mach zwei“ sollen Eigentümerinnen und Eigentümer unterstützt werden, um auch aus zu groß gewordenen Ein- oder Zweifamilienhäusern bedarfsgerecht mehrere kleinere Wohneinheiten zu schaffen.³

Durch das ständige Monitoring im Land Brandenburg besteht zudem die Möglichkeit, die Wirksamkeit der verschiedenen Förderprogramme, die derzeit in den verschiedenen Gemeinden beider Landkreise laufen und die Situation vor Ort verbessern sollen, zu untersuchen und fortlaufend bedarfsgerecht anzupassen.

3.2.5.3 Sanierungsgebiete

In allen Städten der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden in den Jahren nach 1990 städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (§§ 136 ff. und §§ 165 ff. BauGB) in klassischen oder vereinfachten Verfahren eingeleitet.

Die Abschöpfung der sanierungs- und entwicklungsbedingten Werterhöhungen bei den „klassischen“ Sanierungsverfahren ist in den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB geregelt. Hiervon ausgenommen sind vereinfachte Sanierungsverfahren.

Im **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** wurden die meisten Sanierungsverfahren bereits abgeschlossen und die Sanierungssatzungen aufgehoben.

Das Sanierungsverfahren für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Senftenberg endete im Jahr 2023 rechtskräftig mit der öffentlichen Bekanntgabe der förmlichen Aufhebung der Sanierungssatzung am 24.06.2023. Zu diesem Stichtag wurden die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte und die sanierungsbeeinflussten Endwerte letztmalig durch den Gutachterausschuss fortgeschrieben.

Nun bestehen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz nur noch in der Stadt Lauchhammer das Sanierungsgebiet „Innenstadt Lauchhammer-Mitte“ sowie die Sanierungsgebiete „WK I“, „WK II“ und „WK III“.

Im **Landkreis Spree-Neiße** haben die Städte Drebkau, Guben und Weizow ihre Arbeiten in den förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten beendet. Auch hier wurden per Beschluss der jeweiligen Stadtverordnetenversammlungen die Sanierungssatzungen rechtskräftig aufgehoben.

In der Stadt Forst (Lausitz) bestehen noch 4 Sanierungsgebiete und in der Stadt Peitz liegt die historische Innenstadt noch innerhalb des Sanierungsgebietes.

³ Quelle: Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand Januar 2025, www.bmwsb.bund.de

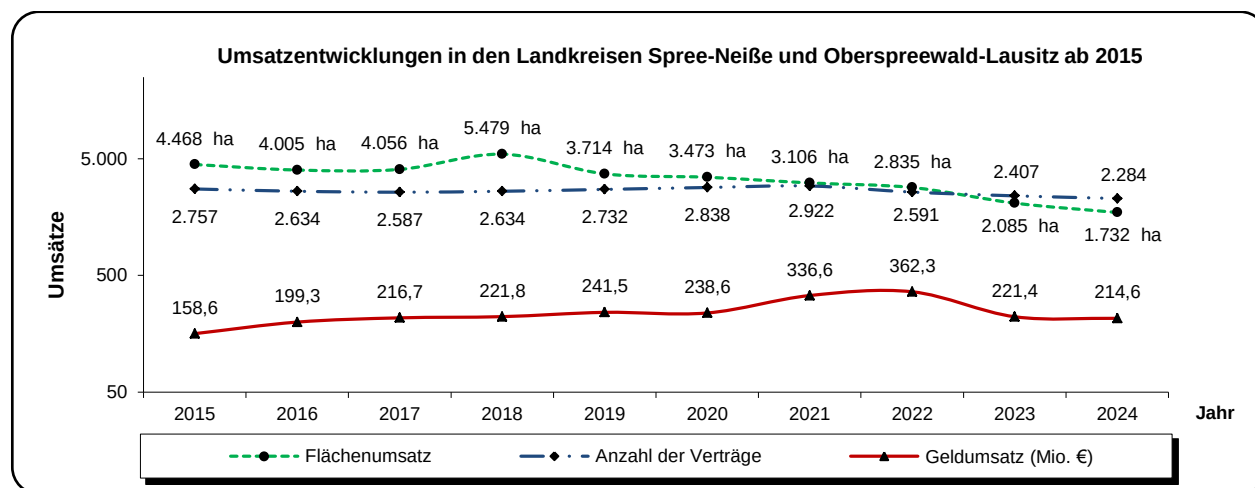
4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2024 stützt sich auf die Verträge, die im Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 abgeschlossen und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2025 registriert wurden. Auch nach dem Stichtag eingegangene Verträge werden Bestandteil der Kaufpreissammlung.

Die Umsatzzahlen des Jahres 2024 entwickelten sich in beiden Landkreisen im Vergleich zum Vorjahr weiter leicht rückläufig.

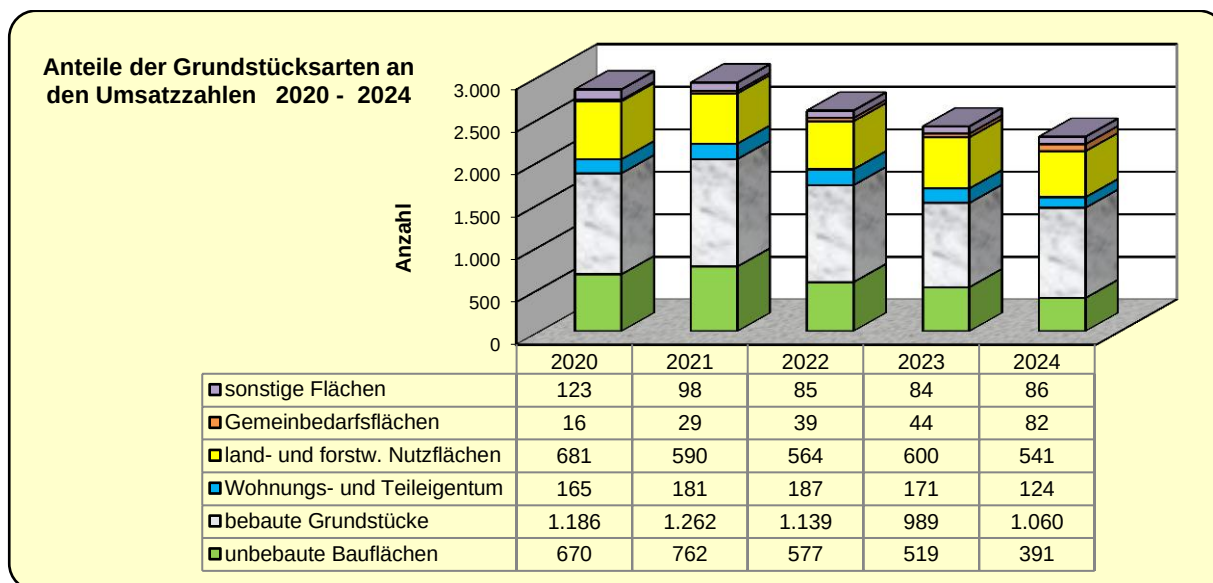
Der Flächenumsatz ging im Vergleich zum Jahr 2023 um ca. 16,9 % zurück. Hier waren es insbesondere die unbebauten Bauflächen mit rd. – 38,3 %.

Der Geldumsatz verzeichnete ebenfalls einen leichten Umsatzrückgang von rd. 3,1 %.

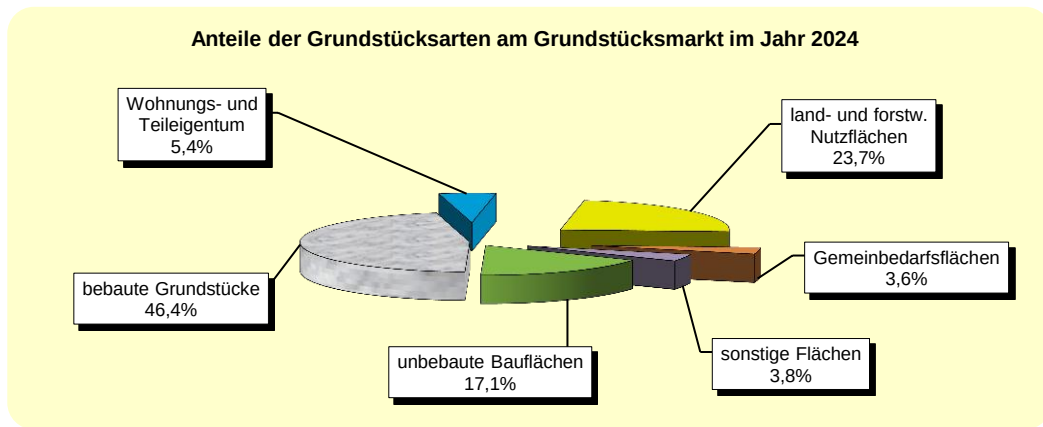


4.1 Vertragsvorgänge

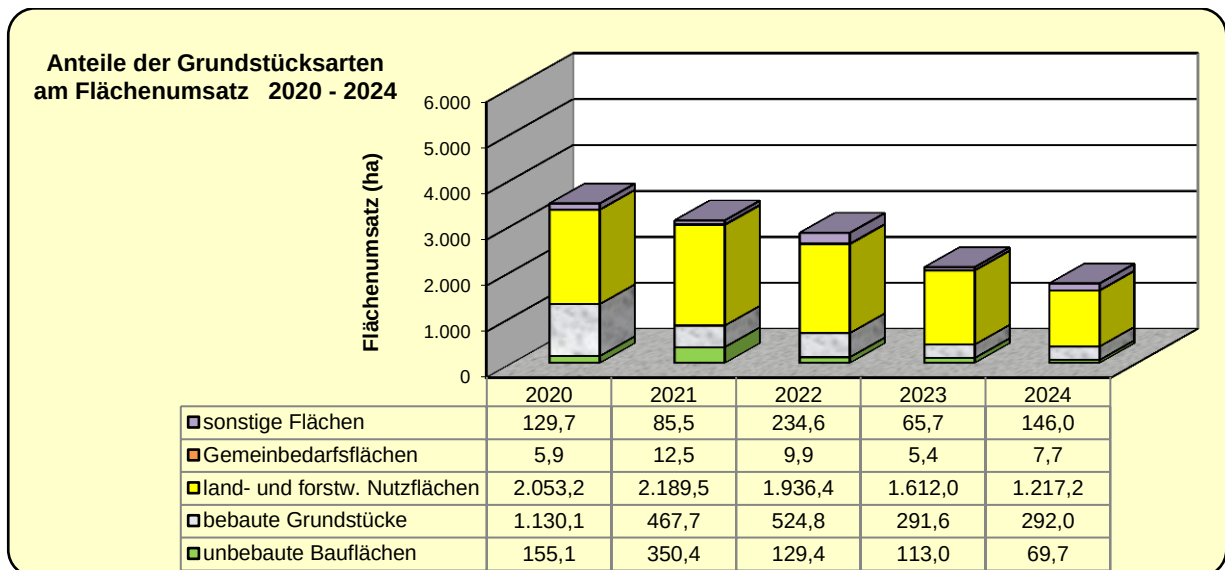
Aus der Grafik sind die Vertragszahlen innerhalb der Teilmärkte und ihre Entwicklung seit 2020 ersichtlich. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Datensätze in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz um insgesamt 123 gesunken. Das ist ein Minus von 5,1 %.



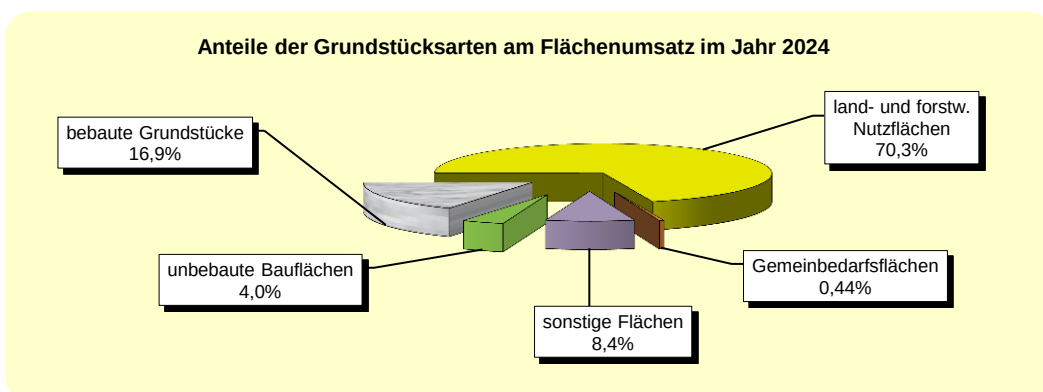
Die folgende Grafik verdeutlicht die prozentuale Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte.



4.2 Flächenumsatz

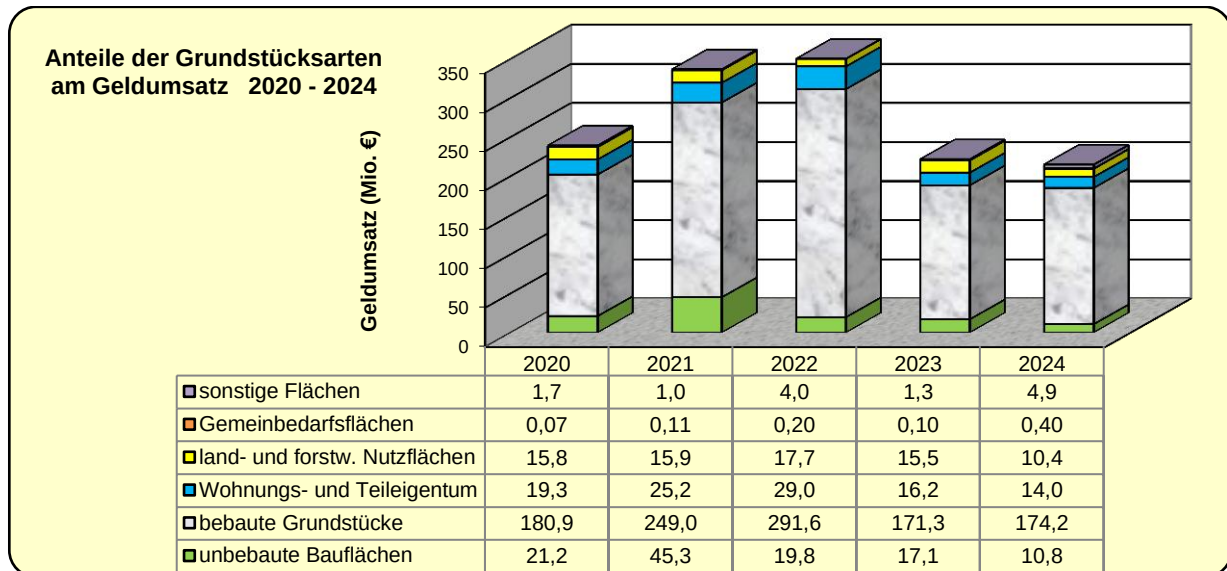


Der um ca. 355,1 ha rückläufige Flächenumsatz (- 17,0 %) ist auf den Rückgang der Umsätze bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, aber auch bei den unbebauten Grundstücken zurückzuführen. Die anderen Teilmärkte hatten einen leicht positiven Flächenumsatz zu verzeichnen. Bei den sonstigen Grundstücken wurden sogar 80,3 ha mehr verkauft.

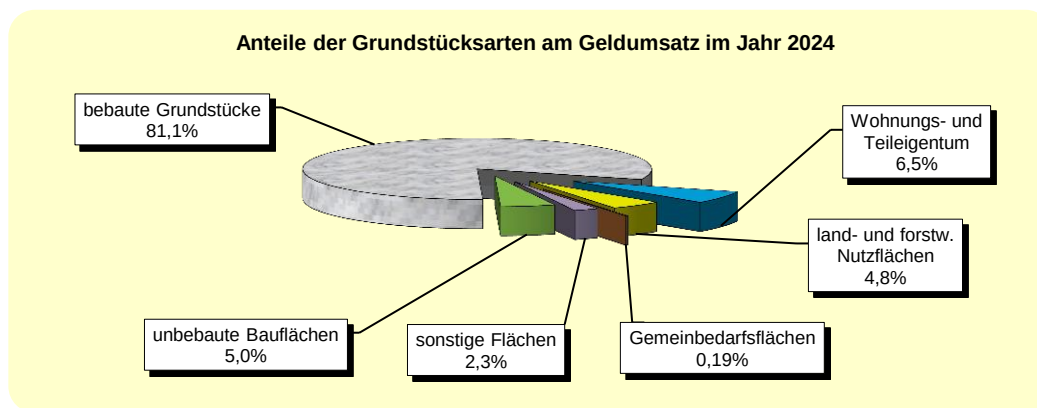


4.3 Geldumsatz

Im Vergleich zum Jahr 2023 ist der Geldumsatz um 6,8 Mio. € gefallen. Das ist vorrangig auf die Umsätze bei den unbebauten Grundstücken mit einem Minus von 6,3 Mio. €, der Land- und Forstwirtschaft mit – 5,1 Mio. € und auch dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit – 2,2 Mio. € zurückzuführen. Die bebauten Grundstücke hingegen verzeichneten eine Geldzuwachs um 2,9 Mio. € und die sonstigen Grundstücke hatten sogar ein Plus von 3,6 Mio. €.

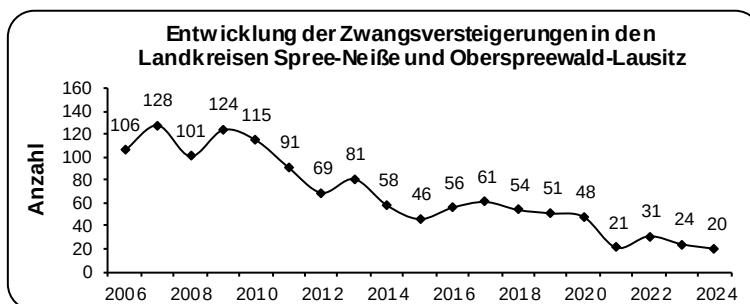


Der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken hatte wie immer den größten Anteil am Gesamtumsatz.



4.4 Zwangsversteigerungen

Grundlage der Auswertungen sind die von den Amtsgerichten Lübben, Senftenberg, Cottbus und Guben mitgeteilten vollzogenen Zwangsversteigerungen (ZVG). Für die Mehrzahl der versteigerten Immobilien wurden auch ihre Verkehrswerte, die im Rahmen von Gutachten durch Sachverständige ermittelt wurden, mitgeteilt. Somit konnten überwiegend die Steigpreise (SP)⁴ im Verhältnis zum Verkehrswert (VW) untersucht werden.



Die Anzahl der mitgeteilten Zwangsversteigerungen ist mit 20 im Jahr 2024 um ca. 17 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Territorial verteilt sich die Versteigerungen mit ca. 65 % auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz und mit ca. 35 % auf den Landkreis Spree-Neiße.

Insgesamt wurde im Jahr 2024 ein **Geldvolumen** in Höhe von **rd. 1,1 Mio. €** bei Zwangsversteigerungen umgesetzt. Die bebauten Grundstücke hatten mit rd. 738 T€ den größten Anteil am Geldumsatz. Der **Flächenumsatz** betrug insgesamt **rd. 16,0 ha**.

Es wurden **13** mit Immobilien **bebaute** Grundstücke, **3** **unbebaute** Grundstücke und **3** **land- bzw. forstwirtschaftlich** genutzte Flächen versteigert. **Wohnungseigentum** kam **nur einmal** unter den Hammer.

⁴ Definition der Begriffe im Abkürzungsverzeichnis als Anlage

5 Bauland

5.1 Allgemeines, Umsatzzahlen

Dieser Teilmarkt umfasst alle Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke, die sich innerhalb von geschlossenen Ortschaften befinden bzw. für die entsprechende planungsrechtliche Grundlagen vorliegen oder eine bauliche Nutzung entsprechend den Genehmigungsvorschriften in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist.

Diese unbebauten Grundstücke können die Entwicklungsstufen des baureifen Landes (Bauland), des Rohbau- oder des Bauerwartungslandes aufweisen. Darüber hinaus erfolgt die Einteilung der veräußerten Grundstücke nach der Art ihrer baulichen oder sonstigen Nutzung.

In diesem Teilmarkt werden auch Verträge über zukünftige Gemeinbedarfsflächen registriert. Sie werden wegen ihrer entsprechenden Entwicklungsstufe vor Inanspruchnahme analog der enteignungsrechtlichen Vorwirkung beim Teilmarkt „Bauland“ erfasst. Das betrifft 28 Verträge über zukünftige Gemeinbedarfsflächen, die im Jahr 2024 abgeschlossen wurden. Sie sind nicht in den folgenden Darstellungen enthalten.

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 363 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Das sind 114 Erwerbsvorgänge weniger als im Jahr 2023. Der Flächenumsatz fiel gegenüber dem Vorjahr um 41,5 ha. Der Geldumsatz reduzierte sich um 5,9 Mio. €.

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2023 und 2024 gegenübergestellt.

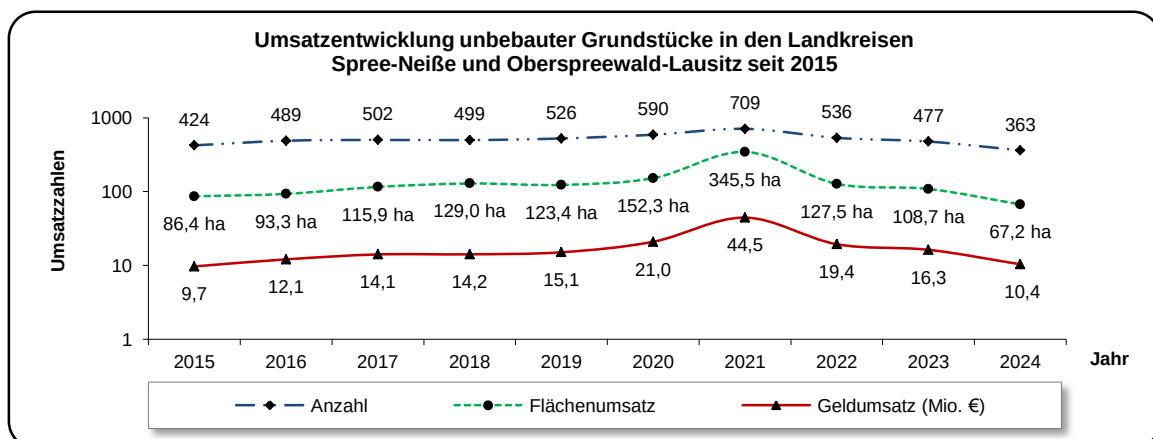
Übersicht über die Gesamtumsätze der unbebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2023	2024	Veränd.	2023	2024	Veränd.	2023	2024	Veränd.
477	363	- 23,9 %	108,7	67,2	- 38,2 %	16,29	10,37	- 36,4 %

Unter den 363 registrierten Datensätzen befanden sich 335 Kaufverträge (*inkl. 22 Verträge, bei denen der Grund und Boden zum bestehenden Gebäude zugekauft wurde*), 16 Tauschverträge, eine Auseinandersetzung, drei Zwangsversteigerungen, zwei Übertragungsverträge und sechs Verträge in Verbindung mit Erbbaurechten.

Die folgende Tabelle differenziert die Umsätze nach Landkreisen.

Übersicht über die Umsatzzahlen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2024						
Landkreis	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Oberspreewald-Lausitz	201	149	61,8	33,7	11,1	5,0
Spree-Neiße	276	214	46,9	33,5	5,2	5,4

Die Grafik fasst alle Gesamtumsätze der letzten 10 Jahre zusammen.



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

Für die Auswertungen wurden die veräußerten Wohnbaulandgrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in **selbstständige Baugrundstücke** mit angemessenen Grundstücksgrößen bis ca. 1.800 m² (maximal 2.005 m²) und in **übergroße, zusammengesetzte Grundstücke**, bei denen neben dem üblichen Bauland auch großflächiges Garten- bzw. Hinterland oder eine mögliche 2. Baustelle ohne vertragliche Preisdifferenzierung verkauft wurde, unterteilt.

Weiterhin erfolgte für die Analyse des Preisniveaus eine räumliche Einteilung der Landkreise in **städtische, ländliche** und **Cottbus-nahe** (CB-nahe) **Lagen**.

Eine Ausnahme von dieser Einteilung bildet die Gemeinde **Burg (Spreewald)** ohne ihre Orts- oder Gemeindeteile. Wegen ihrer besonderen bauplanungsrechtlichen sowie touristischen Bedeutung und der daraus resultierenden **Sonderstellung** ist sie mit keinem anderen Ort vergleichbar. Die meisten Vertragsvorgänge in Burg (Spreewald) finden in B-Plangebieten oder in kleineren vorhabenbezogenen Plangebieten statt. Diese werden daher den neuen Wohngebieten zugeordnet und gemeinsam mit diesen ausgewertet. Dagegen können Kauffälle in Burg-Streusiedlung keinem Teilmarkt zugeordnet werden.

Alle Erwerbsvorgänge in den nach 1990 neu erschlossenen Wohngebieten wurden separat erfasst und ausgewertet. Die **neuen Wohngebiete** bilden meist geschlossene Einheiten und unterscheiden sich von einer gewachsenen Struktur durch ihre Homogenität. Allerdings wurden bei den Bodenrichtwertbeschlüssen vereinzelte Wohngebietszonen in die benachbarte Zone mit einbezogen, wenn sich ihre Erschließung und ihr Preisniveau nicht mehr von dieser unterschieden.

Die Auswertungen werden hauptsächlich für beide Landkreise gemeinsam durchgeführt. Nur bei gravierenden preislichen Unterschieden werden nach Landkreisen differenzierte Analysen vorgenommen.

Räumliche Zuordnung

In die **städtischen Wohnlagen** wurden die Wohnbauflächen der Städte Calau, Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Ortrand, Ruhland, Schwarzheide, Senftenberg und Vetschau/Spreewald sowie Forst (Lausitz), Drebkau, Döbern, Guben, Peitz und Spremberg eingeordnet.

Weiterhin wurden diesen Wohnlagen der Wohnplatz (WPL) Brieske-Ost, die Ortslagen der Gemarkungen Boblitz, Buckow, Burkersdorf, Freienhufen, Groß Klessow, Großkoschen, Hörlitz, Kleinkoschen, Kleinleipisch, Krimnitz, Meuro, Niemtsch, Sedlitz, Suschow, Werchow und Zerkwitz sowie Sellessen zugeordnet.

Den **Cottbus-nahen Wohnlagen** (CB-nahe) wurden die Ortslagen der Gemarkungen Briesen, Dissen, Frauendorf (SPN), Groß Oßnig, Guhrow, Haasow, Hänchen, Klein Gaglow, Kolkwitz, Leuthen, Maust, Neuendorf, Schorbus und Werben zugeordnet.

Zu den **ländlichen Wohnlagen** gehören alle übrigen Gemeinden bzw. Orts- und Gemeindeteile von Städten mit dörflichem Charakter beider Landkreise, die nicht den Wohnlagen im städtischen Raum zuzuordnen sind.

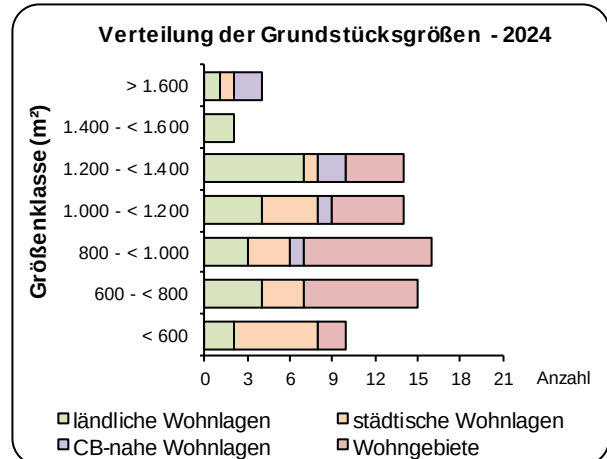
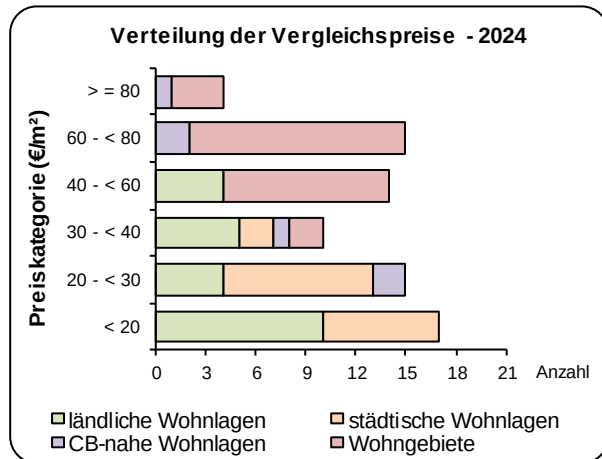
Im Jahr 2024 wurden 90 Baugrundstücke (23 weniger als im Jahr 2023) für den individuellen Wohnungsbau in der Kaufpreissammlung registriert, die für weitere Analysen geeignet waren. Der Flächenumsatz betrug 16,7 ha (Vorjahr: 20,6 ha) und der Geldumsatz lag bei 3,95 Mio. € (Vorjahr: 5,47 Mio. €).

Übersicht über die Anteile der Wohnbaulandgrundstücke						
Lage der Grundstücke	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (T€)	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
ländliche Wohnlagen	41	34	10,2	9,6	1.486	1.103
städtische Wohnlagen	37	20	6,3	2,9	1.653	589
CB-nahe Wohnlagen	3	7	0,3	1,4	144	503
neue Wohngebiete	32	29	3,9	2,9	2.187	1.751

5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung

5.2.1.1 Selbständige Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2024 standen 76 Kaufverträge über selbstständige, erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz für die folgenden Untersuchungen zur Verfügung. Das sind 9 Verträge weniger als im Vorjahr. Die Preisspanne reichte von 5,98 €/m² bis 141,00 €/m². Die Grundstücke waren zwischen 298 m² und 1.844 m² groß.



Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau in den einzelnen Lagen. Dabei machte es sich erforderlich, die städtischen Wohnlagen aufgrund der preislichen Unterschiede differenziert nach Landkreisen darzustellen.

Übersicht über das Preisniveau selbstständiger Wohnbauflächen – 2024					
Lage	Anzahl	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
ländliche Wohnlagen	23	24,95 / 23,66 / 22,07 (9,04 – 42,03)	1.060 / 1.150 (304 – 1.606)	40	25.100 / 20.000 (8.500 – 50.000)
städtische Wohnlagen Spree-Neiße	14	22,64 / 21,42 / 21,54 (5,98 – 37,59)	810 / 730 (330 – 1.704)	35	17.300 / 17.500 (5.000 – 38.900)
städtische Wohnlagen Oberspreewald-Lausitz	4	19,11 / 19,82 / 17,57 (12,00 – 29,31)	830 / 910 (298 – 1.194)	40	16.500 / 12.400 (6.000 – 35.000)
CB-nahe Wohnlagen	6	55,10 / 52,35 / 48,50 (24,47 – 107,17)	1.360 / 1.290 (961 – 1.757)	55	71.400 / 59.700 (30.800 – 130.000)
neue Wohngebiete	28	63,84 / 61,96 / 61,87 (34,71 – 140,12)	900 / 850 (547 – 1.388)	40	56.100 / 52.100 (32.500 – 95.000)

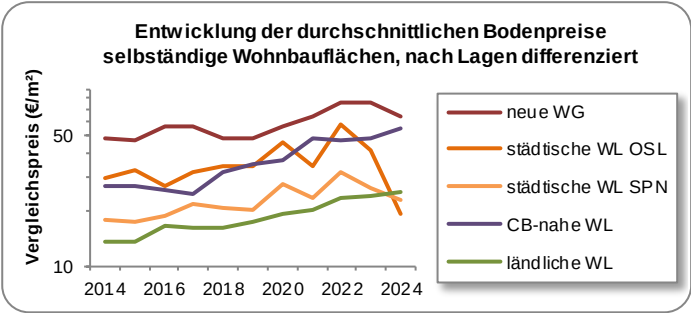
* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

Das durchschnittliche Preisniveau hat sich gegenüber den Vorjahreszahlen in den meisten Bereichen weiter rückläufig entwickelt. Besonders in den städtischen Wohnlagen (– 3 €/m² für SPN und – 23 €/m² für OSL) und in den neuen Wohngebieten (– 13 €/m²) fielen die Quadratmeterpreise. In den ländlichen Wohnlagen entwickelten sich die Durchschnittspreise eher seitwärts. In den CB-nahen Lagen erhöhte sich der Durchschnittspreis um rd. + 6 €/m².

Die mittleren Gesamtpreise gingen zwischen 3,1 T€ in ländlichen Wohnlagen bis 29,7 T€ in den städtischen Wohnlagen des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zurück. Nur in den CB-nahen Wohnlagen des Landkreises Spree-Neiße wurden durchschnittlich rd. 23 T€ mehr gezahlt.

Die Differenzen weichen im Median erheblich von denen der arithmetischen Mittel ab und lagen zwischen – 35,1 T€ und + 0,75 T€.

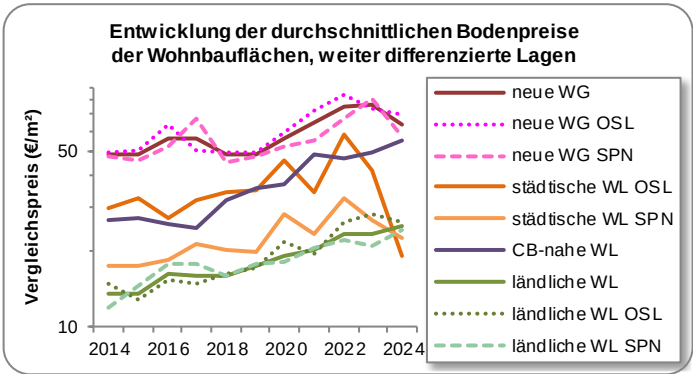
Die meisten Eigentümerwechsel wurden in den Städten Großräschen und Spremberg mit jeweils 5 Kaufverträgen beurkundet. In den Städten Forst (Lausitz), Guben sowie im Ortsteil Laubsdorf der Gemeinde Neuhausen/Spree und der Gemeinde Frauendorf bei Ortrand wurden jeweils 4 Verträgen über Wohnbauland registriert, in Limberg bei Kolkwitz waren es 3 Wohnbaustellen. Weitere 10 Orte verzeichneten nur jeweils 2 Kauffälle, die restlichen Vertragsabschlüsse verteilten sich über einzelne Lagen.



In den neuen Wohngebieten ist ebenfalls ein leichter Rückgang des Preisniveaus erkennbar, der im Landkreis Spree-Neiße viel stärker ausfiel.

Eine leicht positive Entwicklung hingegen gab es in den CB-nahen Lagen und in den ländlichen Wohnlagen von Spree-Neiße.

Aus dem nebenstehenden Diagramm ist die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise in den Wohnlagen der Landkreise seit 2014 ersichtlich. Einen starken Preiseinbruch gab es in den städtischen Wohnlagen des Landkreises Oberspreewald-Lausitz, aber auch im Landkreis Spree-Neiße gaben die Preise in den städtischen Lagen wieder leicht nach.



5.2.1.2 Übergröße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2024 wurden 17 Kaufverträge (Vorjahr: 28) über übergröße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz erfasst. Dabei wurden Flächenumsätze von insgesamt 9,6 ha (Vorjahr: 12,1 ha) und Geldumsätze in Höhe von 1,0 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €) registriert.

Die Grundstücke bestehen aus einem Baulandanteil und größeren Garten- und / oder objektnahen landwirtschaftlichen Flächen. Mitunter wären sie in zwei oder mehrere Baugrundstücke teilbar. Daher ist eine Ausweisung eines Bodenpreises in €/m² nicht vorgesehen.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau in den einzelnen Lagen. In den neuen Wohngebieten gab es im Berichtszeitraum nur einen Vertragsvorgang mit übergroßen Grundstücken.

Übersicht über das Preisniveau übergroßer, zusammengesetzter Wohnbauflächen – 2024				
Lage	Anzahl	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
ländliche Wohnlagen	11	6.500 / 5.900 (2.245– 15.122)	190	47.700 / 28.000 (10.000 – 120.000)
städtische Wohnlagen	4	3.750 / 3.900 (2.113 – 5.074)	110	63.800 / 67.600 (40.000 – 80.000)
CB-nahe Wohnlagen	1	k. A.	k. A.	k. A.
neue Wohngebiete	1	k. A.	k. A.	k. A.

* arithmetischer Mittelwert / Medianwert

k. A. – keine Angaben aus datenschutzrechtlichen Gründen

5.2.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland

Bodenpreisindexreihen verdeutlichen die Änderungen der Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt, die auf allgemeine konjunkturelle Veränderungen zurückzuführen sind. Sie ermöglichen insbesondere die Umrechnung von Vergleichspreisen auf einen bestimmten Wertermittlungstichtag.

Zur Ableitung der Indexreihen wurden die Kauffälle in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und für die unterschiedlichen räumlichen Lagen jeweils eine Indexreihe abgeleitet.

Eine Bodenpreisindexreihe für neu erschlossene Wohngebiete wurde bisher nicht ermittelt, da diese Preise besonderen Marktverhältnissen unterliegen.

Hinweis: Die letzte Fortschreibung der nachfolgenden Indexreihen erfolgte zum Stichtag 31.12.2022

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurden bisher zwei Indexreihen ermittelt, die jährlich fortgeschrieben werden:

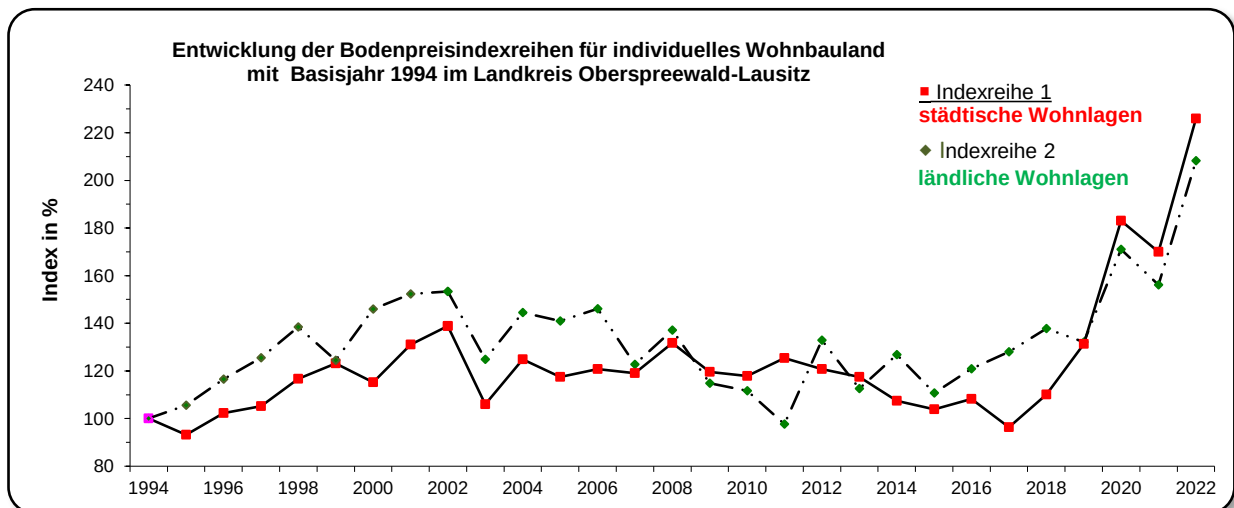
Indexreihe 1 – Städtische Wohnlagen

Indexreihe 2 – Ländliche Wohnlagen

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2022
- Flächengrößen von 280 m² bis 1.800 m²
- Basisjahr 1994 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

In der folgenden Grafik sind die abgeleiteten Indexreihen für beide Wohnlagen abgebildet.



Die jährliche durchschnittliche Steigerung der Bodenpreisindizes betrug von 1994 bis 2002, mit Ausnahme der Jahre 1999/2000, in den ländlichen Wohnlagen fast 7 % und in den städtischen Wohnlagen reichlich 5 % ($R^2 \sim 0,9$). In den Jahren 1999/2000 war ein erster kleiner Rückgang der bis dahin stetig aufwärts gerichteten Preisentwicklung zu verzeichnen. Im Jahr 2003 brach der Baulandmarkt erheblich ein. Nach einer kurzzeitigen Erholung im Jahr 2004 wiesen die Indizes bis zum Jahr 2007 meist stagnierende bis rückläufige Tendenzen auf, bis der Markt wieder nachgab.

Betrachtet man den **Trend** von 2009 bis 2015, ergab sich für die **städtischen Wohnlagen** eine stetig rückläufige Entwicklung. Mit Ausnahme des Jahres 2017 ist der Trend seither wieder steigend bis stark steigend.

Von 2007 bis 2015 unterlagen die Indizes der **ländlichen Wohnlagen** großen jährlichen Schwankungen. Seit dem Jahr 2015 gibt es einen kontinuierlichen Aufwärtstrend mit rd. 11 % ($R^2 \sim 0,97$) jährlich.

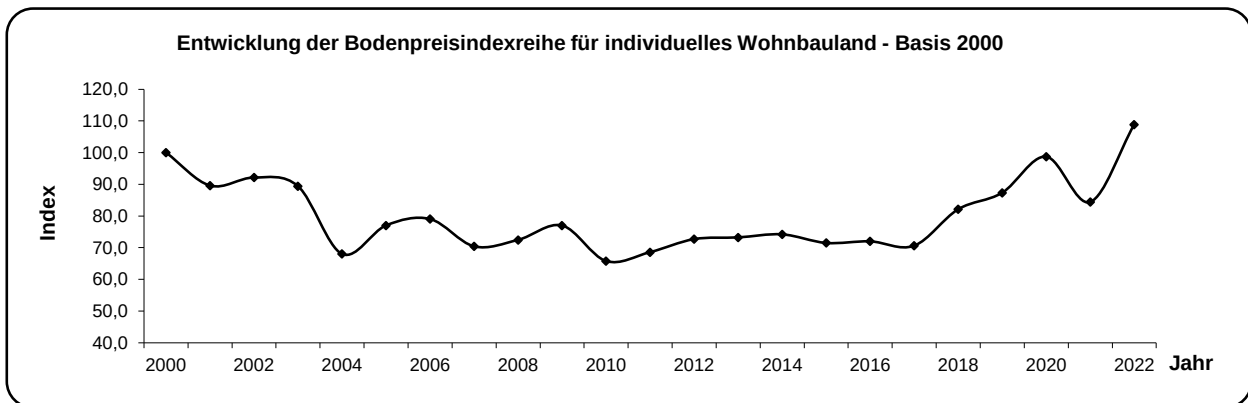
Landkreis Spree-Neiße

Für den Landkreis Spree-Neiße wurde eine Indexreihe für das gesamte Landkreisgebiet abgeleitet.

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswertezeitraum 2000 bis 2022
- Flächengrößen von 280 m² bis 1.800 m²
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

In der folgenden Grafik ist die abgeleitete Indexreihe für individuelles Wohnbauland abgebildet.



Von 2000 bis 2010 kann ein rückläufiger Index (durchschnittlich 2,8 %, $R^2 \sim 0,69$) beim Grundstücksmarkt des individuellen Wohnbaulands verzeichnet werden. Überwiegend stagnierend verläuft die Entwicklung seit 2010 bis 2017. Ab 2017 beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung der Kaufpreise etwa 7,8 % ($R^2 \sim 0,96$).

In der folgenden Tabelle sind auszugsweise die Indizes und die Anzahl der zur Ableitung geeigneten Kauffälle pro Jahr für beide Landkreise zusammengestellt.

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für individuelles Wohnbauland – Basis 1994 bzw. 2000						
Jahr	Landkreis Oberspreewald-Lausitz				Landkreis Spree-Neiße	
	städtische Wohnlagen		ländliche Wohnlagen		gesamter Landkreis	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index	Anzahl	Index
1994	56	100,0	50	100,0		-
2000	34	115,2	38	146,0	123	100,0
2005	23	117,5	14	140,9	73	77,0
2010	26	117,9	11	111,7	48	65,8
2015	17	103,9	15	110,8	36	71,5
...	...	...	...	...	...	...
2018	12	110,1	17	137,8	44	82,1
2019	15	131,3	14	132,1	62	87,3
2020	21	183,0	20	171,1	73	98,7
2021	20	170,0	32	156,1	67	84,4
2022	7	225,9	12	208,2	48	108,8
insgesamt	841	Kauffälle	713	Kauffälle	1.342	Kauffälle

Anmerkung: Kauffälle, deren Abweichung vom Kaufpreismittel um mehr als das Dreifache der normierten absoluten Abweichungen differiert, wurden von der weiteren Regressionsrechnung ausgeschlossen (Ausreißertest). Die Werte des Jahres 2021 und 2022, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich daher bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Vergleichspreis ist für jede Wohnlage in beiden Landkreisen nachweisbar. Allerdings gibt es derzeit keine aktuellen statistischen Untersuchungen, die die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße belegen. Der Gutachterausschuss greift deshalb auf die bisher im Grundstücksmarktbericht 2012 des Landkreises Oberspreewald-Lausitz veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zurück, da sie sich für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz bisher bewährt haben. Inwieweit sie auf den Landkreis Spree-Neiße übertragbar sind, wurde nicht geprüft.

Zur Ableitung der Umrechnungskoeffizienten wurde mittels multipler Regressionsanalyse der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis in beiden Wohnlagen untersucht.

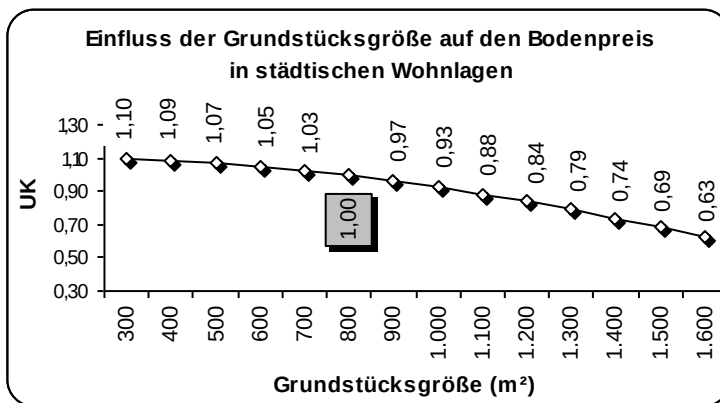
5.2.3.1 Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen

Modell der Ableitung:

- In die Untersuchung wurden geeignete Kauffälle aus dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz der Jahre 2000 bis 2007, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, einbezogen.
- Um den Einfluss der Zeit auszuschließen, wurden die Bodenpreise mittels Indexreihe für städtische Wohnlagen an den Stichtag 01.07.2003 des Untersuchungszeitraumes angepasst.
- Die Größe der Baugrundstücke wurde auf maximal 1.600 m² begrenzt.
- Für den Ausreißertest wurde das 2,5-fache der Standardabweichung verwendet.
- Die Stichprobe umfasste nach Ausschluss aller Ausreißer noch 157 normal verteilte Kauffälle.
- Neben dem Einfluss der Flächengröße wurde auch der Einfluss der Zeit untersucht. Ein Einfluss der Zeit konnte nicht nachgewiesen werden (durch die Anwendung der Indexreihe eliminiert).
- Der Variationskoeffizient vor der Regression betrug 0,33 und verbesserte sich nach der Regression auf 0,20. Damit entspricht der Variationskoeffizient nach Regression den Erfahrungswerten in der Fachliteratur.
- Entsprechend der Verteilung der Grundstücksgrößen konnten 800 m² als Basisgröße für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt werden.

Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten stellt ein Hilfsmittel für die Wertabschätzung eines Grundstücks dar. Sie ersetzt jedoch nicht den gutachterlichen Sachverstand. Der Wert eines Grundstücks wird neben der Grundstücksgröße von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst.

Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen	
Grundstücksgröße (m ²)	Umrechnungskoeffizient
300	1,10
350	1,09
400	1,09
450	1,08
500	1,07
550	1,06
600	1,05
700	1,03
800	1,00
900	0,97
1.000	0,93
1.100	0,88
1.200	0,84
1.300	0,79
1.400	0,74
1.500	0,69
1.600	0,63



Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert für 900 m² = 26 €/m²

gesucht: Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m²

Umrechnungskoeffizient für 900 m² = 0,97

Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 0,84

Bodenwert für 1.200 m² :

$26,00 \text{ €/m}^2 \times (0,84 / 0,97) = \underline{\underline{22,52 \text{ €/m}^2}}$

5.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen

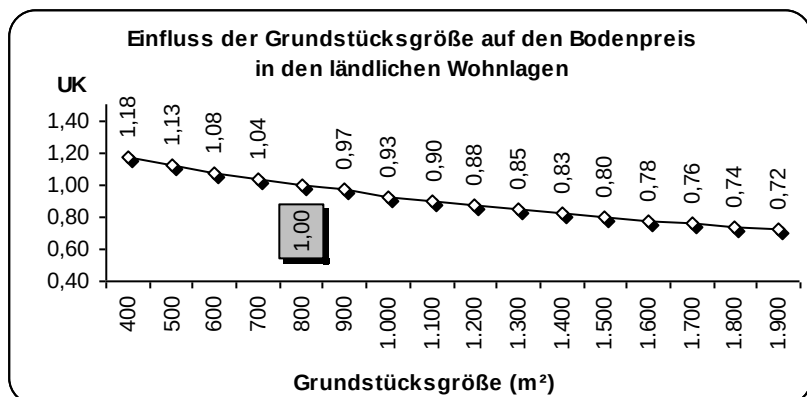
Für ländliche Wohnlagen erfolgte im Jahr 2008 eine erste Ableitung und Veröffentlichung von Umrechnungskoeffizienten.

Modell der Ableitung:

- In die Untersuchung wurden geeignete Kauffälle des Landkreises Oberspreewald-Lausitz der Jahre 2000 bis 2008, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, einbezogen.
- Um den Einfluss der Zeit auszuschließen wurden die Bodenpreise mittels Indexreihe für ländliche Wohnlagen an den Stichtag 01.07.2003 des Untersuchungszeitraumes angepasst.
- Die Größe der Baugrundstücke wurde auf maximal 1.900 m² begrenzt.
- Für den Ausreißertest wurde das 2,5-fache der Standardabweichung verwendet.
- Die Stichprobe umfasste nach Ausschluss aller Ausreißer noch 145 normal verteilte Kauffälle.
- Neben dem Einfluss der Flächengröße wurde auch der Einfluss der Zeit untersucht. Ein Einfluss der Zeit konnte nicht nachgewiesen werden (durch die Anwendung der Indexreihe eliminiert).
- Der Variationskoeffizient vor der Regression betrug 0,44 und verbesserte sich nach der Regression auf 0,41. Der Variationskoeffizient nach Regression weicht zwar von den in der Fachliteratur veröffentlichten Erfahrungswerten etwas ab, ist aber wegen der in den ländlichen Lagen großen Streubreite noch vertretbar.
- Wegen der Vergleichbarkeit mit den städtischen Wohnlagen wurde die Grundstücksgröße 800 m² als Basisgröße für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt.

Wie bei den städtischen Wohnlagen stellt die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten nur ein Hilfsmittel für die Wertabschätzung eines Grundstückes dar. Sie ersetzt nicht den gutachterlichen Sachverstand. Der Wert eines Grundstückes wird neben der Grundstücksgröße von einer Vielzahl weiterer Faktoren beeinflusst.

Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen	
Grundstücksgröße (m ²)	Umrechnungskoeffizient
400	1,18
450	1,15
500	1,13
550	1,10
600	1,08
650	1,06
700	1,04
800	1,00
900	0,97
1.000	0,93
1.100	0,90
1.200	0,88
1.300	0,85
1.400	0,83
1.500	0,80
1.600	0,78
1.700	0,76
1.800	0,74
1.900	0,72



Anwendungsbeispiel:

mittlerer Vergleichspreis für 1.100 m² = 14 €/m²

gesucht: Bodenwert für ein Grundstück mit 600 m²

Umrechnungskoeffizient für 1.100 m² = 0,90

Umrechnungskoeffizient für 600 m² = 1,08

Bodenwert für 600 m² Bauland:

$14,00 \text{ €/m}^2 \times (1,08 / 0,90) = \underline{16,80 \text{ €/m}^2}$, rd. 17 €/m²

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2024 wurden 2 Kauffälle (Vorjahr: 2) für Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert. Der Flächenumsatz betrug rd. 6.080 m² und der Geldumsatz lag bei 630,0 T€.

In die weiteren Auswertungen werden noch 13 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2023 mit einbezogen. Als zukünftige Nutzungen sind Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen vorgesehen.

Auf einigen Grundstücken ist die Errichtung von mehreren Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die meisten Kauffälle im Analysezeitraum wurden in der Stadt Großräschen (6 KF) registriert.

Übersicht über das Preisniveau von Bauland für Mehrfamilienhäuser 2020 – 2024						
Lage	Anzahl KF / MFH	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø BRW- niveau (Spanne) €/m ²	Ø Flächen- größe pro MFH (Spanne) m ²	Ø Gesamtpreis pro MFH (Spanne) T€
beide Landkreise	15 / 19	83,82 / 74,88 / 60,00 (15,00 – 174,91)	144 / 139 (98 – 240)	49 / 46 (15 – 110)	1.950 / 1.900 (903 – 5.217)	147 / 132 (35 – 350)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

Außerdem gab es in den letzten fünf Jahren 13 Zukäufe zu Mehrfamilienhausgrundstücken, davon wurden sechs Zukäufe im Jahr 2024 registriert.

Es waren kleine Splitterflächen, Stellplatzflächen oder Grünflächen, die die angrenzenden Mehrfamilienhausgrundstücke komplettierten.

Übersicht über das Preisniveau von Zukäufen zu Mehrfamilienhäusern 2020 – 2024					
Lage	Anzahl KF	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø BRWniveau (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
beide Landkreise	13	30,72 / 21,96 / 20,00 (1,00 – 133,33)	68 / 84 (4 – 148)	54 / 30 (14 – 130)	300 / 210 (36 – 1.285)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

5.4 Bauland für Gewerbe, Industrie und geschäftliche Nutzung

Im Jahr 2024 konnten 23 Kaufverträge über Industrie- und Gewerbeflächen und zur höherwertigen gewerblichen oder geschäftlichen Nutzung einschließlich Zukaufsflächen zur Arrondierung mit einem Flächenumsatz von insgesamt rd. 11,1 ha (Vorjahr: 11,8 ha) und einem Geldumsatz von rd. 1,5 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert werden. Das sind fünf Verträge mehr als im Jahr 2023.

5.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung für Gewerbe und Industrie

Zur Preisanalyse standen 23 Flächenaufkäufe zur Neuansiedlung, zur Erweiterung oder Arrondierung von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten in beiden Landkreisen zur Verfügung. Flächen für geschäftliche Grundstücke wurden im Jahr 2024 in keinem Landkreis registriert.

Die Bodenpreise für Gewerbe und Industrie variierten je nach dem Zustand der Erschließung, der Lage oder der geplanten Nutzung zwischen 1,20 €/m² und 97,00 €/m².

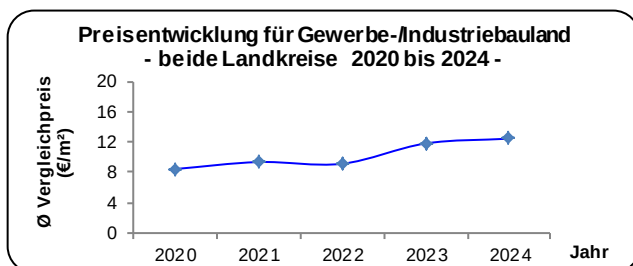
Gewerbliche Bauflächen hatten einen mittleren Quadratmeterpreis von **14,25 €/m²** und lagen im Durchschnitt rd. 6 % über dem zonalen Bodenrichtwert. **Flächen für Industriebauten** erzielten als Arrondierungsflächen einen durchschnittlichen Preis von **2,17 €/m²** und lagen im Durchschnitt rd. 59 % unter dem zonalen Bodenrichtwert.

Geschäftliche Grundstücke befinden sich zumeist innerhalb der Ortslagen, am Ortsrand oder in Sondergebieten. Die Planung freier Standorte erfolgt zunehmend in einem Mix aus Wohnen, Geschäften und Dienstleistungsangeboten, weg von großflächigen Supermärkten „auf der grünen Wiese“.

Die folgende Tabelle gewährt einen Preisüberblick über geeignete Kauffälle im Vergleich zu den Vorjahren für ausgewählte Lagen teilweise inklusive Zukaufs- / Arrondierungsflächen in beiden Landkreisen.

Übersicht über das Preisniveau von gewerblichen Grundstücken 2021 – 2024							
Nutzung	Jahr	Anzahl KF	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Ø BRW-Anteil %	Ø BRW-Niveau €/m²	Ø Gesamtpreis (Spanne) T€
für Gewerbe und Industrie	2024	10 (innerorts)	19,92 / 17,41 / 12,99 (4,81 – 48,62)	760 / 560 (106 – 1.728)	100 / 84 (14 – 405)	26 / 24 (8 – 55)	13,2 / 7,8 (0,8 – 43,2)
		5 (Gebiete)	9,88 / 9,77 / 10,00 (4,00 – 19,67)	13.300 / 5.870 (1.627 – 42.000)	147 / 167 (63 – 246)	7 / 6 (5 – 8)	129,9 / 32,0 (21,0 – 450,0)
		6 (Arrond.)	4,42 / 3,33 / 3,00 (1,18 – 10,00)	4.110 / 1.590 (423 – 18.379)	61 / 60 (22 – 100)	7 / 6 (5 – 10)	13,7 / 5,2 (0,5 – 55,1)
	2023	9 (Gebiete)	11,09 / 10,13 / 8,44 (4,21 – 24,17)	7.850 / 4.350 (2.131 – 21.328)	128 / 100 (70 – 242)	8 / 8 (6 – 11)	79,6 / 55,0 (9,0 – 180,0)
	2022	5 (innerorts)	10,34 / 9,54 / 10,00 (4,85 – 15,48)	730 / 670 (323 – 1.077)	59 / 49 (19 – 103)	21 / 19 (13 – 34)	6,9 / 5,0 (5,0 – 13,0)
		22 (Gebiete)	9,49 / 6,43 / 7,09 (2,00 – 31,55)	11.300 / 4.860 (270 – 81.567)	133 / 100 (22 – 631)	8 / 8 (5 – 10)	72,7 / 38,6 (1,5 – 344,3)
	2021	12 (innerorts)	15,20 / 4,13 / 6,41 (1,12 – 80,88)	1.880 / 1.030 (91 – 7.623)	56 / 52 (9 – 113)	27 / 17 (4 – 125)	7,8 / 9,8 (1,5 – 16,9)
		39 (Gebiete)	9,68 / 7,94 / 9,50 (1,50 – 30,71)	16.890 / 5.680 (299 – 134.056)	120 / 104 (19 – 329)	8 / 8 (4 – 11)	134,1 / 37,0 (1,5 – 820,1)
für geschäftliche Nutzung	2024	0	-	-	-	-	-
	2023	1	k. A.	k. A.	100	k. A.	k. A.
(großflächiger Handel, Einzelhandel, Verbrauchermärkte, Baumärkte, ...)	2022	6	34,48 / 31,33 / 23,42 (18,75 – 86,88)	2.120 / 2.380 (15 – 4.268)	174 / 99 (75 – 500)	32 / 24 (7 – 95)	66,5 / 85,0 (0,4 – 12,8)
	2021	4	18,59 / 17,27 / 17,10 (5,17 – 35,00)	3.400 / 4.040 (644 – 4.932)	69 / 67 (34 – 108)	24 / 21 (15 – 38)	58,9 / 22,5 (15,0 – 172,6)

* Bodenpreis (frei) - arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert
 BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau (frei) Anzahl KF – Anzahl der Kauffälle k. A. – keine Angaben (Datenschutz)



Die nebenstehende Grafik verdeutlicht die Entwicklung des durchschnittlichen Vergleichspreises für beitragsfreies gewerbliches/industrielles Bauland mit einer Größe ab 500 m² seit dem Jahr 2020 in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz.

5.4.2 Preisniveau für Wohn-, Geschäfts- u. Bürogrundstücke

Im Jahr 2024 wurden 1 Grundstück für ein **Wohn- und Geschäftshaus** und 3 Grundstücke für **Büro- und Verwaltungsgebäude** verkauft. Um die Datenbasis zu vergrößern, wurden Kauffälle inklusive Zukäufen aus den Jahren 2021 bis 2023 in die Auswertungen mit einbezogen. Die Wohn- und Geschäftshausgrundstücke liegen innerhalb der Ortslagen und die Bürogrundstücke innerorts und in gewerblichen Lagen.

Übersicht über das Preisniveau von Bauland für Wohn- und Geschäftshäuser 2021 – 2024					
Lage	Anzahl KF	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) m²
beide Landkreise	15	46,45 / 45,46 / 45,00 (14,71 – 100,00)	107 / 96 (20 – 409)	56 / 65 (11 – 100)	800 / 290 (12 – 3.900)
Übersicht über das Preisniveau von Bauland für Büro- und Verwaltungsgebäude 2022 – 2024					
beide Landkreise	6	43,34 / 30,71 / 47,70 (8,00 – 75,00)	117 / 113 (100 – 147)	36 / 34 (8 – 70)	2.190 / 1.310 (46 – 6.581)

* Bodenpreis (frei) - arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert
 BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau (frei) Anzahl KF – Anzahl der Kauffälle

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Die Erfassung der Grundstückskäufe von werdendem Bauland erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 und 3 der ImmoWertV 21 entsprechend dem eingeschätzten Entwicklungszustand der Flächen, unterteilt nach Bauerwartungs- und Rohbauland⁵.

Im Jahr 2024 wurden 17 Kauffälle (KF) (Vorjahr: 14) zum Erwerb von Bauerwartungs- bzw. Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 18,2 ha (Vorjahr: 30,1 ha) und einem Geldumsatz von rd. 956 T€ (Vorjahr: 1,1Mio. €) registriert. Die Quadratmeterpreise lagen zwischen 1,76 €/m² und 35 €/m². Der Durchschnittswert betrug 10,67 €/m² und nach der Fläche gewichtet 5,26 €/m². Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 560 m² und 5,9 ha groß.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau für Bauerwartungs- und Rohbauland (inklusive Zukäufe) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz ab dem Jahr 2020.

Wertanteil von Bauerwartungs- und Rohbauland am Bodenrichtwert für baureifes Land 2020 – 2024					
Entwicklungszustand zukünftige Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Wertanteil am BRW %	Ø BRW-Niveau, frei €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Bauerwartungsland					
Gewerbebauland (5 Kauffälle in 2024)	19	2,88 / 2,50 / 2,82 (0,50 – 9,00)	30 / 30 (6 – 69)	10 / 9 (5 – 28)	27.900 / 12.400 (1.550 – 118.300)
Wohnbauland (6 Kauffälle in 2024)	37	15,05 / 13,38 / 10,30 (0,80 – 58,00)	34 / 33 (1 – 85)	42 / 40 (10 – 90)	8.300 / 6.200 (310 – 36.600)
Rohbauland					
Gewerbebauland (3 Kauffälle in 2024)	7	8,21 / 6,44 / 3,00 (2,10 – 28,00)	73 / 54 (23 – 215)	11 / 9 (5 – 28)	22.600 / 17.300 (3.000 – 55.900)
Wohnbauland (kein Kauffall in 2024)	20	16,36 / 18,01 / 12,74 (3,60 – 43,42)	51 / 41 (16 – 137)	34 / 29 (15 – 79)	9.200 / 8.500 (1.020 – 31.100)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

frei = beitragsfrei

Je unspezifischer die Bauerwartung ist, umso geringer ist der Wertanteil am Bodenrichtwert (untere Bandbreite). Bei wahrscheinlicher und absehbarer Planungsreife liegen die Wertanteile am Bodenrichtwert beim Bauerwartungsland in der oberen Bandbreite dieser.

Außerdem gab es noch 2 Rohbaulandkauffälle mit beabsichtigter geschäftlicher Nutzung. Hier überstiegen die Vergleichspreise den bisherigen Bodenrichtwert und lagen bei durchschnittlich 113 %.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden

Im Jahr 2024 wurden drei Verträge (Vorjahr: 4 Verträge) ausgewertet, in denen Flächen zu bestehenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zugekauft wurden. Der Flächenumsatz betrug 4.676 m² (Vorjahr: 2.253 m²).

Die Preisspanne reichte von 2,00 €/m² bis 3,21 €/m², die Flächen waren 936 m² bis 2.494 m² groß.

Für die folgende Auswertung wurde auf die Daten ab 2020 zurückgegriffen. Aus den Verträgen waren keine besonderen Gesetzeslagen (z. B. Landwirtschaftsanpassungsgesetz LwAnpG) erkennbar.

Übersicht über das Preisniveau von landwirtschaftlichen Baugrundstücken 2020 – 2024						
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Wertanteil am BRW %	Ø BRW- Niveau** €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
beide Landkreise	14	5,35 / 1,85 / 2,50 (0,50 – 31,25)	67 / 23 (3 – 446)	12 / 9 (5 – 35)	1.765 / 1.380 (32 – 6.261)	24.706

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

** BRW-Niveau der angrenzenden Ortslage

⁵ Definition der Begriffe im Glossar als Anlage

5.6.2 Erholungsgrundstücke

Der Markt der Erholungsgrundstücke war bisher überwiegend davon gekennzeichnet, dass zu bestehenden Gebäuden (Bungalows, Massivlauben, ...) der Grund und Boden zu besonderen Konditionen zugekauft wurde. Derartige Grundstücke wurden im Jahr 2024 nur dreimal registriert. Im Jahr 2023 waren es hingegen 89. Diese Kauffälle werden aufgrund ihrer rechtlichen Besonderheit nicht ausgewertet.

Unbebaute Erholungsgrundstücke ohne rechtliche Besonderheiten nahmen in der Vergangenheit relativ selten am Markt teil und sind daher nur in geringen Zahlen in der Datenbank vorhanden.

Im Jahr 2024 wurden 3 unbebaute Erholungsgrundstücke (Jahr 2023: 2) sowie 4 Zukaufsflächen (Vorjahr: 1) in der Datenbank registriert.

Außerdem wechselte noch ein Grundstück in einem Ferienhausgebiet seinen Eigentümer.

Die Bandbreite der Quadratmeterpreise für Erholungsgrundstücke in beiden Jahren reichte von 2,50 €/m² (mit starkem Baumbewuchs) bis 11 €/m² (2 Ausreißer > 35 €/m², da 6- bis 11-fache des BRW) und betrug im Durchschnitt 7,64 €/m². Die Erholungsgrundstücke waren zwischen 200 m² und 590 m² und im Mittel rd. 430 m² groß. Die Zukaufsflächen bewegten sich zwischen 72 m² und 555 m².

Zur Erweiterung der Datenbasis wurden Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 und unbebaute Grundstücke, die zum vorhandenen Gebäude zugekauft wurden (Käufer = Pächter), mit einbezogen, da keine signifikanten Preisunterschiede feststellbar waren.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Analyse (ohne Ausreißer) zusammengestellt.

Übersicht über das Preisniveau von Erholungsgrundstücken 2020 – 2024					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Wertanteil am BRW* %	Ø BRW-Niveau* €/m ²	Ø Flächengröße** (Spanne) m ²
beide Landkreise	28	6,61 / 6,08 / 6,65 (0,70 – 17,00)	71 / 72 (9 – 178)	12 / 8 (5 – 50)	520 / 500 (26 – 1.280)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

** inklusive Zukaufsflächen

In den letzten Jahren wurden die meisten Grundstücke in der Bungalowsiedlung Bohsdorf am Felixsee (5), am Pinnower See (3) und im EH „Grünewalder Lauch“ (3) bei Grünewalde verkauft. Die übrigen 17 Grundstücke verteilen sich vorwiegend auf Erholungslagen des Landkreises Spree-Neiße.

Die Mehrheit der Wochenendhaus- und Erholungsgebiete in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz befinden sich an wassergefüllten Restlöchern, kleineren Seen oder im Spreewald.

5.6.3 Grundstücke für soziale Einrichtungen und Dienstleistungen in privater Trägerschaft

Zu diesem Teilmarkt gehören Grundstücke, die für die Errichtung von Seniorenwohnanlagen, Pflegeeinrichtungen, Demenzzentren oder betreute Wohnanlagen für Menschen mit Handicaps usw. in privater Trägerschaft vorgesehen sind. Dabei handelt es sich oftmals um sehr große Grundstücke mit unterschiedlichem Entwicklungszustand oder um Teilflächenkäufe für eine größere Anlage oder Zukäufe.

In den Jahren 2023/24 wurden 3 derartige Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen. In den Jahren 2020 bis 2022 waren es 9, die in die weiteren Auswertungen mit einbezogen werden.

Diese Grundstücke befinden sich in den Städten Guben, Senftenberg und Spremberg sowie in den Gemeinden Altdöbern, Kolkwitz, Schipkau und in dem Ortsteil Hosena der Stadt Senftenberg.

Außerdem werden an dieser Stelle auch Vertragsvorgänge über Grundstücke für „körpernahe“ Dienstleistungen wie Arzt-, Physio- bzw. Ergotherapiepraxen, Fitnesscenter und ähnliches ausgewertet. Nur im Jahr 2023 (kein Kauffall in 2024) waren 2 Zukäufe in dieser Immobilienkategorie zu verzeichnen.

Auch für diese Auswertung wurden 4 weitere Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 mit einbezogen.

Übersicht über das Preisniveau von Bauland für soziale Einrichtungen 2020 – 2024						
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m²	Ø Wertanteil am BRW %	Ø BRW-Niveau €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Flächen- umsatz m²
beide Landkreise	12	60,27 / 50,54 / 22,58 (3,58 – 408,72)	110 / 93 (18 – 409)	38 / 24 (18 – 100)	3.900 / 3.000 (11 – 12.444)	46.660
Übersicht über das Preisniveau von Bauland für körpernahe Dienstleistungseinrichtungen 2021 – 2023						
beide Landkreise	6	61,27 / 57,21 / 34,00 (21,20 – 160,00)	92 / 90 (71 – 123)	63 / 38 (23 – 130)	1.540 / 1.590 (203 – 2.928)	9.250

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

5.6.4 Grundstücke für soziale / kulturelle Einrichtungen der öffentlichen Hand (Gemeinbedarf)

Zu diesem Teilmarkt gehören Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand, die für die Errichtung oder Erweiterung von Kinderbetreuungsstätten, Schulen, Gemeindezentren, Jugendclubs, Vereinsheimen, Archiven, Rettungsstellen, Feuerwehrdepotstandorten usw. vorgesehen sind.

In den Jahren 2023 und 2024 schloss die öffentliche Hand 8 derartige Verträge (Jahr 2022: 4). Es wurden in beiden Jahren 51.057 m² für solche Einrichtungen für insgesamt 1,0 Mio. € gekauft bzw. zugekauft.

Zu den weiteren Auswertungen wurden Kauffälle aus den Jahren ab 2020 mit einbezogen und den folgenden Unterteilungen zugeordnet. Bei diesen handelt es sich vorwiegend um Zukaufsflächen.

Übersicht über das Preisniveau für Feuerwehrdepots und Rettungswachen 2020 – 2024						
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m²	Ø Wertanteil am BRW %	Ø BRW-Niveau €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Flächen- umsatz m²
beide Landkreise	5	48,12 / 55,70 / 54,00 (21,60 – 70,00)	128 / 114 (90 – 200)	38 / 35 (22 – 70)	1.740 / 530 (33 – 7.404)	8.710
Übersicht über das Preisniveau für Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita, Vereinsheim, ...) 2020 – 2024						
beide Landkreise	17	24,12 / 19,59 / 20,00 (5,00 – 88,74)	95 / 83 (23 – 370)	25 / 24 (10 – 45)	3.950 / 1.920 (17 – 31.343)	67.140

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

5.6.5 Grundstücke für Gastronomie, Beherbergung und Unterhaltung

In den vergangenen Jahren kam es vermehrt zu Verkäufen von Grundstücken, die für die Errichtung oder Erweiterung von Hotels, Pensionen, Ferienhäusern, Gaststätten oder Bowlingcentern vorgesehen sind. Teilweise handelt es sich auch um Flächen, die als Stellplatzflächen benötigt werden und zugekauft wurden.

Im Jahr 2024 wurde allerdings nur 1 Kauffall in die Datenbank aufgenommen, im Jahr 2023 gab es keinen. Daher wurden noch 12 Kauffälle aus den Jahren ab 2020 in die Untersuchung mit einbezogen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau für derartige Grundstücke, in dem auch Zukäufe berücksichtigt wurden.

Übersicht über das Preisniveau für Gastronomie, Beherbergung und Unterhaltung 2020 – 2024						
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m²	Ø Wertanteil am BRW %	Ø BRW-Niveau €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Flächen- umsatz m²
beide Landkreise	13	50,12 / 26,29 / 28,01 (7,75 – 125,00)	150 / 108 (65 – 470)	44 / 24 (8 – 110)	1.670 / 770 (52 – 10.607)	21.760

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

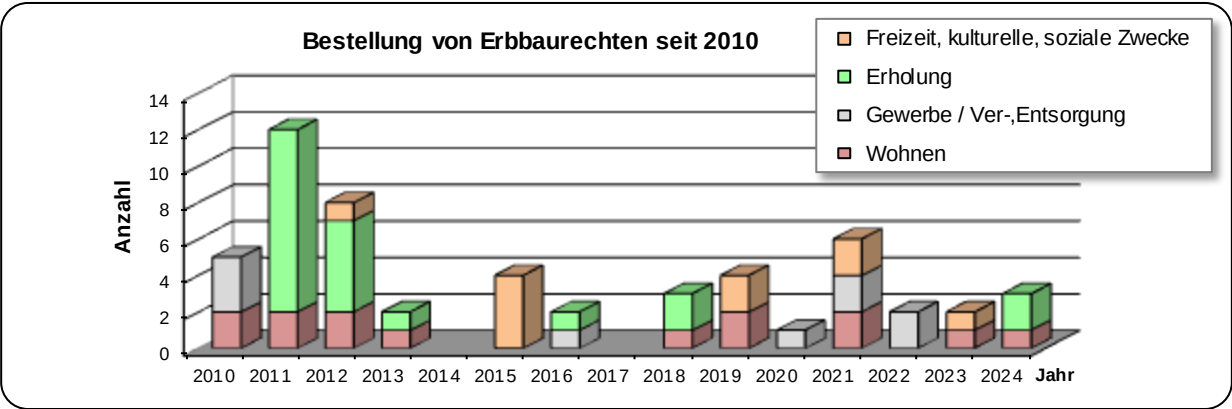
Die Grundstücke befinden sich in den Städten Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald und Senftenberg sowie den Ortsteilen Casel (Gemeinde Drebkau), Jethe (Gemeinde Wiesengrund), Maust (Gemeinde Teichland), Naundorf (Gemeinde Vetschau) und Jannowitz (Gemeinde Hermsdorf).

5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2024 wurde **ein** Vertrag (Vorjahr: 2) zur **Begründung von Erbbaurechten** an einem zukünftigen Wohngrundstück und **zwei** Verträge an je einem Erholungsgrundstück registriert.

Ein Erbbauberechtigter **verkaufte** im Jahr 2024 das **Erbbaurecht** zur Freilegung des Grundstücks. Ein Erbbaurechtsvertrag wurde **vorzeitig aufgehoben**.

Der Flächenumsatz dieser 5 Verträge betrug insgesamt 29.551 m².



Um Aussagen zu Erbbauzinssätzen veröffentlichen zu können, wurden die Daten ab dem Jahr 2015 beider Landkreise zusammengefasst.

Diese Erbbaurechtsbestellungen konzentrierten sich vorwiegend auf den Norden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz, insbesondere bei den sozialen und kulturellen Grundstücken sowie bei den Erholungsgrundstücken.

Nur 24 % der ausgewerteten Verträge zur Bestellung eines Erbbaurechtes befinden sich im Landkreis Spree-Neiße und stammen überwiegend aus den Jahren 2018 bis 2023.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die seit dem Jahr 2015 vereinbarten Erbbauzinssätze in beiden Landkreisen. Die Stichprobe umfasste insgesamt 25 geeignete Erbbaurechtsverträge.

Übersicht über Erbbauzinssätze ab 2015					
Nutzung (Zeitpunkt)	Anzahl Verträge	Ø Bodenrichtwert* (Spanne) €/m²	Ø Flächengröße (gerundet) / (Spanne) m²	Ø Erbbauzinssätze (Spanne) %	Ø Laufzeit Jahre
Wohnen (2018 – 2024)	7	28 / 12 (7 bis 115)	1.100 / 950 (630 – 1.860)	4,0 / 4,5 (1,7 – 4,5)	96 / 99 (80 – 99)
Erholung (2018 – 2024)	3	33 / 40 (20 bis 40)	430 / 430 (390 – 460)	3,5	99
Soziales [#] (2015 - 2023)	9	24 / 20 (0,70 bis 50)	5.540 / 3.900 (980 – 13.700)	3,1 / 3,0 (1,0 – 4,5)	52 / 60 (20 bis 99)
Gewerbe ^{##} (2016 – 2022)	6	23 / 12 (8 bis 75)	11.300 / 4.000 (120 – 51.900)	6,2 / 6,5 (3,0 – 8,8)	48 / 35 30 bis 99

* arithmetischer Mittelwert / Medianwert

[#] auch für kulturelle Zwecke / Freizeit, tlw. im Außenbereich

^{##} auch geschäftlich und medizinisch oder Ver- und Entsorgung

Darüber hinaus wurde im Jahr 2024 eine Garage mit der Begründung des Erbbaurechts verkauft sowie 2 Einfamilienhäuser mit ihren Erbbaurechten weiterverkauft.

5.8 Arrondierungsflächen

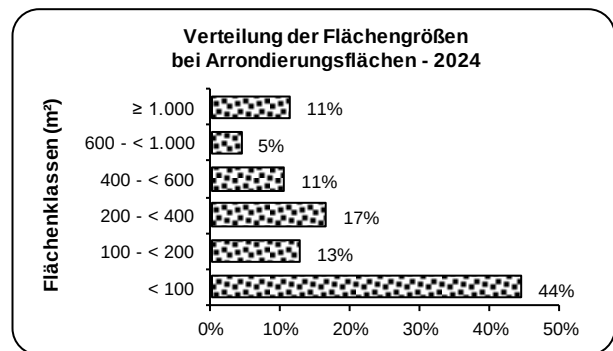
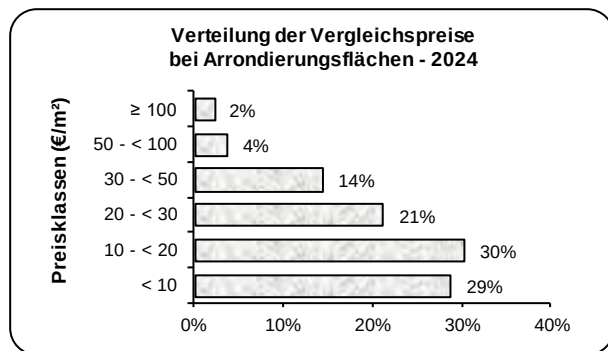
Zu den Arrondierungsflächen werden insbesondere solche Flächen gezählt, welche die Nutzbarkeit oder Gestalt eines Grundstücks wesentlich verbessern, baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und zur Überbaubereinigung.

Splitterflächen innerhalb eines Grundstücks sowie Zukäufe von Stellplatzflächen wurden ebenfalls mit in die Analysen einbezogen.

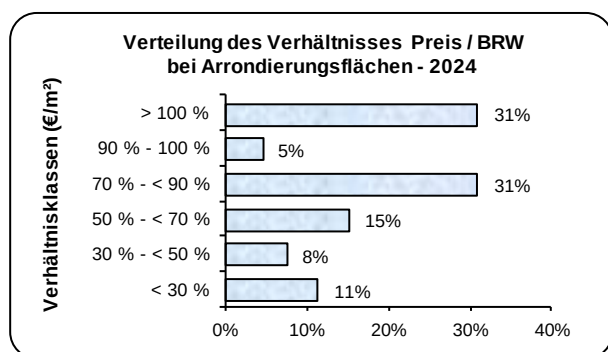
Im Jahr 2024 konnten 133 Kaufverträge (Vorjahr: 145) über Zukäufe zur Arrondierung von Grundstücken zur Wohnbebauung bzw. gemischten Nutzung für die Landkreise Spree-Neiße (79) und Oberspreewald-Lausitz (54) in der Kaufpreissammlung registriert werden.

Der Flächenumsatz betrug 5,4 ha (Vorjahr: 5,2 ha) und der Geldumsatz rd. 732 T€ (Vorjahr: 752 T€). Die öffentliche Hand war zu 58 % an den Verkäufen beteiligt (Vorjahr: 51 %).

Die Bodenpreise, auch Vergleichspreise genannt, lagen in einer Spanne von 0,58 €/m² bis 130,00 €/m² und betrugen durchschnittlich 20,85 €/m² bzw. nach der Fläche gewichtet 13,70 €/m². Aus der Verteilungsuntersuchung wurde der Median in Höhe von 16,60 €/m² ermittelt.



Die Flächengrößen variierten zwischen 1 m² und 8.147 m². Es ergab sich ein arithmetischer Mittelwert von rd. 400 m², der Medianwert lag bei rd. 120 m². Die zugekauften Flächen waren zu 44 % kleiner als 100 m².



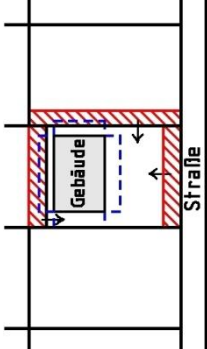
Der prozentuale Anteil des Vergleichspreises am Bodenrichtwert (Ø 29 €/m²) des angrenzenden Baulandes weist eine Bandbreite von 1 % bis 408 % auf und beträgt im Durchschnitt 78 %, der Median liegt bei 73 %.

Aus der nebenstehenden Grafik ist eine sehr differenzierte Verteilung der Anzahl dieser Verhältnisse erkennbar. Sie weicht gegenüber dem Jahr 2022 deutlich nach oben ab.

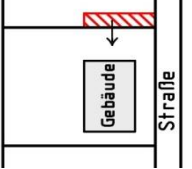
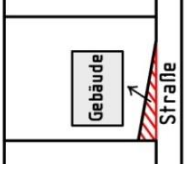
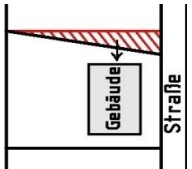
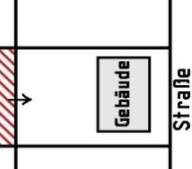
Die Größe, die Lage und das Bodenrichtwertniveau der zugekauften Grundstücksflächen beeinflussten die Höhe des Vergleichspreises.

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Arrondierungskäufe des Jahres 2023 mit in nun folgende Analyse einbezogen. Es standen insgesamt 278 Kauffälle für die Untersuchungen zur Verfügung.

In der folgenden Tabelle sind die von Ausreißern bereinigten Untersuchungsergebnisse zusammengestellt.

Preisniveau und Wertverhältnisse von Arrondierungsflächen 2023 / 2024						
Grund des Erwerbs	Lage	Flächenklasse (Ø Flächen- größe) m²	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW* (Spanne) Ø BRW-Niveau* (Spanne) €/m²	Beispiele
Baurechtlich notwendig	straßen- seitig	< 100 (40)	12	27,00 / 22,00 (6,20 – 108)	88 % / 89 % (71 % - 100 %) 32 / 25 (8 – 130)	
		100 – 399 (210)	9	11,90 / 11,50 (5,00 – 18)	81 % / 72 % (63 % - 100 %) 15 / 15 (7 – 25)	
		≥ 400 (555)	3	24,10 / 25,00 (20 – 27)	95 % / 100 % (72 % - 113 %) 26 / 25 (24 – 28)	
	seitlich	< 100 (65)	25	37,90 / 30,00 (7,80 – 130)	96 % / 100 % (28 % - 170 %) 42 / 30 (14 – 140)	
		100 – 299 (225)	18	18,70 / 15,40 (4,40 – 50)	85 % / 73 % (19 % - 255 %) 23 / 24 (6 – 50)	
		300 – 799 (450)	13	12,40 / 14,00 (1,50 – 24)	68 % / 69 % (13 % - 100 %) 18 / 15 (5 – 40)	
		≥ 800 (1.085)	5	7,00 / 3,90 (1,60 – 20)	50 % / 43 % (20 % - 81 %) 12 / 9 (8 – 25)	
	hinten	< 200 (70)	9	26,30 / 20,00 (6,00 – 65)	83 % / 100 % (11 % - 120 %) 34 / 25 (6 – 65)	
		200 – 499 (400)	14	12,50 / 7,90 (2,10 – 40)	51 % / 32 % (17 % - 160 %) 25 / 25 (10 – 70)	
		≥ 500 (750)	6	8,30 / 7,50 (3,00 – 19)	53 % / 25 % (11 % - 200 %) 28 / 22 (5 – 55)	

* Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

Preisniveau und Wertverhältnisse von Arrondierungsflächen 2023 / 2024						
Grund des Erwerbs	Lage	Flächenklasse (Ø Flächen- größe) m²	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW* (Spanne) Ø BRW-Niveau* (Spanne) €/m²	Beispiele
Baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland	Funktions- fläche	< 3.500 (870)	5	17,80 / 11,40 (1,30 – 49)	90 % / 47 % (5 % - 243 %) 25 / 20 (10 – 55)	
	straßen- seitig	< 100 (50)	7	24,40 / 16,20 (5,00 – 105)	76 % / 73 % (28 % - 100 %) 32 / 24 (8 – 140)	
		100 – 299 (200)	12	15,30 / 13,00 (4,10 – 40)	77 % / 67 % (50 % - 133 %) 19 / 15 (7 – 40)	
		≥ 300 (750)	4	9,95 / 11,40 (3,90 – 13)	78 % / 88 % (29 % - 108 %) 18 / 11 (5 – 45)	
	seitlich	< 100 (45)	16	27,90 / 19,00 (6,40 – 100)	77 % / 88 % (9 % - 133 %) 42 / 30 (10 – 130)	
		100 – 299 (200)	22	17,20 / 15,50 (7,60 – 36)	82 % / 72 % (13 % - 188 %) 26 / 24 (8 – 60)	
		300 – 499 (400)	7	19,00 / 12,40 (4,50 – 40)	80 % / 67 % (48 % - 167 %) 23 / 23 (7 – 45)	
		500 – 999 (590)	5	21,90 / 16,80 (5,20 – 55)	68 % / 70 % (15 % - 123 %) 30 / 26 (20 – 45)	
		≥ 1.000 (1.530)	12	10,60 / 7,10 (0,60 – 47)	42 % / 40 % (7 % - 91 %) 26 / 17 (5 – 130)	
	hinten	< 100 (50)	9	21,60 / 10,00 (1,50 – 62)	58 % / 62 % (9 % - 100 %) 40 / 28 (6 – 100)	
		100 – 299 (230)	12	26,80 / 20,50 (4,70 – 100)	68 % / 64 % (22 % - 125 %) 33 / 26 (16 – 80)	
		300 – 599 (390)	10	12,20 / 12,50 (3,00 – 21)	58 % / 38 % (19 % - 175 %) 28 / 25 (11 – 60)	
		≥ 600 (790)	3	16,90 / 17,00 (3,70 – 30)	43 % / 31 % (24 % - 75 %) 41 / 40 (12 – 70)	

* Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Dieser Teilmarkt setzt sich wie folgt zusammen aus:

- Verträge über landwirtschaftliche Nutzflächen,
- Verträge über forstwirtschaftliche Flächen,
- Verträge über Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsarten (im Folgenden auch sonstige Nutzflächen genannt) sowie
- Verträge über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, die für Gemeinbedarfszwecke benötigt werden.

Die in der Aufzählung zuletzt genannten Verträge betreffen Flächen, die zukünftig nicht mehr der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Sie sind daher nicht in den folgenden Darstellungen enthalten.

Verträge über Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsarten sind für weitere Analysen nicht geeignet, da aus der Vertragsgestaltung keine Rückschlüsse auf die Preisansätze für die unterschiedlichen Nutzungsarten (z. B. Wald- und Ackerflächen) möglich waren. Sie werden nur mengenstatistisch erfasst.

6.1 Allgemeines, Umsatzzahlen

6.1.1 Die Agrarstruktur der Landkreise⁶

Die Landkreise Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße sind zum größten Teil ländlich strukturiert. Wegen der natürlichen und wirtschaftlichen Standortbedingungen sind alle landwirtschaftlichen Nutzflächen der beiden Landkreise als benachteiligt eingestuft. Gründe hierfür sind unter anderem die leichten Sandböden, die teilweise schlechtere Grundwasserhaltung und –vorkommen, aber auch die direkte Beeinflussung durch die großflächige Inanspruchnahme durch die aktiven bzw. die stillgelegten Tagebaue. Diese ungünstigen Standortbedingungen stellen hohe Anforderungen an eine entsprechende, flächendeckende Landbewirtschaftung.

Die Tätigkeit landwirtschaftlicher Unternehmen ist Voraussetzung für den Erhalt der Kulturlandschaft und damit für die Attraktivität der Landkreise in Bezug auf den Tourismus und die Umweltgestaltung. Rund ein Drittel der Gesamtfläche beider Landkreise werden landwirtschaftlich genutzt.

Von den 175 im Jahr 2024 beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz registrierten Landwirtschaftsbetrieben wurden 34.788,2 ha bewirtschaftet. Im Jahr 2024 waren beim Landkreis Spree-Neiße 364 Landwirtschaftsbetriebe registriert, die 54.846 ha bewirtschafteten.

Die landwirtschaftlichen Unternehmen der Landkreise Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße setzen sich aus natürlichen und juristischen Personen zusammen. Zu den juristischen Personen gehören Agrarunternehmen in der Form von Einzelunternehmen, Gesellschaften des bürgerlichen Rechts (GbR), Kommanditgesellschaften (KG), eingetragenen Genossenschaften (e.G.), Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) und ein eingetragener Verein (e.V.).

Hauptanbauprodukt der bewirtschafteten Flächen waren Getreide und Dauergrünland gefolgt von Ackerfutter und Mais. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz arbeiten 37 landwirtschaftliche Produzenten nach **ökologischen Grundsätzen** auf rd. 6.881,4 ha, das entspricht ca. 19,8 % der bewirtschafteten Flächen.

Im Landkreis Spree Neiße sind es rd. 13.640 ha (entspricht 24,8 %), die durch 69 der landwirtschaftlich produzierenden Unternehmen ökologisch bewirtschaftet werden.

Die Produktion von Mais und anderen nachwachsenden Rohstoffen als **Biomasse für Biogasanlagen** stellt eines der Potentiale für erneuerbare Energien dar und kann somit zur Einkommenssicherung der Landwirtschaft beitragen. Im Landkreis Spree-Neiße gab es durch Aufforstung im Jahr 2024 einen Flächenverlust in Höhe von ca. 30 ha.

Die Rolle der Landwirtschaft bei der Sicherung einer flächendeckenden Landbewirtschaftung und dem Erhalt der Kulturlandschaft wird sich künftig noch erhöhen, insbesondere bei der Bewirtschaftung wieder nutzbar gemachter Flächen nach dem Braunkohlebergbau.

⁶ Zuarbeiten der Landwirtschaftsbehörden der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz

6.1.2 Die Forststruktur der Landkreise⁷

Mit der Strukturänderung des Landesbetriebes Forst Brandenburg zum 1. Januar 2024 wurden die bisherigen Landeswaldoberförstereien in Forstbetriebe und die Oberförstereien in Forstämter umstrukturiert. Für die Bewirtschaftung und die jagdlichen Aufgaben des Landeswaldes in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz sind die Forstbetriebe Peitz, Doberlug-Kirchhain bzw. Lübben zuständig unter Wahrung der besonderen Gemeinwohlverpflichtungen. Die Forstämter Spree-Neiße mit Cottbus und Oberspreewald-Lausitz mit ihren 22 Forstrevieren erledigen die nach dem Landeswaldgesetz zugewiesenen Aufgaben, sind als Ordnungsbehörde zuständig für Genehmigungen und unterstützen die Waldbesitzer bei der Bewirtschaftung ihres Waldes. Sie sind zuständig für hoheitliche und gemeinwohlorientierte Aufgaben im gesamten Wald.

Die Wälder im Raum Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße (40,7 % der Landkreisflächen) stehen überwiegend auf ziemlich armen bis armen Standorten. Reiche oder kräftig nährstoffversorgte Standorte sind kaum vorhanden. Weiterhin muss auf das kontinental beeinflusste Klima mit einer jährlichen Niederschlagsmenge unter 600 mm hingewiesen werden. Damit zählt die Region vorwiegend zu den trockenen (t) Regionen nach Transpirationsindex AET/PET.

Auf den nährstoffarmen Böden wachsen besonders anspruchslose Gehölze. Die dominierende Baumart ist die Kiefer. Nadelgehölze nehmen insgesamt ca. 76 % der Waldflächen ein. Nur rd. 24 % der Flächen haben Laubholzbestand. Hier sind die Birke, die Pappel, die Eiche, die Erle und in sehr geringem Umfang die Rotbuche zu nennen. Die Verteilung der Baumarten ist territorial recht unterschiedlich. Erlenwälder findet man besonders an feuchten Standorten wie dem Spreewald. Die Kiefer wächst fast überall. Der natürlichen Verbreitungs- und Toleranzamplitude und der Anpassungsfähigkeit der Kiefer geschuldet wurde die potentiell natürliche Vegetation, u. a. bestehend aus Eichen, stark zurückgedrängt.

6.1.3 Rahmenbedingungen für die Marktanalyse

Neben der Unterscheidung nach der Nutzungsart hat der Gutachterausschuss folgende Festlegungen für eine qualifizierte Auswertung des Grundstücksmarktes getroffen:

Einteilung der verkauften Flächen nach ihrer individuellen Lage

Die Einteilung der Kauffälle erfolgt durch die Unterscheidung der veräußerten Grundstücke nach ihrer Lage bezogen zu Siedlungsgebieten und Nutzungsmöglichkeiten in **ortsferne** Lagen, **ortsnahe** Lagen und **objektnahe** Lagen.⁸

Einteilung der verkauften Flächen nach ihrer Lage in der naturräumlichen Gliederung

Die Landschaft des Brandenburger Landes ist hauptsächlich durch die Einwirkungen der Vereisungen während der geologischen Formation des Eiszeitalters (Pleistozän) geprägt worden. So sind auch die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz durch verschiedene Formen der glazialen Serie gekennzeichnet. Neben Endmoränen- und Beckenlandschaften finden sich Urstromtäler und von dort aus nach Süden hin die Sander. Die unterschiedlichen Ablagerungen während der einzelnen Eiszeiten und deren Verwitterung haben Böden mit unterschiedlichen Qualitäten zur Folge.

Entsprechend der geologischen Entstehungsgeschichte ergeben sich somit verschiedene naturräumliche Gliederungen, die die Landkreise überziehen. Zu nennen sind als großräumige Einteilung u. a. im nördlichen Bereich das Ostbrandenburgische Heide- und Seengebiet und der Spreewald, im mittleren Bereich das Lausitzer Becken- und Heideland, im südlichen Bereich das Elbe-Elster-Tiefland, das Oberlausitzer Heideland und am südlichen Rand das Sächsische Hügelland sowie im Osten das Guben-Forster Neißeetal.

Diese großräumige Gliederung wird im Bereich der Landkreise von Nord nach Süd wie folgt unterteilt: Lieberoser Heide und Schlaubetalgebiet, Gubener Land, Malxe-Spree-Niederung, Cottbuser Schwemmlandfläche, Luckau-Calauer Becken, Kirchhain-Finsterwalder Becken, Cottbuser Sandplatte, Lausitzer Grenzwall, Niederlausitzer Randhügel, Muskauer Heide, Elbe-Elster-Tiefland, Königsbrück-Ruhlander Heiden und Großenhainer Pflege. Am östlichen Rand schließt die Neiße-Niederung das Territorium des Landkreises Spree-Neiße ab.

⁷ Quelle: <https://forst.brandenburg.de/lfb/de/>; Zuarbeit der ehemaligen Ämter für Forstwirtschaft Doberlug-Kirchhain und Lübben

⁸ Die Begriffe ortsfern, ortsnah und objektnah sind im Glossar näher definiert.

Für detaillierte Auswertungen der Kauffälle orientierte sich der Gutachterausschuss an dieser naturräumlichen Gliederung. Bereiche mit ähnlicher Entstehungsgeschichte wurden zusammengefasst. Folgende Zonen wurden schon vor Jahren für die Auswertungen und zur Ableitung von zonalen land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten gebildet:

Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreis Spree-Neiße
Zone 1 – Malxe-Spree-Niederung (Spreewald)	Zone 1 – Heidewald-Malxe-Niederung (Heide-Malxe-Nied.)
Zone 2 – Luckau-Calauer-Becken (Lu-Ca-Becken)	Zone 2 – Neiße-Niederung (Neiße-Niederung)
Zone 3 – Grenzwall und Randhügel (Hügelland)	Zone 3 – Oberspreewald (Oberspreewald)
Zone 4 – Tiefland und Heiden (Tiefland)	Zone 4 – Muskauer Faltenbogen (Muskauer Falte)
Zone 5 – Kirchhain-Finsterwalder-Becken (Ki-Fi-Becken)	Zone 5 – Lausitzer Höhenrücken (Lausitzer Höhen)

In der Übersichtskarte sind die Zonen eingetragen. Die Zuordnung der Kauffälle kann jedoch nicht grenzscharf erfolgen. Der Übergang zwischen den Zonen ist fließend. Deshalb erfolgte die territoriale Zuordnung zu den einzelnen Zonen gemarkungsweise.



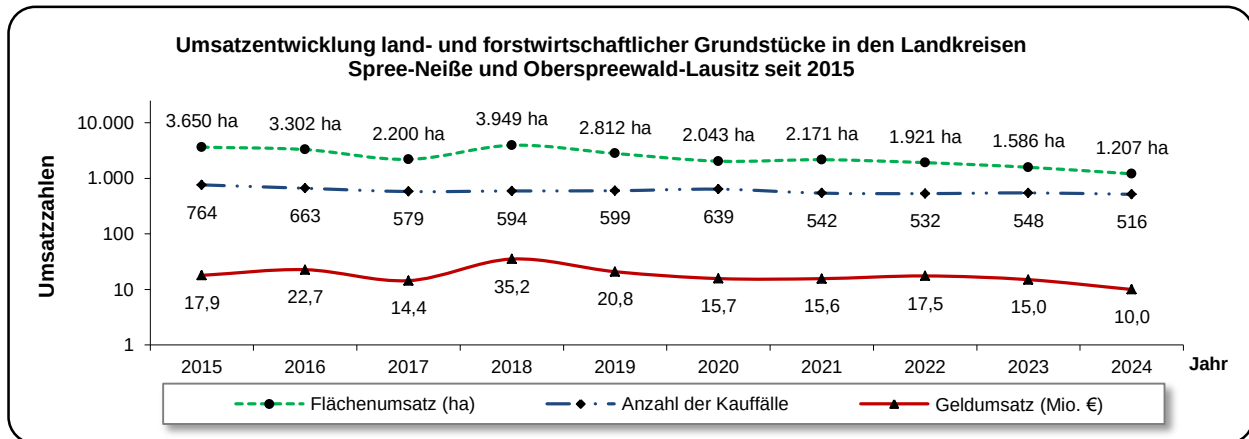
Die Zuordnung der Gemarkungen zu den Bodenrichtwertzonen ist tabellarisch als Anlage 4 dargestellt.

6.1.4 Umsatzzahlen

Die Vertragszahlen sind gegenüber dem Vorjahr etwas zurückgegangen (- 5,8 %). Im Landkreis Spree-Neiße waren es 3 Verträge weniger als im Jahr 2023 und im Landkreis Oberspreewald-Lausitz fiel die Zahl der Verträge um 29.

Der Flächenumsatz ist weiterhin rückläufig. Er ging um rd. 24 % zurück und der Geldumsatz um rd. 34 %. Der geringere Flächenumsatz beruht auf dem Rückgang des Flächenumsatzes um 32 % im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Im Landkreis Spree-Neiße waren es nur 16 % weniger.

In der folgenden Grafik sind die Umsatzentwicklungen der letzten 10 Jahre dargestellt.

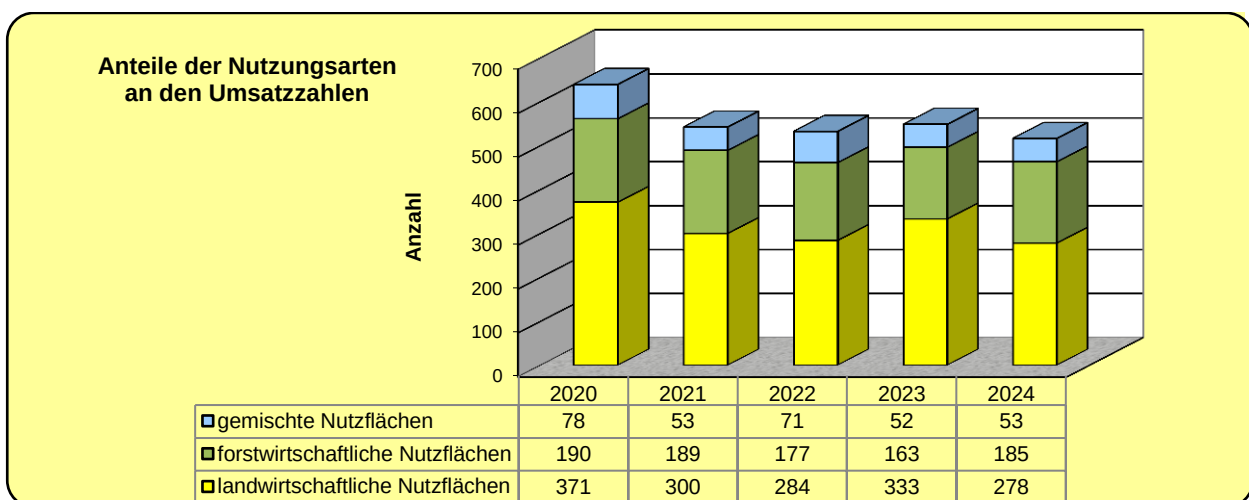


In den folgenden detaillierten Grafiken werden die Umsatzzahlen der Teilmärkte des aktuellen Berichtsjahres den Zahlen der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

Anzahl der Verträge

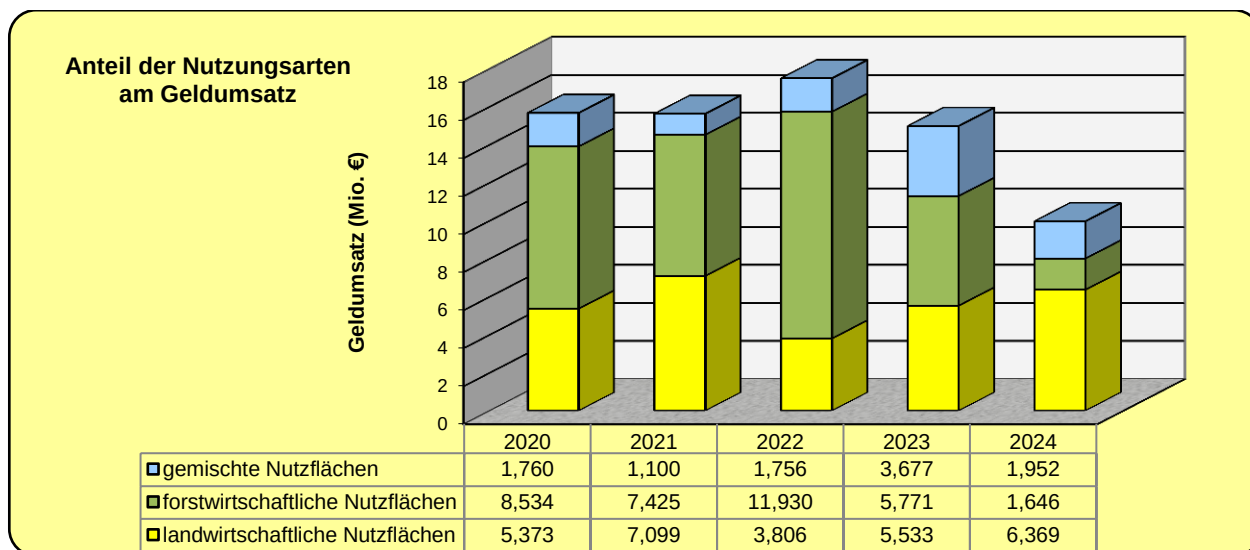
Mit 516 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2024 ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2023 (548) wieder leicht zurückgegangen. Unter ihnen befanden sich 489 Kaufverträge, 14 Tauschverträge, 1 Auseinandersetzungsvertrag, 3 Zwangsversteigerungen und 9 Übertragungsverträge.

Unter den Kaufverträgen befanden sich 3 Verträge, die zu den besonderen Bedingungen der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) bzw. nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) geschlossen wurden. Diese Art von Verträgen ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht für eine Auswertung geeignet und fand deshalb bei den weiterführenden Analysen keine Berücksichtigung.



Geldumsatz

Der Geldumsatz in Höhe von 10,0 Mio. € ist um 5,0 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gefallen. Forstwirtschaftliche Nutzflächen verzeichneten allerdings einen Rückgang um - 71 %, bei den landwirtschaftlichen Flächen stieg der Geldumsatz allerdings um + 15 %. Bei den gemischten Flächen konnte ein Rückgang des Geldumsatzes um - 47 % registriert werden.

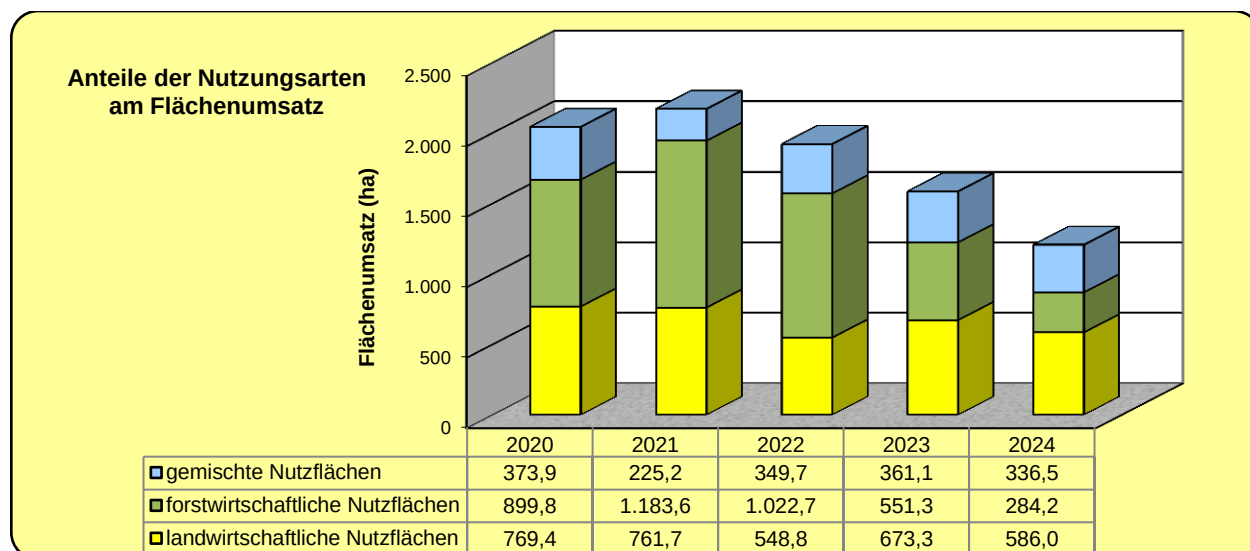


Der rückläufige Geldumsatz bei den Forstwirtschaftsflächen hat zum Teil seine Ursache im verringerten Flächenumsatz (- 48 %). Der gestiegene Geldumsatz bei den Landwirtschaftsflächen resultiert aus teilweise gestiegenen Preisen.

Flächenumsatz

Die Entwicklung des Flächenumsatzes unterliegt innerhalb der verschiedenen Nutzungsarten relativ großen Schwankungen. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 378,9 ha weniger umgesetzt als im Jahr 2023.

Am stärksten fiel das Umsatzminus bei den Forstflächen in Höhe von minus 267,0 ha aus. Auch bei den Landwirtschaftsflächen wurden 87,3 ha weniger veräußert.



Die 4 Verträge mit denen mehr als 15 ha pro Vertrag den Eigentümer wechselten, erreichten einen Flächenumsatz von rd. 187,2 ha. Das entspricht rd. 15,5 % des gesamten Flächenumsatzes. Durch private Personen wurden 50 % dieser großen Flächen veräußert.

Der Anteil der verkauften land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen am Gesamtumsatz des Berichtsjahres betrug 70,3 %.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Für das Jahr 2024 standen 199 Kauffälle (Vorjahr: 268) über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen, ortsnahen und objektnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 360,9 ha (Vorjahr: 518,3 ha) für Auswertungen zur Verfügung.

Die Preise dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen bewegten sich in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße in einer Spanne von 0,10 €/m² bis 2,00 €/m². Der durchschnittliche Preis lag bei 0,69 €/m² (Median 0,64 €/m²). Der nach der Fläche gewichtete mittlere Bodenpreis betrug 0,69 €/m².

Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 200 m² bis 12,4 ha. Durchschnittlich wechselten 1,8 ha Landwirtschaftsflächen den Eigentümer. Der Medianwert lag bei rd. 1,15 ha.

Kauffälle über Flächen für **Sonder- oder Dauerkulturen** (wie Spargel, Erdbeeren, Tabak, Obstbäume, Korbweiden, Wein usw.) werden separat in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet.

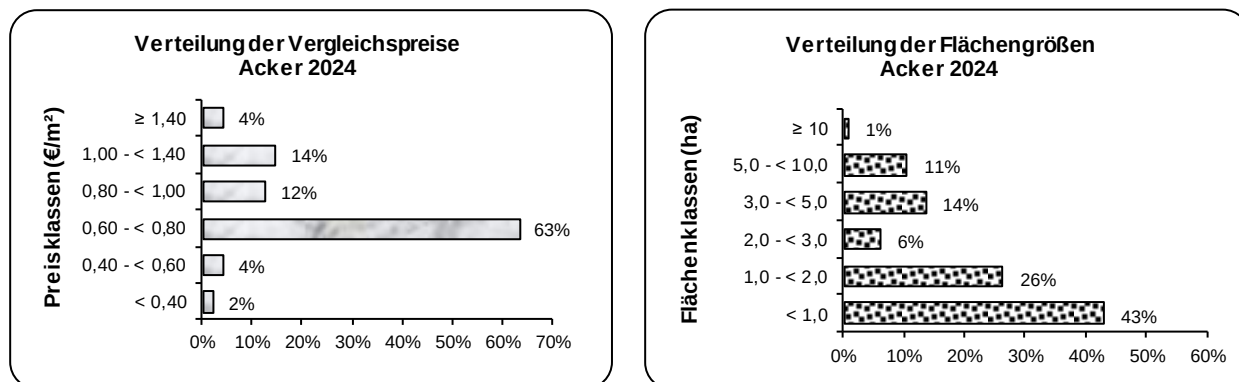
Im Jahr 2024 gab es, wie in den letzten Jahren, keine Verkäufe derartiger Anbauflächen. Insgesamt liegt seit 1994 nur eine sehr geringe Anzahl vor, die keine verallgemeinerungswürdigen Aussagen zulassen.

6.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen

6.2.1.1 Preisniveau und Preisentwicklung des Ackerlandes

Im Jahr 2024 wechselte 133 mal Ackerland ab einer Flächengröße von 1.000 m² (Vorjahr: 169) in ortsfernen und ortsnahen Lagen seinen Eigentümer. Dabei entstand ein Flächenumsatz von 271,1 ha. Das sind 50,6 ha weniger als im Vergleichszeitraum. Die Preise für Ackerland streuten von 0,12 €/m² bis 2,00 €/m² und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,73 €/m² bzw. im nach der Fläche gewichteten Mittel bei 0,72 €/m². Die Ackerflächen waren 0,1 ha bis 12,4 ha und im Durchschnitt 2,0 ha groß.

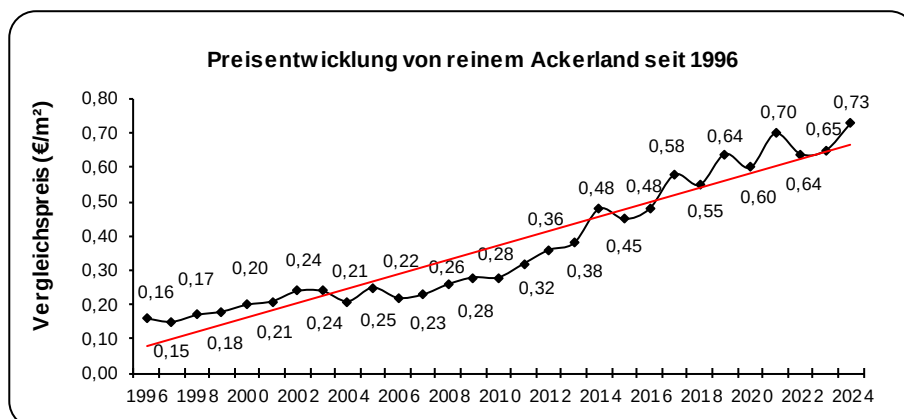
Die Preis- und Flächenverteilungen sind aus den folgenden Diagrammen ersichtlich.



Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,67 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,2 ha.

Entwicklung des mittleren Preisniveaus

Aus diesem Diagramm ist die Preisentwicklung des Ackerlandes in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße erkennbar. Bis zum Jahr 2005 war nur eine meist leicht steigende Tendenz zu verzeichnen. Ab dem Jahr 2006 begann ein bis heute andauernder Aufwärtstrend. Seit 2007 haben sich die Preise sogar verdreifacht.



Zonale Grundstückspreise für Ackerland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 133 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in den Nutzungsarten Ackerland zur Verfügung, das sind 36 Verträge weniger als im Vorjahr. Davon entfielen auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz 49 KF und auf den Landkreis Spree-Neiße 84 KF. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

Zum einen wurde das arithmetische Mittel der Preise pro Quadratmeter Bodenfläche und der Ackerzahlen gebildet. Darüber hinaus wurden sowohl der mittlere Preis als auch die durchschnittliche Ackerzahl (AZ), nach der Größe der verkauften Flächen gewichtet, ermittelt. Zur Komplettierung wird noch der Medianwert angegeben. In der Tabelle sind die Ergebnisse übersichtlich zusammengestellt.

Zonale Ackerlandpreise 2024						
Lage		Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø AZ* (Spanne)	Ø Fläche* (Spanne) ha*	Umsatz ha	Anzahl Kauffälle
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1 (Spreewald)	0,62 / 0,58 / 0,60 (0,56 – 0,70)	29 / 29 / 29 (27 – 30)	2,0 / 0,7 (0,7 – 4,4)	5,9	3
	Zone 2 (Lu-Ca-Becken)	0,92 / 0,89 / 0,85 (0,58 – 1,31)	32 / 33 / 34 (18 – 41)	1,4 / 0,8 (0,2 – 6,4)	11,6	8
	Zone 3 (Hügelland)	0,88 / 0,88 / 0,76 (0,60 – 1,52)	29 / 31 / 30 (17 – 38)	2,4 / 1,1 (0,1 – 12,4)	48,0	20
	Zone 4 (Tiefland)	0,65 / 0,65 / 0,65 (0,60 – 0,70)	29 / 32 / 29 (20 – 40)	1,9 / 1,3 (0,1 – 6,0)	24,6	13
	Zone 5 (Ki-Fi-Becken)	0,69 / 0,66 / 0,74 (0,31 – 0,94)	32 / 32 / 33 (30 – 33)	2,0 / 0,9 (0,7 – 6,3)	9,9	5
LK Spree-Neiße	Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,58 / 0,55 / 0,54 (0,12 – 1,31)	27 / 28 / 26 (15 – 38)	2,2 / 1,2 (0,3 – 6,8)	36,6	17
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,56 / 0,53 / 0,59 (0,18 – 0,93)	35 / 35 / 34 (22 – 53)	1,4 / 0,9 (0,2 – 3,8)	15,3	11
	Zone 3 (Oberspreewald)	0,75 / 0,66 / 0,68 (0,41 – 2,00)	35 / 35 / 35 (17 – 48)	1,4 / 1,0 (0,2 – 5,2)	27,7	20
	Zone 4 (Muskauer Falte)	0,77 / 0,78 / 0,72 (0,25 – 1,98)	32 / 31 / 30 (20 – 52)	2,4 / 1,7 (0,3 – 9,3)	65,8	27
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,70 / 0,75 / 0,65 (0,56 – 1,10)	29 / 31 / 26 (24 – 38)	2,9 / 2,2 (0,3 – 6,1)	25,8	9

* Durchschnittspreis, Ø AZ: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

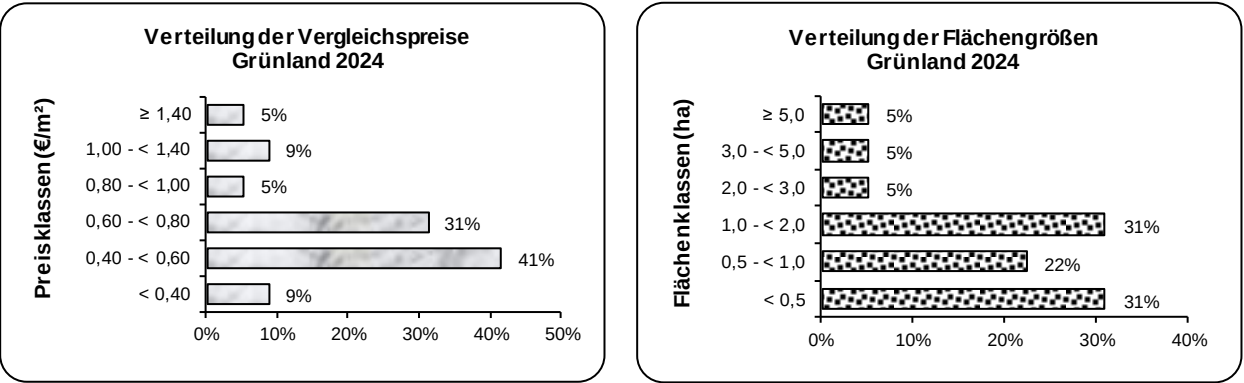
6.2.1.2 Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes

Für weitere Auswertungen standen 58 Kaufverträge über Grünlandflächen ab einer Flächengröße von 1.000 m² aus dem Jahr 2024 zur Verfügung. Das sind 6 Verträge mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Verträge verteilte sich auf 19 im Landkreis OSL und auf 39 im Landkreis SPN. Der Flächenumsatz fiel mit 75,6 ha um 25,0 ha höher aus als im Vergleichszeitraum.

Die Preise für Grünland streuten von 0,10 €/m² bis 2,00 €/m² und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,66 €/m² (Vorjahr: 0,57 €/m²). Der nach der Fläche gewichtete Vergleichspreis wurde mit 0,61 €/m² ermittelt.

Die Grünlandflächen waren 1.311 m² bis 5,9 ha und im Durchschnitt rd. 1,3 ha groß. Grünland mit einer Flächengröße bis 1 ha machten rd. 53 % der Kauffälle aus.

Die Preis- und Flächenverteilungen sind aus den folgenden Diagrammen ersichtlich.



Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,59 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 0,8 ha.

Zonale Grundstückspreise für Grünland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 58 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in der Nutzungsart Grünland zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

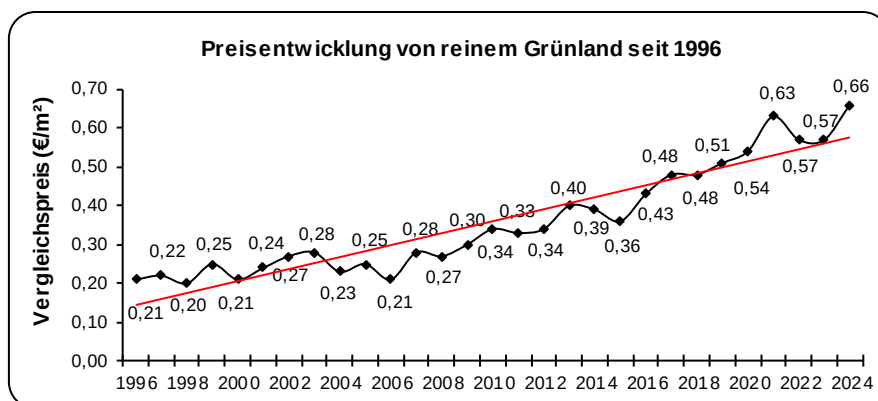
Zum einen wurde das arithmetische Mittel der Preise pro Quadratmeter Bodenfläche und der Grünlandzahlen gebildet. Zum anderen wurden der mittlere Preis sowie die durchschnittliche Grünlandzahl (GZ), nach der Größe der verkauften Flächen gewichtet, ermittelt. Die Mediane ergänzen die Übersicht.

Zonale Grünlandpreise 2024						
Lage		Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø GZ* (Spanne)	Ø Fläche* (Spanne) ha*	Umsatz ha	Anzahl Kauffälle
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1 (Spreewald)	0,45 / 0,43 / 0,46 (0,35 – 0,52)	23 / 21 / 22 (19 – 31)	2,8 / 2,2 (0,4 – 5,7)	19,4	7
	Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,40 / 0,30	31 / 31	1,2 / 1,2	2,3	2
	Zone 3 (Hügelland)	0,89 / 0,82	36 / 37	0,8 / 0,8	1,6	2
	Zone 4 (Tiefland)	0,65 / 0,60 / 0,56 (0,50 – 0,99)	32 / 34 / 33 (20 – 42)	0,9 / 0,4 (0,1 – 3,2)	6,1	7
	Zone 5 (Ki-Fi Becken)	k. A.	k. A	k. A	0,1	1
LK Spree-Neiße	Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,56 / 0,61 / 0,54 (0,41 – 0,84)	34 / 32 / 34 (28 – 41)	1,8 / 1,4 (0,4 – 5,9)	24,5	14
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,61 / 0,55	35 / 32	1,1 / 1,1	2,3	2
	Zone 3 (Oberspreewald)	0,80 / 0,85 / 0,68 (0,27 – 2,00)	34 / 34 / 33 (27 – 39)	0,9 / 0,7 (0,2 – 2,3)	13,1	14
	Zone 4 (Muskauer Falte)	0,89 / 0,85 / 0,82 (0,60 – 1,45)	33 / 32 / 33 (30 – 36)	0,7 / 0,5 (0,3 – 1,6)	4,3	6
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,51 / 0,51 / 0,50 (0,44 – 0,60)	31 / 32 / 34 (24 – 34)	0,6 / 0,4 (0,2 – 1,3)	1,9	3

* Durchschnittspreis, Ø GZ: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median Durchschnittswerte: arithmetisch / Median
k. A. keine Angaben aus datenschutzrechtlichen Gründen

Entwicklung des mittleren Preisniveaus

Aus diesem Diagramm ist die Preisentwicklung des Grünlandes in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße erkennbar. Bis zum Jahr 2003 war nur eine meist leicht steigende Tendenz zu verzeichnen. Danach sanken die Preise etwas. Seit dem Jahr 2007 begann ein fast stetiger Aufwärtstrend, bei dem sich die mittleren Preise inzwischen verdoppelt haben.



6.2.2 Einflussgrößen auf das Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen

In diesem Abschnitt sollen nun die verkauften Acker- bzw. Grünlandflächen entsprechend ihrer Ertragsfähigkeit untersucht werden.

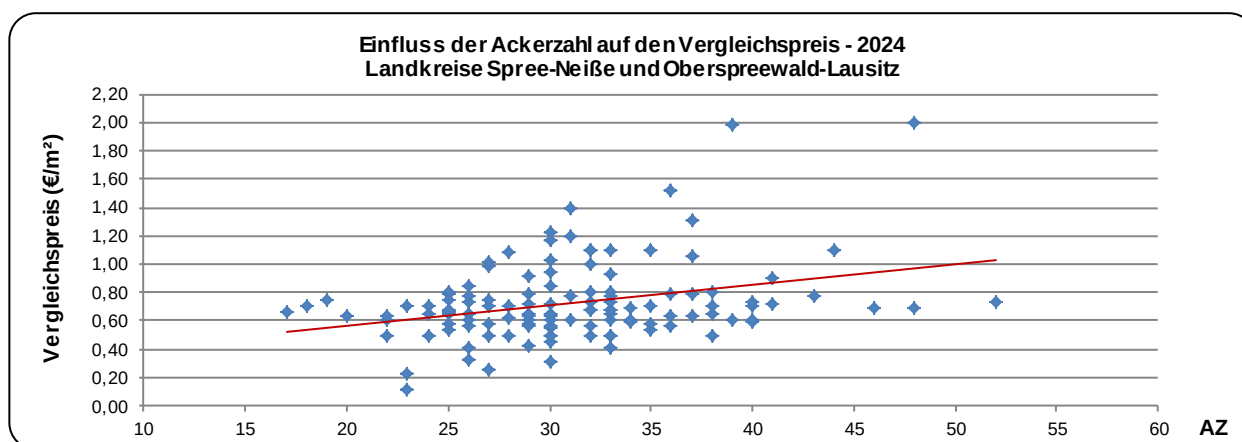
Aussagen zur Ertragsfähigkeit können aus den **Ackerzahlen (AZ)** bzw. **Grünlandzahlen (GZ)** getroffen werden. Diese wurden durch die Reichsbodenschätzung in den Jahren ab 1934 zum Zwecke der Einheitsbewertung flächendeckend nach einheitlichen Schätzungsrahmen ermittelt und sind aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) ersichtlich. Die Ertragsfähigkeit der Acker- und Grünlandflächen wird durch die Bodenbeschaffenheit und die Grundwasserverhältnisse beeinflusst. Weiterhin spielen das Klima und die Geländegestaltung eine wesentliche Rolle.

Die Acker- bzw. Grünlandzahl ließ sich nicht in jedem Falle ermitteln, da in manchen Kaufverträgen eine Vielzahl von Flurstücken mit sehr unterschiedlicher Bodenbonität veräußert wurde oder das verkaufte Grundstück aus beiden Nutzungsarten bestand (Mischpreis).

6.2.2.1 Einfluss der Ackerzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten

Für die Untersuchung des Einflusses der Ackerzahl auf die Höhe des vereinbarten Bodenpreises standen nach einer Ausreißerbereinigung noch 123 Kauffälle aus dem Jahr 2024 zur Verfügung.

In der folgenden Grafik ist die Bandbreite der Vergleichspreise ersichtlich. Dennoch ist ein Einfluss der Ackerzahl auf die Höhe des Bodenpreises erkennbar, der im Landkreis Oberspreewald-Lausitz wesentlich deutlicher ausfällt als im Landkreis Spree-Neiße. Die in der Grafik dargestellte ausgleichende Gerade wurde nach der Methode der kleinsten Quadrate hergeleitet.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0143x + 0,2851$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,1017 angegeben.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Bodenbonität von Ackerland

Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten (UK) wurden aus der zuvor angegebenen Funktion abgeleitet. Die statistische Sicherheit ist allerdings nur relativ gering. Daher stellen sie nur ein Hilfsmittel für eine Wertabschätzung einer Fläche dar. Sie ersetzen nicht den gutachterlichen Sachverstand.

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	
Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
10	0,599
15	0,700
20	0,800
25	0,900
30	1,000
35	1,100
40	1,200
45	1,300
50	1,401
55	1,501
60	1,601

Die Ackerzahl 30 wurde als Basiswert für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt.

Anwendungsbeispiel:

Vergleichspreis: 0,70 €/m²
Ackerzahl (AZ): 32

gesucht:

Bodenwert für eine Ackerfläche mit AZ = 20

Umrechnungskoeffizient für AZ 32 = 1,040*
Umrechnungskoeffizient für AZ 20 = 0,800

Bodenwert mit AZ 20:

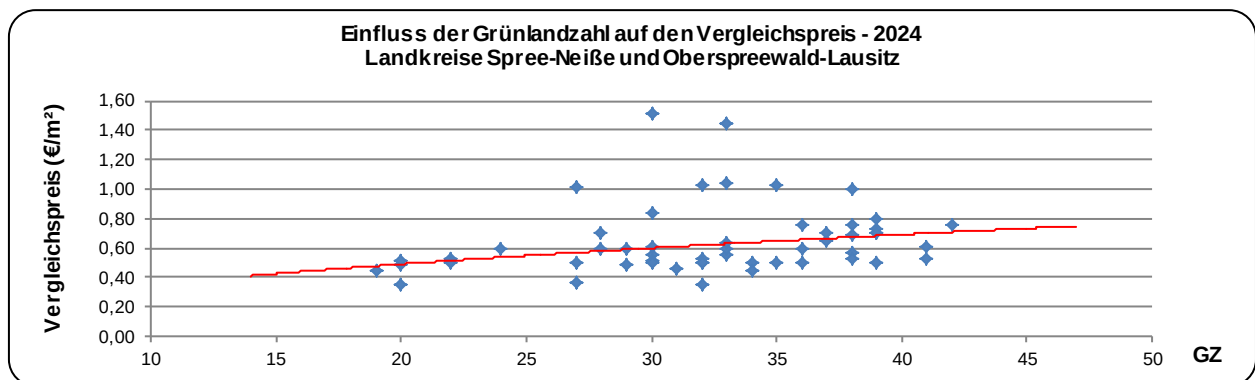
$$0,70 \text{ €/m}^2 \times (0,800 / 1,040) = \underline{0,54 \text{ €/m}^2}$$

* Wert durch Interpolation ermittelt

6.2.2.2 Einfluss der Grünlandzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten

Die um Ausreißer bereinigte Stichprobe zur Untersuchung des Einflusses der Grünlandzahl auf den Bodenpreis umfasst 54 Kauffälle aus dem Jahr 2024. Die Vergleichspreise streuen ebenfalls in einer relativ großen Bandbreite.

Dennoch ist der Einfluss der Grünlandzahl sehr gut nachweisbar. Die in der Grafik dargestellte ausgleichende Gerade wurde nach der Methode der kleinsten Quadrate hergeleitet.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,1107x^{0,4964}$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,1009 angegeben.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Bodenbonität von Grünland

Die statistische Sicherheit ist zwar relativ gering, dennoch stellen die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten (UK) ein Hilfsmittel für eine Wertabschätzung dar. Sie ersetzen jedoch nicht den gutachterlichen Sachverstand.

Umrechnungskoeffizienten für Grünland	
Grünlandzahl	Umrechnungskoeffizient
10	0,580
15	0,709
20	0,818
25	0,913
30	1,000
35	1,080
40	1,154
45	1,223
50	1,289
55	1,351
60	1,411

Die Grünlandzahl 30 wurde als Basiswert für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt.

Anwendungsbeispiel:

Vergleichspreis: 0,70 €/m²
Grünlandzahl (GZ): 28

gesucht:

Bodenwert für eine Grünlandfläche mit GZ = 20

Umrechnungskoeffizient für GZ 28 = 0,965*
Umrechnungskoeffizient für GZ 40 = 1,154

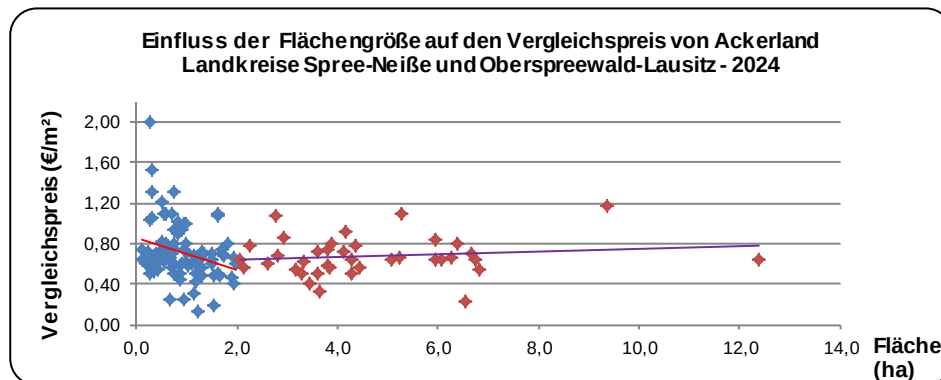
Bodenwert mit GZ 20:

$$0,70 \text{ €/m}^2 \times (1,154 / 0,965) = \underline{0,84 \text{ €/m}^2}$$

* Wert durch Interpolation ermittelt

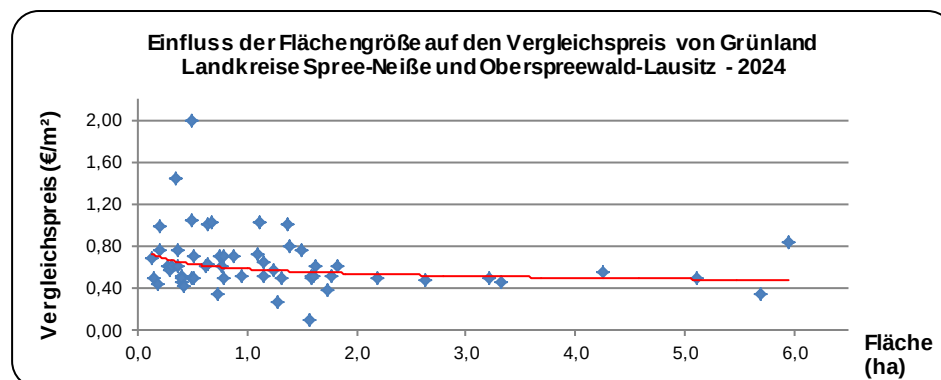
6.2.2.3 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis landwirtschaftlicher Nutzflächen

Ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis beim Ackerland ist aufgrund ihrer Bandbreite partiell vorhanden. Bei der Untersuchung der 129 von Ausreißern bereinigten Vergleichspreise für Ackerland aus dem Jahr 2024 auf eine Abhängigkeit von der Größe der verkauften Flächen ergab sich die folgende differenzierte Grafik:



Die Trendlinie (rot) weist eine fallende Tendenz bis 2 ha große Ackerflächen aus. Aufgrund der großen Streubreite liegt das Bestimmtheitsmaß R^2 bei nur 0,074. Mit steigender Flächengröße ergibt sich ein leicht positiver Trend (lila) mit einem Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,019$.

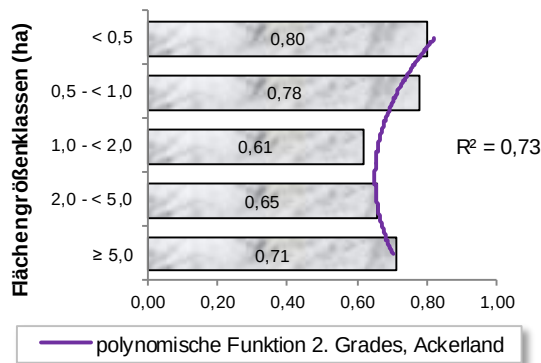
Bei der von Ausreißern bereinigten Untersuchung des Grünlandes auf eine Flächenabhängigkeit mit 57 geeigneten Kauffällen aus dem Jahr 2024 ist folgende Grafik entstanden:



Das Diagramm zeigt eine fallende Preistendenz mit zunehmender Flächengröße für Grünlandflächen (rote Trendlinie).

Das Bestimmtheitsmaß der exponentiellen Funktion liegt aufgrund der großen Streubreite bei $R^2 = 0,0599$.

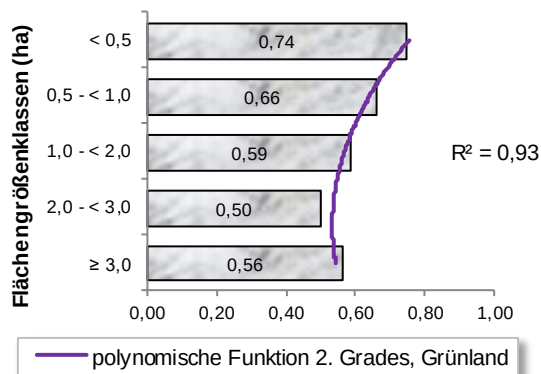
Zur weiteren Untersuchung wurden die Stichproben in Größenklassen eingeteilt. Die Klassenbreiten wurden variabel gestaltet, da nicht genügend Kauffälle für gleich große Klassen vorhanden sind. Dadurch wird das Ergebnis etwas verzerrt.



Beim **Ackerland** unterschied sich der nach der Fläche gewichtete Mittelwert (0,68 €/m²) der 129 Kauffälle nur gering vom einfachen arithmetischen Mittel (0,70 €/m²).

Das lässt nur eine schwache Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße vermuten. Diese wird durch die nebenstehende Grafik bestätigt. Nur 16% der Flächen waren größer als 4 ha.

Die drastisch steigenden Preise bei größeren Flächenumsätzen lassen sich nicht mehr so nachweisen, wie in den vergangenen Jahren. Dennoch sind sie vorhanden.



Aus der nebenstehenden Grafik ist eine signifikante Flächenabhängigkeit für 57 **Grünlandverkäufe** des Jahres 2024 nachweisbar.

Allerdings sind in den Klassen „ab 2 ha“ nur 14 % der Kauffälle enthalten, was die Aussage dieser Stichprobe weniger repräsentativ macht. Auf die anderen Klassen verteilen sich die Kauffälle gleichmäßiger.

Der Einfluss der Bonität und der Flächengröße auf den erzielten Vergleichspreis ist beim Grünland vorhanden.

6.2.2.4 Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen

Weiterhin wurden die Stichproben (191 Kauffälle) auf eine Abhängigkeit von der Lage zu den Ortschaften in den Landkreisen untersucht. Dabei erfolgte eine Einteilung in ortsnahe und ortsferne Lagen.

Die folgenden Aussagen können über das Verhältnis von ortsnahen Vergleichspreisen zu den ortsfernen Vergleichspreisen getroffen werden:

Beim **Ackerland**

- liegt der **arithmetische** Mittelwert (0,86 €/m²) der 47 **ortsnahen** Vergleichspreise **30 % über** dem arithmetischen Mittel (0,66 €/m²) der 86 **ortsfernen** Vergleichspreise,
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,89 €/m²) der 47 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø 1,3 ha) **32 % über** dem gewichteten Mittel (0,67 €/m²) der 86 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø 2,5 ha),
- liegt der **Median** (0,75 €/m²) der 47 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø_{median} 0,7 ha) **16 % über** dem Median (0,65 €/m²) der 86 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø_{median} 1,5 ha).

Beim **Grünland**

- liegt der **arithmetische** Mittelwert (0,71 €/m²) der 12 **ortsnahen** Vergleichspreise **10 % über** dem arithmetischen Mittel (0,65 €/m²) der 46 **ortsfernen** Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,69 €/m²) der 12 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø 0,7 ha) **14 % über** dem gewichteten Mittel (0,60 €/m²) der 46 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø 1,5 ha).
- liegt der **Median** (0,60 €/m²) der 12 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø_{median} 0,6 ha) **nur 8 % über** dem Median (0,56 €/m²) der 47 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø_{median} 1,0 ha).

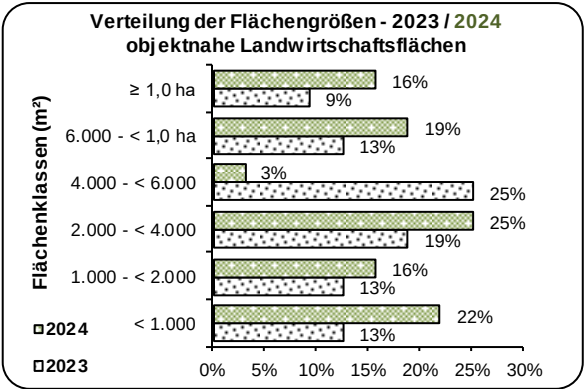
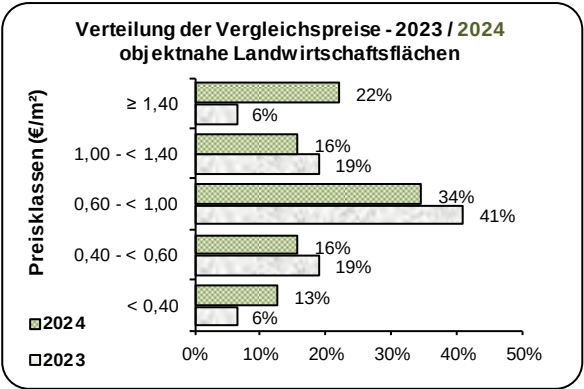
Bei den Ackerflächen hatte im Jahr 2024 die Lage zu Ortschaften einen relativ hohen Einfluss. Dagegen hält sich der Lageeinfluss beim Grünland im Jahr 2024 in Grenzen.

6.2.3 Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen

Im Jahr 2024 wurden 32 Verträge (Vorjahr: 29) über objektnahe landwirtschaftliche Nutzflächen abgeschlossen. Darunter waren 18 Verträge über Ackerflächen (Vorjahr: 18) und 14 Verträge über Grünlandflächen (Vorjahr: 11). Der Flächenumsatz betrug insgesamt 16,4 ha (Vorjahr: 20,5 ha).

Für die Jahre 2023 und 2024 (insgesamt 61 Kauffälle) reichte die Preisspanne von 0,16 €/m² bis 3,00 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,90 €/m². Es ergab sich ein nach der Fläche gewichteter Mittelwert in Höhe von 0,91 €/m². Die Flächengrößen schwankten zwischen 60 m² und rd. 5,3 ha, der Durchschnitt betrug rd. 6.000 m².

Die Medianwerte beider Jahre liegen für die Vergleichspreise bei 0,69 €/m² und die Grundstücksgrößen bei rd. 3.200 m². Die preisliche und flächenmäßige Verteilung ist aus den Diagrammen erkennbar.



In der folgenden Tabelle sind das Preisniveau von objektnahen Acker- bzw. Grünlandflächen der Jahre 2023 und 2024 sowie das Verhältnis der Vergleichspreise zum jeweils geltenden Bodenrichtwert zusammengestellt.

Übersicht über das Preisniveau von objektnahen landwirtschaftlichen Flächen 2023 / 2024							
Jahr	Nutzungsart	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø AZ / GZ* (Spanne)	x-fache am BRW* (Spanne)	Ø BRW €/m² (Spanne)	Ø Fläche* (Spanne) ha*	Anz. KF
2023	Acker	0,88 / 0,92 / 0,72 (0,47 – 2,11)	28 / 28 / 28 (14 – 54)	1,3 / 1,40 / 1,0 (0,5 – 3,2)	0,71 / 0,65 (0,55 – 0,90)	0,44 / 0,37 (0,02 – 1,25)	18
	Grünland	0,71 / 0,81 / 0,60 (0,20 – 1,30)	33 / 30 / 32 (25 – 41)	1,4 / 1,7 / 1,1 (0,3 – 2,9)	0,55 / 0,60 (0,42 – 0,70)	1,14 / 0,45 (0,02 – 5,28)	11
2024	Acker	1,04 / 0,92 / 0,70 (0,29 – 3,00)	31 / 32 / 31 (18 – 56)	1,7 / 1,5 / 1,3 (0,4 – 5,0)	0,63 / 0,63 (0,50 – 0,80)	0,64 / 0,34 (0,05 – 2,49)	18
	Grünland	0,90 / 1,11 / 0,65 (0,16 – 2,37)	33 / 33 / 34 (26 – 39)	1,7 / 2,2 / 1,1 (0,3 – 5,3)	0,55 / 0,55 (0,45 – 0,65)	0,35 / 0,19 (0,01 – 1,26)	14

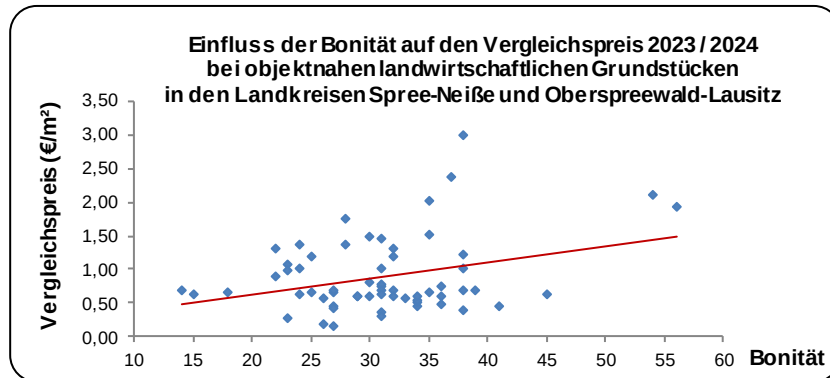
* Durchschnittswerte: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

6.2.4 Einflussgrößen auf das Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen

In die Untersuchung des Einflusses der Bonität und der Flächengröße auf die Höhe des Bodenpreises flossen Daten aus den Jahren 2023 und 2024 ein. Die Stichprobe umfasste somit 61 Kauffälle.

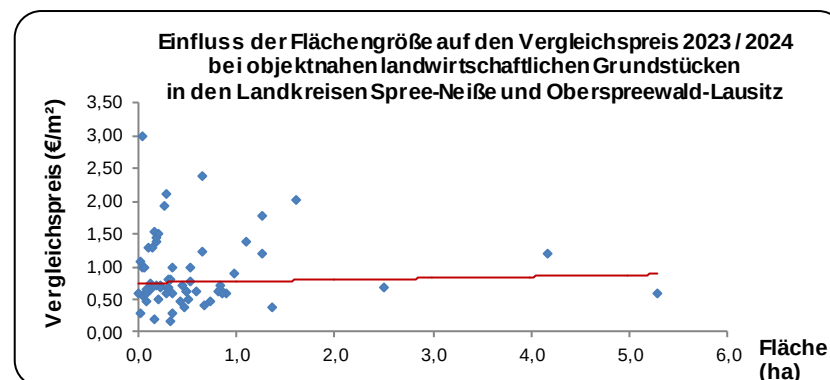
6.2.4.1 Einfluss der Bonität auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen



Aus der nebenstehenden Grafik ist ein relativ starker Einfluss der Bodenbonität (Acker- bzw. Grünlandzahl) auf den am Markt erzielten Bodenpreis für objektnahe landwirtschaftliche Grundstücke nachweisbar.

Das Bestimmtheitsmaß der linearen Funktion liegt trotz der großen Streubreite bei $R^2 = 0,1025$.

6.2.4.2 Einfluss der Flächengröße auf Bodenpreise objektnaher landw. Flächen



Aus dieser Grafik ist jedoch kein signifikanter Einfluss der Flächengröße nachweisbar.

Die Streubreite der Vergleichspreise im Verhältnis zur Flächengröße ergibt keinen direkten Zusammenhang, obwohl die exponentielle Trendlinie für große Grundstücke eine geringfügig steigende Tendenz des Vergleichspreises anzeigt.

Fazit:

Aus den beiden vorangegangenen Untersuchungen konnte nur ein gewisser Einfluss der Bonität auf den Vergleichspreis für objektnahe Grundstücke abgeleitet werden.

6.2.4.3 Beziehungen objektnaher zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken

Vergleicht man die Preise von ortsfernen und objektnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen des Jahres 2024 kann man Folgendes feststellen:

- Der Preis für **objektnahe** landwirtschaftliche Nutzflächen betrug im Durchschnitt rd. das **1,7-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Spanne reichte vom rd. 0,3- bis 5,3-fachen des geltenden Bodenrichtwertes.
- Differenziert betrachtet, ergibt sich für **objektnahes Ackerland** das **1,7-fache** und für **objektnahes Grünland** das **1,7-fache** des entsprechenden **zonalen Bodenrichtwertes** für Acker- bzw. Grünland.

6.2.5 Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren für landwirtschaftliche Nutzflächen

Auf die Preishöhe der landwirtschaftlichen Nutzflächen wirken sich mehrere Faktoren aus. Das Preisniveau wird unter anderem durch die Bonität des Bodens, die Flächengröße, die Lage zu einer Ortschaft oder eine besondere Lage und Beziehung zu anderen Grundstücken beeinflusst. Diese Einflussgrößen überlagern sich häufig gegenseitig.

6.2.6 Naturschutzflächen

Im Jahr 2024 wurde nur ein Vertrag über landwirtschaftliche Grundstücke geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes dienen sollen. Das sind 4 Verträge weniger als 2023. Alle verkauften Flächen liegen im Landkreis Spree-Neiße. Für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz konnten keine Käufe von landwirtschaftlichen Naturschutzflächen registriert werden.

In der folgenden Tabelle ist das Preisniveau der zu Naturschutzzwecken erworbenen landwirtschaftlichen Grundstücke der Jahre 2023 und 2024 nach Landkreisen sortiert zusammengestellt. Darüber hinaus wurden die Daten über alle registrierten Kauffälle aus allen Jahren mit aufgenommen.

Übersicht über das Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen für Naturschutzzwecke							
Jahr	Anz. KF	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø AZ / GZ* (Spanne)	Anteil am BRW* (Spanne) %	Ø BRW €/m² (Spanne)	Ø Fläche* (Spanne) ha*	Flächenumsatz ha
Landkreis Spree-Neiße							
2024	1	k. A.	k. A	k. A	k. A	k. A	0,5
2023	5 [#]	0,73 / 0,61 / 0,56 (0,49 – 1,42)	34 / 33 (30 – 40)	144 / 112 (102 – 284)	0,51 / 0,50 (0,48 – 0,60)	2,0 / 0,7 (0,4 – 7,3)	9,8
seit 2019	18	0,63 / 0,67 / 0,56 (0,34 – 1,42)	34 / 31 (23 – 53)	123 / 112 (68 – 284)	0,51 / 0,50 (0,45 – 0,60)	1,9 / 0,7 (0,1 – 14,6)	34,1
2004 – 07 nur Zone 3	49	0,50	-	222 / 217 (217 – 250)	0,23 / 0,23 (0,20 – 0,23)	1,9 / 1,5 (0,2 – 11,0)	92,6
Landkreis Oberspreewald-Lausitz							
2023 / 24	0	-	-	-	-	-	-
seit 1994	140	0,21 / 0,19 / 0,20 (0,07 – 0,63)	21 / 20 (8 – 36)	100 / 100 (31 – 195)	0,21 / 0,19 (0,15 – 0,65)	2,2 / 1,4 (0,001 – 25,8)	304,7

* Durchschnittswerte: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

inklusive einer Fläche mit verschiedenen Nutzungsarten

k. A. – keine Angaben (Datenschutz)

Seit dem 01.01.1994 konnten bisher insgesamt 140 derartige Verträge über ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen (auch minderer Qualität) registriert werden, die sich im **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** befinden. 92 % der Flächen liegen in der Zone 1 (Spreewald), 7 % befinden sich in der Zone 4 (Tiefland) und nur 1,8 % im übrigen Kreisgebiet. Hier wurden inzwischen 304,7 ha für Naturschutzzwecke gekauft.

Im **Landkreis Spree-Neiße** wurden in den Jahren von **2004 bis 2007** in der **Zone 3** (Oberspreewald) 49 Kauffälle über Grünlandflächen und gemischte Flächen (sowohl land- wie auch forstwirtschaftliche Flächen) für die „Renaturierung Spreeaue“ als Ersatzmaßnahme für die bergbauliche Inanspruchnahme der ehemaligen „Lakomaer Teiche“ registriert. Der Gesamtflächenumsatz lag für die landwirtschaftlichen Flächen in diesen vier Jahren bei rd. 92,7 ha (*abgeschlossene Maßnahme*).

In der Zone 1 (Heidewald-Malxe-Niederung) des **Landkreises Spree-Neiße** wurden seit dem Jahr 2019 insgesamt 13 Kauffälle mit einem Gesamtvolumen von 17,2 ha registriert. Das entspricht 51 % des gesamten Flächenumsatzes ab 2019. Der durchschnittliche Preis liegt bei 0,62 €/m². In den Zonen 3, 4 und 5 gab es zusammen 5 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von immerhin 16,8 ha.

6.2.7 Unland, Geringstland

Bei Unland und Geringstland handelt es sich um Flächen minderer Qualität (auch bergbaulich beanspruchte Flächen), die keine oder eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zulässt.

Im Jahr 2024 wurden keine Unland- bzw. Geringstlandflächen in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Für das Jahr 2023 wurden 2 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von rd. 3.250 m² registriert. Die Quadratmeterpreise fügen sich in das Preisniveau der letzten Jahre ein.

Für preisliche Aussagen zu diesem Teilmarkt wird auf die Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2023 zurückgegriffen.

Preisniveau von Unlandflächen in den Landkreisen SPN und OSL 2018 – 2023				
Anz KF	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø Verh. BRW (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m²	Ø Fläche (Spanne) m²
12	0,14 / 0,15 / 0,14 (0,02 – 0,25)	24 / 28 / 23 (3 – 42)	0,60 / 0,63 (0,40 – 0,70)	3.200 / 2.750 (317 – 1,1 ha)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

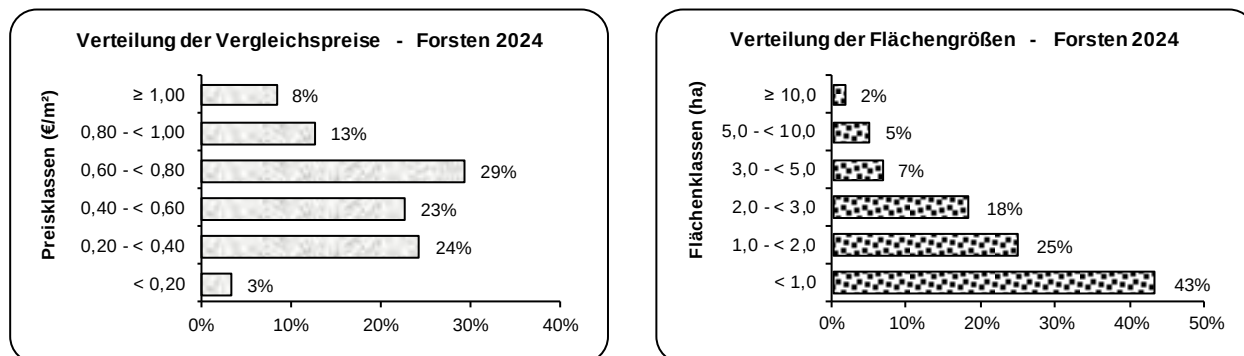
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen

Im Jahr 2024 wurden 120 Verträge (Vorjahr: 105) ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse über forstwirtschaftliche Flächen in ortsfernen und ortsnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 226,1 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 83,1 ha weniger als im Jahr 2023. Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 1.066 m² und 11,2 ha und betrug im Mittel 1,9 ha.

Die Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich in beiden Landkreisen in einer Bandbreite von 0,11 €/m² bis 1,96 €/m². Der mittlere Preis lag arithmetisch ermittelt bei 0,61 €/m² und nach der Fläche gewichtet bei 0,58 €/m².

Betrachtet man die Preisverteilung und die Verteilung nach der Flächengröße, ergibt sich folgendes Bild:



Entsprechend dieser Verteilung ergibt sich für die Vergleichspreise ein Zentralwert in Höhe von 0,60 €/m². Der Median der Flächengröße liegt bei rd. 1,3 ha.

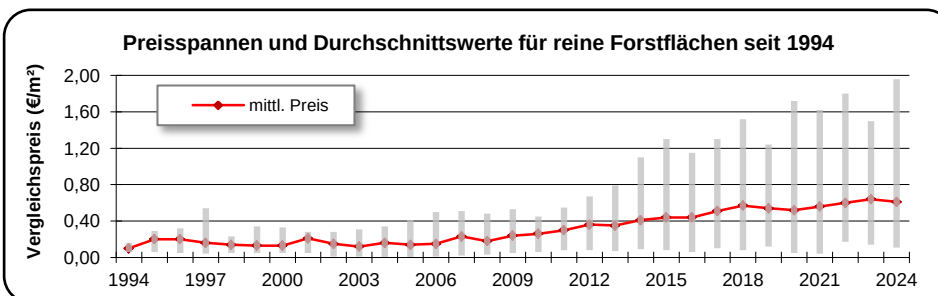
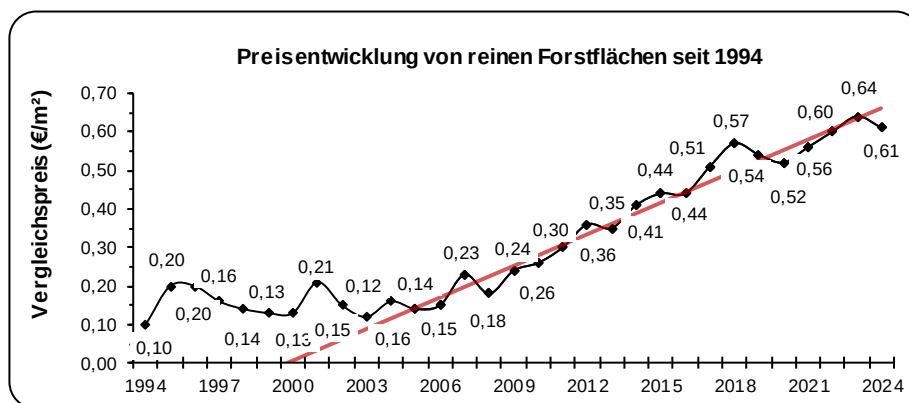
Anmerkung:

Die Kaufpreise setzen sich aus dem Bodenanteil und dem Wert des Aufwuchses zusammen. In den notariellen Verträgen sind diese Anteile nicht im Einzelnen ausgewiesen, sodass in dieser Hinsicht keine differenzierte Auswertung möglich ist.

Weiterhin ist zu beachten, dass der Wert des Aufwuchses durch Baumart, Baumartmischung, Alter des Bestandes, Bonität, Bestockungsgrad, Pflegezustand und andere Faktoren beeinflusst wird. Angaben zum Bestand konnten nicht erhoben werden. Dadurch ist ein Vergleich der Kauffälle nur bedingt möglich.

Entwicklung des mittleren Preisniveaus

Aus diesem Diagramm ist die Preisentwicklung der forstwirtschaftlichen Grundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz erkennbar. Bis zum Jahr 2003 war eine fallende Tendenz zu verzeichnen. Ab dem Jahr 2005 beträgt der jährliche Aufwärtstrend durchschnittlich ca. 2,7 %.



Dieses Diagramm zeigt die Entwicklung der Preisspannen reiner Forstflächen seit 1994 in beiden Landkreisen.

Zonale Grundstückspreise für Forstflächen

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 120 geeignete Kauffälle (53 aus dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz und 67 aus dem Landkreis Spree-Neiße) zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

Zum einen wurde das arithmetische Mittel der Preise pro Quadratmeter Bodenfläche gebildet. Darüber hinaus wurde der mittlere Preis nach der Größe der verkauften Flächen gewichtet und der Medianwert ermittelt. Die Tabelle gibt Auskunft über das zonale Preisniveau der forstwirtschaftlichen Nutzflächen.

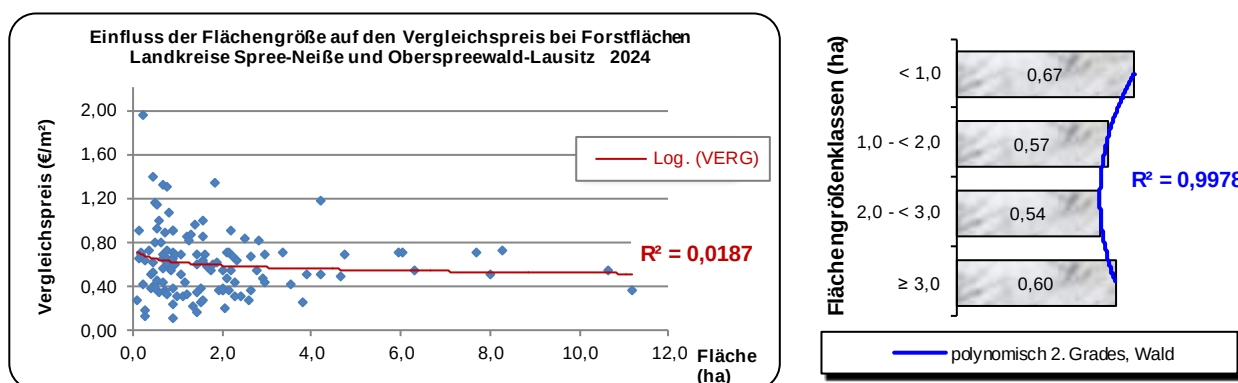
Zonale Forstpreise 2024					
Lage		Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Preis €/m ² <i>gewichtet / Median</i>	Ø Fläche (Umsatz)* (Spanne) ha	Anzahl Kauffälle
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1 (Spreewald)	0,49	0,58 / 0,49	2,0 / 2,0 (4,0)	2
	Zone 2 (Lu-Ca-Becken)	0,77 (0,23 – 1,39)	0,71 / 0,71	1,5 / 1,6 (21,8) (0,4 – 2,9)	15
	Zone 3 (Hügelland)	0,61 (0,12 – 1,34)	0,58 / 0,59	1,9 / 1,6 (30,2) (0,1 – 6,3)	16
	Zone 4 (Tiefland)	0,58 (0,26 – 1,06)	0,60 / 0,50	1,9 / 1,2 (35,2) (0,2 – 8,3)	19
	Zone 5 (Ki-Fi-Becken)	k. A.	k. A.	k. A.	1
Landkreis Spree-Neiße	Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,41 (0,17 – 0,69)	0,41 / 0,39	1,6 / 1,2 (25,6) (0,2 – 4,6)	16
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,65 (0,39 – 0,91)	0,74 / 0,69	1,0 / 0,5 (4,9) (0,2 – 2,8)	5
	Zone 3 (Oberspreewald)	0,56 (0,11 – 1,16)	0,55 / 0,55	1,5 / 1,2 (26,2) (0,4 – 5,9)	17
	Zone 4 (Muskauer Falte)	0,76 (0,22 – 1,96)	0,64 / 0,69	2,4 / 1,2 (50,2) (0,1 – 11,2)	21
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,48 (0,20 – 0,69)	0,50 / 0,53	3,2 / 1,5 (25,8) (0,1 – 10,7)	8

* Ø Fläche (Umsatz) – durchschnittliche Flächengröße, arithmetisch / *Median* (Gesamtflächenumsatz in der Zone)

6.3.2 Einflussgrößen auf das Preisniveau von Forstflächen

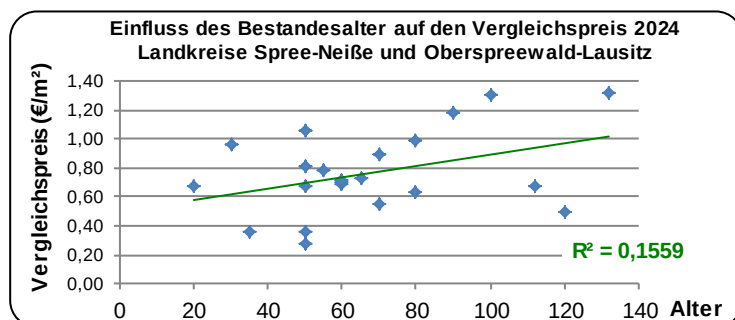
6.3.2.1 Einfluss der Flächengröße auf das Preisniveau von Forstflächen

Im Berichtsjahr ist ein leichter Einfluss der Flächengröße auf den Preis für Forstflächen erkennbar. Die Einteilung der Datenmenge in Größenklassen lässt diesen Einfluss ebenfalls vermuten, wobei die Streubreite innerhalb der Größenklassen ziemlich groß ist und dadurch das Ergebnis etwas verzerrt ist.



Innerhalb der Größenklassen ist die Anzahl der Kauffälle sehr unterschiedlich, bis 2 ha liegen 68 % der verkauften Forstflächen. Bei den über 3 ha großen Grundstücken sind es nur noch 13 % der Kauffälle.

6.3.2.2 Einfluss des Alters des Bestandes auf das Preisniveau von Forstflächen



Für eine Untersuchung des Preises auf eine Abhängigkeit vom Zustand des Aufwuchses und seiner Ertragsfähigkeit (u. a. abhängig vom Alter des Bestandes und der Baumart) standen aus dem Jahr 2024 nur 22 geeignete Kauffälle zur Verfügung. In der nebenstehenden Grafik lässt sich eine gewisse Abhängigkeit vom Alter des Bestandes nachweisen.

6.3.2.3 Einfluss der Lage der forstwirtschaftlichen Flächen

Weiterhin wurden die Stichproben (120 Kauffälle) auf eine Abhängigkeit von der Lage zu den Ortschaften in den Landkreisen untersucht. Dabei erfolgte eine Einteilung in ortsnahe und ortsferne Lagen.

Die folgenden Aussagen können über das Verhältnis von ortsnahen Vergleichspreisen zu den ortsfernen Vergleichspreisen getroffen werden:

Bei Forstflächen

- liegt der **arithmetische** Mittelwert (0,69 €/m²) der 34 **ortsnahen** Vergleichspreise **19 % über** dem arithmetischen Mittel (0,58 €/m²) der 86 **ortsfernen** Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,64 €/m²) der 34 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø 1,4 ha) **12 % über** dem gewichteten Mittel (0,57 €/m²) der 86 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø 2,1 ha).
- liegt der **Median** (0,63 €/m²) der 34 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø_{median} 0,9 ha) **14 % über** dem Median (0,55 €/m²) der 86 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø_{median} 1,6 ha).

6.3.2.4 Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren für Forstflächen

Die Waldkäufe werden von vielen Faktoren beeinflusst. Neben der Flächengröße und dem Alter sowie der Art des Aufwuchses beeinflussen weitere Käuferinteressen, wie die Nutzung des Waldes für Freizeit und Erholung, als Holzlieferant zur Eigennutzung, als Fläche für die Eigenjagd, für das Betreiben eines Forstbetriebes oder der Wald als Geldanlageobjekt, den Kaufpreis. Eine eindeutige Zuordnung der Umstände ist nicht möglich, dadurch können nach wie vor keine gesicherten Aussagen getroffen werden.

6.3.3 Preisniveau objektnaher Waldflächen

Ähnlich wie bei den Acker- und Grünlandflächen unterliegen die objektnahen Waldgrundstücke speziellen preisbildenden Umständen. Sie wurden entweder zum bestehenden Haus- bzw. Betriebsgrundstück zugekauft oder befanden sich im Umkreis von wenigen hundert Metern von diesen.

Im Jahr 2024 wurden 14 geeignete Kaufverträge (LK OSL: 8, LK SPN: 6) über objektnahe Waldgrundstücke ausgewertet (Vorjahr: 9, LK OSL: 5, LK SPN: 4). Der Flächenumsatz betrug 6,6 ha (Vorjahr: 3,4 ha).

Die Preise bewegten sich in den Jahren 2023 und 2024 zwischen 0,20 €/m² und 2,67 €/m². Der arithmetische Mittelwert lag bei 0,83 €/m². Nach der Fläche gewichtet ergab sich ein mittlerer Preis von 0,87 €/m².

Die objektnahen Waldgrundstücke waren 39 m² bis 1,6 ha groß und im Durchschnitt rd. 4.400 m².

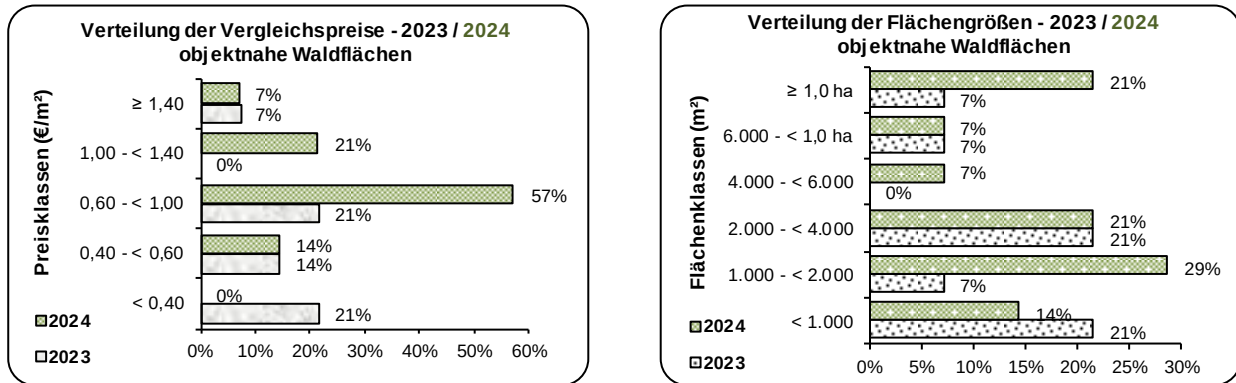
In der folgenden Tabelle sind die entsprechenden Daten für die Jahre 2023 und 2024 zusammengestellt.

Preisniveau von objektnahen Waldflächen in den Landkreisen SPN und OSL 2023 / 2024					
Jahr	Anz KF	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø Verh. zum BRW (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m²	Ø Fläche (Spanne) m²
2023	9	0,74 / 0,68 / 0,45 (0,20 – 2,67)	120 / 110 / 82 (48 – 411)	0,59 / 0,64 (0,42 – 0,65)	3.800 / 2.300 (39 – 1,5 ha)
2024	14	0,89 / 0,98 / 0,66 (0,55 – 2,40)	144 / 158 / 104 (85 – 343)	0,62 / 0,65 (0,50 – 0,70)	4.700 / 2.900 (369 – 1,6 ha)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

Die Preis- und Flächenverteilungen beider Jahre sind aus den folgenden Grafiken ersichtlich.

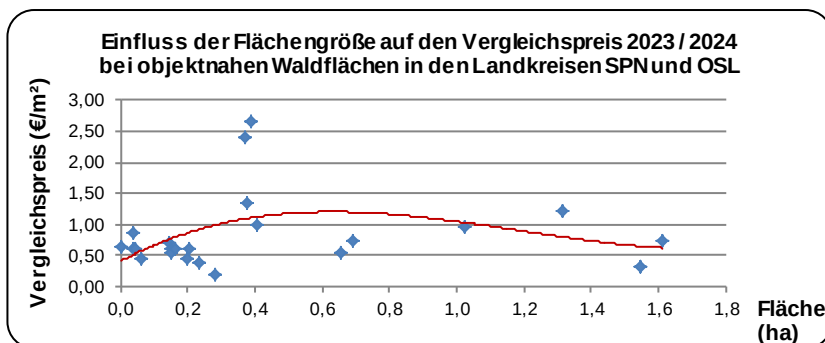


Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich für den Vergleichspreis ein Medianwert von 0,62 €/m² und für die Flächengröße liegt der Medianwert bei rd. 2.300 m².

6.3.4 Einflussgröße auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen

6.3.4.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen

In die Untersuchung auf einen Einfluss der Flächengröße wurden die 23 Kauffälle aus dem Jahr 2023 und 2024 einbezogen. Eine Ausreißerbereinigung fand nicht statt, da sie keine signifikante Verbesserung brachte.



Aus dem nebenstehenden Diagramm ist ersichtlich, dass in den letzten beiden Jahren kein direkter Flächeneinfluss bei objektnahen Waldgrundstücken nachgewiesen werden kann. Aus Untersuchungen vergangener Jahre würde man höhere Vergleichspreise bei kleineren Flächen erwarten. Das ist jedoch nicht der Fall.

Die dargestellte ausgleichende Kurve ist eine polynomische Funktion 3. Grades, die die Daten mit einem R^2 von 0,1608 am besten beschreibt. Eine solche Funktion bedeutet jedoch, dass neben der Flächengröße noch andere Faktoren einen Einfluss bei der Preisfindung hatten.

6.3.4.2 Beziehungen objektnaher zu ortsfernen forstwirtschaftlichen Nutzflächen

Vergleicht man die Preise von reinen und allen objektnahen Waldflächen des Jahres 2023 und 2024, kann man Folgendes feststellen:

- Der Preis für **objektnahe** forstwirtschaftliche Grundstücke betrug im Durchschnitt rd. das **1,4-fache** des entsprechenden **zonalen Bodenrichtwertes** für reine Forstflächen. Die Spanne reichte vom 0,5-fachen bis zum 4,1-fachen des jeweils geltenden Bodenrichtwertes.

6.3.5 Gehölzflächen

Zu diesen Grundstücken zählen Flächen, die keine reinen Forstflächen darstellen. Ihr Aufwuchs besteht größtenteils aus wild wachsendem Anflug und Gebüsch. Die Flächen sind mitunter nur gering damit bedeckt.

Im Berichtsjahr wurden 14 derartige Kaufverträge registriert (LK OSL: 2, LK SPN: 12). Im Vorjahr waren es 19 Gehölzflächen (LK OSL: 2, LK SPN: 17). Der Flächenumsatz betrug 5,4 ha (Vorjahr: 16,3 ha). Die Grundstücke waren im Jahr 2024 zwischen 152 m² und 2,1 ha und im Median 1.000 m² groß.

Für die Preisanalyse wurden die Kauffälle aus dem Jahr 2023 mit einbezogen, deren Ergebnis in der nun folgenden Tabelle zusammengestellt ist.

Preisniveau von Gehölzflächen 2023 / 2024					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø Verh. BRW (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m²	Ø Fläche (Spanne) m²
ortsfern, ortsnah	16	0,57 / 0,34 / 0,41 (0,04 – 1,79)	87 / 70 (7 – 256)	0,64 / 0,64 (0,55 – 0,70)	12.750 / 5.700 (503 – 53.169)
objektnah	17	0,76 / 0,67 / 0,55 (0,39 – 1,61)	119 / 86 (65 – 252)	0,64 / 0,64 (0,60 – 0,70)	750 / 350 (75 – 5.079)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

* Ø Verh. BRW – Durchschnitt aller prozentualen Verhältnisse „Vergleichspreis zum Bodenrichtwert“

6.3.6 Waldflächen unter Naturschutz

Im Jahr 2024 wurden zwei Verträge über forstwirtschaftliche Grundstücke geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes dienen sollen. Diese verkauften Flächen liegen beide im Landkreis Spree-Neiße. Die drei Käufe des Jahres 2023 wurden nur im Landkreis Oberspreewald-Lausitz registriert.

In der folgenden Tabelle sind das Preisniveau der zu Naturschutzzwecken erworbenen forstwirtschaftlichen Grundstücke der Jahre 2023 und 2024 nach Landkreisen sortiert zusammengestellt. Darüber hinaus wurden die Daten über alle registrierten Kauffälle aus allen Jahren mit aufgenommen.

Übersicht über das Preisniveau von forstwirtschaftlichen Flächen für Naturschutzzwecke						
Jahr	Anz. KF	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Anteil am BRW* (Spanne) %	Ø BRW €/m² (Spanne)	Ø Fläche* (Spanne) ha*	Flächenumsatz ha
Landkreis Spree-Neiße						
2024	2	0,81 / 0,82 / 0,81	134 / 134	0,60 / 0,60	1,3 / 1,3	2,6
2023	0	-	-	-	-	-
ab 2021	8	0,70 / 0,68 / 0,64 (0,36 – 1,00)	126 / 120 (65 – 182)	0,56 / 0,55 (0,50 – 0,60)	2,5 / 1,4 (0,1 – 6,8)	20,1
2005 – 07 nur Zone 3	7	0,50	-	-	1,9 / 1,5 (0,2 – 11,0)	3,6
Landkreis Oberspreewald-Lausitz						
2023	3	1,03 / 0,98 / 1,00 (0,60 – 1,50)	168 / 154 (100 – 250)	0,62 / 0,60 (0,60 – 0,65)	2,1 / 1,7 (1,1 – 3,6)	6,4
2024	0	-	-	-	-	-
ab 1994	62	0,26 / 0,23 / 0,20 (0,06 – 1,50)	97 / 89 (38 – 250)	0,25 / 0,21 (0,10 – 0,65)	2,5 / 1,9 (0,06 – 11,0)	158,0

* Durchschnittswerte: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

Seit dem 01.01.1994 konnten bisher insgesamt 62 derartige Verträge über ortsferne forstwirtschaftliche Nutzflächen registriert werden, die sich im **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** befinden. 81 % der Flächen liegen in der Zone 1 (Spreewald), 15 % befinden sich in der Zone 4 (Tiefeland) und nur 4 % im übrigen Kreisgebiet. Insgesamt wurden bisher 158,0 ha Wald für den Naturschutz erworben.

Im **Landkreis Spree-Neiße** wurden in den Jahren von 2005 bis 2007 in der **Zone 3** (Oberspreewald) 7 Kauffälle über Waldflächen für die „Renaturierung Spreeaue“ als Ersatzmaßnahme für die bergbauliche Inanspruchnahme der ehemaligen „Lakomaer Teiche“ registriert.

Seit dem Jahr 2021 wurden in der Zone 1 (Heidewald-Malxe-Niederung) des **Landkreises Spree-Neiße** 6 Kauffälle mit einem Gesamtvolumen von 13,11 ha registriert. Das entspricht 65 % des gesamten Flächenumsatzes ab 2021. In den Zonen 4 und 5 wurden 35 % der Flächen für den Naturschutz umgesetzt.

6.3.7 Preisniveau von Forstflächen ohne Aufwuchs

Durch den Gesetzgeber ist mit der neuen ImmoWertV 21 vorgegeben worden, dass die Bodenrichtwerte für Forsten nur noch für den Waldboden zu ermitteln sind. Bisher wurden in Brandenburg die Bodenrichtwerte inklusive des Wertes für den Aufwuchs ausgewiesen, da die Datenlage für reine Waldbodenverkäufe seit vielen Jahren nur sehr gering war.

Dennoch wurde in den vergangenen Jahren begonnen, die wenigen zur Verfügung stehenden Kaufverträge entsprechend zu untersuchen. Diese Untersuchung wird auch in diesem Jahr fortgesetzt.

Es werden Verträge über Waldbodenflächen ohne Aufwuchs und Verträge über bestockte Forstflächen mit ausgewiesenem Kaufpreisanteil für den Bestand näher untersucht. Bei den letzteren werden die Vergleichspreise um den Preisanteil des ausgewiesenen Bestandes reduziert.

Aus dem Berichtsjahr standen **nur ein** Vertrag (Vorjahr: 2) über **reine Waldbodenverkäufe** für Auswertungen zur Verfügung und 19 geeignete Verträge (Vorjahr: 13) mit ausgewiesenem Wert für den Bestand. Zur Erweiterung der Datenbasis werden Verträge der Jahre 2020 bis 2023, auch Zukäufe von Kleinstflächen, in die Analysen mit einbezogen.

Reine Waldbodenverkäufe, die in den Verträgen als solche ausgewiesen waren, wurden zu 94 % durch die öffentliche Hand realisiert.

93 Prozent der Verträge, bei denen der Wert des Bestandes in Erfahrung gebracht werden konnte, wurden durch natürliche oder juristische Personen veräußert.

Preisniveau von Waldbodenflächen ohne Bestand - 2020 bis 2024							
Anz. KF	Ø Preis _{Boden} * (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am Vergleichspreis	Ø Anteil am BRW _{Forsten} %	Ø BRW _{Forsten} # (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW _{Acker} %	Ø BRW _{Acker} (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) ha
Waldbodenverkäufe (Flächen ohne Aufwuchs)							
16	0,67 / 0,61 / 0,75 (0,10 – 1,10)	-	116 / 125 (15 – 220)	0,58 / 0,60 (0,50 – 0,70)	101 / 111 (14 – 210)	0,67 / 0,65 (0,50 – 0,90)	0,6 / 0,3 (18 m ² – 1,9)
Waldbodenpreis (aus dem um den Bestandswert reduzierten Vergleichspreis)							
60	0,25 / 0,45 / 0,20 (0,05 – 0,65)	38 % / 37 % (14 % - 83 %)	57 / 46 (9 – 165)	0,60 / 0,60 (0,50 – 0,70)	39 / 32 (10 – 104)	0,63 / 0,65 (0,50 – 0,80)	19,2 / 2,1 (0,1 – 442,7)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

BRW_{Forsten} Bodenrichtwert für Forsten inklusive Aufwuchs (gültig bis 31.12.2024)

Die in der Tabelle zusammengefassten Preisanalysen lassen erkennen, dass **deduktiv ermittelte** Waldbodenpreise **deutlich** von den wenigen reinen Waldbodenpreisen **abweichen**.

Außerdem sind seit 2020 durchschnittlich nur rd. 10 % der 580 ortsfernen Waldverkäufe mit dem Wert des Bestandes ausgewiesen.

Die Datenmenge der **reinen** Waldbodenverkäufe macht ebenfalls nur einen **sehr geringen Bruchteil** (Ø rd. 2,7 %) der 580 Verträgen aus, bei denen die bestockten Forstflächen (d. h. inklusive des Bestandes) in ortsfernen Lagen veräußert werden.

Die angewendete Methodik zur Ableitung von Waldbodenrichtwerten wird unter Punkt 10.4 näher erläutert.

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Zu den sonstigen unbebauten Grundstücken werden Flächen, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und keiner anderen Grundstücksart zuzuordnen sind, gezählt.

Hierunter fallen Abbauf Flächen, private Grünanlagen, Wasserflächen und Grundstücke mit besonderer Funktion, wie z. B. Lagerplätze, private Wege oder Grundstücke zum Ausbau erneuerbarer Energien.

Für 2024 wurden 72 Vertragsvorgänge (Vorjahr: 69) mit einem Flächenumsatz von 100,5 ha und einem Geldumsatz von rd. 4,7 Mio. € (Vorjahr: 57,6 ha, 1,1 Mio. €) registriert.

7.1 Gartenland

Im Jahr 2024 konnten 20 Kaufverträge (Vorjahr: 28 Verträge) über Gartenland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert werden, die für weitere Preisanalysen geeignet waren. Das sind acht Verträge weniger als im Vergleichszeitraum. Der Flächenumsatz betrug 3,4 ha (Vorjahr: 8,4 ha) und der Preisumsatz belief sich auf rd. 111 T€ (Vorjahr: 199 T€).

Zu Untersuchungszwecken erfolgte eine Unterteilung der Kaufverträge entsprechend der Lage der veräußerten Gartenflächen in Hausgärten und Gartenland in Gartenanlagen sowie an Einzelstandorten.

7.1.1 Hausgärten

Für die Preisanalyse der Hausgärten standen 15 bzw. 13 geeignete Verträge mit zum Teil kleinen Zukaufsf lächen aus den Jahren 2023 bzw. 2024, bei denen Gartenland zum bestehenden Grundstück zugekauft wurde, zur Verfügung. Die Hausgartenflächen kosteten zwischen 100 € und 17.000 € und im Durchschnitt rd. 3.700 €.

Preisniveau von Hausgärten in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2023 / 2024					
	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW* (Spanne) €/m²	Ø Fläche* / Umsatz (Spanne) m²
beide Landkreise	28	4,21 / 3,92 / 3,25 (0,43 – 10,20)	15 / 13 (1 – 27)	35 / 29 (13 – 150)	950 / 570 / 26.470 (41 – 5.619)
nur OSL	21	4,75 / 4,04 / 3,25 (1,81 – 10,20)	16 / 14 (5 – 27)	36 / 30 (13 – 150)	980 / 555 / 20.620 (41 – 5.619)
nur SPN	7	2,59 / 3,47 / 2,97 (0,43 – 5,00)	9 / 10 (1 – 17)	31 / 28 (14 – 55)	840 / 670 / 5.840 (231 – 1.767)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** Anteil am BRW – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland“

Die Hausgärten wurden einer Untersuchung auf Einflussfaktoren unterzogen. Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 mit einbezogen. Dabei ergaben sich die nun folgenden Ergebnisse.

Einfluss des Bodenrichtwertniveaus

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von 52 Hausgartenzukaufen, unterteilt nach der Höhe des Bodenrichtwertes des angrenzenden Baulands.

Einfluss des Bodenrichtwertniveaus auf das Preisniveau der Hausgärten 2021 – 2024				
BRW-Klassen Spanne / (Mittel) €/m²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m²
< 20 / (14)	19	2,76 / 2,80 / 2,50 (0,43 – 5,08)	22 / 18 (3 – 73)	990 / 610 (51 – 5.619)
20 – 39 / (26)	25	4,17 / 4,46 / 3,37 (2,04 – 8,00)	16 / 13 (7 – 32)	550 / 500 (58 – 1.485)
≥ 40 / (70)	8	6,51 / 6,15 / 7,04 (0,67 – 11,00)	11 / 9 (1 – 25)	840 / 620 (41 – 2.403)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** Anteil am BRW – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland“

7.1.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten

Gartenland an Einzelstandorten wurde 4-mal im Jahr 2024 (Vorjahr: 7) registriert. In Gartenanlagen und für Kleingartenanlagen gelangten 3 Verträge (Vorjahr: 5) zur Auswertung. Der damit verbundene Flächenumsatz betrug insgesamt 1,5 ha (Vorjahr: 5,0 ha).

Die vier **Einzelgärten** (auch Zukäufe) erzielten Preise je nach Lage und Größe zwischen 1.140 € und 16.000 €. Ihr Flächenumsatz betrug rd. 7.630 m² (Vorjahr: rd. 9.500 m²).

Der Verkauf von **Gartenland in Gartenanlagen** (3 Verträge, im Vorjahr: 5), die teilweise auch verpachtet waren, rief im Jahr 2024 in beiden Landkreisen zusammen einen Flächenumsatz von rd. 7.530 m² hervor (Vorjahr: 4,1 ha).

Für die weitere Auswertung wurden die 12 Kauffälle aus dem Jahr 2023 mit einbezogen.

Preisniveau von Gärten an Einzelstandorten / in Gartenanlagen in den LK SPN und OSL 2023/24					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Einzelgärten innerhalb Ortslage, am Ortsrand	6	6,22 / 7,64 / 5,82 (3,00 – 11,37)	30 / 32 (11 – 46)	24 / 20 (8 – 45)	750 / 850 (14 – 1.407)
Einzelgärten im Außenbereich	5	2,32 / 1,84 / 1,40 (0,90 – 5,30)	13 / 13 (3 – 24)	23 / 23 (5 – 42)	2.520 / 1.820 (955 – 4.641)
Flächen in Gartenanlagen am Ortsrand bzw. im Außenbereich	8	2,35 / 2,02 / 178 (0,76 – 435)	9 / 8 (3 – 21)	29 / 25 (12 – 45)	6.060 / 2.910 (882 – 18.382)

Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

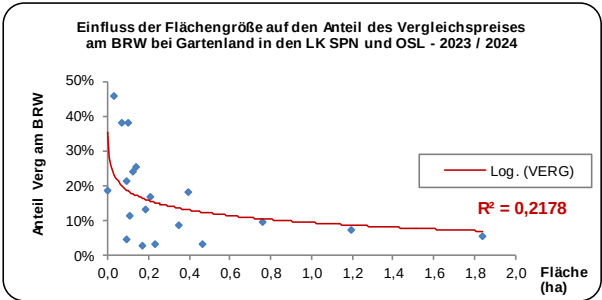
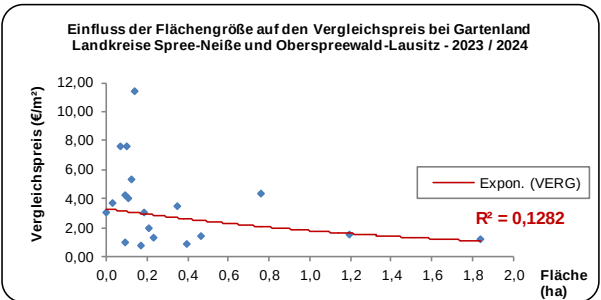
Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** BRW-Anteil – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert“

BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau für Bauland in der näheren Umgebung

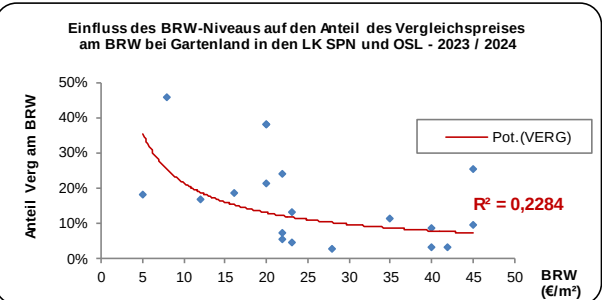
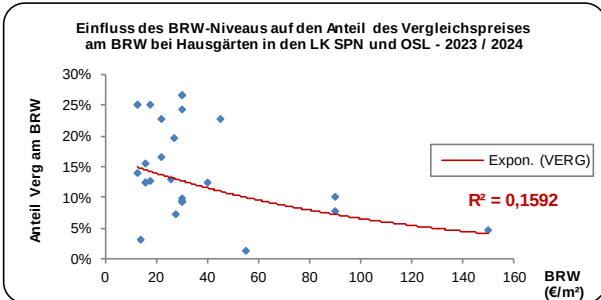
7.1.3 Einflussgrößen auf das Preisniveau beim Gartenland

Bei den Einzelgärten sowie bei den Gärten in bzw. für Gartenanlagen ist eine Flächenabhängigkeit vorhanden, wie aus den nachfolgenden Diagrammen ersichtlich ist.



Eine gewisse Flächenabhängigkeit bei den Hausgärten ist nur für Hausgärten im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erkennbar (ohne Abbildung).

Eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert-Niveau ist bei den Hausgärten wie bei den Einzelgärten nachweisbar.



Das heißt, je größer die Fläche bzw. je höher das Bodenrichtwert-Niveau ist, umso geringer ist der prozentuale Anteil vom Bodenrichtwert und umgekehrt.

7.2 Private Grünflächen

Zu diesen Flächen zählen unter anderem Flächen, die neben Gartenland zu Wohn- oder Erholungsgrundstücken zugekauft werden (auch parkähnliche Flächen) oder in Bebauungsplänen von einer Bebauung freizuhalten sind oder ähnliche Flächen.

Im Berichtsjahr wurden 8 derartige Verkäufe (Vorjahr: 6) registriert. Der Flächenumsatz betrug 2,8 ha (Vorjahr: 0,7 ha).

Preisniveau von privaten Grünflächen in den Landkreisen SPN und OSL 2023 / 2024					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau [#] (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
innerorts, am Ortsrand	14	3,94 / 2,73 / 4,15 (0,38 – 10,05)	20 / 17 (4 – 67)	30 / 21 (5 – 130)	2.500 / 1.040 (238 – 19.120)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** Anteil am BRW – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert“

[#] BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau für Bauland in der näheren Umgebung, Grundstücke tlw. am Ortsrand oder Außenbereich

7.3 Lagerflächen, Deponien

Im Jahr 2024 wurden 4 Verträge (Vorjahr: 1) über Lagerflächen für gewerbliches oder landwirtschaftliches Lagergut in die Datensammlung beider Landkreise aufgenommen. Der Flächenumsatz lag im Jahr 2024 bei rd. 9.400 m² (Vorjahr: rd. 1.500 m²).

In beiden Jahren wurden durchschnittlich rd.6 T€ (1 T€ bis 10 T€) für Lagerflächen bezahlt.

Preisniveau von Lagerplätzen und Deponien in den Landkreisen SPN und OSL 2023 / 2024					
Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau [#] (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Lagerflächen in GE-Gebieten	2	4,61 / 4,21 / 4,61	(54 – 100)	6 / 6	1.350 / 1.350
Lagerflächen Ortsrandlage o. AB	3	2,99 / 2,37 / 1,82 (0,49 – 6,67)	22 / 18 (5 – 42)	12 / 10 (10 – 16)	2.740 / 2.050 (1.500 – 4.673)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** Anteil am BRW – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert“

AB: Außenbereich

[#] BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau für Bauland in der näheren Umgebung, Grundstücke tlw. am Ortsrand oder Außenbereich

7.4 Grundstücke für erneuerbare Energien

Zu diesem Teilmarkt gehören Flächen für die Erzeugung von Energie mittels Windenergieanlagen (WEA), Biogasanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen.

Im Jahr 2024 wurden 11 Kauffälle registriert (Vorjahr: 7), die im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien standen. Der Flächenumsatz betrug rd. 70,7 ha (Vorjahr: 9,3 ha). und der Geldumsatz etwa 4,19 Mio. € (Vorjahr: 467 T€).

Im Berichtsjahr und im Vorjahr wurden keine Kauffälle für **Windenergieanlagen** in der Kaufpreissammlung registriert. Seit dem Jahr 2019 gab es nur einen Kauffall. Daher ist keine Aussage zum Preisniveau möglich.

7.4.1 Solaranlagen / Photovoltaik

Für die Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen wurden im Jahr 2024 elf Flächenaufkäufe (Vorjahr: 6) getätigt, die sich in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz befinden.

Dabei handelte es sich um Flächen am Ortsrand von kleineren Gemeinden bzw. im Außenbereich. Der Flächenumsatz betrug insgesamt rd. 70,7 ha (Vorjahr: 6,9 ha). Die Preisspanne wies je nach Lage und Entwicklungszustand eine Bandbreite von 1,93 €/m² bis 12,64 €/m² auf.

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Kauffälle aus den Jahren ab 2022 in die Preisanalysen mit einbezogen. In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse übersichtlich zusammengestellt.

Flächen für Solar- oder Photovoltaikanlagen in den Landkreisen SPN und OSL 2022 bis 2024					
zulässige Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha
gewerbliche Baufläche	5	7,59 / 7,99 / 6,55 (2,42 – 16,03)	79 / 80 (37 – 131)	10 / 8 (5 – 20)	2,5 / 1,9 (1,2 – 4,6)
landwirtschaftliche Fläche	16	4,20 / 5,72 / 4,35 (1,14 – 12,64)	703 / 697 (175 – 1.945)	0,61 / 0,60 (0,50 – 0,65)	4,6 / 1,8 (0,04 – 46,6)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** BRW-Anteil – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert“

BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau für Bauland in der näheren Umgebung bzw. für Landwirtschaftsflächen

7.4.2 Biogasanlagen

In den letzten vier Jahren wurden kaum Kauffälle für Biogasanlagen in der Kaufpreissammlung registriert. Seit 2020 gab es insgesamt nur drei davon. Im Berichtsjahr wurde keine Fläche gekauft, nur eine im Jahr 2023.

Flächen für Biogasanlagen in den Landkreisen SPN und OSL 2020 bis 2023					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# €/m ²	Ø Flächengröße m ²
Ortsrand / Gewerbegebiet	3	6,54 / 6,22 / 5,00 (4,89 – 9,72)	85 / 81 (49 – 125)	9 / 10 (4 – 12)	15.280 / 12.350 (10.005 – 23.494)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** BRW-Anteil – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum Bodenrichtwert“

BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau für Gewerbebauland

7.5 Grundstücke für Ver- und Entsorgungsanlagen

7.5.1 Umspannwerke, Übergabestationen und Telekommunikationsanlagen

Für den Bau von **Übergabestationen, Umspannwerke, Batteriespeicher** usw. wurden im Jahr 2024 vier Verträge (Vorjahr: 2) ausgewertet. Der Flächenumsatz belief sich dabei nur auf 4,5 ha (Vorjahr: 0,7 ha).

Außerdem wurden im Jahr 2024 vier Grundstücksverkäufe (Vorjahr: 2) für **Anlagen der Telekommunikation** (z. B. Funkmasten) mit einem Flächenumsatz in Höhe von rd. 1.310 m² (Vorjahr: 500 m²) registriert.

In der folgenden Tabelle sind die Untersuchungsergebnisse zum Preisniveau dieser Grundstücke (tlw. auch über mehrere Jahre) übersichtlich zusammengestellt.

Grundstücke für Umspannwerke, Übergabestationen u. ä. in den LK SPN und OSL 2023 / 2024					
Lage	Anzahl KF	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil / x-fache** (Spanne)	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Ortsrand / Außenbereich	6	16,48 / 16,06 / 15,50 (11,00 – 21,89)	2,0- / 1,8-fache (1,0 – 3,2-fache)	10 / 9 (5 – 18)	8.750 / 8.440 (734 – 20.480)
Grundstücke für Telekommunikationsanlagen in den Landkreisen SPN und OSL 2022 – 2024					
Ortsrand / Außenbereich	8	108,92 / 102,27 / 81,34 (44,13 – 216,67)	20,6- / 13,5-fache (5,5 – 43,3-fache)	6 / 6 (4 – 10)	320 / 300 (200 – 480)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** BRW-Anteil – prozentuales Verhältnis „Quadratmeterpreis zum Bodenrichtwert“ Anzahl KF – Anzahl der Kauffälle

** x-fache – Faktor aus dem Verhältnis „Quadratmeterpreis zum Bodenrichtwert“

BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau für Bauland der näheren Umgebung bzw. Außenbereichsbodenrichtwerte

7.5.2 Grundstücke für wasserbauliche Anlagen

Für künftige bzw. bestehende Pumpstationen, Regenwassersammler, Rückhaltebecken u. ä. wurden im Berichtsjahr drei Verträge (Vorjahr: 1) ausgewertet. Es ergab sich ein Flächenumsatz von 655 m² (Vorjahr: 0,2 ha).

Für die Auswertung wurden nur die Kauffälle der Jahre 2023 und 2024 verwendet, da sie sich bezüglich des Preisniveaus erheblich von den Vorjahren unterscheiden. Es erfolgte eine lagemäßige Zuordnung. Die Ergebnisse wurden in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Grundstücke für Pumpstationen, Regenwassersammler u. ä. in den LK SPN und OSL 2023 / 2024					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau [#] (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
im Außenbereich	2	0,68 / 0,69 / 0,68	104 % / 104 %	0,65 / 0,65	1.430 / 1.430
innerorts / am Ortsrand	2	62,50 / 80,97 / 62,50	133 % / 133 %	43 / 43	70 / 70

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** BRW-Anteil – prozentuales Verhältnis „Quadratmeterpreis zum Bodenrichtwert“, keine Spannenangaben aus datenschutzrechtlichen Gründen

[#] BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau für Land- bzw. Forstwirtschaftsflächen oder Bauland

7.6 Abbau land

In den neuen Bundesländern gilt seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse bei Bodenschätzen⁹ am 23.04.1996 ihre allgemeine Einteilung in bergfreie und grundeigene Bodenschätze gemäß § 3 Abs. 3 und Abs. 4 BBergG. Davon ausgenommen sind die zu diesem Zeitpunkt bereits vergebenen Bergbauberechtigungen und die betroffenen Bodenschätze, die nach diesem Gesetz Bestandsschutz genießen.

In den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz befinden sich Braunkohlevorkommen und oberflächennahe Bodenschätze, wie Kiese und Kiessande, Quarzsande und Gesteine.

Im Jahr 2024 wurden 8 Kaufverträge (Vorjahr: 10) zum Aufkauf von Flächen für eine bergbauliche Inanspruchnahme (**Braunkohlentagebau**) in die Kaufpreissammlung aufgenommen, die für eine Auswertung geeignet sind. Der Flächenumsatz betrug 6,4 ha (Vorjahr: 23,6 ha).

Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 0,25 €/m² bis 1,00 €/m² auf. Im Mittel wurden 0,70 €/m² und im gewichteten Mittel 0,59 €/m² für durchschnittlich 0,8 ha (Median: 0,74 €/m² / rd. 0,4 ha) gezahlt. Fast alle Flächen (Spanne: 6 m² bis 1,9 ha) befinden sich im Landkreis Spree-Neiße.

Um die statistische Sicherheit zu erhöhen, wurden Kauffälle aus dem Vorjahr in die Analysen mit einbezogen. Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Preisniveau von Abbau land in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2023 / 2024					
Bodenschatz Nutzungszweck	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Nutzungsarten (gemäß Liegenschaftskataster)
Braunkohle (auch rückständiger Grunderwerb)	13	0,86 / 0,76 / 0,71 (0,25 – 2,00)	145 / 116 (42 – 364)	2,0 / 1,8 (0,4 – 7,6)	land- / forstwirtschaftliche Flächen
für Kohlebahnrassen	3	0,80 / 0,90 / 0,83 (0,56 – 1,00)	129 / 119 (102 – 167)	140 m ² / 90 m ² (6 m ² – 327 m ²)	landwirtschaftliche Flächen, Gehölz

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** BRW-Anteil – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Land- bzw. Forstwirtschaftsflächen“:

Für den **Sand-, Kies- sowie Gesteinsabbau** wurden im Berichtsjahr 7 Kauffälle (Vorjahr: 1) registriert. Ihr Flächenumsatz betrug 14,1 ha (Vorjahr: 0,07 ha). Die Flächen waren zwischen 0,2 ha und 6,7 ha groß.

⁹ Begriffsdefinition im Glossar

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der letzten zwei Jahre von Flächen, die für den Quarzsandabbau vorgesehen sind. Diese Flächen lagen ausschließlich im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Für den Landkreis Spree-Neiße wurden keine derartigen Kauffälle registriert.

Preisniveau von Abbauland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2023 / 2024						
Bodenschatz	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Nutzungsarten (gemäß Liegenschaftskataster)
Kies / Sand (nur LK OSL)	5	1,15 / 0,94 / 1,00 (0,80 – 2,00)	198 / 175 (133 – 333)	0,58 / 0,60 (0,50 – 0,60)	1,6 / 0,2 (0,07 – 6,7)	Waldflächen
	3	0,85 / 0,84 / 0,85 (0,84 – 0,85)	154 / 155 (153 – 155)	0,55 / 0,55 (0,55 – 0,55)	2,0 / 0,2 (0,2 – 5,7)	Landwirtschaftsflächen

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** BRW-Anteil – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Land- bzw. Forstwirtschaftsflächen“:

7.7 Wasserflächen

Im Jahr 2024 wurden 12 Kaufverträge (Vorjahr: 5) registriert, bei denen Wasserflächen zur Veräußerung gelangten. Dabei handelte es sich überwiegend um diverse Wasser führende Fließe und Gräben (auch für den Gemeinbedarf) sowie einen Teil von einem Tagebaurestsee und Teiche. Es wechselten rd. 4,1 ha den Eigentümer (Vorjahr: rd. 17,8 ha), teilweise mit umliegenden Landflächen.

Die Aussagen der folgenden Tabelle beziehen sich auf Verkäufe von Teichen und Grabenflächen im Innen- bzw. Außenbereich der Jahre 2023 und 2024.

Preisniveau von Wasserflächen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2023 / 2024					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) m²
unbewirtschaftete Teiche, Seen (Außenb.)	2	0,68 / 0,64 / 0,68	105 / 105	0,65 / 0,65	8.270 / 8.270
Grabenflächen (innerorts)	3	5,36 / 4,94 / 5,28 (2,81 – 8,00)	25 / 14 (10 – 50)	27 / 28 (16 – 38)	190 / 220 (128 – 222)
Grabenflächen (im Außenbereich)	8	0,27 / 0,14 / 0,19 (0,05 – 1,00)	42 / 31 (7 – 167)	0,67 / 0,70 (0,50 – 0,75)	900 / 350 (18 – 3.697)
für Neubau / Ausbau von Gräben (Außenb.)	3	0,98 / 0,77 / 1,00 (0,45 – 1,50)	160 / 111 (69 – 300)	0,68 / 0,65 (0,50 – 0,90)	27.850 / 25.600 (7 – 57.926)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** Verhältnis am BRW – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Land- bzw. Forstwirtschaftsflächen“

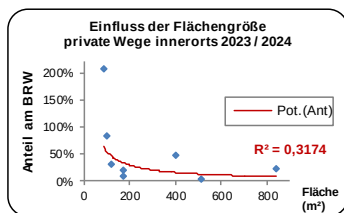
BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau für Landwirtschaftsflächen in der näheren Umgebung

Bei den Grabenflächen im Außenbereich hat die Flächengröße trotz der Streubreite einen erkennbaren Einfluss auf die Höhe des Vergleichspreises und auch auf die prozentuale Höhe des Anteils des Vergleichspreises im Verhältnis zum Bodenrichtwert. D. h. der Vergleichspreis und der prozentuale Anteil nehmen mit zunehmender Flächengröße ab.

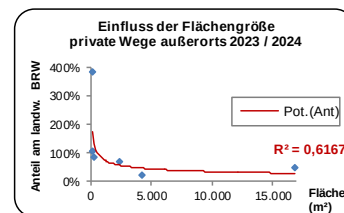
7.8 Private Wege

Im Jahr 2024 wurden 6 Kaufverträge (Vorjahr: 11) registriert, bei denen Wege und Zufahrten veräußert wurden. Dabei handelte es sich im Berichtsjahr überwiegend um Zufahrten zu Wohngrundstücken, zu Erholungsgärten am Ortsrand oder Außenbereich, zu Photovoltaik- oder Windenergieanlagen und um Feld- und Waldwege.

Die Preisspanne reichte je nach Lage und vorheriger Grundstücksqualität von 0,16 €/m² bis 25,00 €/m². Die verkauften Grundstücke waren zwischen 102 m² und 4.266 m² groß. Der Flächenumsatz betrug insgesamt rd. 7.870 ha (Vorjahr: 2,7 ha).



Bei den privaten Wegen innerorts wie auch außerorts weicht der gewichtete Mittelwert erheblich vom arithmetischen Mittel ab, was eine starke Flächenabhängigkeit vermuten lässt. Die nebenstehenden Grafiken verdeutlichen diesen Einfluss.



Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der Wegeflächen, unterteilt nach ihrer Lage und der Art der Nutzung der durch sie erschlossenen Grundstücke.

Private Wege und Zufahrten in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2023 / 2024					
Lage / Art der Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) m²
Innerorts, Ortsrand / gemischt, wohnbaulich	8	13,14 / 8,36 / 9,32 (1,03 – 25,42)	53 / 27 (3 – 208)	39 / 29 (12 – 80)	300 / 170 (85 – 838)
Außenbereich / zu Garten-, Erholungsflächen	3	0,97 / 0,31 / 0,70 (0,30 – 1,92)	7 / 8 (3 – 10)	14 / 10 (7 – 24)	5.720 / 151 (104 – 16.908)
Außenbereich / Feld- und Waldwege	3	0,38 / 0,27 / 0,42 (0,16 – 0,55)	59 / 70 (23 – 85)	0,65 / 0,65 (0,60 – 0,70)	2.300 / 2.400 (260 – 4.266)
Außenbereich / Weg für erneuerbare Energien	3	10,77 / 9,65 / 5,12 (5,00 – 22,20)	16,8 / 8,3-fache (8,1- b. 34,2-fache)	0,63 / 0,62 (0,62 – 0,65)	2.780 / 2.250 (821 – 5.279)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** Anteil am BRW – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Land- / Forstwirtschaftsflächen bzw. Bauland“

BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau, Bezugsbasis: Innerorts = BRW für angrenzendes Bauland, Außenbereich = BRW für Ackerland bzw. Wald

7.9 Grundstücke für Parkplätze, Stellplätze und Garagenflächen

Unter diesem Punkt werden die Kauffälle ausgewertet, bei denen Grundstücke für Stell- oder Parkplätze (auch öffentliche) inklusive Zukaufsflächen sowie den Bau von Garagen gekauft werden.

Diese Zukäufe sind nicht in die Auswertungen der Arrondierungsflächen (Punkt 5.8) eingeflossen.

Im Berichtsjahr wurden 3 derartige Verkäufe (Vorjahr: 7) mit einem Flächenumsatz von rd. 610 m² (Vorjahr: rd. 4.530 m²) registriert. Alle Kauffälle des Jahres 2024 liegen im Landkreis Spree-Neiße und alle Kauffälle des Jahres 2023 befinden sich im Landkreis Oberspreewald-Lausitz.

In die Analysen werden 16 weitere Vertragsvorgänge aus den Jahren 2020 bis 2022 mit einbezogen. In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Untersuchungen zusammengestellt.

Preisniveau von Park- und Stellplätzen in den Landkreisen SPN und OSL 2020 – 2024					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) m²
Innerorts, Ortsrand	19	44,93 / 38,38 / 33,60 (6,00 – 125,00)	115 / 100 (17 – 370)	41 / 36 (9 – 85)	420 / 210 (14 – 1.285)
in Erholungslagen	4	6,96 / 10,11 / 6,76 (2,40 – 11,93)	45 / 27 (15 – 111)	27 / 10 (9 – 80)	530 / 200 (45 – 1.677)
Preisniveau von Garagengrundstücken in den Landkreisen SPN und OSL 2020 – 2024					
Innerorts, Ortsrand	5	21,86 / 6,77 / 16,00 (1,30 – 60,00)	79 / 80 (13 – 120)	23 / 16 (10 – 50)	545 / 465 (46 – 1.533)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** Anteil am BRW – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland“

BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau, Bezugsbasis: Innerorts = BRW für angrenzendes Bauland

Die Untersuchung der Garagen- und Erholungsgrundstücke erbrachte einen Flächeneinfluss auf den Vergleichspreis mit einem $R^2 = 0,8$ bei einer exponentiellen Funktion, d. h. mit steigender Flächengröße verringert sich der Quadratmeterpreis. Der Flächeneinfluss ist auch bei Zukaufsflächen vorhanden, jedoch mit einer wesentlich geringeren Sicherheit.

7.10 Gemeinbedarfsflächen

Bei den Gemeinbedarfsflächen wird in 3 Kategorien unterschieden:

- zukünftiger Gemeinbedarf (Flächen anderer Nutzungsart werden Gemeinbedarfsflächen),
- bleibender Gemeinbedarf (nur Änderung der Gemeinbedarfsnutzung),
- abgängiger Gemeinbedarf (Flächen werden nicht mehr für den Gemeinbedarf benötigt und dem freien Markt zugeführt).

Zu diesen Flächen zählen insbesondere Verkehrsflächen, Flächen für öffentliche Grünanlagen, für Ver- und Entsorgungsanlagen, Friedhöfe, Sport- und Spielplätze, öffentliche Parkplätze und ähnliches.

Im Berichtsjahr wurden 121 Kaufverträge (54 % im LK Oberspreewald-Lausitz und 46 % im LK Spree-Neiße) über Flächen für zukünftigen und bleibenden Gemeinbedarf mit einem Flächenumsatz von insgesamt 17,8 ha (Vorjahr: 32,2 ha) registriert. Der Geldumsatz betrug 1,25 Mio. € (Vorjahr: 1,45 Mio. €).

Außerdem wurden noch 11 Tauschverträge (Vorjahr: 12) geschlossen, deren Flächenumsatz bei rd. 0,6 ha (Vorjahr: 4,5 ha) lag.

Grundstücke, die z. B. der Ver- und Entsorgung dienen u. a. wurden teilweise in die Analysen der vorherigen Kapitel der sonstigen unbebauten Grundstücke mit einbezogen und bleiben deshalb an dieser Stelle unberücksichtigt.

7.10.1 Verkehrsflächen

Zur Auswertung der Kaufverträge erfolgte die Unterscheidung nach dem Erwerb von Flächen, die **zukünftig** als Verkehrsflächen (z. B. Bundesautobahnflächen, Bundes-, Landes- und kommunale Straßen, Rad- und Fußwege und Straßenbegleitflächen) genutzt werden sollen und dem **rückständigen** Grunderwerb zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse.¹⁰

Da die Qualität der Verkehrsflächen in den Kaufverträgen nicht immer erkennbar war, wurde in der Tabelle eine Unterscheidung nach der jeweiligen Lage der Verkehrsfläche innerhalb (unterschiedliche Entwicklungsstufen des Baulandes) und außerhalb (land- oder forstwirtschaftliche Nutzflächen) der Ortschaften vorgenommen. Auch der Zweck des Kaufes, ob es sich um rückständigen Grunderwerb oder für Neubaulmaßnahmen handelt, konnte nicht immer zweifelsfrei festgestellt werden.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisgefüge für derartige Vertragsvorgänge.

Preisniveau von Verkehrsflächen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2023/24						
Art der Verkehrsfläche	Lage der Verkehrsfläche (Art d. Erwerbs)	Anz. KF	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW# (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²
Bundesautobahn	außerhalb von Ortschaften (rückständig)	4	0,12 / 0,12 / 0,13 (0,10 – 0,14)	20 / 20 (20 – 22)	0,60 / 0,63 (0,50 – 0,65)	3.060 / 2.930 (111 – 6.270)
Bundes-, Landes-, Kommunalstraßen		19	0,78 / 0,85 / 0,65 (0,12 – 2,00)	125 / 100 (24 – 333)	0,64 / 0,65 (0,50 – 0,90)	670 / 350 (22 – 1.540)
Radwege		3	2,36 / 1,41 / 1,20 (0,89 – 5,00)	521 / 240 (212 – 1.111)	0,46 / 0,45 (0,42 – 0,50)	1.080 / 510 (216 – 2.510)
Bundesautobahn Bundes-, Landes-, Kommunalstraßen	außerhalb von Ortschaften	49	0,59 / 0,57 / 0,52 (0,11 – 1,00)	99 / 100 (19 – 182)	0,59 / 0,57 (0,47 – 0,90)	1.370 / 360 (2 – 9.191)
Radwege	(Neubau)	13	0,78 / 1,14 / 0,56 (0,50 – 2,20)	134 / 111 (91 – 367)	0,58 / 0,55 (0,47 – 0,65)	1.190 / 410 (18 – 5.330)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** Anteil am BRW – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Land- / Forstwirtschaftsflächen bzw. Bauland“

BRW – Bodenrichtwert-Niveau, Bezugsbasis: innerhalb von Ortschaften = BRW für angrenzendes Bauland, außerhalb von Ortschaften = BRW für Acker- oder Grünland bzw. Wald

¹⁰ Erläuterungen zu den Begriffen „zukünftige Verkehrsfläche“ und „rückständiger Grunderwerb“ sind im Glossar zu finden.

Preisniveau von Verkehrsflächen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2023/24						
Art der Verkehrsfläche	Lage der Verkehrsfläche (Art d. Erwerbs)	Anz. KF	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW# (Spanne) €/m²	Ø Fläche (Spanne) m²
Bundes-, Landes-Kommunalstraßen	innerhalb von Ortschaften / Randlagen	42	6,12 / 4,94 / 4,50 (0,12 – 26,00)	21 / 15 (1 – 104)	36 / 25 (10 – 130)	260 / 160 (11 – 1.349)
Gehwege	(rückständig)	22	7,66 / 8,93 / 4,00 (1,00 – 43,08)	19 / 13 (3 – 63)	36 / 32 (13 – 80)	60 / 35 (1 – 365)
Bundes-, Landes-Kommunalstraßen	innerhalb von Ortschaften / Randlagen	17	17,17 / 13,63 / 9,00 (1,00 – 80,00)	65 / 50 (10 – 133)	24 / 16 (9 – 70)	185 / 130 (3 – 1.209)
Rad- / Gehwege	(Neubau)	26	12,14 / 9,01 / 15,00 (3,00 – 24,00)	52 / 63 (6 – 115)	28 / 24 (10 – 170)	45 / 15 (2 – 280)
Bahnanlagen (einschließlich Nebenflächen)	außerhalb von Ortschaften (2020 – 2023)	9	0,96 / 0,79 / 0,75 (0,10 – 2,00)	158 / 150 (17 – 333)	0,60 / 0,60 (0,50 – 0,65)	9.200 / 1.560 (258 – 27.121)
	innerhalb von Ortschaften / Randlagen (2018 – 2022)	3	7,10 / 4,17 / 5,00 (1,80 – 14,49)	31 / 31 (30 – 33)	22 / 16 (6 – 44)	1.260 / 690 (65 – 3.028)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** Anteil am BRW – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Land- / Forstwirtschaftsflächen bzw. Bauland“

BRW – Bodenrichtwert-Niveau, Bezugsbasis: innerhalb von Ortschaften = BRW für angrenzendes Bauland, außerhalb von Ortschaften = BRW für Acker- oder Grünland bzw. Wald

7.10.2 Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung

Unter diesem Punkt sollen die Grundstücke (auch Zukäufe) näher untersucht werden, die entweder direkt einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden sollen oder bei denen die öffentliche Hand als Erwerber auftritt. Es gibt aber auch privatrechtliche Unternehmen oder Privatpersonen, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen. So sind zum Beispiel Campingplätze auch in nicht öffentlicher Hand. Sie werden zusätzlich in die Auswertungen mit einbezogen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisgefüge für ausgewählte Nutzungszwecke.

Preisniveau sonstiger Grundstücke in den Landkreisen SPN und OSL 2020 – 2024						
Art der Nutzung	Lage	Anzahl KF	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW# (Spanne) €/m²	Ø Fläche (Spanne) m²
zur öffentlichen Nutzung (überwiegend im Gemeinbedarf)						
öffentliche Grünflächen	innerorts, Ortsrandlage	12	9,16 / 4,08 / 6,43 (1,00 – 23,00)	24 / 16 (4 – 98)	56 / 28 (7 – 280)	2.060 / 725 (156 – 8.761)
Sport-, Spiel-, Campingplätze	innerorts, bzw. Erholungslagen	7	11,66 / 5,17 / 6,00 (3,20 – 34,25)	113 / 86 (36 – 295)	13 / 7 (5 – 50)	5.110 / 2.440 (73 – 14.223)
	Ortsrandlagen	3	0,68 / 0,75 / 0,55 (0,50 – 1,00)	119 / 111 (92 – 154)	0,57 / 0,60 (0,45 – 0,65)	9.590 / 13.250 (1.375 – 14.150)
Grün- und Ausgleichsflächen	innerorts, Ortsrandlage (2019-2022)	2	1,56 / 1,29 / 1,56	(5 – 16)	18	7.070
	außerhalb von Ortschaften	6	1,93 / 1,96 / 0,84 (0,45 – 5,00)	272 / 135 (69 – 769)	0,68 / 0,64 (0,62 – 0,90)	26.820 / 8.525 (638 – 73.598)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** Bodenrichtwert-Anteil – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert“

BRW – Bodenrichtwert-Niveau, Bezugsbasis: innerhalb von Ortschaften = BRW für angrenzendes Bauland, außerhalb von Ortschaften = BRW für Acker- oder Grünland bzw. Wald

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

8.1.1 Kriterien für eine qualifizierte Auswertung

Die Kaufpreise der bebauten Immobilien werden insbesondere durch den Bau- und Unterhaltungszustand sowie durch die Ausstattung der Gebäude beeinflusst. Viele Gebäude wurden in den Jahren vor 1990 mitunter nur geringfügig instand gehalten. Das hatte zur Folge, dass ein mehr oder weniger großer Instandhaltungs- bzw. Reparaturrückstau und/oder Modernisierungsbedarf entstand.

Damit eine detaillierte Auswertung des Datenmaterials ermöglicht werden konnte, wurden über Fragebögen und äußerliche Besichtigungen die notwendigen Einzelheiten nacherfasst.

Zur besseren Unterscheidung der Objekte erfolgte die Einteilung danach, ob nach 1990 Instandhaltungs- bzw. Reparatur- und/oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und welche Ausstattung die Häuser zum Kaufzeitpunkt besaßen.

Für die Einteilung der Immobilien richtet sich der Gutachterausschuss nach den Beschreibungen der Gebäudestandards der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Waren nicht alle Ausstattungsmerkmale am Objekt vorhanden, erfolgte die Zuordnung zu den Standardstufen entsprechend der überwiegenden Merkmale.

8.1.2 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.060 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 71 Erwerbsvorgänge mehr als im Jahr 2023.

Der Flächenumsatz nahm gegenüber dem Vorjahr um 0,5 ha zu. Auch der Geldumsatz stieg um 3,1 Mio. €.

Unter den 1.060 registrierten Datensätzen befanden sich 1.000 Kaufverträge, 21 Auseinandersetzungsverträge, 21 Übertragungsverträge, 1 Teilverkauf, 4 Verkäufe eines bebauten Erbbaurechtgrundstücks und 13 Zwangsversteigerungen.

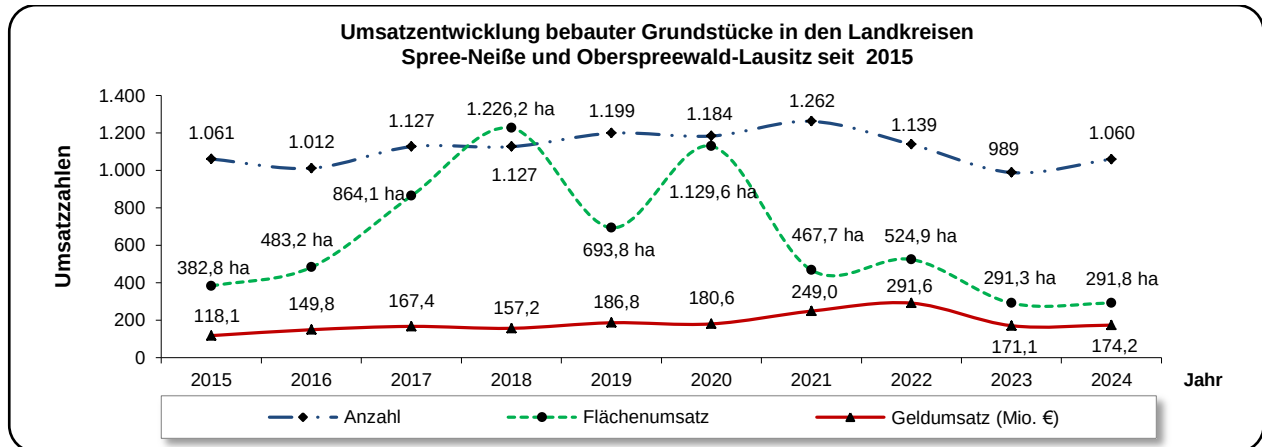
In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2023 und 2024 gegenübergestellt.

Übersicht über die Gesamtumsätze der bebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2023	2024	Veränd.	2023	2024	Veränd.	2023	2024	Veränd.
989	1.060	+ 7,2 %	291,3	291,8	+ 0,2 %	171,4	174,2	+ 1,8 %

Die folgende Tabelle differenziert die Umsätze nach Landkreisen.

Übersicht über die Umsatzzahlen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2023/24						
Landkreis	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Spree-Neiße	562	548	172,5	159,0	95,6	80,1
Oberspreewald-Lausitz	427	512	118,7	132,8	75,5	94,1

Aus der Grafik ist die Entwicklung der Umsätze des Teilmarktes ersichtlich.



8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern

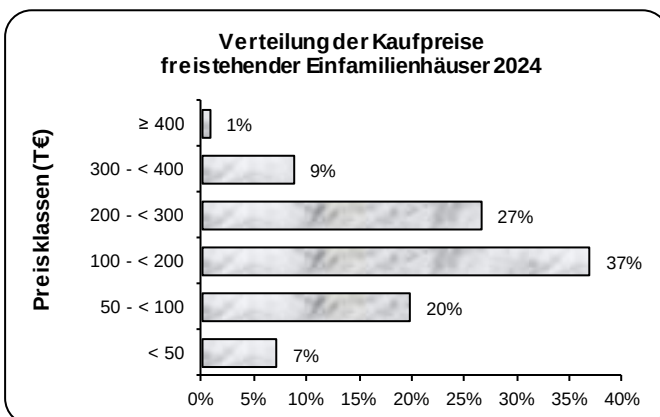
8.2.1.1 Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern

Unter diesem Punkt werden nur die Grundstücke betrachtet, deren Flächen nicht das übliche Maß (< 2.100 m²) für Einfamilienhäuser überschreiten, d.h. übergroße Grundstücke bleiben an dieser Stelle ohne Betrachtung.

Im Jahr 2024 wurden 254 frei stehende Einfamilienhäuser (Vorjahr: 238) in den Landkreisen verkauft. Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 7,0 T€ bis 400 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 168 T€.

Ausschlaggebend für die Höhe der erzielbaren Preise waren u. a. der Zustand und das Alter der Gebäude sowie der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen, die bereits durchgeführt wurden.

Die Verteilung der Kaufpreise der Einfamilienhausgrundstücke auf die einzelnen Preiskategorien ist im folgenden Diagramm dargestellt. Aus der Häufigkeit der Verteilung der Kaufpreise ergibt sich ein Zentralwert, auch Medianwert genannt, in Höhe von 150 T€.



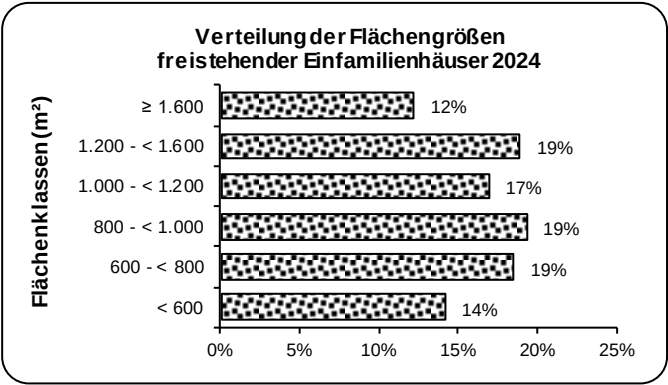
In den unteren Preiskategorien bis 100 T€ sind vorwiegend Einfamilienhäuser älterer Baujahre (meistens vor 1945) in einem unsanierten oder wenig modernisierten Zustand.

In den Preiskategorien ab 100 T€ bis 300 T€ finden sich die meisten Einfamilienhäuser (64 %) in mittlerem bis überwiegend modernisiertem Zustand, die vorwiegend vor 1990 errichtet wurden.

In den oberen Preiskategorien ab 200 T€ sind vorwiegend nach 1990 erbaute Immobilien vertreten oder ältere Einfamilienhäuser, die umfangreich modernisiert wurden und eine gehobene Ausstattung aufweisen.

Die Grundstücke, auf denen die Einfamilienhäuser stehen, hatten eine Größe zwischen 245 m² und 2.086 m². Der Mittelwert betrug rd. 1.030 m² (Median: rd. 960 m²).

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Häufigkeit der verkauften Grundstücksgrößen.



54 % der verkauften Einfamilienhausgrundstücke war zwischen 600 m² und 1.200 m² groß.

Die 31 Grundstücke mit einer Größe über 1.600 m² lagen zu 71 % im ländlichen Raum und zu 29 % in den Städten der Landkreise.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Häuser mit einem **Baujahr ab 1991** (Anzahl: 66) betrug rd. 810 m².

Diese 66 Einfamilienhausgrundstücke befinden sich in 47 verschiedenen Gemarkungen. Die meisten dieser Immobilien (38) stehen im Landkreis Spree-Neiße. Dort sind es in städtischen Lagen 11 und in den ländlichen Lagen einschließlich Burg und Kolkwitz 27 Häuser. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz waren es 28 neuere Einfamilienhäuser. Im ländlichen Bereich einschließlich Schipkau befinden sich 17 und in städtischen Lagen stehen 11 von ihnen.

Die Höhen der am Markt realisierten Preise werden durch die Lage der Immobilien, Ausstattungsstandard sowie ihren Zustand wesentlich beeinflusst.

Weitere Einflussgrößen sind ab bestimmten Baujahren auch die Typenbauten mit bestimmten Dachformen sowie das Vorhandensein eines Kellergeschosses.

Für 193 Einfamilienhäuser standen die entsprechenden Daten für eine detaillierte Auswertung zur Verfügung. Diese Immobilien hatten eine mittlere Wohnfläche von ca. 120 m², die je nach Gebäudegrundfläche, Anzahl der Geschosse und dem Grad des Dachgeschossausbaus von 40 m² bis 208 m² variierte.

Nach einer Ausreißerbereinigung waren 190 Kauffälle für die nachfolgenden Auswertungen geeignet.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die Ergebnisse der Preisanalysen.

Preisniveau der Einfamilienhäuser in den Landkreisen SPN und OSL – 2024								
Bau-jahr	Modernisie-rungen Ø RND	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1945	keine 12	4	57 / 51 (25 – 100)	1.320 / 1.160 (898 – 2.066)	20 / 54 %	80 / 80 (40 – 120)	730 / 625 (433 – 1.250)	260 / 220 (114 – 490)
	geringfügige 15	11	53 / 55 (30 – 80)	1.060 / 1.140 (600 – 1.509)	22 / 33 %	110 / 105 (53 – 160)	510 / 460 (250 – 889)	310 / 260 (74 – 673)
	mittlere 24	21	111 / 90 (50 – 345)	970 / 900 (245 – 1.879)	24 / 22 %	110 / 110 (84 – 162)	970 / 900 (370 – 2.654)	680 / 610 (163 – 1.615)
	mittlere 27	19	124 / 115 (52 – 200)	1.100 / 1.060 (623 – 1.560)	30 / 21 %	115 / 110 (42 – 174)	1.120 / 1.080 (495 – 1.786)	880 / 840 (143 – 1.495)
	überwiegend 32	12	155 / 145 (98 – 250)	1.050 / 1.070 (610 – 1.352)	24 / 18 %	125 / 110 (95 – 185)	1.300 / 1.200 (920 – 2.500)	1.050 / 980 (759 – 1.878)
	umfangreich 44	5	192 / 200 (115 – 235)	1.160 / 1.140 (994 – 1.400)	20 / 18 %	135 / 140 (100 – 170)	1.440 / 1.430 (1.145 – 2.043)	1.250 / 1.150 (931 – 1.853)

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
Wfl – Wohnfläche (in m²) WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²) GF – Gebäudefaktor (in €/m²)
Ø RND – durchschnittliche Restnutzungsdauer Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

Preisniveau der Einfamilienhäuser in den Landkreisen SPN und OSL – 2024								
Bau-jahr	Modernisie-rungen Ø RND	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
1945 bis 1969	keine 15	2	60 / 60	850 / 850	25 / 35 %	125 / 125	470 / 470	300 / 300
	geringfügige 24	2	91 / 91	960 / 960	38 / 39 %	110 / 110	840 / 840	500 / 500
	mittlere 31	8	132 / 123 (65 – 263)	1.210 / 1.230 (856 – 1.568)	19 / 19 %	110 / 120 (70 – 163)	1.210 / 1.110 (707 – 1.934)	930 / 940 (536 – 1.352)
	überwiegend, umfangreich 40	7	182 / 180 (65 – 309)	830 / 760 (502 – 1.255)	25 / 12 %	120 / 110 (71 – 174)	1.460 / 1.210 (915 – 2.364)	1.280 / 1.060 (648 – 2.083)
1970 bis 1990	keine, geringe 37	3 ^{FD}	143 / 160 (109 – 160)	1.260 / 1.050 (978 – 1.751)	30 / 19 %	135 / 130 (119 – 150)	1.070 / 1.070 (916 – 1.231)	810 / 930 (501 – 995)
	mittlere 40	4 ^{FD}	137 / 135 (120 – 160)	1.040 / 970 (751 – 1.472)	17 / 11 %	90 / 95 (80 – 100)	1.500 / 1.550 (1.263 – 1.620)	1.310 / 1.340 (1.113 – 1.432)
	überwiegend 47	5 ^{FD}	201 / 185 (120 – 310)	1.100 / 1.134 (590 – 1.440)	30 / 14 %	110 / 110 (80 – 120)	1.880 / 1.880 (1.000 – 2.583)	1.580 / 1.510 (874 – 2.214)
	keine, geringe 44 (Ø BJ 1988)	2 ^{SD}	88 / 88	1.050 / 1.050	21 / 20 %	140 / 140	610 / 610	490 / 490
	geringfügige 34 (Ø BJ 1974)	4 ^{SD}	118 / 114 (100 – 145)	1.180 / 1.290 (505 – 1.625)	23 / 22 %	120 / 115 (95 – 150)	1.000 / 1.010 (922 – 1.065)	800 / 760 (720 – 951)
	mittlere 40 (Ø BJ 1982)	6 ^{SD}	180 / 173 (141 – 235)	1.420 / 1.340 (655 – 2.077)	26 / 18 %	145 / 145 (120 – 175)	1.250 / 1.200 (1.044 – 1.469)	1.030 / 990 (766 – 1.271)
	überwiegend 48 (Ø BJ 1987)	7 ^{SD}	211 / 245 (125 – 300)	1.120 / 1.150 (500 – 1.901)	20 / 11 %	125 / 120 (100 – 165)	1.740 / 1.820 (1.194 – 2.174)	1.490 / 1.630 (1.043 – 1.901)
	umfangreich 49 (Ø BJ 1984)	2 ^{SD}	277 / 277	950 / 950	25 / 8 %	125 / 125	2.210 / 2.210	2.030 / 2.030
1991 bis 1999	keine bis geringe	17 ^{SD(-)▲}	247 / 250 (140 – 399)	770 / 640 (419 – 1.886)	30 / 10 %	130 / 120 (90 – 208)	1.890 / 1.890 (1.188 – 3.056)	1.620 / 1.690 (1.067 – 2.140)
		12 ^{SD(+)} ▲	267 / 253 (165 – 365)	850 / 830 (475 – 1.281)	24 / 7 %	150 / 150 (119 – 190)	1.790 / 1.710 (1.232 – 2.719)	1.650 / 1.600 (1.092 – 2.433)
	mittlere	7 ^{SD(-)▲}	279 / 272 (195 – 362)	720 / 670 (406 – 1.201)	38 / 9 %	135 / 120 (115 – 165)	2.100 / 2.080 (1.667 – 3.017)	1.900 / 1.950 (1.404 – 2.736)
		4 ^{SD(+)} ▲	301 / 303 (250 – 350)	710 / 640 (557 – 1.001)	27 / 7 %	140 / 145 (115 – 160)	2.150 / 2.070 (1.933 – 2.536)	2.000 / 1.930 (1.733 – 2.417)
	keine bis geringe	3 ^{WD}	239 / 240 (227 – 250)	1.060 / 750 (447 – 1.996)	34 / 9 %	115 / 110 (86 – 150)	2.190 / 2.270 (1.513 – 2.791)	1.930 / 2.060 (1.403 – 2.315)
2000 bis 2019	keine bis geringe	11 ^{SD(-)▲}	257 / 250 (200 – 390)	710 / 620 (507 – 1.298)	36 / 11 %	120 / 110 (86 – 150)	2.210 / 2.110 (1.633 – 2.829)	1.930 / 1.830 (1.482 – 2.584)
		3 ^{SD(+)} ▲	293 / 268 (220 – 390)	1.370 / 1.140 (888 – 2.086)	34 / 13 %	135 / 130 (118 – 150)	2.190 / 1.860 (1.786 – 2.932)	1.920 / 1.630 (1.616 – 2.520)
		5 ^{WD} ▲	241 / 220 (195 – 360)	800 / 820 (543 – 1.036)	22 / 10 %	105 / 100 (95 – 128)	2.260 / 2.320 (1.931 – 2.813)	2.000 / 2.100 (1.618 – 2.298)
ab 2020	Neubau	3 ⁽⁻⁾	327 / 359 (221 – 400)	570 / 450 (394 – 878)	55 / 9 %	100 / 100 (70 – 124)	3.300 / 3.230 (3.151 – 3.520)	2.950 / 2.960 (2.883 – 2.991)

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
Wfl – Wohnfläche (in m²) WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²) GF – Gebädefaktor (in €/m²)
FD – Gebäude mit Flachdach, SD – Gebäude mit Sattel- / Krüppelwalmdach WD – Gebäude mit Walmdach
(-) – ohne Unterkellerung, (+) – mit Unterkellerung ▲ – ohne Dachgeschossausbau ▲ – mit Dachgeschossausbau
Ø RND – durchschnittliche Restnutzungsdauer Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

8.2.1.2 Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der im Jahr 2024 verkauften Zweifamilienhäuser (einschließlich Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung) ist mit insgesamt 28 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr (19 Kauffälle) gestiegen. Davon befinden sich 17 Immobilien im Landkreis Spree-Neiße und 11 im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Der Geldumsatz stieg auf 6,4 Mio. € (Vorjahr: 3,0 Mio. €) und der Flächenumsatz auf 4,0 ha (Vorjahr: 2,0 ha).

Die Kaufpreise streuten von 56 T€ bis 465 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 228 T€ und im Median bei rd. 228 T€.

Die Grundstücke waren zwischen 564 m² und 4.900 m² groß. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Zweifamilienhausgrundstücke betrug rd. 1.440 m² und im Median rd. 1.200 m². Überschüssige Flächenanteile wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt, sodass die folgenden Daten entsprechend bereinigt / normiert (norm. KP, norm. Fläche) sind.

Alle 28 Zweifamilienhausgrundstücke wurden in der folgenden Tabelle den entsprechenden Baujahresklassen und Modernisierungsgraden zugeordnet.

Preisniveau von Zweifamilienhäusern in den Landkreisen SPN und OSL – 2024								
Bau-jahr	Modernisie-rungen Ø RND	Anz. KF	Ø norm. KP* (Spanne) T€	Ø norm. Fläche* (Spanne) m ²	Ø BRW / Ø BWA €/m ² / %	Ø Wfl (Spanne) m ²	Ø WFP (Spanne) €/m ²	Ø GF (Spanne) €/m ²
vor 1945	geringfügige 14	4	83 / 88 (56 – 101)	1.020 / 950 (564 – 1.599)	23 / 30 %	170 / 160 (148 – 220)	480 / 470 (350 – 642)	340 / 380 (220 – 404)
	mittlere 30	3	183 / 130 (126 – 293)	1.910 / 1.270 (1.066 – 3.400)	30 / 22 %	230 / 250 (150 – 290)	830 / 870 (434 – 1.177)	660 / 660 (338 – 985)
	überwiegend, umfangreich 34	10	223 / 228 (155 – 300)	1.280 / 1.150 (907 – 2.000)	25 / 12 %	180 / 180 (135 – 243)	1.270 / 1.300 (757 – 1.725)	1.120 / 1.110 (721 – 1.529)
1945 bis 1990	mittlere bis überwiegend 35	3	165 / 165 (129 – 200)	1.610 / 1.550 (1.248 – 2.043)	13 / 12 %	220 / 230 (187 – 236)	770 / 850 (573 – 882)	670 / 740 (506 – 762)
nach 1990	keine bis geringe 53	8	342 / 328 (250 – 465)	1.110 / 1.080 (611 – 1.913)	26 / 7 %	200 / 200 (150 – 250)	1.700 / 1.660 (1.455 – 2.100)	1.550 / 1.540 (1.357 – 1.717)

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle,

* Wfl – Wohnfläche (in m²),

* BRW – Bodenrichtwert (in €/m²),

* WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²),

Ø RND – durchschnittliche Restnutzungsdauer

norm. KP – um Wert überschüssiger Flächen bereinigter Kaufpreis,

norm. Fläche – um überschüssige Flächen bereinigte Grundstücksfläche,

BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent),

GF – Gebäudefaktor (in €/m²)

Durchschnittswerte: arithmetisch/ Median

8.2.1.3 Bauernhäuser

Unter diesem Punkt werden nur Grundstücke mit Bauernhäusern, -höfen und Forsthäusern, bei denen mindestens eine Scheune und / oder Stallgebäude auf dem Grundstück vorhanden sind, ausgewertet.

Im Berichtszeitraum 2024 wurden 34 Bauernhäuser (Vorjahr: 44) veräußert. Ihr Geldumsatz lag bei rd. 4,3 Mio. € (Vorjahr: 6,6 Mio. €). Der Flächenumsatz betrug 11,4 ha (Vorjahr: 18,2 ha).

Die Kaufpreisspanne reichte von 20 T€ bis 300 T€. Das arithmetische Preismittel aller Bauernhäuser betrug rd. 126 T€. Der Medianwert lag bei 121 T€.

Wie bei allen anderen Gebäudearten auch, bestimmen das Baujahr und der Gebäudezustand den Kaufpreis. Darüber hinaus hatten außerdem die Anzahl und der Zustand der weiteren Gebäude (Nebengebäude, Ställe, Scheunen, ...) einen Einfluss auf den Gesamtkaufpreis.

Die veräußerten Grundstücke, oft auch mit größeren landwirtschaftlichen Nutzflächen hatten eine Größe von 460 m² bis 1,1 ha. Im arithmetischen Durchschnitt wurden rd. 0,3 ha veräußert. Der Medianwert lag bei rd. 1.740 m².

Überschüssige Flächenanteile wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt, sodass die folgenden Daten entsprechend bereinigt / normiert (norm. KP, norm. Fläche) sind.

Die 31 Wohnhäuser mit bekannten Daten hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 130 m² (Spanne: 66 m² bis 250 m²), die im Median bei rd. 130 m² liegt.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von 31 geeigneten Bauernhäusern.

Preisniveau von Bauernhäusern in den Landkreisen SPN und OSL - 2024								
Baujahr	Modernisierungen Ø RND	Anz. KF	Ø norm. KP* (Spanne) T€	Ø norm. Fläche* (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA €/m² / %	Ø Wfl (Spanne) m²	Ø WFP (Spanne) €/m²	Ø GF (Spanne) €/m²
vor 1945	keine 12	8	71 / 60 (20 – 160)	1-430 / 1.220 (884 – 2.800)	17 / 40 %	140 / 100 (80 – 250)	610 / 560 (83 – 1.250)	340 / 250 (-34 – 928)
	geringe 18	8	129 / 129 (50 – 204)	1.870 / 1.880 (460 – 3.000)	20 / 21 %	140 / 140 (107 – 178)	910 / 890 (435 – 1.563)	740 / 670 (330 – 1.382)
	mittlere 24	5	170 / 168 (129 – 225)	1.570 / 1.550 (1.171 – 2.100)	18 / 13 %	130 / 130 (105 – 154)	1.309 / 1.279 (835 – 1.810)	1.131 / 1.147 (761 – 1.520)
	überwiegend 34	3	215 / 232 (114 – 300)	1.530 / 1.740 (1.110 – 1.752)	26 / 28 %	130 / 130 (105 – 148)	1.770 / 1.570 (877 – 2.857)	1.350 / 1.420 (594 – 2.047)
1945 bis 1970	geringe 18	2	43 / 43	1.220 / 1.220	25 / 51 %	110 / 110	480 / 480	250 / 250
	mittlere 29	2	101 / 101	1.520 / 1.520	12 / 15 %	130 / 130	840 / 840	710 / 710
	überwiegend 36	3	175 / 145 (100 – 280)	1.590 / 1.750 (1.000 – 2.005)	22 / 11 %	130 / 120 (75 – 180)	1.350 / 1.330 (1.169 – 1.556)	1.170 / 1.230 (887 – 1.383)

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle,

* Wfl – Wohnfläche (in m²),

* BRW – Bodenrichtwert (in €/m²),

* WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²),

Ø RND – durchschnittliche Restnutzungsdauer

norm. KP – um Wert überschüssiger Flächen bereinigter Kaufpreis,

norm. Fläche – um überschüssige Flächen bereinigte Grundstücksfläche,

BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent),

GF – Gebädefaktor (in €/m²)

Durchschnittswerte: arithmetisch/ Median

8.3 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz veröffentlicht Sachwertfaktoren (SWF), die gemäß der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW vom 3. Mai 2023 ermittelt wurden. Die Beschreibung des Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren ist unter der Anlage 8 des Grundstücksmarktberichtes zu finden.

8.3.1 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

Für die Ableitung von Sachwertfaktoren wurden in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 79 Kauffälle aus dem Jahr 2024 und 55 Kauffälle aus dem Jahr 2023 über Einfamilienhäuser mit normal großen Grundstücken für die Auswertung aufbereitet.

In die Untersuchung wurden außerdem 6 Einfamilienhausgrundstücke aus 2024 und 9 aus dem Jahr 2023 mit einbezogen, deren Grundstücksfläche wesentlich größer als üblich waren. Diese Kauffälle wurden um die übergroßen Grundstücksteile reduziert und die Kaufpreise entsprechend korrigiert (normierter Kaufpreis). Somit standen insgesamt 149 Datensätze für die Ableitung von Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Merkmale der Grundstücke:

Baujahr der Gebäude vor 1990 (64 Kauffälle)	Baujahr der Gebäude nach 1990 (85 Kauffälle)
überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Sattel- bzw. Krüppelwalmdach, teilweise mit Anbauten oder eingeschossige Gebäude mit Flachdach	eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Satteldach oder Walmdach ohne Ausbau
Gebäude teil- oder voll unterkellert	Gebäude mit und ohne Kellergeschoss
Wohnhaus mit bis zu zwei Nebengebäuden und bis zu zwei Garagen	Wohnhaus mit Nebengebäude und bis zu 2 Garagen, bei besserer Ausstattung mit Pool / Schwimmbecken
Bodenwertniveau (BWN): 7 €/m² bis 80 €/m²	Bodenwertniveau (BWN): 8 €/m² bis 140 €/m²

Der ausgewiesene Bodenwertanteil ergibt sich aus dem ermittelten Bodenwert im Verhältnis zum Grundstückspreis (Kaufpreis - KP).

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2024 – 2023 / 2024									
Bau-jahr	Standard-stufe	Modernisie-rungen Ø RND	Anz. KF	Ø Wfl m²	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø WFP €/m²	Ø Sachwert (Spanne) T€	Ø BRW / Ø BWA* €/m²/%	Ø SWF (Spanne)
vor 1945	2	geringe 15	6	110 / 115 (70 – 135)	81 / 82 (55 – 108)	760 / 780 (482 – 1.202)	103 / 96 (76 – 136)	24 / 28 %	0,80 / 0,80 (0,55 – 1,11)
		mittlere 26	8	120 / 115 (86 – 184)	121 / 118 (75 – 170)	1.050 / 950 (536 – 1.560)	149 / 149 (97 – 190)	23 / 17 %	0,82 / 0,87 (0,49 – 1,03)
	3	mittlere 32	10	120 / 115 (82 – 160)	182 / 148 (125 – 346)	1.550 / 1.450 (867 – 2.500)	205 / 206 (138 – 307)	30 / 18 %	0,88 / 0,93 (0,59 – 1,13)
		überwiegend, umfangreich 41	5	110 / 105 (93 – 140)	165 / 159 (115 – 219)	1.500 / 1.430 (1.145 – 1.991)	206 / 173 (139 – 281)	36 / 19 %	0,81 / 0,78 (0,75 – 0,93)
1945 bis 1969	2	geringe bis mittlere 27	5	120 / 120 (100 – 153)	126 / 130 (79 – 156)	1.060 / 1.020 (608 – 1.500)	157 / 142 (127 – 216)	20 / 19 %	0,81 / 0,83 (0,62 – 0,95)
	3	mittlere 40	6	140 / 140 (86 – 175)	203 / 204 (100 – 292)	1.460 / 1.410 (1.163 – 1.947)	261 / 261 (169 – 403)	16 / 9 %	0,79 / 0,83 (0,52 – 1,08)
1970 bis 1990	2	geringe 32 (Ø BJ 1974)	3 ^{FD}	100 / 95 (92 – 115)	143 / 140 (140 – 149)	1.440 / 1.490 (1.217 – 1.620)	189 / 181 (166 – 219)	22 / 19 %	0,77 / 0,82 (0,64 – 0,84)
		mittlere 41 (Ø BJ 1983)	6 ^{SD}	135 / 145 (105 – 152)	155 / 155 (99 – 231)	1.140 / 1.080 (764 – 1.590)	259 / 235 (209 – 395)	31 / 21 %	0,62 / 0,58 (0,41 – 0,90)
	3	mittlere 39 (Ø BJ 1977)	3 ^{SD}	145 / 135 (130 – 175)	200 / 210 (141 – 250)	1.390 / 1.200 (1.044 – 1.923)	281 / 278 (278 – 286)	30 / 17 %	0,71 / 0,73 (0,51 – 0,90)
		überwiegend 47 (Ø BJ 1979)	5 ^{FD}	105 / 105 (95 – 120)	173 / 170 (120 – 240)	1.640 / 1.760 (1.000 – 2.182)	273 / 247 (211 – 366)	14 / 11 %	0,64 / 0,60 (0,51 – 0,77)
		überwiegend 49 (Ø BJ 1984)	5 ^{SD}	130 / 125 (117 – 140)	272 / 252 (215 – 367)	2.150 / 2.090 (1.720 – 2.938)	320 / 300 (271 – 380)	45 / 14 %	0,87 / 0,72 (0,66 – 1,23)
1991 bis 1999	3	keine bis geringe	7 ^{(-)FH}	120 / 110 (97 – 148)	229 / 245 (165 – 270)	1.950 / 1.930 (1.473 – 2.290)	248 / 253 (201 – 290)	30 / 10 %	0,94 / 1,01 (0,57 – 1,09)
			10 ^{(-)MH}	140 / 135 (90 – 208)	258 / 250 (140 – 399)	1.910 / 1.790 (1.188 – 3.056)	311 / 293 (199 – 470)	39 / 13 %	0,84 / 0,85 (0,51 – 1,11)
			4 ^{(+)FH}	140 / 140 (124 – 153)	240 / 249 (191 – 270)	1.740 / 1.660 (1.466 – 2.177)	341 / 330 (293 – 411)	32 / 12 %	0,71 / 0,70 (0,58 – 0,85)
			13 ^{(+)MH}	140 / 140 (86 – 190)	258 / 255 (140 – 365)	1.850 / 1.840 (1.232 – 2.791)	340 / 335 (271 – 426)	32 / 10 %	0,75 / 0,74 (0,51 – 1,14)
	mittlere		7 ^{(-)FH}	140 / 130 (115 – 165)	271 / 272 (195 – 360)	1.970 / 2.080 (1.586 – 2.250)	290 / 287 (204 – 367)	30 / 7 %	0,94 / 0,96 (0,77 – 1,10)
			6 ^{(+)FH}	135 / 145 (84 – 160)	260 / 270 (130 – 350)	1.950 / 1.950 (1.513 – 2.536)	325 / 342 (200 – 389)	28 / 8 %	0,80 / 0,76 (0,64 – 1,12)
	4	geringe bis mittlere	4 ^{(-)FH}	165 / 145 (126 – 241)	355 / 345 (275 – 453)	2.190 / 2.110 (1.881 – 2.651)	383 / 350 (307 – 524)	30 / 13 %	0,93 / 0,89 (0,87 – 1,08)

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, Wfl – Wohnfläche (in m²), WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²)
 BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent), SWF – Sachwertfaktor
 (-) – ohne Unterkellerung, (+) – mit Unterkellerung, FH – Fertighaus, MH – Massivhaus
 FD – Gebäude mit Flachdach, SD – Gebäude mit Sattel- / Krüppelwalmdach, WD – Gebäude mit Walmdach
 Ø RND – durchschnittliche Restnutzungsdauer
 Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2024 – 2023 / 2024									
Bau-jahr	Standard-stufe	Modernisie-rungen Ø RND	Anz. KF	Ø Wfl m²	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø WFP €/m²	Ø Sachwert (Spanne) T€	Ø BRW / Ø BWA* €/m²/%	Ø SWF (Spanne)
2000 bis 2010	3	keine bis geringe	6 ^{WD(-)△}	100 / 100 (90 – 114)	223 / 218 (185 – 290)	2.220 / 2.170 (1.944 – 2.544)	268 / 267 (247 – 290)	29 / 10 %	0,83 / 0,81 (0,70 – 1,07)
			10 ^{SD(-)▲}	110 / 105 (86 – 150)	242 / 215 (175 – 390)	2.190 / 2.000 (1.633 – 3.510)	271 / 252 (204 – 392)	33 / 11 %	0,89 / 0,86 (0,70 – 1,36)
			2 ^{SD(+)} ▲	125 / 125	305 / 305	2.400 / 2.400	339 / 339	42 / 14 %	0,88 / 0,88
	4	geringe	9 ^{SD(-)}	125 / 120 (85 – 160)	309 / 320 (220 – 389)	2.520 / 2.590 (1.852 – 2.857)	372 / 377 (264 – 474)	32 / 9 %	0,84 / 0,83 (0,65 – 1,08)
2011 bis 2019	3	keine	2 ^{WD(-)△}	100 / 100	208 / 208	2.120 / 2.120	363 / 363	17 / 7 %	0,58 / 0,58
			2 ^{SD(-)} ▲	110 / 110	279 / 279	2.580 / 2.580	311 / 311	50 / 12 %	0,89 / 0,89
ab 2020	4	keine	3 ⁽⁻⁾	125 / 125 (89 – 161)	301 / 303 (280 – 319)	2.560 / 2.220 (1.882 – 3.585)	428 / 388 (355 – 542)	38 / 9 %	0,73 / 0,72 (0,56 – 0,90)

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, Wfl – Wohnfläche (in m²), WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²)
 BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent), SWF – Sachwertfaktor
 (-) – ohne Unterkellerung, (+) – mit Unterkellerung, FH – Fertighaus, MH – Massivhaus
 FD – Gebäude mit Flachdach, SD – Gebäude mit Sattel- / Krüppelwalmdach, WD – Gebäude mit Walmdach
 △ – ohne Dachgeschossausbau ▲ – mit Dachgeschossausbau
 Durchschnittswerte: arithmetisch / Median
 Ø RND – durchschnittliche Restnutzungsdauer

Einflussgrößen

Aufgrund nur unwesentlicher Abweichungen bei der **zeitlichen Entwicklung** der Sachwertfaktoren und dem Vorhandensein von weiteren Einflussgrößen, die sich zum Teil gegenseitig überlagern (*verstärken / abschwächen*), ist eine zeitliche Entwicklung (*eine mögliche Tendenz nach oben*) nicht sicher nachweisbar.

Wird die Gesamtzahl der Stichprobe (Jahre 2023 / 2024) auf **weitere Einflussgrößen** untersucht, kann man feststellen, dass diese vorhanden sind und sich wie bei anderen Teilmärkten auch überlagern.

Zu nennen sind Abhängigkeiten des Sachwertfaktors von der Standardstufe, dem ermittelten Sachwert, dem Bodenrichtwert-Niveau, der Restnutzungsdauer, dem Modernisierungsgrad, dem Baujahr und auch von der Wohnfläche.

Diese Einflüsse, wenn auch im Einzelnen nur mit einer relativ geringen Signifikanz, können den folgenden Grafiken entnommen werden. Dazu wurden die Immobilien in zwei Gruppen eingeteilt:

1. Gruppe – Baujahr bis 1990, 2. Gruppe – Baujahr nach 1990.

In den jeweiligen Gruppen sind die Einflüsse unterschiedlich stark ausgeprägt.

Die folgenden Diagramme ermöglichen einen optischen Eindruck über die einzelnen Abhängigkeiten von den möglichen Einflussgrößen. Da sich diese auch gegenseitig überlagern, ist ihre statistische Sicherheit, die ihren Ausdruck u. a. im R² findet, oftmals relativ gering.

Zuerst sollen die 62 Immobilien untersucht werden, die **bis 1990** errichtet wurden.

Mögliche Einflussgrößen auf den SWF bei Einfamilienhäusern mit einem Baujahr bis 1990

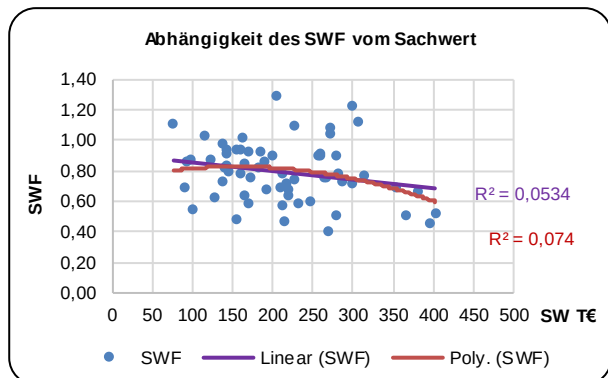


Abbildung 1

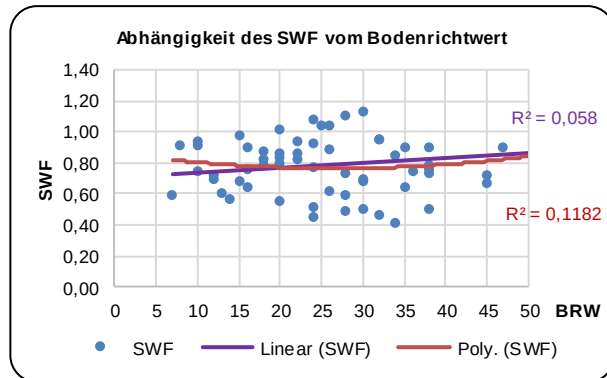


Abbildung 2

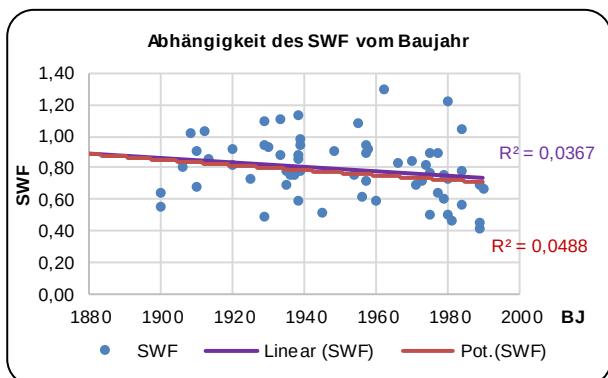


Abbildung 3

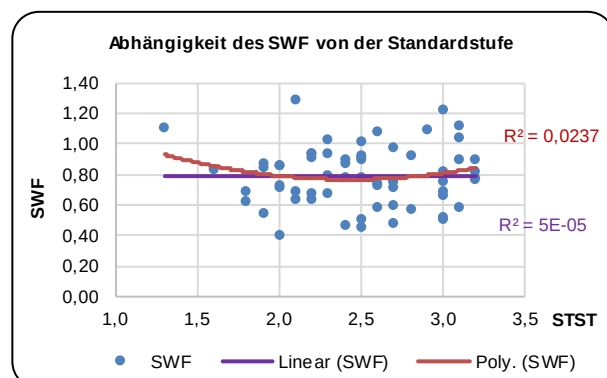


Abbildung 4

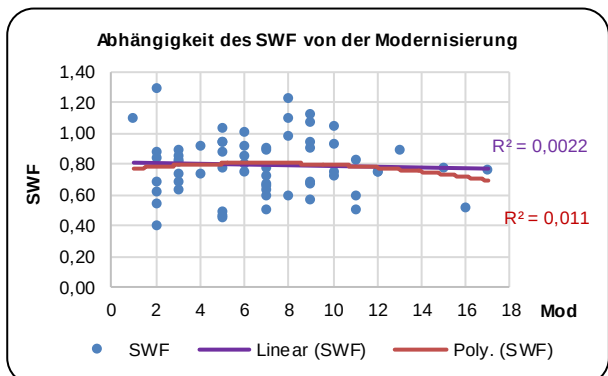


Abbildung 5

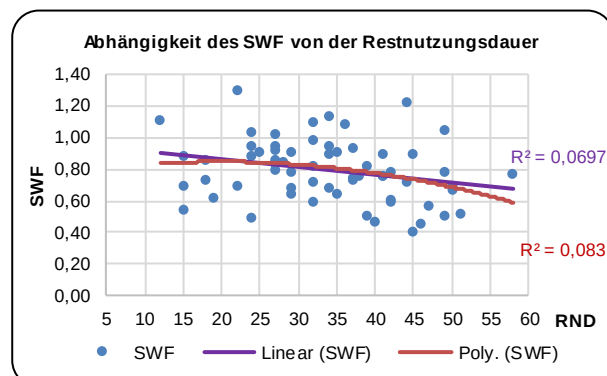


Abbildung 6

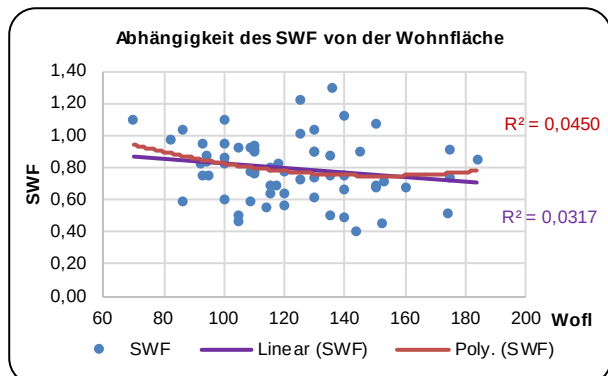


Abbildung 7

Legende:

BJ	-	Baujahr
BRW	-	Bodenrichtwert in €/m²
Mod	-	Modernisierungspunkte
RND	-	Restnutzungsdauer in Jahre
STST	-	Standardstufe
SW T€	-	Sachwert in Tausend Euro
SWF	-	Sachwertfaktor
Wofl	-	Wohnfläche in m²

In den folgenden Grafiken werden die gleichen Einflussgrößen auf Abhängigkeiten des Sachwertfaktors für die 80 Einfamilienhäuser mit einem Baujahr **nach 1990** untersucht.

Mögliche Einflussgrößen auf den SWF bei Einfamilienhäusern mit einem Baujahr nach 1990

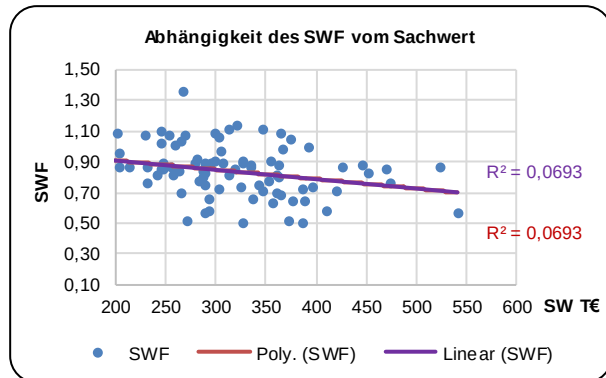


Abbildung 8

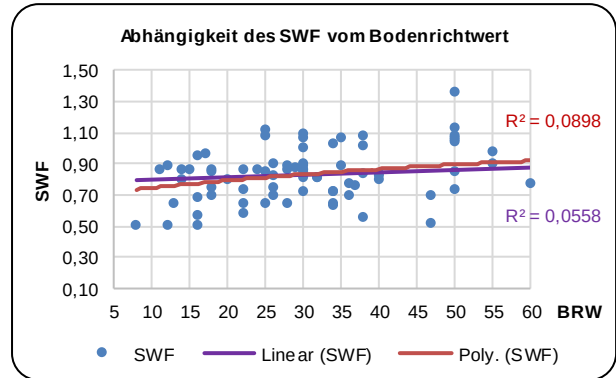


Abbildung 9

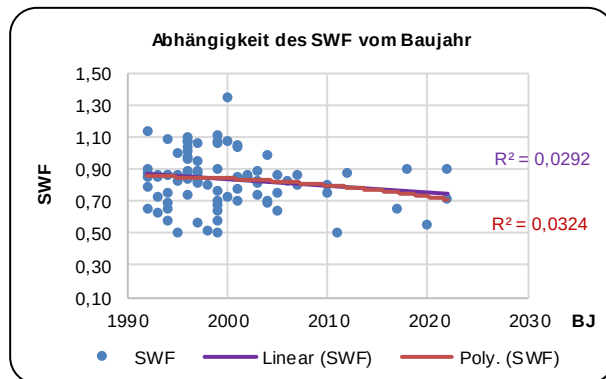


Abbildung 10

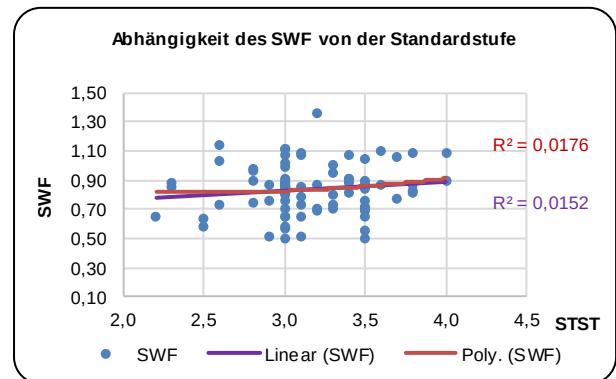


Abbildung 11

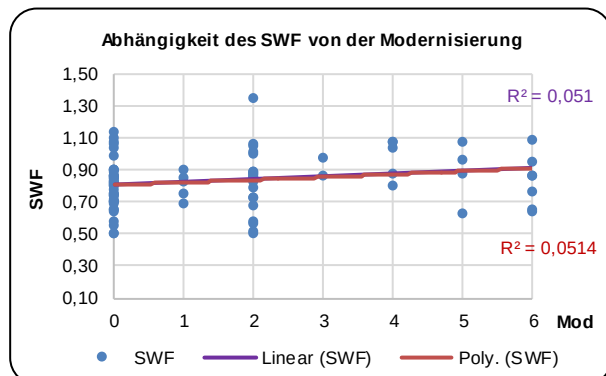


Abbildung 12

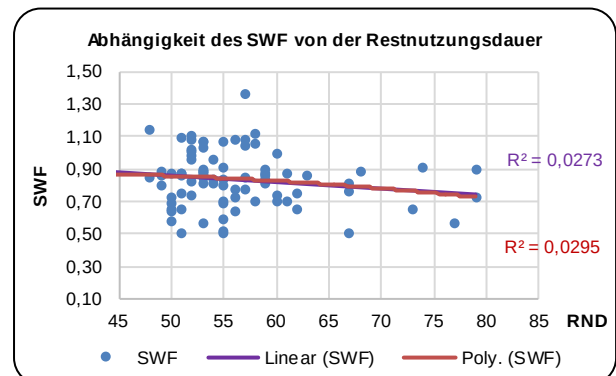


Abbildung 13

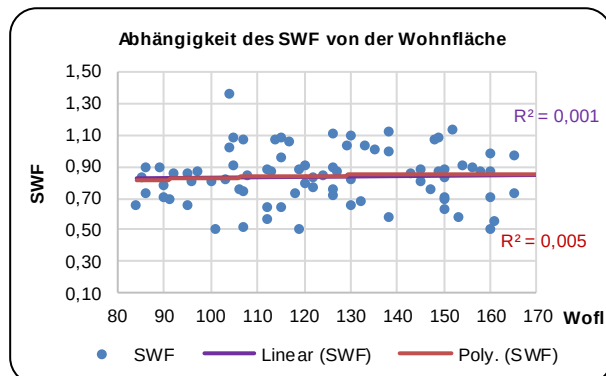


Abbildung 14

Legende:

BJ	-	Baujahr
BRW	-	Bodenrichtwert in €/m²
Mod	-	Modernisierungspunkte
RND	-	Restnutzungsdauer in Jahre
STST	-	Standardstufe
SW T€	-	Sachwert in Tausend Euro
SWF	-	Sachwertfaktor
Wofl	-	Wohnfläche in m²

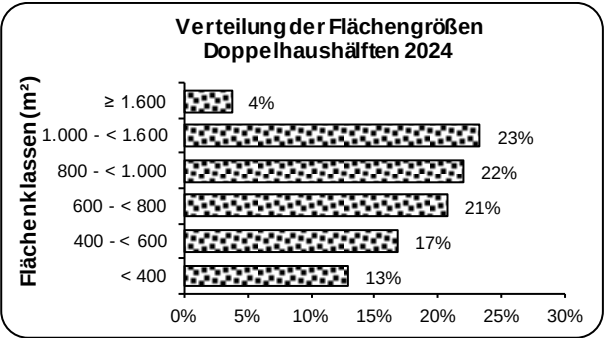
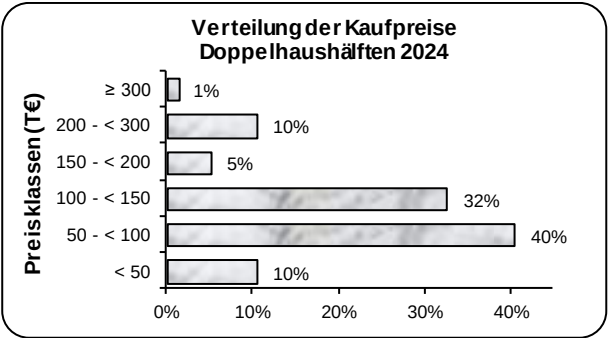
Mit Hilfe der Diagramme können bei Bedarf die ausgewiesenen Sachwertfaktoren an die konkrete Situation in der Wertermittlung sachverständig angepasst werden.

8.4 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

8.4.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften

Im Berichtsjahr 2024 wurden 77 Grundstücke mit Doppelhaushälften (LK Oberspreewald-Lausitz: 38, LK Spree-Neiße: 39) veräußert (Vorjahr: 61). Der Geldumsatz lag bei rd. 8,4 Mio. € (Vorjahr: 7,5 Mio. €).

Die Kaufpreise aller Doppelhaushälften streuten in einer Bandbreite von 6,5 T€ bis 320 T€ und lagen im Durchschnitt bei rd. 110 T€. Aus der Verteilung ergibt sich ein Medianwert in Höhe von 99 T€.



Die Grundstücke waren zwischen 186 m² und 2.854 m² groß. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei etwa 840 m². Gemäß der Verteilung ergab sich ein Medianwert von rd. 770 m². Die Grundstücke, die größer als 900 m² waren, verfügten teilweise über größere Gartenflächen.

Die Wohnflächen der Doppelhaushälften betrugen 59 m² bis 206 m² und im Durchschnitt rd. 100 m². Der Median lag bei rd. 95 m².

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von 68 im Jahr 2024 verkauften Doppelhaushälften, deren Daten für eine Auswertung geeignet waren. Übergroße Grundstücke wurden um ihre überschüssigen Flächen korrigiert / normiert und der Kaufpreis um ihren Wertanteil reduziert / normiert.

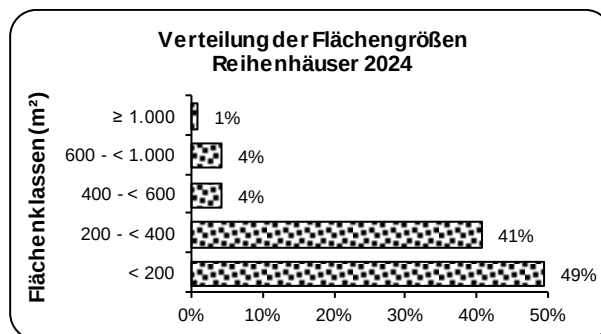
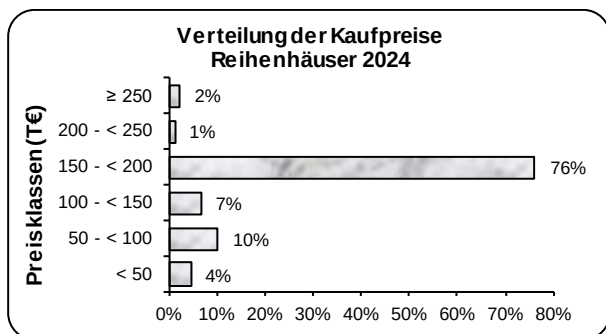
Preisniveau der Doppelhaushälften in den Landkreisen SPN und OSL – 2024								
Bau-jahr	Modernisie-rungen Ø RND	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1945	sehr geringe 14	6	39 / 44 (7 – 58)	750 / 700 (404 – 1.173)	24 / 56 %	80 / 80 (60 – 93)	525 / 520 (79 – 917)	310 / 270 (7 – 719)
	geringfügige 21	7	68 / 71 (50 – 75)	900 / 960 (526 – 1.462)	30 / 42 %	90 / 95 (72 – 116)	770 / 790 (621 – 986)	490 / 470 (294 – 658)
	mittlere 24	18	87 / 75 (49 – 138)	730 / 700 (186 – 1.366)	18 / 19 %	95 / 95 (59 – 135)	950 / 920 (467 – 1.506)	760 / 730 (426 – 1.238)
	überwiegend 32	14	127 / 129 (65 – 230)	860 / 790 (450 – 1.348)	26 / 16 %	115 / 105 (66 – 206)	1.110 / 1.140 (686 – 1.432)	930 / 930 (530 – 1.300)
	umfangreich 41	12	157 / 125 (99 – 280)	820 / 880 (394 – 1.329)	23 / 13 %	100 / 100 (78 – 123)	1.580 / 1.330 (875 – 3.294)	1.340 / 1.170 (749 – 2.508)
1945 bis 1990	sehr geringe 15	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	geringfügige 24	3	89 / 85 (72 – 109)	1.190 / 1.200 (822 – 1.545)	22 / 24 %	90 / 80 (80 – 109)	990 / 1.000 (900 – 1.063)	720 / 680 (676 – 803)
	mittlere 34	2	105 / 105	760 / 760	21 / 17 %	95 / 95	1.140 / 1.140	950 / 950
1991 bis 2000	keine bis geringfügige	3	165 / 170 (140 – 185)	340 / 340 (319 – 363)	38 / 9 %	110 / 110 (95 – 130)	1.500 / 1.470 (1.308 – 1.729)	1.380 / 1.350 (1.209 – 1.579)
	mittlere	2	269 / 269	340 / 340	63 / 9 %	110 / 110	2.420 / 2.420	2.200 / 2.200

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
* Wfl – Wohnfläche (in m²) WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²) GF – Gebädefaktor (in €/m²)
Durchschnittswerte: arithmetisch / Median k. A. – keine Angaben (aus datenschutzrechtlichen Gründen)
Ø RND – durchschnittliche Restnutzungsdauer

8.4.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern

Im Berichtszeitraum 2024 wurden 91 Reihenhäuser (Vorjahr: 26) ohne ungewöhnliche und persönliche Umstände veräußert (LK Oberspreewald-Lausitz: 83, LK Spree-Neiße: 8). Ihr Geldumsatz lag bei rd. 14,02 Mio. € (Vorjahr: 2,54 Mio. €).

Die Kaufpreisspanne reichte von 12 T€ bis 294 T€. Das arithmetische Preismittel aller Reihenhäuser betrug rd. 154 T€. Der Medianwert für ein Reihenhäusergrundstück lag bei 167 T€. Die 60 Reihennittelhäuser kosteten durchschnittlich 162 T€ (Median: 168 T€) und die 31 Reihenendhäuser im Mittel 140 T€ (Median: 160 T€).



Die veräußerten Reihenhäusergrundstücke hatten eine Größe von 102 m² bis 2.232 m². Sie waren im Durchschnitt rd. 280 m² groß. Der Medianwert lag bei 200 m².

Die Mittelhausgrundstücke waren durchschnittlich 240 m² groß (Median: 180 m²). Die Endhausgrundstücke hatten eine mittlere Größe von 370 m² (Median: 340 m²).

Die Häuser hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 75 m² (Spanne: 56 m² bis 190 m²), die im Median bei rd. 65 m² liegt. Beeinflusst wird die Größe der Wohnfläche durch die Anzahl der Geschosse und den Grad des Dachgeschossausbaus.

Überschüssige Flächenanteile wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt, sodass die folgenden Daten entsprechend bereinigt / normiert (norm. KP, norm. Fläche) sind.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von 88 Reihenhäusern aus dem Berichtsjahr deren Daten für eine Auswertung geeignet waren.

Preisniveau der Reihenhäuser in den Landkreisen SPN und OSL – 2024								
Baujahr	Modernisierungen Ø RND	Anz. KF*	Ø norm. KP (Spanne) T€	Ø norm. Fläche (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1945	geringe 15	3	42 / 40 (32 – 53)	330 / 320 (238 – 438)	18 / 12 %	100 / 85 (84 – 122)	430 / 430 (376 – 476)	360 / 380 (269 – 437)
	mittlere 24	5	69 / 65 (50 – 95)	340 / 330 (150 – 640)	31 / 21 %	90 / 90 (56 – 130)	780 / 730 (654 – 929)	650 / 680 (515 – 814)
	überwiegend 32	72	165 / 168 (65 – 192)	240 / 190 (140 – 650)	30 / 4 %	70 / 65 (64 – 118)	2.530 / 2.590 (636 – 2.948)	2.400 / 2.480 (510 – 2.761)
1945 bis 1970	mittlere bis überwiegend 34	4	137 / 137 (60 – 214)	220 / 180 (102 – 391)	42 / 7 %	100 / 100 (84 – 125)	1.330 / 1.250 (714 – 2.078)	1.210 / 1.170 (691 – 1.812)
1991 bis 2000	geringe	4	186 / 171 (130 – 273)	380 / 310 (175 – 740)	48 / 8 %	110 / 110 (100 – 127)	1.650 / 1.410 (1.300 – 2.482)	1.500 / 1.320 (1.104 – 2.273)

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle,

* Wfl – Wohnfläche (in m²),

* BRW – Bodenrichtwert (in €/m²),

* WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²),

Ø RND – durchschnittliche Restnutzungsdauer

norm. KP – um Wert überschüssiger Flächen bereinigter Kaufpreis,

norm. Fläche – um überschüssige Flächen bereinigte Grundstücksfläche,

BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent),

GF – Gebädefaktor (in €/m²),

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

8.5 Mehrfamilienhäuser

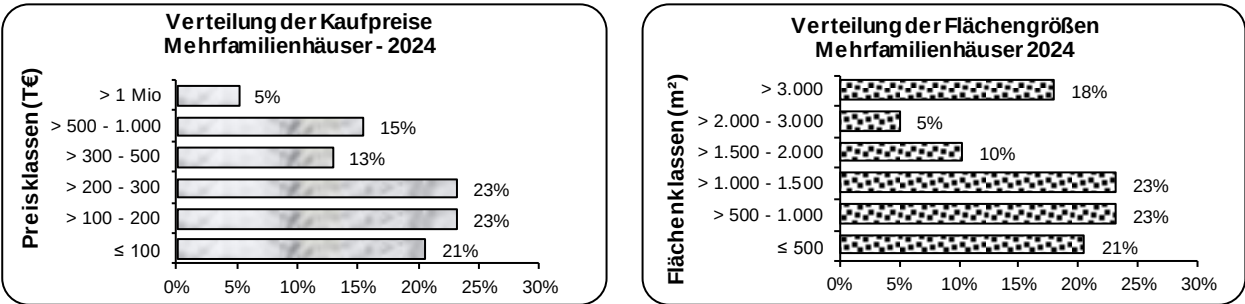
8.5.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Mehrfamilienhäusern

Im Berichtszeitraum wechselten 39 Grundstücke (Vorjahr: 43) mit Mehrfamilienhäusern in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz den Eigentümer.

Der Geldumsatz lag bei rd. 11,65 Mio. € (Vorjahr: rd. 9,62 Mio. €) und somit 21 % über dem Jahr 2023. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich überwiegend in den Städten, die meisten in Guben mit 6 Kauffällen, in Senftenberg mit Brieske mit 5 Kauffällen, in Forst (Lausitz) mit 4 Kauffällen sowie in Großräschen und Spremberg mit je 3 Kauffällen. Die restlichen Kauffälle verteilen sich über beide Landkreise.

Die Preisspanne von 34 einzelnen Mehrfamilienhäusern reichte von 20 T€ bis 1,0 Mio. €, je nach Alter und Zustand der Gebäude und deren Lage. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 259 T€ und im Median bei rd. 205 T€. In 5 Verträgen wechselten 2 bis 4 Gebäude den Eigentümer. Für diese Immobilien wurden Preise zwischen 40 T€ und 1,2 Mio. € vereinbart.

Aus dem folgenden linken Diagramm geht die Preisverteilung aller Verkäufe hervor.



Die Größen der einzelnen Mehrfamilienhausgrundstücke variierten von 250 m² bis 9.962 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße der einzelnen Mehrfamilienhäuser lag bei rd. 1.780 m² und im Median bei rd. 1.020 m². Grundstücke mit mehreren Gebäuden hatten Flächengrößen zwischen 942 m² und 25.600 m².

Für die Baujahresklasse > 1990 standen nur 2 Kauffälle zur Verfügung. Deshalb wurde der einzelne Kauf-fall aus dem Jahr 2023 in die Analyse mit einbezogen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das normierte Preisniveau von geeigneten Mehrfamilien-häusern aus dem Jahr 2024. Bei Grundstücken mit mehreren Mehrfamilienhäusern gleicher Bauart und gleichem Modernisierungszustand wurden der Kaufpreis und die Grundstücksfläche aufgeteilt, um eine Aussage zum Preis und zur Fläche pro Mehrfamilienhaus treffen zu können.

Preisniveau von Mehrfamilienhäusern in den Landkreisen SPN und OSL 2024									
Bau-jahr	Modernisie-rungen Ø RND	KF*	Ø KP [#] (Spanne) T€	Ø Fläche [#] (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	Ø WE/ leer* / %	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1945	keine 12	3	19 / 19 (19 – 20)	1.650 / 1.900 (1.140 – 1.900)	10 / 80 %	530 / 600 (375 – 600)	15 / 100	45 / 45 (32 – 53)	- 4 / -4 (-14 – + 6)
	geringfügig 21	5	90 / 95 (65 – 120)	1.580 / 1.240 (738 – 3.200)	22 / 27 %	330 / 300 (205 – 484)	4 / 36	300 / 280 (145 – 463)	220 / 230 (100 – 345)
	mittlere 27	4	148 / 150 (143 – 150)	580 / 560 (333 – 884)	23 / 8 %	270 / 260 (208 – 350)	5 / 23	570 / 580 (429 – 685)	520 / 530 (372 – 647)
	überwiegend 29	5	362 / 250 (160 – 817)	1.020 / 1.010 (250 – 1.971)	29 / 10 %	500 / 400 (188 – 1.179)	6 / 5	760 / 850 (497 – 916)	680 / 710 (480 – 823)
	umfassend 39	9	373 / 402 (215 – 600)	1.080 / 1.270 (368 – 1.953)	50 / 10 %	350 / 350 (211 – 438)	5 / 17	1.140 / 1.020 (844 – 1.639)	980 / 880 (685 – 1.537)

* KF – Anzahl Kauffälle / Gebäude, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent), Wfl – Wohnfläche (in m²), WE – Ø Anzahl der Wohneinheiten im Objekt, leer – Ø Leerstandsquote (in %), KP – Kaufpreis, normiert[#] WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²), GF – Gebäudefaktor (in €/m²),
[#] Größere Grundstücke besaßen mitunter größere Freiflächen. Diese überschüssigen Flächen wurden abgezogen (normierte Fläche) und der Kaufpreis um den entsprechenden Wert korrigiert (normierter Kaufpreis). Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

Preisniveau von Mehrfamilienhäusern in den Landkreisen SPN und OSL 2024									
Bau-jahr	Modernisie-rungen Ø RND	KF*	Ø KP# (Spanne) T€	Ø Fläche# (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	Ø WE/ leer* / %	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
1945 bis 1990	keine 26 (Ø BJ 1970)	3	166 / 130 (68 – 300)	4.010 / 4.560 (2.003 – 5.473)	14 / 22 %	1.700 / 2.000 (724 – 2.361)	39 / 96	95 / 95 (65 – 127)	70 / 75 (51 – 78)
	geringe bis mittlere 22 (Ø BJ 1950)	7	104 / 85 (71 – 200)	1.340 / 1.160 (290 – 2.500)	5 / 8 %	260 / 230 (196 – 359)	5 / 42	410 / 380 (322 – 557)	380 / 360 (268 – 522)
	überwiegend umfassend 40 (Ø BJ 1953)	5	402 / 370 (210 – 699)	1.540 / 1.020 (697 – 3.444)	22 / 7 %	510 / 490 (245 – 808)	9 / 3	800 / 800 (632 – 919)	740 / 720 (581 – 876)
1991 bis 1999	geringe (KF aus 2023 / 2024) 51	3	779 / 673 (640 – 1.025)	1.190 / 1.380 (816 – 1.380)	30 / 6 %	930 / 960 (867 – 963)	12 / 3	850 / 700 (665 – 1.182)	790 / 660 (622 – 1.098)

* KF – Anzahl Kauffälle / Gebäude, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent), Wfl – Wohnfläche (in m²), WE – Ø Wohnheiten im Objekt, leer – Ø Leerstandsquote (in %), KP – Kaufpreis, normiert# WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²), GF – Gebädefaktor (in €/m²), # Größere Grundstücke besaßen mitunter größere Freiflächen. Diese überschüssigen Flächen wurden abgezogen (normierte Fläche) und der Kaufpreis um den entsprechenden Wert korrigiert (normierter Kaufpreis). Durchschnittswerte: arithmetisch / Median Ø RND – durchschnittliche Restnutzungsdauer

8.5.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Die Ermittlung der **Liegenschaftszinssätze (LIZI)** in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz beruht auf der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW vom 3. Mai 2023. Die Beschreibung des Modells zur Ableitung dieser Liegenschaftszinssätze ist unter der Anlage 9 des Grundstücksmarktberichtes zu finden.

Für die Ermittlung werden nur Immobilien herangezogen, deren Bestandsmieten in Erfahrung gebracht werden konnten. Für wenige leerstehende Wohnungen wurden die Nettokaltmieten aus den Bestandsmieten der Immobilie abgeleitet.

Die nachfolgende Auswertung basiert auf 22 geeigneten Kauffällen (10 SPN, 12 OSL) aus dem Jahr 2024.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in den LK SPN /OSL zum Stichtag 01.07.2024 – 2024			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Bodenrichtwertniveau (BRW)	5 €/m² – 90 €/m²	35 €/m² / 30 €/m²	4,0 % / 4,4 % (1,6 % – 5,7 %)
Wohnfläche pro Grundstück	188 m² – 1.314 m²	430 m² / 290 m²	
Anzahl Wohnungen pro Gst.	3 – 20	6 / 5	
Baujahr (BJ)	1890 – 1997	1939 / 1930	
Restnutzungsdauer (RND)	24 Jahre – 53 Jahre	35 Jahre / 34 Jahre	
Rohertragsfaktor (ROFA)	7,1 – 20,1	12,8 / 12,7	
Ø Nettokaltmiete (NKM)*	3,25 €/m² – 7,01 €/m²	5,20 €/m² / 5,10 €/m²	

* Ø monatliche Nettokaltmiete pro Wohnung im Objekt, teilweise inkl. Stellplätze Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

Mögliche Einflussgrößen auf den Liegenschaftszinssatz bei Mehrfamilienhäusern

Wird die Gesamtzahl der Stichprobe auf Einflussgrößen untersucht, kann man feststellen, dass diese teilweise vorhanden sind und sich wie bei anderen Teilmärkten auch überlagern.

Zu nennen sind Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes vom Baujahr, von der Restnutzungsdauer, vom Bodenrichtwert-Niveau, vom Modernisierungsgrad, von der Gesamtwohnfläche oder der Zahl der Wohnungen.

Diese möglichen Einflüsse, wenn auch im Einzelnen nur mit einer relativ geringen Signifikanz, die ihren Ausdruck u. a. im R^2 findet, können den folgenden Grafiken entnommen werden.

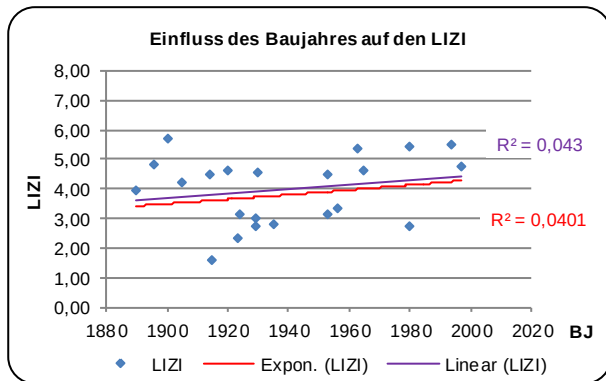


Abbildung 15

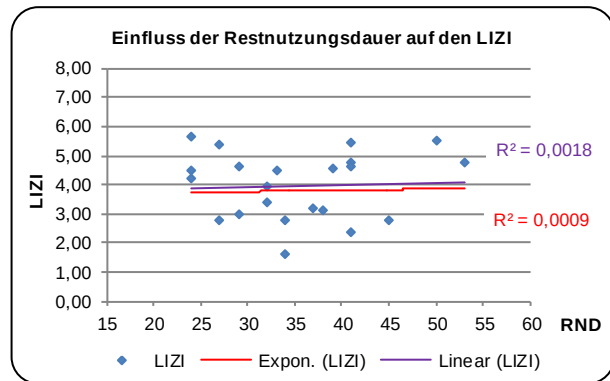


Abbildung 16

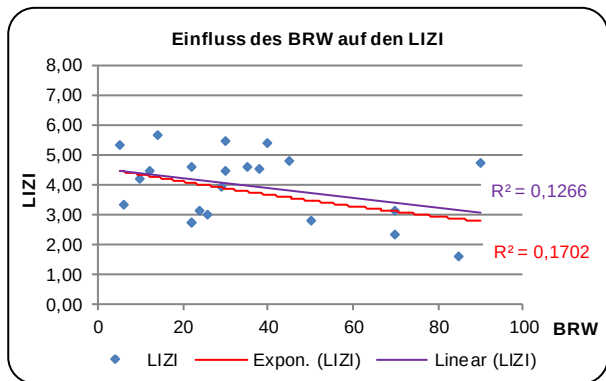


Abbildung 17

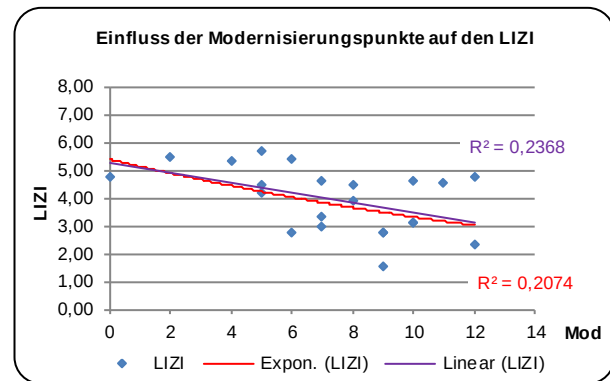


Abbildung 18

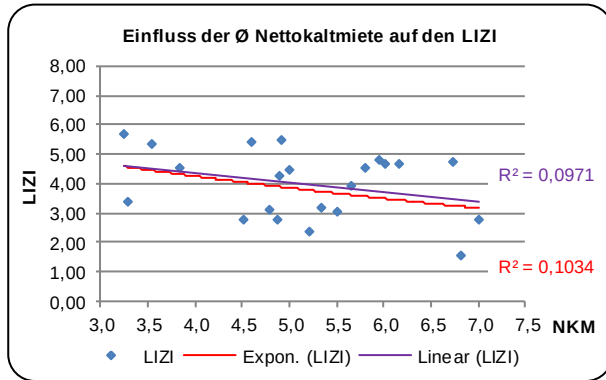


Abbildung 19

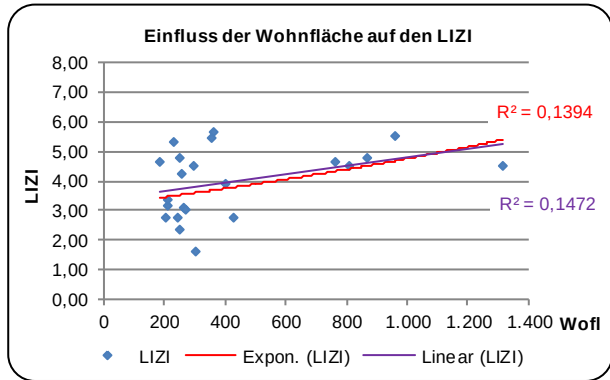


Abbildung 20

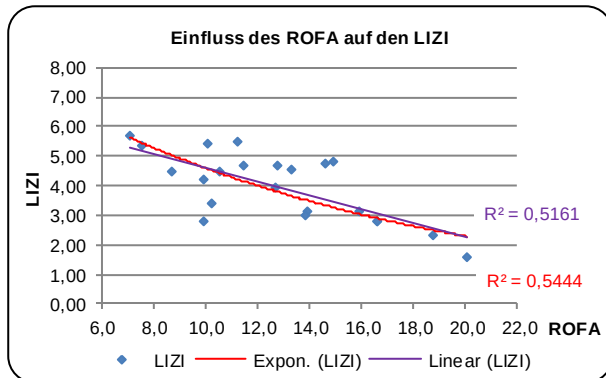


Abbildung 21

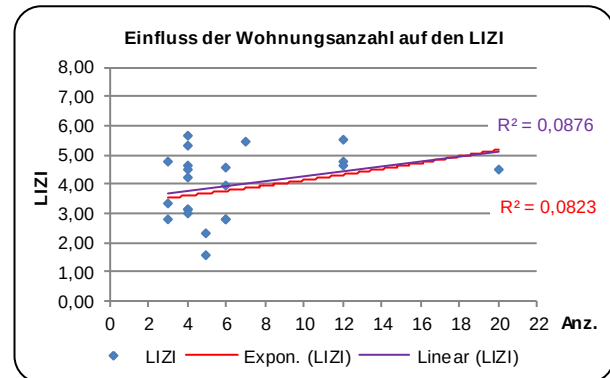


Abbildung 22

Mit Hilfe der Diagramme können bei Bedarf die ausgewiesenen Sachwertfaktoren an die konkrete Situation in der Wertermittlung sachverständig angepasst werden.

Die folgende Grafik zeigt die zeitliche Einordnung der ermittelten Liegenschaftszinssätze.

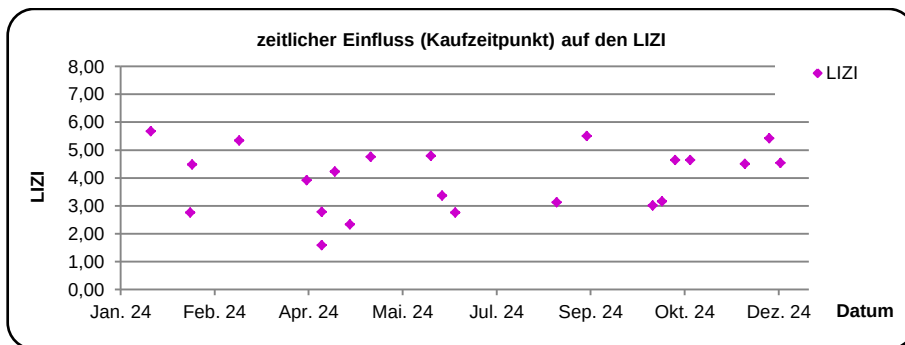


Abbildung 23

Aufgrund der zuvor untersuchten verschiedenen Einflussgrößen, die sich zum Teil gegenseitig überlagern (*verstärken / abschwächen*), ist eine zeitliche Entwicklung aus der Abbildung 23 nicht sicher nachweisbar.

8.6 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.6.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Wohn- und Geschäftshäusern

Im Jahr 2024 wurden in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 21 Wohn- und Geschäftshäuser (Vorjahr: 19) in die Datenbank aufgenommen. Der Geldumsatz lag bei rd. 5,3Mio. € (Vorjahr: 4,6 Mio. €).

Die Kaufpreisspanne reichte von 27 T€ bis 650 Mio. €. Im Durchschnitt lag der Preis bei rd. 254 T€ und im Median bei rd. 205 T€.

Die Größen dieser Wohn- und Geschäftshausgrundstücke variierten von 111 m² bis rd. 5.458 m². Die mittlere Flächengröße betrug rd. 970 m² und im Median 550 m². Von übergroßen Grundstücken wurden die überschüssigen Flächen abgezogen (normierte Fläche) und der Kaufpreis um den Wert der Fläche korrigiert (normierter Kaufpreis).

Für 18 Kauffälle lagen die notwendigen Daten für die folgenden Analysen vor. Um die Datenmenge zu erweitern wurden 14 Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern aus dem Jahr 2023 mit einbezogen.

Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern in den Landkreisen SPN und OSL 2023 / 2024									
Baujahr	Modernisierungen, Ø RND	KF*	Ø KP (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m ²	Ø BRW / Ø BWA* €/m ² / %	Ø W-Nfl* (Spanne) m ²	W-G / leer* / %	Ø NFP* (Spanne) €/m ²	Ø GF* (Spanne) €/m ²
vor 1945	keine, 15 2-6 Einheiten	6	78 / 75 (50 – 110)	1.060 / 860 (190 – 2.764)	33 / 42 %	310 / 320 (157 – 440)	3 / 92	260 / 270 (181 – 318)	160 / 170 (10 – 257)
	mittlere, 25 8-13 Einheiten	4	244 / 248 (190 – 290)	790 / 700 (548 – 1.191)	41 / 13 %	760 / 760 (555 – 979)	10 / 33	330 / 300 (276 – 450)	290 / 260 (232 – 403)
	mittlere, 27 2-5 Einheiten	5	162 / 150 (90 – 300)	390 / 320 (111 – 823)	52 / 11 %	260 / 200 (168 – 517)	3 / 48	650 / 630 (450 – 893)	570 / 590 (409 – 790)
	überwiegend, 34 3-6 Einh.	12	257 / 208 (100 – 640)	560 / 550 (169 – 1.200)	51 / 12 %	270 / 280 (181 – 387)	4 / 16	900 / 770 (372 – 2.071)	760 / 690 (213 – 1.410)
1945 bis 1969	geringe bis mittlere, 19 4-6 Einheiten	2	214 / 214	290 / 290	84 / 13 %	340 / 340	4 / 60	460 / 460	400 / 400
1991 bis 1999	mittlere, 49 3-14 Einheiten	3	715 / 585 (260 – 1.300)	1.360 / 880 (204 – 2.998)	35 / 4 %	1.110 / 1.460 (383 – 1.483)	9 / 2	660 / 680 (394 – 891)	620 / 650 (348 – 867)

* KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
W-Nfl – Wohn- und Nutzfläche (in m²), W-G – Ø Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten im Objekt, KP – Kaufpreis (in €)
leer – Ø Leerstandsquote (in %) NFP – Wohn- und Nutzflächenpreis (in €/m²) GF – Gebäudefaktor (in €/m²)
Ø RND – durchschnittliche Restnutzungsdauer Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

8.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

Die Ermittlung der **Liegenschaftszinssätze (LIZI)** in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz beruht auf der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW vom 3. Mai 2023. Die Beschreibung des Modells zur Ableitung dieser Liegenschaftszinssätze ist unter der Anlage 9 des Grundstücksmarktberichtes zu finden.

Für die Ermittlung werden nur Immobilien herangezogen, deren Bestandsmieten in Erfahrung gebracht werden konnten. Für wenige leerstehende Wohnungen oder Gewerbeeinheiten wurden die Nettokaltmieten aus den Bestandsmieten der Immobilie abgeleitet.

Die nachfolgende Auswertung basiert nur auf 7 geeigneten Kauffällen (2 SPN, 5 OSL) aus dem Jahr 2024.

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser in den LK SPN /OSL 2024 – Stichtag: 01.07.2024			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Bodenrichtwertniveau (BRW)	23 €/m ² – 155 €/m ²	63 €/m ² / 35 €/m²	6,0 % / 6,6 % (3,4 % – 7,9 %)
Wohnungs- / Nutzflächen pro Grundstück	182 m ² – 1.483 m ²	490 m ² / 310 m²	
Anzahl Wohnungen pro Gst.	3 – 11	5 / 4	
Baujahr (BJ)	1900 – 1993	1934 / 1920	
Restnutzungsdauer (RND)	22 Jahre – 49 Jahre	36 Jahre / 37 Jahre	
Rohertragsfaktor (ROFA)	8,4 – 12,9	10,6 / 10,1	
Ø Nettokaltmiete (NKM)*	3,62 €/m ² – 6,761 €/m ²	5,70 €/m ² / 6,00 €/m²	

* Ø monatliche Nettokaltmiete pro Einheit im Objekt, teilweise inkl. Stellplätze

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

Mögliche Einflussgrößen auf den Liegenschaftszinssatz bei Wohn- und Geschäftshäusern mit Baujahren vor 1990

Wird diese Stichprobe (6 Datensätze) auf Einflussgrößen untersucht, kann man feststellen, dass diese teilweise vorhanden sind und sich wie bei anderen Teilmärkten auch überlagern.

Zu nennen sind Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes vom Baujahr, von der Restnutzungsdauer, vom Bodenrichtwert-Niveau, vom Modernisierungsgrad, von der Gesamtnutzfläche (Summe der Wohn- und Nutzfläche) oder der Zahl der Einheiten.

Diese möglichen Einflüsse, wenn auch im Einzelnen nur mit einer relativ geringen Signifikanz, die ihren Ausdruck u. a. im R² findet, können den folgenden Grafiken entnommen werden.

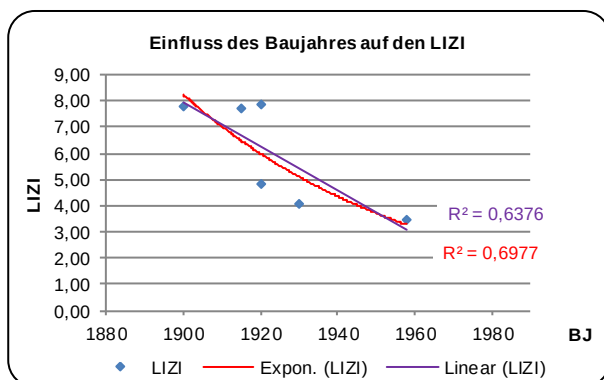


Abbildung 24

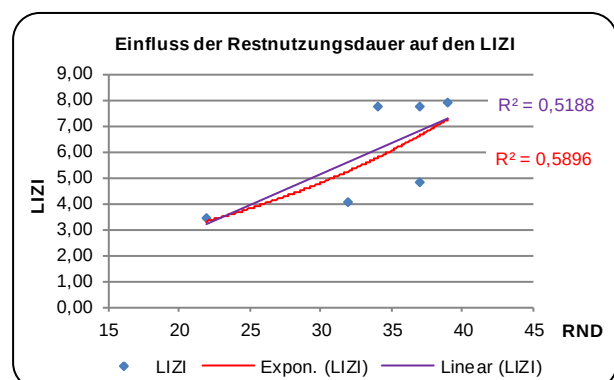


Abbildung 25

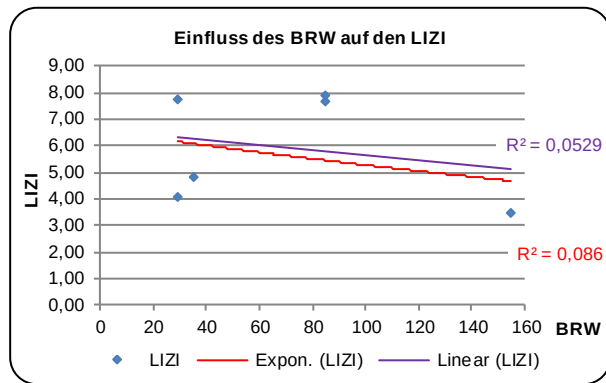


Abbildung 26

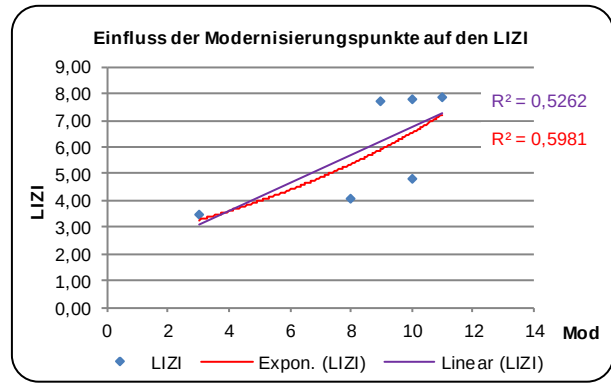


Abbildung 27

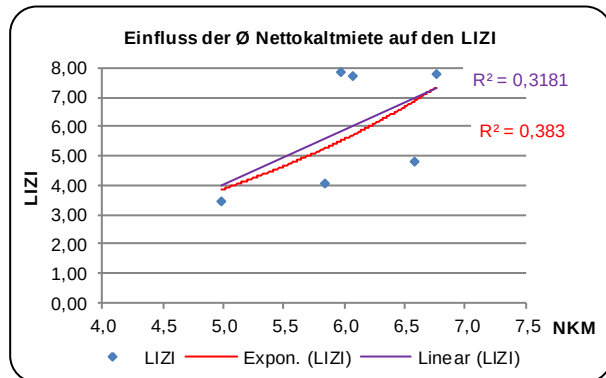


Abbildung 28

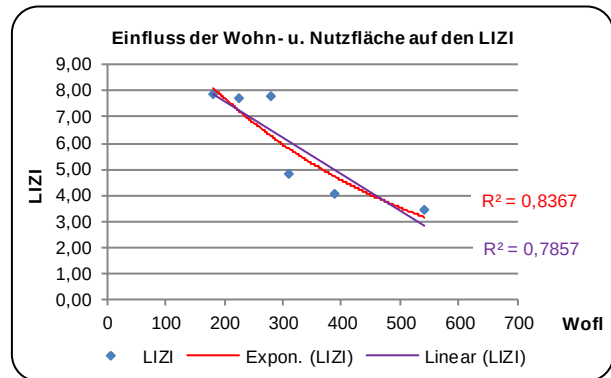


Abbildung 29

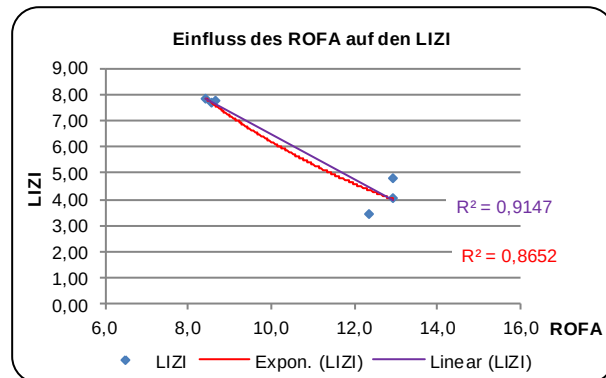


Abbildung 30

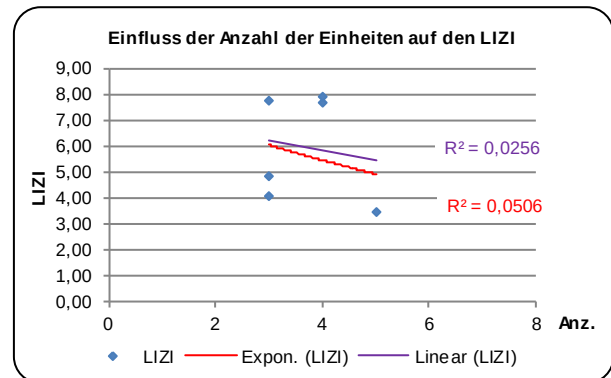


Abbildung 31

Mit Hilfe der Diagramme können bei Bedarf die ausgewiesenen Sachwertfaktoren an die konkrete Situation in der Wertermittlung sachverständig angepasst werden.

Die folgende Grafik zeigt die zeitliche Einordnung der ermittelten Liegenschaftszinssätze.

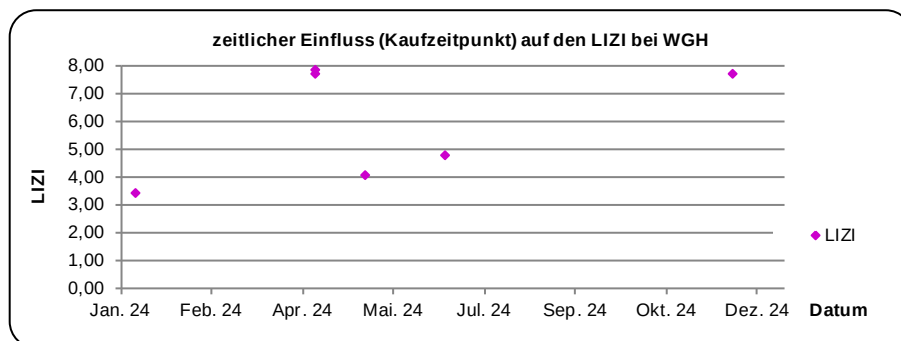


Abbildung 32

Aufgrund der zuvor untersuchten verschiedenen Einflussgrößen, die sich zum Teil gegenseitig überlagern (verstärken / abschwächen) und der geringen Zahl der auswertbaren Wohn- und Geschäftshäuser, ist eine zeitliche Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes aus der Abbildung 32 nicht zuverlässig nachweisbar.

8.6.3 Preisniveau und Vergleichspreise von Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Berichtsjahr wurden 3 Grundstücke mit Büro- und Verwaltungsgebäuden (Vorjahr: 7) ohne ungewöhnliche oder persönliche Umstände veräußert.

Es ergab sich ein Geldumsatz in Höhe von rd. 1.1 Mio. €. Der Flächenumsatz liegt bei rd. 8.920m².

Aufgrund der wenigen Daten wurden noch 2 geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2023 in die Untersuchung mit einbezogen. In der folgenden Tabelle werden die ausgewerteten Daten dargestellt.

Preisniveau von Büro- und Verwaltungsgebäuden in den Landkreisen SPN und OSL 2023 / 2024								
Baujahr	Modernisierungen Ø RND	Anz. KF*	Ø KP (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Nfl* (Spanne) m²	Ø NFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
1890 - 1990	mittlere bis überwiegend 27	5	350 / 350 (124 – 605)	4.800 / 3.850 (2.153 – 9.804)	14 / 15 %	830 / 750 (278 – 1.490)	460 / 470 (252 – 606)	390 / 410 (206 – 494)

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
 KP – Kaufpreis, Nfl – Nutzfläche (in m²), NFP – Nutzflächenpreis (in €/m²), GF – Gebäudefaktor (in €/m²)
 Ø RND – durchschnittliche Restnutzungsdauer Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

8.6.4 Preisniveau von Geschäftsgebäude

Im Jahr 2024 wurden 11 Geschäftsgebäude (Vorjahr: 14) veräußert. Darunter waren vier Verkaufsstellen (Läden), sechs Verbrauchermärkte und ein sonstiges Geschäftshaus. Der Geldumsatz belief sich auf rd. 10,1 Mio. € (Vorjahr: 16,9 Mio. €). Die Preisspanne reichte von 148 T€ bis 4,3 Mio. €. Die Grundstücke waren zwischen 349 m² und 12.018 m² groß.

In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Analysen von geeigneten Kauffällen zusammengestellt.

Preisniveau von Geschäftshäusern in den Landkreisen SPN und OSL 2023 / 2024							
Baujahre	Anz. KF*	Ø KP (Spanne) T€	Ø Flächen (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Nfl (Spanne) m²	Ø NFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
Läden (nach 1990 wenig oder nicht modernisiert)							
1930 - 1961	3	18 / 19 (5 – 30)	780 / 360 (228 – 1.736)	14 / 49 %	180 / 135 (80 – 328)	100 / 90 (63 – 141)	50 / 45 (34 – 71)
Läden (ältere nach 1990 modernisiert)							
1969 - 2011	4	161 / 165 (92 – 220)	760 / 800 (349 – 1.110)	22 / 11 %	130 / 140 (64 – 180)	1.290 / 1.330 (822 – 1.692)	1.130 / 1.140 (735 – 1.504)
Verbrauchermärkte, Discounter (keine / geringe Modernisierung)							
1991 - 2002	4	806 / 460 (230 – 2.075)	6.500 / 5.500 (3.023 – 12.018)	37 / 29 %	1.530 / 900 (700 – 3.600)	495 / 495 (329 – 661)	335 / 345 (251 – 393)
Verbrauchermärkte, Discounter (keine / geringe Modernisierung)							
2007 - 2011	4	2.935 / 2.825 (1.750 – 4.340)	7.630 / 7.960 (5.186 – 9.421)	35 / 8 %	1.740 / 1.770 (1.075 – 2.357)	1.665 / 1.670 (1.473 – 1.842)	1.510 / 1.490 (1.377 – 1.682)

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
 KP – Kaufpreis, Nfl – Nutzfläche (in m²), NFP – Nutzflächenpreis (in €/m²), GF – Gebäudefaktor (in €/m²)
 Ø RND – durchschnittliche Restnutzungsdauer Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

8.6.5 Preisniveau von Hotels und Gaststätten

In den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden im Berichtszeitraum zwei Hotels, ein Fremdenheim, ein Campingplatz mit den entsprechenden Gebäuden und drei Gaststätten unterschiedlicher Baujahre in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die **Hotels** kosteten im Durchschnitt rd. 1,0 Mio. €. Der durchschnittliche Nutzflächenpreis (NFP) lag bei 309 €/m² und der mittlere Gebäudefaktor (GF) bei 234 €/m².

Die **gastronomischen Immobilien** wiesen eine Preisspanne von 55 T€ bis 1,4 Mio. € auf. Detaillierte Auswertungen sind aufgrund der Datenlage nicht möglich.

8.7 Gewerbe- und Industrieobjekte sowie landwirtschaftliche Gebäude

Zu dieser Gebäudegruppe gehören u. a. Werkstätten, Lagerhallen sowie Produktions- und Industriegebäude. Landwirtschaftlich genutzte Gebäude wie Ställe, Scheunen, Hallen usw. zählen ebenso zu dieser Kategorie.

Im Jahr 2024 nahmen im Berichtsgebiet 34 Grundstücke mit derartigen Gebäuden, teilweise als Gebäudekomplexe, am Grundstücksmarkt teil.

Je nachdem, in welchem Zustand die Immobilien waren und wie viele Gebäude zu ihnen gehörten, reichte die Kaufpreisspanne von 500 € bis 7,2 Mio. €. Ihr Gesamtumsatz betrug rund 14,1 Mio. €. Die Grundstücke waren von 112 m² bis ca. 11,5 ha groß. Der Flächenumsatz lag bei rd. 32,7 ha.

Unter diesen Immobilien befanden sich:

Preisniveau von Produktions- und Lagergebäuden in den Landkreisen SPN und OSL 2024					
Baujahre*	Modernisierung**	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Flächen (Spanne) m²	Ø BRW* €/m²
Lagergebäude, -hallen					
< 1990	keine, geringe	3	22 / 5 (5 – 57)	6.000 / 6.500 (173 – 11.338)	18 / 10 (6 – 38)
	geringe, mittlere	3	236 / 200 (100 – 408)	4.400 / 3.100 (2.793 – 7.337)	21 / 24 (5 – 34)
Kfz-Werkstätten					
< 1995	mittlere	3	294 / 302 (260 – 320)	8.600 / 8.600 (5.147 – 12.059)	26 / 25 (12 – 40)
Werkstätten / Produktionsgebäude					
< 1990	geringe, mittlere	3	56 / 40 (30 – 99)	1.900 / 2.400 (794 – 2.583)	19 / 22 (5 – 30)
> 1990	keine, geringe	4	332 / 332 (162 – 500)	5.600 / 5.800 (3.969 – 7.058)	16 / 14 (10 – 24)
Großhandel, Logistik					
< 1995	mittlere	2	767 / 767	6.600 / 6.600	77 / 77
Scheunen, Schuppen					
< 1990	keine, geringe	4	4 / 3 (500 – 9.000)	190 / 170 (112 – 305)	22 / 22 (4 – 40)
	keine, geringe	4	22 / 21 (5 – 40)	6.200 / 2.200 (1.263 – 19.400)	26 / 22 (10 – 50)
Ställe, Stallanlagen					
< 1990	meist ruinöse	3	15 / 10 (5 – 30)	5.700 / 7.700 (574 – 8.980)	12 / 6 (5 – 25)

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle,

BRW – Bodenrichtwert (in €/m²)

** nicht immer bekannt

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

8.8 Sonstige bebaute Grundstücke

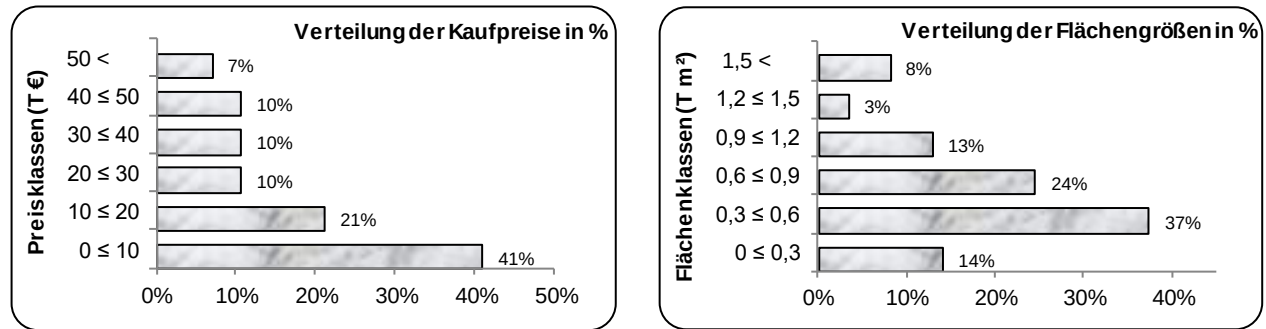
8.8.1 Garten- und Erholungsgrundstücke

Im Berichtszeitraum wurden 86 auswertbare bebaute Erholungsgrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert.

Davon befinden sich 77 % im Landkreis Spree-Neiße und 23 % im Landkreis Oberspreewald-Lausitz, vorwiegend in Erholungsgebieten der Landkreise. Der Geldumsatz für diese Erholungsgrundstücke betrug rd. 1,9 Mio. €. Der arithmetische Mittelwert der Kaufpreise lag bei ca. 22.000 €, der Medianwert bei 17.000 €.

Darunter befanden sich 16 Gartengrundstücke mit Gartenlauben. Deren Geldumsatz lag bei rd. 150.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug ca. 9.000 €.

Die nachfolgenden Diagramme verdeutlichen die Preis- bzw. Flächenverteilung der einzelnen Kauffälle.



Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das allgemeine Preisniveau von Erholungsgrundstücken in allen Lagen der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz. Eine territoriale Einteilung wird an dieser Stelle nicht vorgenommen.

Preisniveau von Garten- und Erholungsgrundstücken in den Landkreisen SPN und OSL – 2023 / 2024				
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) T€	Ø Flächengröße* (Spanne) m²	Flächenumsatz m²
Wochenendhäuser und Bungalows	70	24 / 20 (<1 – 85)	930 / 600 (150 – 16.600)	65.000
Lauben und Bungalows in Gärten	16	9 / 7 (2 – 26)	1.000 / 800 (230 – 3.700)	16.300

* Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

Aus der folgenden Tabelle sind das Preisniveau und die Vergleichspreise für Wochenendhäuser und Bungalows in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz ersichtlich, deren Wohnflächen ermittelt werden konnten.

Preisniveau und Wohnflächenpreise für Wochenendhäuser und Ferienhäuser in beiden LK – 2024				
Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Ø Wohnfläche (Spanne) m²	Ø WFP* (Spanne) €/m²
Wochenendhäuser und Bungalows in Erholungsgebieten, Baujahre vor 1990				
40	28 / 25 (1,0 – 85)	640 / 560 (200 – 2.700)	36 / 32 (18 – 76)	830 / 720 (17 – 2.100)
Gartenlauben, Baujahre vor 1990				
5	14 / 15 (2 – 26)	800 / 970 (370 – 1.300)	19 / 20 (8 – 28)	820 / 790 (100 – 1.300)

* WFP – Wohnflächenpreis (Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“)

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

In der folgenden Übersicht wurden die registrierten Grundstücksverkäufe der letzten 4 Jahre in den verschiedenen Erholungsgebieten der beiden Landkreise zusammengestellt.

Preisniveau von Wochenendhäusern / Bungalows in Erholungsgebieten 2020 – 2024			
Wochenendhausgebiet	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Flächengröße (Spanne) m²
Landkreis Spree-Neiße			
Drebkau, OT Domsdorf, Kleingartenanlage Steinitz	8	9,5 (1,0 – 18,0)	460 (300 – 830)
Felixsee, OT Bohsdorf, Bungalowsiedlung am Felixsee	20	24 (1,3 – 60,0)	360 (270 – 830)
Burg (Spreewald) OT Burg Erholungsgebiet „Kauperinsel“	2	290	520
Neuhausen/Spree, OT Neuhausen, Bungalowsiedlung „Waldsiedlung“	12	23 (8,0 – 70,0)	700 (450 – 1.100)
Neuhausen/Spree, OT Bagenz, Bungalowsiedlungen am Spremberger See	23	28,5 (3,0 – 90,0)	450 (200 – 990)
Neuhausen/Spree, OT Klein Döbbern, Bungalowsiedlungen am Stausee	68	27 (1,0 – 130,0)	480 (280 – 4.000)
Schenkendöbern, OT Groß Drewitz, Bungalowsiedlung am Göhlensee	8	27 (10,0 – 40,0)	410 (120 – 560)
Schenkendöbern, OT Pinnow, Bungalowsiedlungen am Pinnower See	63	30 (4,0 – 75,0)	590 (220 – 1.100)
Spremberg, OT Sellessen, Bungalowsiedlung „Weißer Berg“	19	28 (3,2 – 55,0)	1.000 (570 – 1.300)
Spremberg, OT Sellessen, Bungalowsiedlung „Bühlow Nord“	27	26,0 (4,0 – 50,0)	500 (340 – 860)
Landkreis Oberspreewald-Lausitz			
Annahütte, Erholungsgebiet „Kristall“	6	11 (1,5 – 20)	650 (400 – 860)
Großkmehlen, GT Kleinkmehlen, Erholungsgebiet „Am Kutschenberg“	15	19 (4,5 – 40,0)	640 (650 – 1.400)
Kittlitz, GT Schönfeld Erholungsgebiet „Am Silbersee“	6	35 (7 – 60,0)	360 (320 – 400)
Lauchhammer, OT Grünewalde, Erholungsgebiet „Grünewalder Lauch“	9	62 (10,0 – 125,0)	640 (470 – 1.000)
Lübbenau, Erholungsgebiet „Dorotheen-Graben“	4	58 (7,0 – 95,0)	750 (560 – 1.200)
Senftenberg, Bungalowsiedlung „Waldeck“	3	39 (5,0 – 85,0)	400 (260 – 670)

Preisniveau von Wochenendhäuser / Bungalows in Ortslagen oder Außenbereichslagen 2020 – 2024			
Gebiet, Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Flächengröße (Spanne) m²
beide Landkreise	18	23 (1,0 – 60,0)	990 (130 – 4.100)

8.8.2 Weitere sonstige Immobilien

Unter diesem Abschnitt werden all die bebauten Immobilien analysiert, die in keine der zuvor behandelten Kategorien passen. Das Spektrum reicht von kulturellen Einrichtungen bis zu Versorgungsanlagen und andere Sonderimmobilien.

Im Jahr 2024 wechselten beispielsweise ein Krankenhaus mit seinen Versorgungseinrichtungen, eine Tankstelle, eine Schule, ein Bahnhofsgebäude, ein Schloss, eine Mühle, eine Spielhalle, ein Bootshaus und 2 Vereinsheime den Eigentümer.

Aufgrund der Einzelfälle kann keine weitere Auswertung erfolgen.

Außerdem wurden 2 **Mobilfunkanlagen** und 3 **Versorgungsanlagen** (Umspannwerk, Windkraftanlage, Photovoltaikanlage) verkauft. Die Mobilfunkanlagen kosteten durchschnittlich 45 T€. Die Versorgungsanlagen hatten einen Durchschnittspreis von 485 T€ (Spanne: 39 T€ bis 1,1 Mio. €).

8.8.2.1 Grundstücke mit Garagen

Im Berichtsjahr 2024 wurden 10 Grundstücke mit Einzelgaragen und 2 Garagenhöfe verkauft. In der folgenden Tabelle sind die Preise übersichtlich zusammengestellt.

Preisniveau von Garagen in den Landkreisen SPN und OSL 2024					
Objektart	Baujahr*	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Flächen (Spanne) m²	Ø BRW* €/m²
Einzelgaragen	< 1990	10	11 / 10 (990 € – 24)	1.300 / 850 (45 – 5.000)	23 / 24 (10 – 40)
Garagenhof	< 1990	3	52 / 50 (28 – 77)	1.000 / 900 (450 – 1.800)	40 / 23 (7 – 90)

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle,

BRW – Bodenrichtwert (in €/m²)

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

8.8.2.2 Villengrundstücke

Weiterhin wurden im Jahr 2024 vier **Villen** bzw. **Guts- oder Herrenhäuser** in beiden Landkreisen verkauft. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 60 T€ bis 240 T€ und betrugen im Mittel rd. 132 T€.

Nur für wenige Kauffälle konnten in den vergangenen Jahren die benötigten Daten erfasst werden. Daher wird die Auswertung auf die Jahre 2022 bis 2024 ausgeweitet. Somit standen insgesamt 20 verkaufte Villengrundstücke, auch mit **Architektenhäusern** für eine Auswertung zur Verfügung.

In der Baujahresklasse vor 1945 sind in den Kategorien keine bzw. umfassende Modernisierung je nur 1 Kauffall vorhanden. Sie werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

Preisniveau und Wohnflächenpreise für Villen und Herrenhäuser in den LK SPN und OSL – 2022 bis 2024								
Baujahr	Modernisierungen Ø RND	Anz. KF*	Ø norm. KP (Spanne) T€	Ø norm. Fläche (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1945	geringe, mittlere 21	7	151 / 160 (57 – 300)	1.740 / 1.780 (700 – 2.800)	24 / 22	230 / 200 (170 – 330)	640 / 640 (318 – 922)	510 / 530 (248 – 797)
	überwiegend 29	5	274 / 240 (108 – 549)	1.730 / 1.730 (1.431 – 2.000)	45 / 17	220 / 220 (150 – 275)	1.180 / 880 (720 – 2.072)	920 / 810 (600 – 1.405)
1991 – 1999	keine 56	2	319 / 319	1.540 / 1.540	23 / 10	200 / 200	1.580 / 1.580	1.420 / 1.420
> 2000	keine 60	4	647 / 680 (250 – 978)	1.990 / 1.180 (601 – 5.000)	31 / 8	250 / 240 (193 – 325)	2.500 / 2.710 (1.295 – 3.269)	2.310 / 2.530 (1.214 – 2.975)

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
Wfl – Wohnfläche (in m²) WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²) GF – Gebädefaktor (in €/m²)

Ø RND – durchschnittliche Restnutzungsdauer

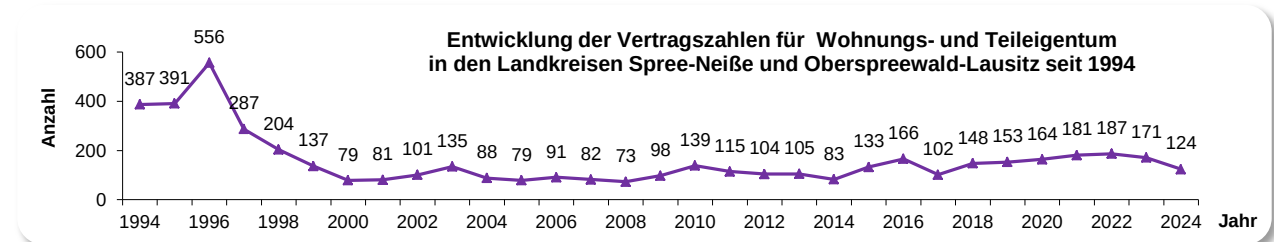
Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

Norm. KP, norm. Fläche – bei Grundstücke mit großen Flächen wurden die überschüssigen Anteile abgezogen und der Kaufpreis entsprechend korrigiert / normiert

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeiner Überblick

Die Anzahl der Veräußerungen auf dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist im Berichtsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um ca. 27 % gefallen. Das Diagramm gibt einen Überblick über die Entwicklung.



Wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht, ist der Geldumsatz um 13 % zurückgegangen. Die Entwicklung verlief in den beiden Landkreisen allerdings unterschiedlich.

Umsätze für Wohnungs- und Teileigentum – 2023 / 2024 insgesamt						
Landkreis	Anzahl der Verträge		Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz (Mio. €)		Veränderung zum Vorjahr
	2023	2024		2023	2024	
beide	171	124	- 27 %	16,1	14,0	- 13 %
Oberspreewald-Lausitz	105	62	- 41 %	8,2	8,9	+ 9 %
Spree-Neiße	66	62	- 6 %	8,0	5,1	- 36 %

Unter den im Jahr 2024 registrierten 124 Veräußerungen waren 121 Kauffälle und eine Auseinandersetzung, eine Übertragung und eine Zwangsversteigerung zu verzeichnen.

9.2 Wohnungseigentum

Beim Wohnungseigentum handelt es sich um bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung oder einem Wohngebäude, evtl. zzgl. Keller, Garagen, Garten, welche mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum verbunden sind.

Die folgende Tabelle beinhaltet die Umsatzzahlen der Jahre 2023 und 2024 gegliedert nach Landkreisen.

Umsätze für Wohnungseigentum nach Landkreisen differenziert – 2023 / 2024								
Verkaufsart des Wohnungseigentums ¹¹	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz (Mio. €)			
	Landkreis SPN		Landkreis OSL		Landkreis SPN		Landkreis OSL	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Erstverkauf / Umwandlung	12	3	8	16	3,1	0,7	3,2	5,0
Weiterveräußerung	51	54	66	44	4,6	4,0	4,2	3,8

9.2.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum im Erstverkauf

Im Jahr 2024 wurde für beide Landkreise 18 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Geschäftsstelle registriert (Vorjahr: 20). Die bevorzugten Lagen sind hier die guten Wohnlagen in den Städten Senftenberg mit Ortsteilen, Ruhland und Spremberg sowie in den Gemeinden Kolkwitz und Burg (Spreewald). Eine erstmalige Umwandlung kam einmal zur Beurkundung. In den meisten Fällen handelt es sich um Bauträgerverträge in noch zu errichtenden Objekten.

Die Preise der neuen Eigentumswohnungen variierten von 150 T€ bis 529 T€ und lagen im Mittel bei rd. 311 T€ (Median: 304 T€) je nach Ausbauzustand. Die Wohnungen waren zwischen 75 m² und 121 m² groß (Mittel: rd. 95 m²).

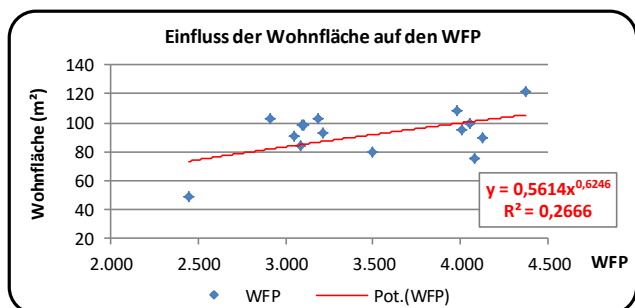
¹¹ Erläuterung der Begriffe Erstverkäufe und Weiterveräußerung im Glossar

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick für das Preisniveau im Jahr 2024 verkaufter Eigentumswohnungen und das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ - auch Wohnflächenpreis (WFP) genannt - in neu errichteten Gebäuden, bei denen die entsprechenden Daten zur Verfügung standen.

Preisniveau von Wohnungseigentum (WET) im Erstverkauf – 2024						
Baujahr	Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) T€	Ø Wohnfläche (Spanne) m²	Ø WFP** (Spanne) €/m²	Ø BRW* (Spanne) €/m²
WET in Mehrfamilienhäusern						
2024 bis 2025	beide Landkreise	16	331 / 305 (277 – 529)	95 / 95 (75 – 121)	3.520 / 3.360 (2.913 – 4.372)	95 / 98 (60 – 140)
	davon im LK OSL	13	356 / 328 (277 – 529)	100 / 100 (75 – 121)	3.630 / 3.980 (2.913 – 4.372)	98 / 130 (60 – 130)
	davon im LK SPN	3	220 / 260 (120 – 280)	70 / 80 (49 – 84)	3.010 / 3.090 (2.449 – 3.500)	83 / 65 (45 – 140)

* In den Kaufpreisen sind Sondernutzungsrechte für einen Stellplatz bzw. Garage und meist einen Abstellraum enthalten

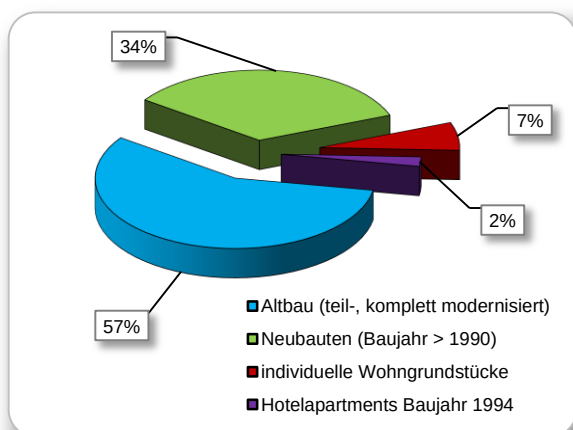
** WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²) Ø BRW – mittlerer Bodenrichtwert Durchschnittswerte: arithmetisch / Median



Wird die Gesamtzahl der Stichprobe auf einen Einfluss der Wohnungsgröße auf den Wohnflächenpreis untersucht, ist dieser feststellbar (siehe nebenstehende Grafik). Er weist jedoch eine etwas niedrigere Signifikanz gegenüber dem Vorjahr auf.

Die funktionale Abhängigkeit ist in einzelnen Mehrfamilienhäusern deutlicher ausgeprägt.

9.2.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum im Weiterverkauf



Im Jahr 2024 wurden 93 Kaufverträge (LK SPN:52, LK OSL:42) registriert, in denen

- 78 Eigentumswohnungen in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern (Alt- und Neubau)
- 7 Eigentumswohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern
- 6 Eigentumswohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhausanlagen sowie
- 2 Hotelapartments

im gewöhnlichen Geschäftsverkehr **weiterverkauft** wurden.

Unter den 93 Kauffällen gab es nur 3 Verträge, in denen mehrere Eigentumswohnungen verkauft wurden. Sie bleiben bei den weiteren Untersuchungen ohne Betrachtung.

Die Preisspanne bei den 90 Weiterverkäufen (inkl. Hotelapartments) reichte von 17,5 T€ bis 385 T€. Häufig waren in den Kaufpreisen Anteile für Stellplätze, Kellerräume und Gartenflächen enthalten. Die Spanne der erworbenen Wohnflächen reichte von 23 m² bis 124 m².

Für die nachfolgenden Untersuchungen standen 81 geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2024 zur Verfügung. Für die Hotelapartments wurden noch 8 Kauffälle aus dem Jahr 2023 hinzugezogen. Für Wohnungseigentum mit einem Baujahr ab 2010 wurde der Kauffall aus dem Vorjahr mit einbezogen.

Die Ergebnisse sind im Folgenden tabellarisch zusammengestellt.

Preisniveau von Wohnungseigentum (WET) im Weiterverkauf – 2024							
Baujahres- klasse <i>BRW Mod.</i>	Anzahl Kauffälle	Ø VG*	Ø WE* (Spanne)	Ø Kaufpreis** (Spanne) T€	Ø Wohnfläche (Spanne) m²	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø BRW* (Spanne) €/m²
WET in Mehrfamilienhäusern							
vor 1945	<u>< 30 €/m²</u> mittlere	4 überw. SPN	4 / 4	10 / 10 (5 – 14)	33 / 31 (18 – 50)	75 / 65 (50 – 117)	470 / 455 (256 – 714)
	<u>< 45 €/m²</u> überwiegend	7 überw. SPN	2 / 2	9 / 11 (6 – 12)	93 / 90 (68 – 120)	80 / 80 (65 – 94)	1.170 / 1.040 (957 – 1.538)
	<u>≥ 45 €/m²</u>	5 nur OSL	3 / 3	10 / 12 (4 – 12)	136 / 110 (65 – 265)	80 / 85 (62 – 95)	1.700 / 1.475 (942 – 3.193)
1945 – 1960	<u>< 30 €/m²</u> mittl. - überw.	6 überw. OSL	3 / 3	17 / 21 (3 – 21)	55 / 53 (44 – 69)	60 / 60 (50 – 73)	920 / 890 (852 – 1.062)
	<u>≥ 30 €/m²</u>	2	2 - 3	12 / 12	140 / 140	85 / 85	1.380 – 1.760
1961 – 1990	<u>< 25 €/m²</u> mittlere	11 nur OSL	4 / 4 (Ø 1975)	26 / 24 (24 – 50)	35 / 34 (27 – 41)	55 / 60 (50 – 58)	620 / 595 (470 – 780)
	<u>≥ 25 €/m²</u>	9 nur SPN	5 / 5 (Ø 1980)	36 / 40 (8 – 40)	41 / 45 (30 – 49)	55 / 55 (45 – 57)	740 / 820 (526 – 855)
1991 – 1999	<u>< 45 €/m²</u> mittlere	18 überw. SPN	2 - 4	34 / 42 (4 – 42)	64 / 63 (43 – 90)	75 / 75 (51 – 99)	840 / 845 (642 – 978)
	<u>≥ 45 €/m²</u>	8 beide LK	2 - 3	16 / 10 (6 – 38)	130 / 124 (71 – 190)	80 / 75 (67 – 108)	1.615 / 1.575 (1.014 – 2.568)
> 2010 (KF 2023/2024)		2	2 - 3	4 - 5	338 / 338	105 / 105	3.105 – 3.412
WET in Wohn- und Geschäftshäusern							
1991 – 1999		3	2 - 4	24 / 11 (6 – 56)	66 / 80 (30 – 89)	80 / 65 (55 – 124)	880 / 715 (469 – 1.455)
WET in Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuseranlagen							
1991 – 1999		5	1 - 2	3 / 2 (1 – 7)	153 / 134 (92 – 240)	90 / 80 (81 – 120)	1.700 / 1.650 (1.136 – 2.068)

* VG – Anzahl der Vollgeschosse WE – Anzahl der Wohneinheiten im Objekt WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²)

Ø BRW – mittlerer Bodenrichtwert

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

Mod. – Modernisierung

** In den Kaufpreisen sind Sondernutzungsrechte für einen Stellplatz bzw. Garage und meist einen Abstellraum enthalten

Der Weiterverkauf der 2 Apartments inklusive Inventar in einer Hotelanlage (Baujahr 1994) im Süden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz mit 135 Wohneinheiten erfolgte wie in den Vorjahren zu Preisen, die nur noch einen Bruchteil des Preisniveaus der Erstverkäufe im Jahr der Fertigstellung erreichten.

Die Apartments sind zumeist möbliert und vermietet. Die folgende Tabelle weist neben den 5 unmöblierten Kaufpreisen (KP) aus dem Jahr 2023 auch die 10 Kaufpreise inklusive Inventar (KPI) beider Jahre aus.

Preisniveau von Hotelapartments im Weiterverkauf – 2023 / 2024					
Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) €	Ø KPI** (Spanne) €	Ø Wohnfläche m²	Ø WFP** (Spanne) €/m²	Ø WFP** (Spanne) €/m²
5 / 10	13.290 / 10.000 (5.900 – 23.550)	25.520 / 25.350 (11.800 – 35.000)	21 / 21 (19 – 23)	610 / 530 (311 – 1.024)	1.235 / 1.105 (621 – 1.842)

* Kaufpreis pro Apartment, enthält in einigen Fällen Anteile für einen Stellplatz

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

** KPI – Kaufpreis pro Apartment inklusive Inventar

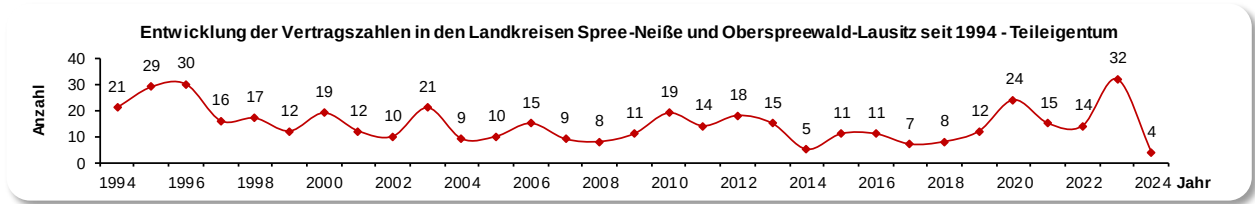
WFP – Wohnflächenpreis (Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“)

9.3 Teileigentum

9.3.1 Umsätze beim Teileigentum

Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes, welche nicht zu Wohnzwecken dienen. Das Eigentum kann zusätzlich verbunden sein mit dem Sondernutzungsrecht an bestimmten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen oder Räumen. Zum Teileigentum gehören überwiegend Läden, Büro-, Praxis- und Geschäftsräume, gewerblich genutzte Objekte sowie Garagen und Kfz-Stellplätze.

Für den Berichtszeitraum 2024 wurden in diesem Marktsegment in beiden Landkreisen nur 4 Kauffälle (Vorjahr: 31) erfasst. Der Geldumsatz betrug insgesamt rd. 482 T€ (Vorjahr: 952 T€). Die Entwicklung der Vertragszahlen seit 1994 verdeutlicht den anhaltend geringen Marktanteil des Teilmarktes.



Die folgende Tabelle beinhaltet die Umsatzzahlen der letzten beiden Jahre nach Landkreisen gegliedert.

Umsätze für Teileigentum nach Landkreisen differenziert – 2023 / 2024								
Verkaufsart des Teileigentums ¹²	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz (T€)			
	Landkreis SPN		Landkreis OSL		Landkreis SPN		Landkreis OSL	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Erstverkauf	0	0	0	1	0	0	0	60
Weiterveräußerung	3	2	28	1	253	379	603	43

Im Erstverkauf wurde nur ein Kauffall über neu errichtete Stellplätze registriert.

9.3.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Teileigentum im Weiterverkauf

Die Art der Nutzung der Objekte erstreckte sich von Läden über Stellplätze bis zu Büros. Dementsprechend variierten auch die Kaufpreise in der Spanne von 43 T€ bis 300 T€.

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurde auf die Verkäufe aus dem Jahr 2023 zurückgegriffen.

Preisniveau von Teileigentum (TET) im Weiterverkauf – 2023 / 2024						
Baujahr	Zustand	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) T€	Ø Nutzfläche (Spanne) m²	Ø NFP** (Spanne) €/m²	Ø BRW €/m²
geschäftliche Nutzung						
1914 / 1995	modernisiert	3	58 / 60 (43 – 70)	70 / 66 (58 – 86)	830 / 740 (700 – 1.060)	56 / 40 (27 – 100)
Büros, Praxen						
1899 - 2010	modernisiert / neu	5	197 / 180 (79 – 300)	156 / 110 (80 – 305)	1.400 / 1.395 (718 – 2.000)	71 / 80 (27 – 130)
Tiefgaragenstellplätze						
1920 / 1995		3	4,8 / 3,0 (2,5 – 9,0)	k. A.	-	27 – 45
Garagen als Teileigentum						
1967		23	4,6 / 5,0 (1,0 – 5,0)	24	190 / 210 (42 – 208)	24

* Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

**NFP – Nutzflächenpreis (Verhältnis „Kaufpreis zur Nutzfläche“)

¹²Erläuterung der Begriffe Erstverkäufe und Weiterveräußerung im Glossar

10 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit. Darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.

10.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Verfahrensweise zur Ermittlung und Bereitstellung der Bodenrichtwerte im Land Brandenburg regelte bisher die Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB in der jeweils gültigen Fassung. In den Jahren von 2013 bis 2021 wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12. des vorherigen Kalenderjahres, letztmalig zum 31.12.2020, beschlossen. Seit dem Jahr 2022 sind die Bodenrichtwerte wieder zum Stichtag 01.01. des Kalenderjahres flächendeckend und als zonale Werte zu ermitteln.

Zum 01.01.2023 trat die neue Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift - VV-BRW) vom 31. Januar 2023, zuletzt geändert durch Erlass vom 29.11.2024, in Kraft.

Danach ist der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) der durchschnittliche Lagewert des Bodens innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten und fiktiven Grundstücks, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone (§ 15 ImmoWertV) übereinstimmen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

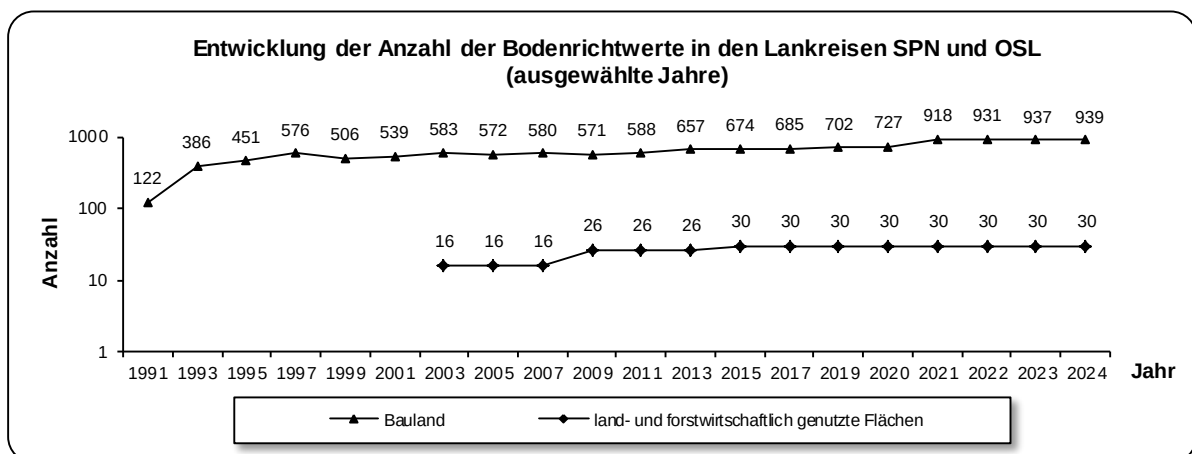
Die Kartengrundlage für die Bodenrichtwerterfassung ist seit 01.01.2022 der WMS-Dienst WebAtlas-DE BE/BB 2021, welcher den Gutachterausschüssen durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in mehreren Maßstäben zur Verfügung gestellt wurde.

Alle Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2010 stehen im Internet im amtlichen Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ für jedermann kostenfrei zur Einsicht zur Verfügung und können im Rahmen von **Open Data** seit dem 01. März 2019 **gebührenfrei** abgerufen und ausgedruckt werden. Das Portal ist unter folgendem Link zu erreichen: <https://boris.brandenburg.de/>.

Außerdem hat jeder das Recht, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mündliche / telefonische Bodenrichtwertauskünfte kostenfrei zu erhalten oder in besonderen Fällen schriftliche Auskünfte gebührenpflichtig gemäß aktueller Gutachterausschuss-Gebührenordnung zu beantragen.

10.2 Bodenrichtwerte für Bauland und deren Entwicklung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz hat gemäß § 193 Abs. 5 BauGB in nicht öffentlichen Beratungen am 05.02.2025, 12.02.2025 die zonalen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV 21 ermittelt und in demokratischer Abstimmung beschlossen.



Für den **Landkreis Spree-Neiße** wurden **483** zonale Bodenrichtwerte und für den **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** wurden **456** zonale Bodenrichtwerte für Bauland und sonstige Flächen beschlossen.

Trotz rückläufiger Vertragszahlen bei Baulandgrundstücken im Jahr 2024, die sich z. B. im Landkreis Spree-Neiße halbiert hatten, zeichnete sich **kein Negativtrend** ab. Von den 939 Bodenrichtwertzonen blieben **881** Bodenrichtwerte **unverändert** bei ihrem Vorjahreswert, das **entspricht 94 %** aller Werte.

Differenziert nach Landkreisen waren es im **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** 427 Bodenrichtwerte (94 %) und im **Landkreis Spree-Neiße** 454 Bodenrichtwerte (94 %). In Summe wurden **58** Bodenrichtwerte angepasst. Das sind 6 % aller Bauland-Bodenrichtwerte in den **Landkreisen Spree-Neiße** (6 %) und **Oberspreewald-Lausitz** (6 %).

Im **Landkreis Spree-Neiße** wurden **22** Bodenrichtwerte **angehoben** und **6** Bodenrichtwerte **abgesenkt**. Jeweils zwei Bodenrichtwerterhöhungen gab es in den Ortsteilen **Maust** und **Neuendorf** der Gemeinde Teichland. Sie fielen mit **5 €/m²**, **8 €/m²** und **15 €/m²** in den Ortslagen relativ hoch aus. Auch der Bodenrichtwert für das Kraftwerksgelände Jänschwalde als Industrie- und Gewerbestandort wurde um **3 €/m²** nach oben angepasst.

Im Gemeindegebiet von **Kolkwitz** 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)**, **Drebkau**, **Guben** und dem Amt **Döbern-Land** sowie der Gemeinde **Neuhausen** und **Schenkendöbern** 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**, einem Ortsteil von Spremberg.

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

Im Bereich **Burg (Spreewald)** und **Welzow** 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.

Im **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** 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** und **Peickwitz** (Ortsteile der Kreisstadt Senftenberg) wurde eine Erhöhung um **10 €/m² bzw. 5 €/m²** beschlossen. Außerdem wurde der Bodenrichtwert für **Brieske Dorf** und das Gewerbegebiet Grubenstraße in **Senftenberg** um **2 €/m²** angehoben.

In der Stadt **Lübbenau/Spreewald** 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** erweitert und um **10 €/m²** angehoben. Für die Ortslagen von **Klein Beuchow** und **Schönfeld** wurden Erhöhungen um **5 €/m² bzw. 6 €/m²** beschlossen. Die Ortslage von **Groß Radden** 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), **Neupetershain** (Amt Altdöbern) und **Zinnitz** (Stadt Calau) sowie in der Stadt **Vetschau/Spreewald**. 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**.

Quelle: Mitteilung des Gutachterausschusses ... vom 20.02.2025

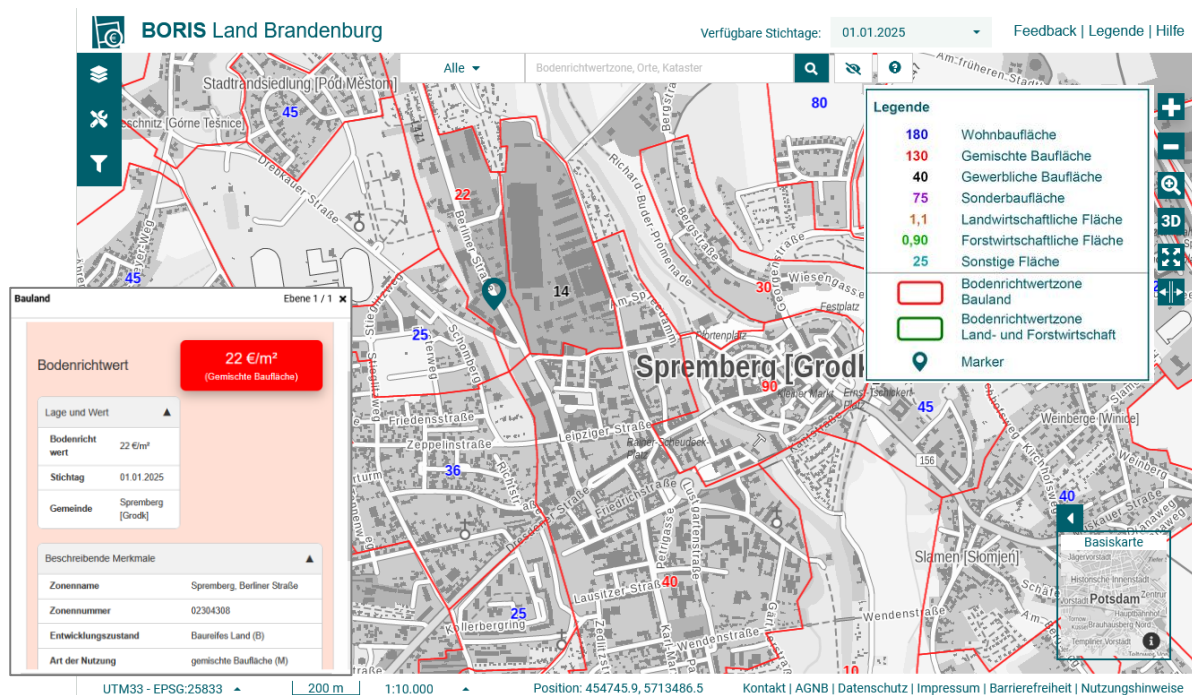
Die webbasierte Veröffentlichung der beschlossenen Bodenrichtwerte erfolgte im amtlichen Bodenrichtwertportal „Boris Land Brandenburg“.

Zum 01.01.2025 fand eine Umstellung des amtlichen Bodenrichtwert-Portals „Boris Land Brandenburg“ auf ein neues an Boris-D angepasstes Layout und eine veränderte Funktionalität statt.

Zu nennen sind unter anderem:

- Umsetzung des bundeseinheitlichen Bodenrichtwert-Datenmodells in ADV gerechter Form
- die farbliche Unterscheidung der Bodenrichtwert nach der Art der baulichen Nutzung
- Anzeigen aller Bodenrichtwert-Merkmale in einem separatem Fenster in farblicher und strukturierter Form
- Einsatz eines Schiebereglers zur Gegenüberstellung von Bodenrichtwerten zweier Stichtage
- Einsatz eines Sachdatenfilters möglich
- Problemloses Zuschalten des Liegenschaftskatasters und verschiedener Verwaltungsgrenzen
- Einfaches Umschalten von der Basiskarte (grau bzw. bunt) auf aktuelle Luftbilder (grau bzw. bunt)

In der digitalen Bodenrichtwertkarte sind die Bodenrichtwerte für Bauland wie folgt dargestellt:



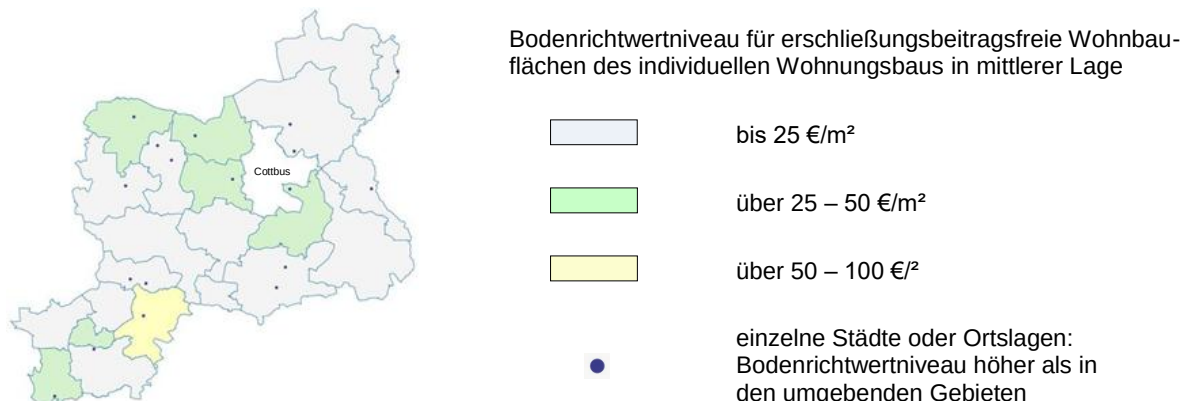
Das Bodenrichtwert-Portal ist unter dem folgenden Link erreichbar: <https://boris.brandenburg.de/>

10.2.1 Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland

Am Beispiel der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen im individuellen Wohnungsbau in Wohn- und gemischt genutzten Lagen wird das niedrige Bodenpreisniveau im weiteren Metropolitanraum, wie es in der Grafik nach landeseinheitlichen Vorgaben dargestellt ist, deutlich.

Die Bodenrichtwerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz bewegen sich zu 69 % im unteren Bereich bis 25 €/m² (LK OSL 60 %, LK SPN 76 %).

Aus der nachfolgenden Grafik ist das Bodenrichtwertniveau in den einzelnen Regionen ersichtlich.



10.2.2 Bodenrichtwertniveau in neuen Wohngebieten

Das Bodenrichtwertniveau für baureifes Land liegt in den 77 Wohngebieten (WG) in einer Spanne von 22 €/m² bis 140 €/m², von denen ca. 9 % im Vergleich höher als das Vorjahr waren. 3 Werte wurden um 2 €/m² bis 4 €/m² angehoben, 2 Bodenrichtwerte um 5 €/m², und je ein Bodenrichtwert um 8 €/m² bzw. 10 €/m². In drei Bodenrichtwertzonen erfolgte eine Absenkung. Zweimal um 5 €/m² und einmal um 20 €/m². Für ein neues Wohngebiet wurde eine neue Zone gebildet.

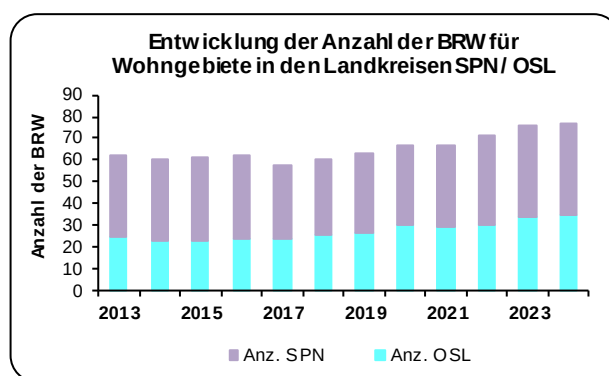
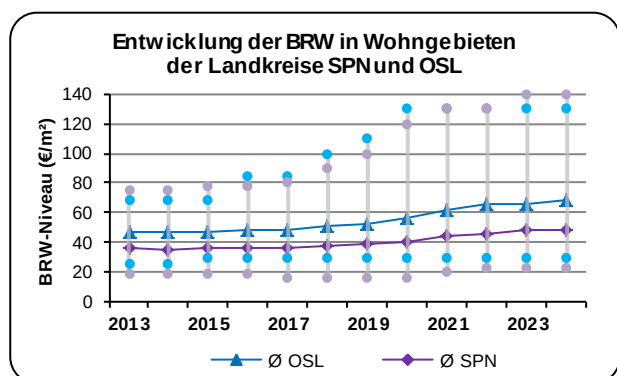
Bodenrichtwertniveau in Wohngebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 01.01.2025			
Landkreise	Anzahl der WG	Ø Bodenrichtwerte ebf* (Spanne) €/m ²	ca. 70 % der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne €/m ²
Spree-Neiße	42	48 / 40 (22 – 140)	35 – 80 (69 %)
Oberspreewald-Lausitz	35	66 / 60 (30 – 130)	45 – 100 (74 %)

* Ø Bodenrichtwerte – Mittel der Bodenrichtwerte: arithmetisch / Median

ebf = erschließungsbeitrags- und abgabenfrei

Die meisten Bodenrichtwerte für Wohngebiete wurden für die Städte Spremberg und Peitz sowie die Kreisstadt Forst (Lausitz) des Landkreises Spree-Neiße ermittelt. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz sind sie territorial gleichmäßiger verteilt.

In den folgenden Grafiken sind die Entwicklungen der beschlossenen Bodenrichtwerte (zahlenmäßig), ihre arithmetischen Mittelwerte sowie die jeweils niedrigsten und höchsten Bodenrichtwerte für Bauland in neu erschlossenen Wohngebieten der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz dargestellt.



Einige Bodenrichtwertzonen für neu erschlossene Wohngebiete in den beiden Landkreisen sind in der Vergangenheit mit benachbarten Wohngebietszonen zusammengefasst worden, da eine wertmäßige Annäherung stattgefunden hatte oder über einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren dort keine Verkäufe mehr registriert wurden.

Andere Bodenrichtwertzonen wurden aus dem gleichen Grund in die umgebene Ortslage integriert. Das erklärt die gelegentlich rückläufigen Zahlen in den zuvor abgebildeten Diagrammen.

10.2.3 Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Industrie- und Gewerbebauland blieben zum Stichtag 01.01.2025 gegenüber dem Vorjahresniveau vorwiegend unverändert. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erfolgte nur für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet (GE/GI) eine Anhebung um 2 €/m². Im Landkreis Spree-Neiße wurde für zwei GE / GI eine Anhebung um 2 €/m² bzw. 3 €/m² beschlossen. Außerdem wurde im Landkreis Spree-Neiße eine neue Zone gebildet. In beiden Landkreisen wurden seit 2020 insgesamt 11 neue Werte für gewerblich genutzte Gebiete beschlossen.

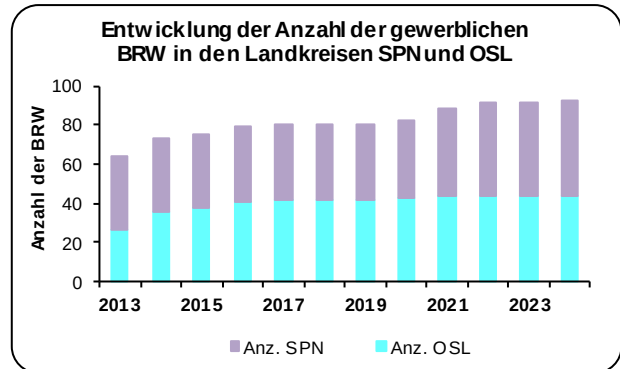
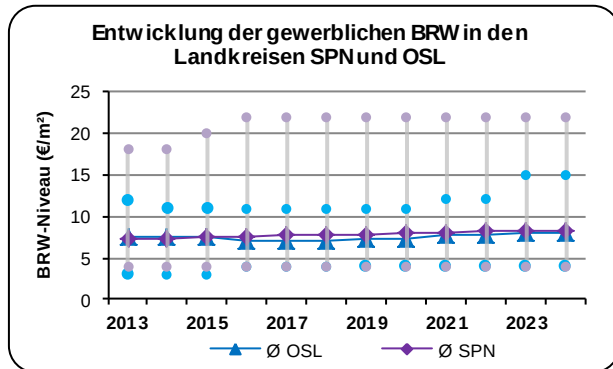
Bodenrichtwertniveau in Gewerbegebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 01.01.2025			
Landkreise	Anzahl der GE / GI	Ø Bodenrichtwerte ebf* (Spanne) €/m ²	rd. 80 % der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne €/m ²
Spree-Neiße	48	8,33 / 8,00 (4 – 22)	5 – 10
Oberspreewald-Lausitz	44	8,02 / 8,00 (4 – 15)	6 – 10

* Ø Bodenrichtwerte – Mittel der Bodenrichtwerte: arithmetisch / Median

ebf = erschließungsbeitrags- und abgabenfrei

Die höchsten Bodenrichtwerte verzeichnen vorwiegend die Gewerbegebiete der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz mit Werten ab 10 €/m², die in der Nähe von Autobahnanschlüssen liegen. Der Spitzenreiter mit 22 €/m² ist allerdings das Gewerbegebiet „Wendig’s Wäldchen“ in der Gemeinde Burg (Spreewald).

In den folgenden Grafiken sind die Entwicklungen der beschlossenen Bodenrichtwerte (zahlenmäßig), ihre arithmetischen Mittelwerte sowie die niedrigsten und die höchsten Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industriebauland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz dargestellt.



10.2.4 Bodenrichtwertniveau in Erholungsgebieten

Die Bodenrichtwerte für Erholungsgebiete (EH) blieben zum Stichtag 01.01.2025 gegenüber dem Vorjahresniveau im Landkreis Oberspreewald-Lausitz unverändert. Im Landkreis Spree-Neiße erfolgte für das EH „Göhlensee“ bei Groß Drewitz eine Anhebung um 2 €/m².

Bodenrichtwertniveau in Erholungsgebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 01.01.2025			
Landkreise	Anzahl der EH	Ø Bodenrichtwerte ebf* (Spanne) €/m ²	80% bzw. 70 % der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne €/m ²
Spree-Neiße	14	8,36 / 8,00 (5 – 15)	6 – 10
Oberspreewald-Lausitz	7	22,14 / 22,00 (10 – 40)	15 – 40

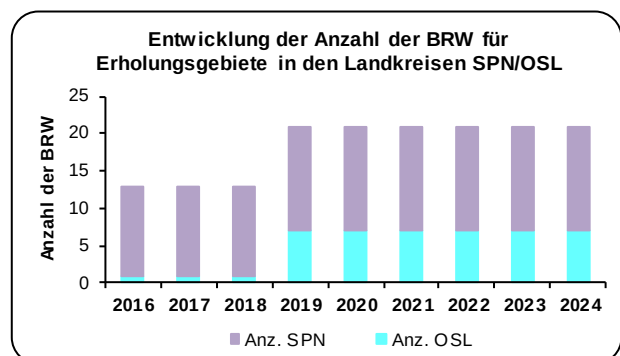
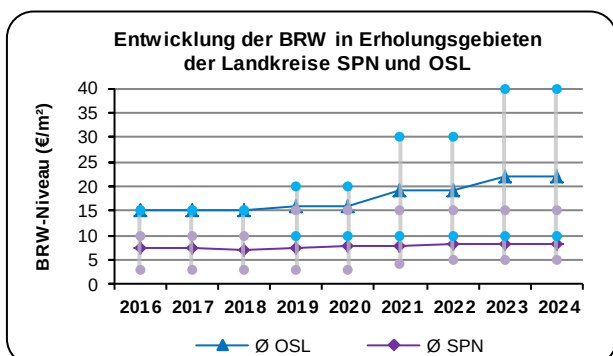
* Ø Bodenrichtwerte – Mittel der Bodenrichtwerte: arithmetisch / Median

ebf = erschließungsbeitrags- und abgabefrei

Die Anzahl der Bodenrichtwerte für EH's ist im Landkreis Spree-Neiße doppelt so hoch wie im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Das Bodenrichtwertniveau im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist im Mittel mehr als doppelt so hoch wie im Landkreis Spree-Neiße.

Die höchsten Bodenrichtwerte verzeichnen die Erholungsgebiete um Lübbenau/Spreewald mit 40 €/m². Spitzenreiter im Spree-Neiße-Kreis ist mit 15 €/m² das Erholungsgebiet „Seeweg“ im Ortsteil Kaltenborn der Stadt Guben.

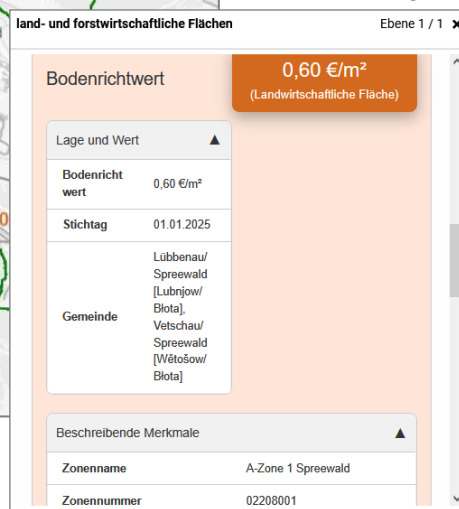
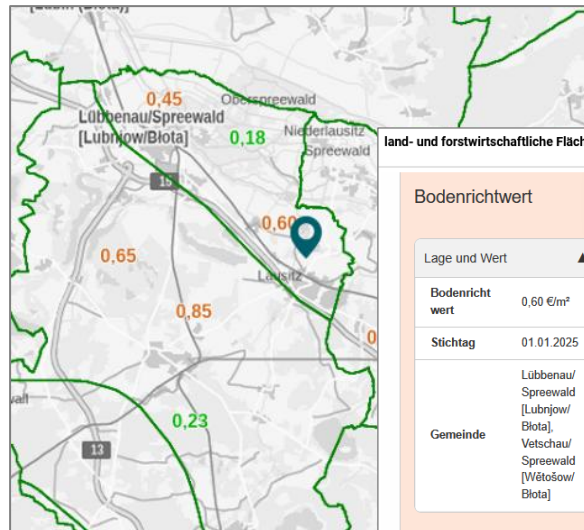
In den folgenden Grafiken sind die Entwicklungen der beschlossenen Bodenrichtwerte (zahlenmäßig), ihre arithmetischen Mittelwerte sowie die niedrigsten und die höchsten Bodenrichtwerte für Erholungsgebiete in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz dargestellt.



10.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Übersicht dargestellten zonalen Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland (siehe Punkt 6.1.3) auf Basis von Kaufpreisen der Jahre 2020 bis 2024 abgeleitet. Die Ermittlung der angegebenen Acker- bzw. Grünlandzahlen erfolgte nach der Fläche gewichtet.

Seit dem 01.01.2025 werden die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte, wie in dem Ausschnitt aus dem Bodenrichtwert-Portal Boris Land Brandenburg ersichtlich, dargestellt:



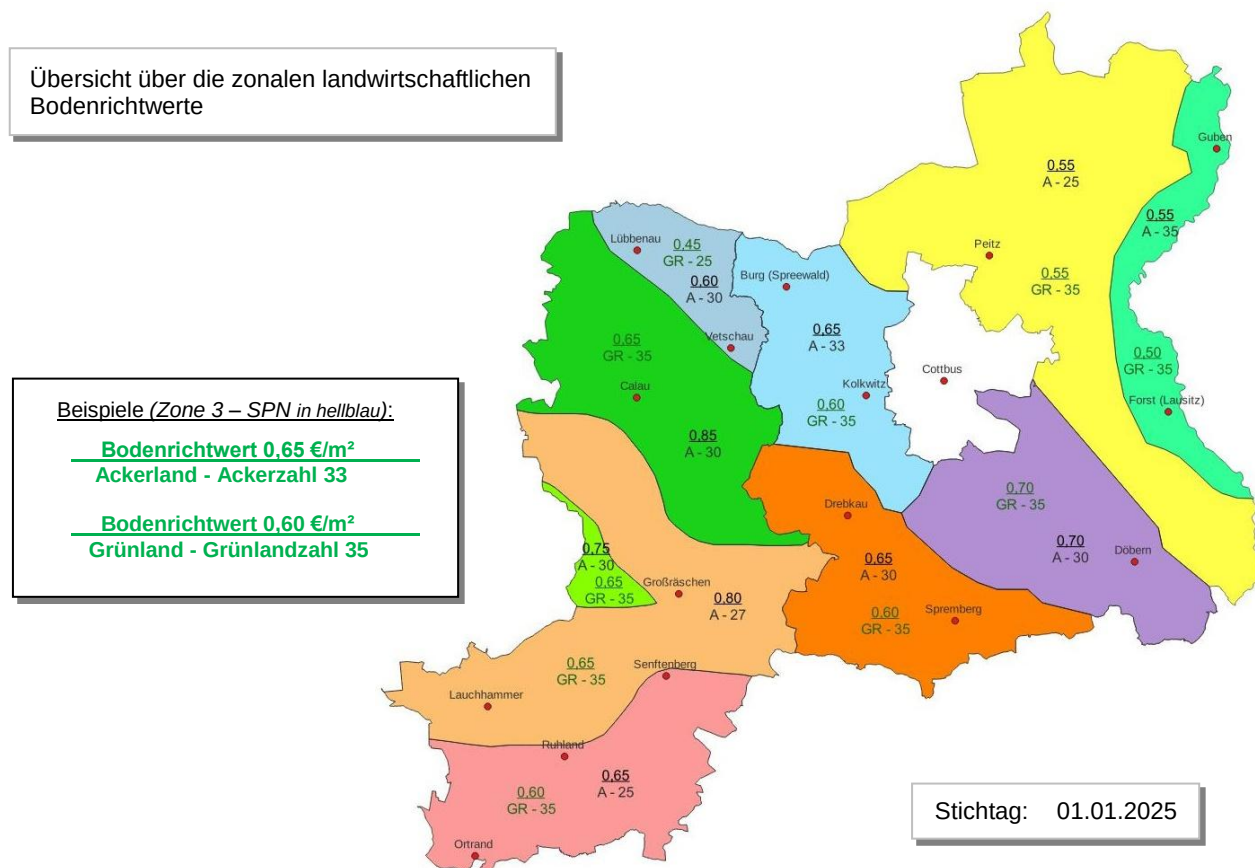
Die beschreibenden Merkmale werden nach dem Setzen eines Markers in einem separaten Fenster angezeigt. Von dort aus können die BRW als PDF-Dokument abgerufen werden.

In der Legende sind die farblichen Unterschiede der Kartendarstellung näher erläutert.

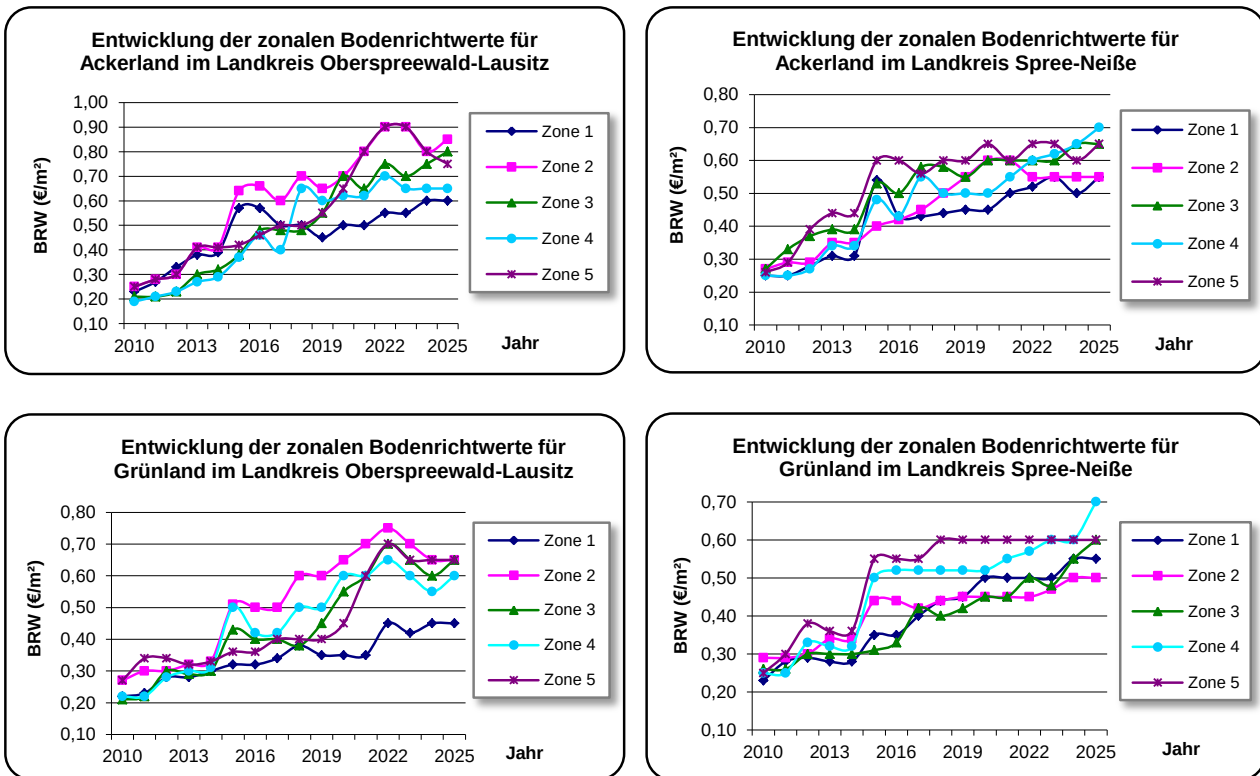


In der folgenden Übersichtskarte sind alle Acker- und Grünlandbodenrichtwerte mit der dazu gehörenden Art der Nutzung und der durchschnittlichen Acker- bzw. Grünlandzahl den entsprechenden Zonen zugeordnet.

Übersicht über die zonalen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte



Die Entwicklung der zonalen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte sind aus den nachfolgenden Grafiken ersichtlich.



10.4 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung

Zum 01.01.2025 entfällt die Ausnahmeregelung im Land Brandenburg, Bodenrichtwerte für Forsten inklusive Aufwuchs zu ermitteln. Nun greift der § 14 Absatz 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21), 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.

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 Werte für Forsten mit Aufwuchs** auf der Basis von Kaufpreisen der Jahre 2020 bis 2024 von Waldverkäufen unter Berücksichtigung der arithmetischen Mittelwerte, der nach der Fläche gewichteten Durchschnittswerte und der Medianwerte ermittelt.

Danach erfolgt die Ableitung der zonalen 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 der zonalen Bodenrichtwerte für Forsten **ohne** Aufwuchs und die zonalen Werte für Forsten **mit** Aufwuchs und die Entwicklung zum Vorjahr sind in der nachfolgenden Tabelle übersichtlich zusammengestellt.

Zone	Forsten mit Aufwuchs		Forsten ohne Aufwuchs (Waldboden)	
	Hilfs-Wert €/m ²	Entwicklung €/m ²	BRW €/m ²	Entwicklung €/m ²
Landkreis Spree-Neiße				
Heidewald-Malxe-Nied.	0,50 / F mA	- 0,10 €/m ²	0,18 / F	-
Neiße-Niederung	0,60 / F mA	- 0,05 €/m ²	0,21 / F	-
Oberspreewald	0,60 / F mA	± 0,00 €/m ²	0,21 / F	-
Muskauer Faltenbogen	0,65 / F mA	- 0,05 €/m ²	0,23 / F	-
Lausitzer Höhenrücken	0,55 / F mA	- 0,05 €/m ²	0,19 / F	-
Landkreis Oberspreewald-Lausitz				
Spreewald	0,50 / F mA	± 0,00 €/m ²	0,18 / F	-
Lu-Ca-Beckenland	0,65 / F mA	+ 0,05 €/m ²	0,23 / F	-
Hügelland	0,60 / F mA	- 0,05 €/m ²	0,21 / F	-
Tiefland	0,60 / F mA	± 0,00 €/m ²	0,21 / F	-
Ki-Fi-Beckenland	0,50 / F mA	± 0,00 €/m ²	0,18 / F	-

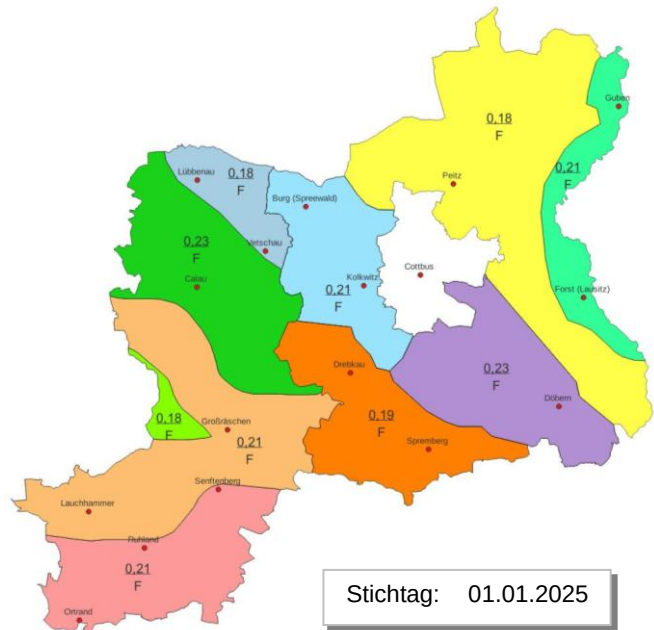
Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer forstwirtschaftlicher Nutzung.

Darstellung: Bodenrichtwert in €/m²
Art der Nutzung

Art der Nutzung: F Forsten (nur Waldboden)

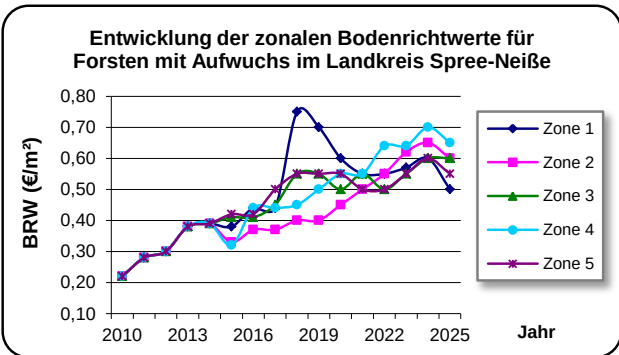
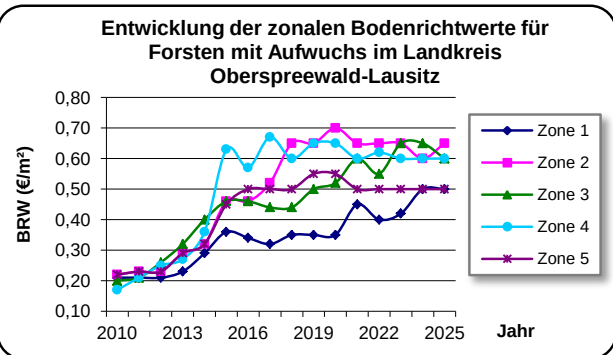
Beispiele (Zone 1 – SPN in gelb):

Bodenrichtwert 0,18 €/m²
Forsten



Stichtag: 01.01.2025

Die folgenden Grafiken zeigt die Entwicklung von zonalen Bodenrichtwerten für Forsten mit Aufwuchs.



Hinweis: Bis zum Jahr 2014 wurde für den Landkreis Spree-Neiße nur ein Bodenrichtwert für Forsten ermittelt. Erst zum Stichtag 31.12.2014 wurden ebenfalls zonale Bodenrichtwerte für Forsten analog der landwirtschaftlichen Einteilung abgeleitet. Die Werte für 2025 in beiden Grafiken sind die Hilfs-Werte aus der Tabelle oben.

11 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

11.1 Nutzungsentgelte, ortsübliche Entgelte

Die rechtliche Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke bildet die Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV). Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 der NutzEV hat der nach § 192 des Baugesetzbuchs eingerichtete und örtlich zuständige Gutachterausschuss ein Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke zu erstatten.

Die Ortsüblichkeit dieser Entgelte ist im § 3 NutzEV beschrieben.

§ 3 (2) „Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind. Für die Vergleichbarkeit ist die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend.“

Maßgebend waren Entgelte, die in der Gemeinde selbst oder in vergleichbaren Gemeinden vereinbart worden sind.

Die NutzEV ist eine Sonderverordnung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG). Der Schutz der ehemaligen DDR-Nutzungsverträge endete jedoch am 3. Oktober 2022.

Dennoch existieren nach wie vor Gebiete und Verträge mit Grundstücksnutzern, die bis dato der NutzEV unterlagen.

Da in den vergangenen Jahren keine neuen Zahlen zu ortsüblichen Entgelten erhoben und veröffentlicht wurden, hat der Gutachterausschuss im Jahr 2024 eine Abfrage bei den Städten und Gemeinden beider Landkreise für „Erholungsgrundstücke“ gestartet.

Die folgenden Aussagen basieren auf dem Ergebnis dieser Befragung. Der Gutachterausschuss selbst führt zwar eine derartige Datenbank, verfügt jedoch nur über wenige Einzeldaten. Anders als bei Notarverträgen gibt es keine gesetzliche Übermittlungspflicht der Eigentümer den Gutachterausschuss über den Abschluss oder die Veränderung solcher Verträge zu informieren.

Deshalb sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die folgenden Zusammenstellungen **nur zur Orientierung** der am Markt Beteiligten dienen sollen. Sie entfalten keine rechtliche Wirkung.

11.1.1 Ortsübliche Entgelte für Grundstücke zur gärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung

Die Ergebnisse der Befragung sind in der Tabelle übersichtlich zusammengefasst. Eine Garantie für die Richtigkeit wird an dieser Stelle nicht übernommen.

Übersicht über Entgelte für Erholungsgrundstücke und Freizeit- / Einzelgärten u. ä.			
Gemeinde / Stadt / Amt	Entgelt / Pacht €/m²/Jahr	Zeitraum	Lage / Besonderheiten (Art der Bebauung)
Landkreis Spree-Neiße			
Stadt Guben*	0,30	ab 2022	Gartenland (Holzlaube)
	1,00 – 1,62	ab 2020	in Erholungslagen (Bungalow, WEH)
Gemeinde Neuhausen/Spree*	1,00	ab 2024	in Erholungslagen (Bungalow, WEH)
Gemeinde Schenkendöbern*	0,08 – 0,10	ab 2021	Gartenland (Laube)
Stadt Spremberg*	0,23	ab 2024	Gärten <u>ohne</u> Wasser- / Stromanschluss
	0,31 – 0,56		von Lage abhängig, <u>mit</u> Anschlüssen
Stadt Welzow	0,20 – 0,30	ab 2001	alle Lagen (Bungalow)

* einschl. Ortsteile

WEH - Wochenendhaus

Übersicht über Entgelte für Erholungsgrundstücke und Freizeit- / Einzelgärten u. ä.			
Gemeinde / Stadt / Amt	Entgelt / Pacht €/m²/Jahr	Zeitraum	Lage / Besonderheiten (Art der Bebauung)
Landkreis Oberspreewald-Lausitz			
Stadt Calau*	0,15	ab 2020	unbebautes Gartenland
	0,30		bebautes Gartenland (Laube)
Stadt Großräschen*	0,20		unbebaut / bebaut undifferenziert, bisher keine Erhöhung
Stadt Lauchhammer*	0,45	ab 2023	unbebautes / bebautes Gartenland (Laube)
Stadt Lübbenau/Spreewald*	0,60	ab 2022	unbebautes Gartenland
	0,61		bebautes Gartenland
	0,80		in Erholungslagen (Bungalow, WEH)
Stadt Senftenberg*	0,70	ab 2021	für alle Lagen, unabhängig von der Art der Bebauung per Beschluss
	0,80	ab 2023	
	0,90	ab 2025	

* einschl. Ortsteile

WEH - Wochenendhaus

11.1.2 Ortsübliche Entgelte für Garagengrundstücke

Im **Jahr 2020** erstattete der Gutachterausschuss für südliche Lagen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ein Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Entgelte für Garagengrundstücke. Die im Zusammenhang mit dem Gutachten geführten Untersuchungen ergaben durchschnittlich **45,00 €/Stellplatz/Jahr**.

Zwischenzeitlich ist die Bindungsfrist seit dem 3. Oktober 2022 entfallen, was in einigen Städten bzw. Gemeinden zu einer Anpassung der Pacht für Garagengrundstücke zumeist auf der Grundlagen der entsprechenden Beschlüsse der Städte- und Gemeindevertreter führte.

Einige Pachten konnten durch Befragung der Gemeinden zusammengetragen werden, die in der folgenden Tabelle zusammengefasst sind. Eine Garantie für die Richtigkeit wird an dieser Stelle nicht übernommen.

Übersicht über Entgelte für Garagengrundstücke			
Gemeinde / Stadt / Amt	Entgelt / Pacht €/Stellplatz/Jahr	Zeitraum	Lage / Besonderheiten
Landkreis Oberspreewald-Lausitz			
Lauchhammer*	45	bis Ende 2024	
	120	ab 2025	
Schipkau*	60	bis Ende 2024	Grundsteuer separat erhoben
	70	ab 2025	inkl. Grundsteuer
Senftenberg (Stadt)	50 - 60	ab 2006	bisher keine Anpassung
	150	ab 2024	Neuverträge (Dreiseitenvertrag)
Senftenberg (Ortsteile)	40	ab 2004	bisher keine Anpassung
Landkreis Spree-Neiße			
Forst (Lausitz)	43		Altverträge
	120		Neuverträge
Neuhausen/Spree	30		
Spremberg	45	ab 2022	

* einschl. Ortsteile

11.2 Mieten

Nach § 6 Abs. 4 BbgGAV kann der Gutachterausschuss Mietwertübersichten erstellen und bei der Erstellung von Mietspiegeln mitwirken. Zu diesem Zweck sowie zur Ableitung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 13 BbgGAV führt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Mietsammlung als Teil der Kaufpreissammlung, die nicht mit einer Mietdatenbank im Sinne des § 558e BGB gleichzusetzen ist. Es kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden.

11.2.1 Wohnraummieten

Die Erstellung eines Mietspiegels nach §§ 558c, 558d BGB ist allein Aufgabe der Gemeinden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.

Die nachfolgenden Mietwertübersichten sollen einen Überblick über das örtliche Mietpreisniveau in den Städten und Gemeinden des Landkreises geben. Sie wurden auf Basis der Befragungen von Wohnungsunternehmen und der Mietsammlung des Gutachterausschusses erstellt. Eine Rechtsverbindlichkeit im Sinne von § 558c BGB besteht nicht. Die Angaben sind als Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat zu verstehen. Sie beziehen sich auf die Auswertung der Mietsammlungen der Jahre 2021 bis 2024, wobei es sich teilweise um Einzelmietauswertungen handelt.

11.2.1.1 Mietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und im Geschosswohnungsbau

Die Mietpreise beziehen sich auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH). Abweichungen innerhalb der Mietpreisspannen sind durch ihre Lage, Ausstattung und Wohnungsgröße begründet.

Unter Geschosswohnungsbauten werden im Zusammenhang mit diesem Grundstücksmarktbericht Mehrfamilienhäuser mit einer Geschoszahl größer als drei in traditioneller und Plattenbauweise ab etwa der 1960-er Jahre bis 1989 verstanden, die einen gesonderten Teil der Vermietung ausmachen.

Die Mietpreise beziehen sich auf die Wohnungen innerhalb der Bauten und liegen dabei größtenteils in den unteren Spannen der Mieten von Mehrfamilienhäusern. Abweichungen innerhalb der Mietpreisspannen sind durch ihre Lage, Ausstattung und Wohnungsgröße begründet.

Wohnraummieten (Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau)			
Stadt, Gemeinde, Amt (mit allen OT / GT)		Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	
		MFH überwiegend mod. / Neubau	Geschosswohnungsbau
Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Amt Altdöbern	4,00 – 5,60	4,30 – 6,60
	Stadt Calau	4,20 – 5,90	4,50 – 5,50 / Ø 4,89
	Stadt Großräschen	4,20 – 8,20*	4,40 – 5,90 / Ø 4,72
	Stadt Lauchhammer	4,50 – 7,20	4,70 – 6,50 / Ø 5,26
	Stadt Lübbenau/Spreewald	4,50 – 8,00**	4,50 – 8,00 / Ø 5,17
	Amt Ortrand	3,30 – 8,00	4,50 – 6,00
	Amt Ruhland	4,70 – 8,00	4,60 – 6,00
	Gemeinde Schipkau	4,00 – 5,80	4,60 – 6,20
	Stadt Schwarzheide	4,50 – 6,60	5,00 – 6,50
	Stadt Senftenberg	4,50 – 11,70	4,80 – 7,00 / Ø 5,22
	Stadt Vetschau/Spreewald	4,30 – 5,80	4,20 – 6,50 / Ø 4,77

* Das Wohngebiet Hafenkante gilt als Sondergebiet in dem die Mietpreise zwischen 7,90 €/m² und 10,50 €/m² liegen.

** In bevorzugten Lagen auch darüber hinaus.

Ø durchschnittliche Bestandsmiete - aus dem „BBU Marktmonitor 2024 Bestandsmieten Brandenburg zum 30. Juni 2024“

Wohnraummieten (Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau)			
Stadt, Gemeinde, Amt (mit allen OT / GT)		Nettokaltmiete (€/m² Wohnfläche)	
		MFH überwiegend mod. / Neubau	Geschosswohnungsbau
Landkreis Spree-Neiße	Stadt Drebkau	4,00 – 7,00	4,20 – 7,00
	Stadt Forst (Lausitz)	3,50 – 7,00	3,80 – 7,50 / Ø 5,12
	Stadt Guben	4,30 – 8,00	4,80 – 7,90 / Ø 5,19
	Stadt Spremberg	4,00 – 8,00	4,10 – 6,30 / Ø 5,20
	Stadt Welzow	3,60 – 6,80	4,00 – 5,80
	Gemeinde Kolkwitz	4,80 – 8,50	3,80 – 7,50
	Gemeinde Neuhausen/Spree	4,00 – 5,00	3,70 – 7,00
	Gemeinde Schenkendöbern	4,20 – 5,30	4,00 – 5,60
	Amt Burg (Spreewald)	4,50 – 12,50	4,00 – 7,00
	Amt Döbern Land	4,10 – 6,60	4,00 – 6,00
	Amt Peitz	4,50 – 7,30	3,50 – 6,50

Ø durchschnittliche Bestandsmiete - aus dem „BBU Marktmonitor 2024 Bestandsmieten Brandenburg zum 30. Juni 2024“

11.2.1.2 Mieten für Einfamilienhäuser

Die Mietpreisspannen resultieren aus Befragungen von verschiedenen Immobilienunternehmen, Maklern, Sachverständigen und aus Kaufverträgen. Maßgebend für die Höhe der monatlichen Miete sind insbesondere die Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Mietobjektes.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die in der Regel gezahlten Mieten für Einfamilienhäuser.

Wohnraummieten (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)		
Wohnfläche (m²)	Nettokaltmiete (€/Monat pro Objekt)	
	Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreis Spree-Neiße
ca. 70 – 200	350 – 1.500	600 – 1.000

11.2.2 Mieten für Garagen und Pkw-Stellplätze

Die Mietpreisspannen resultieren aus Befragungen der Kommunen und aus Fragebögen zu Kaufverträgen. Maßgebend für die Höhe der monatlichen Miete sind insbesondere die Größe, Beschaffenheit und Lage des Mietobjektes.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die in der Regel gezahlten Mieten für Garagen und Stellplätze.

Mieten für Garagen und PKW-Stellplätze		
	Nettokaltmiete (€/Monat pro Objekt)	
	Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreis Spree-Neiße
Garage	25 bis 70	20 bis 65
PKW-Stellplatz	15 bis 40	15 bis 45

11.2.3 Gewerbemieten

Die Höhe der Miete für Gewerberäume richtet sich nach Angebot und Nachfrage und ist frei verhandelbar. Sie wird lediglich reglementiert durch das Verbot der Mietpreisüberhöhung bzw. des Mietwuchers gemäß den Bestimmungen des § 138 BGB.

Die Mietensammlung des Gutachterausschusses über Gewerbemieten wird ständig aktualisiert.

Da die Anzahl der Mietdaten für weiterführende Auswertungen jedoch zu gering ist, übernimmt der Gutachterausschuss Auszüge aus dem Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2020/2021 (www.cottbus.ihk.de), den die Industrie- und Handelskammer Cottbus als Orientierungshilfe für Unternehmen, öffentliche Institutionen und Existenzgründer veröffentlicht hat und für den auch der Gutachterausschuss Daten zur Verfügung stellte.

Der Gewerbemieten-Service der IHK für Brandenburg ist nur als Gesamtregion 2020/2021 letztmalig aktualisiert worden.

Großflächige Einzelhandelsimmobilien sind nicht in die Betrachtungen eingeflossen. In diesen Einkaufszentren gelten andere Maßstäbe bei der Mietpreisbildung, um einen bestimmten Branchenmix zu erzielen. Die Mietpreisspannen stellen ortsübliche Orientierungswerte dar und bilden keine rechtliche Grundlage.

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m²/Monat) ¹³ im Landkreis Oberspreewald-Lausitz				
Art des Gewerberaumes		Geschäftslage		
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage
Ladengeschäfte (bezieht sich auf Verkaufsfläche)	klein (< ca. 80 m²)	6,00 – 8,00	4,70 – 6,00	4,00 – 6,10
	groß (> ca. 80 m²)	5,50 – 8,00	4,00 – 6,10	3,00 – 6,00
		Zustand /Ausstattung		
		guter Nutzwert	mittlerer Nutzwert	einfacher Nutzwert
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m²)	7,00 – 7,90	4,60 – 7,20	4,00 – 6,50
	groß (> ca. 80 m²)	6,00 – 8,00	6,00 – 8,20	5,00 – 9,50
Gaststätten		5,00 – 10,00		
Produktionsräume / Werkstätten		2,80 – 7,00		
Lagerhallen		1,00 – 4,20		

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m²/Monat) ¹⁴ im Landkreis Spree/Neiße			
Art des Gewerberaumes		Geschäftslage	
		1a-Lage*	1b-Lage
Ladengeschäfte (bezieht sich auf die Verkaufsfläche)		2,50 – 5,50	
		Zustand /Ausstattung	
		guter Nutzwert	einfacher Nutzwert
Büro- und Praxisräume		2,50 – 6,90	
Gaststätten (bezieht sich auf den Gastraum)		wie Ladengeschäfte / Büroräume	
Produktionsräume / Werkstätten		3,00 – 5,00	

¹³ Quelle: Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2020/2021 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

¹⁴ Quelle: Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2020/2021 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

11.3 Pachten

11.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft des Landkreises Oberspreewald-Lausitz und der Fachbereich Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung des Landkreises Spree-Neiße teilten dem Gutachterausschuss die in den Gemarkungen durchschnittlich gezahlten Pachten bzw. zonal aufbereiteten Durchschnittspachten für landwirtschaftliche Nutzflächen (*inklusive aller durch die BVVG verpachteten Flächen, Neuverpachtungen wie auch Vertragsanpassungen*) mit.

Durchschnittliche Pachten der am 31.12.2024 bestandenen Pachtverträge

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das zonale durchschnittliche Pachtpreisniveau bei Acker- und Grünland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz der letzten beiden Jahre.

In dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz betrug die Anzahl der Bestandspachten 7.862 (Vorjahr: 7.846) zum Jahresende 2024. Die Summe der im Bestand verpachteten Flächen (*für die Anträge auf Agrar-Fördermittel vorliegen*) wurde mit rd. 23.427,1 ha (Vorjahr: 23.908,6 ha) beziffert.

Den Auswertungen im Landkreis Spree-Neiße lagen im Berichtsjahr 13.252 Pachtverträge (Vorjahr: 13.406) zugrunde. Insgesamt waren rd. 41.937,4 ha (Vorjahr: 41.483 ha) im Bestand verpachtet.

Wie die Pachtflächen (für Acker- und Grünland) in der Örtlichkeit tatsächlich genutzt werden, ist nicht bekannt. Anpflanzungen und Dauerkulturen konnten nicht gesondert berücksichtigt werden, sodass es sich in allen nachfolgenden Analysen wahrscheinlich um Mischpreise handeln wird.

Durchschnittliche Bestandspachten für Acker- und Grünland					
Bereich		Ø Pacht für Ackerland* (Spanne)** €/ha/Jahr		Ø Pacht für Grünland* (Spanne)** €/ha/Jahr	
		2023	2024	2023	2024
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1	76,5 / 91,0 (24 – 143)	84,3 / 92,9 (24 – 143)	68,9 / 61,3 (35 – 167)	69,8 / 62,7 (33 – 167)
	Zone 2	118,6 / 128,5 (33 – 364)	119,3 / 129,9 (33 – 367)	104,5 / 129,4 (20 – 226)	106,7 / 130,3 (20 – 223)
	Zone 3	73,1 / 86,6 (1 – 197)	73,8 / 89,3 (1 – 197)	81,2 / 82,7 (31 – 205)	84,4 / 84,9 (31 – 205)
	Zone 4	71,9 / 77,0 (46 – 141)	87,8 / 98,7 (46 – 162)	62,0 / 64,9 (31 – 87)	67,4 / 69,8 (31 – 118)
	Zone 5	72,7 / 76,7 (51 – 90)	75,9 / 80,3 (52 – 94)	74,5 / 69,5 (68 – 93)	78,9 / 74,3 (69 – 91)
	Gesamter Landkreis [#]	89,4 / 99,8 (1 – 364)	94,5 / 106,7 (1 – 367)	82,7 / 76,6 (20 – 226)	85,6 / 79,5 (20 – 223)
LK Spree-Neiße	Zone 1	76,4	80,2	72,5	57,3
	Zone 2	96,3	95,8	72,7	80,4
	Zone 3	83,2	85,6	68,1	69,9
	Zone 4	72,2	73,9	60,3	66,4
	Zone 5	71,5	75,5	59,1	61,6
	Gesamter Landkreis	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

* durchschnittliche Pacht im Landkreis Oberspreewald-Lausitz - arithmetisches Mittel / nach Fläche gewichtet

** (Spannen der Gemarkungsmittel, für LK OSL) [#] Spannenangaben aus Pachtverträgen

Durchschnittliche Pachten der im Jahr 2024 registrierten Neuabschlüsse
(vom 01.01. bis 31.12. des Jahres)

Für den **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** wurden 91 Neuabschlüsse im Jahr 2024 registriert. Die Pachtflächen betrugen in Summe rd. 175,1 ha Ackerland und rd. 75,0 ha Grünland.

Für den **Landkreis Spree-Neiße** konnten aufgrund zu geringer Neuverpachtungen keine Neupachtauswertungen für die vergangenen 3 Berichtsjahre vorgenommen werden.

Durchschnittliche Neupachten für Acker- und Grünland					
Bereich		Ø Pacht für Ackerland* (Spanne)** €/ha/Jahr		Ø Pacht für Grünland* (Spanne)** €/ha/Jahr	
		2023	2024	2023	2024
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1	113,6 / 120,9 (59 – 151)	103,9 / 131,4 (5 – 148)	97,6 / 101,6 (80 – 120)	115,9 / 124,9 (98 – 128)
	Zone 2	127,3 / 126,9 (100 – 180)	131,5 / 108,2 (56 – 247)	119,7 / 110,8 (100 – 155)	110,8 / 98,4 (56 – 183)
	Zone 3	198,0 / 268,3 (97 – 357)	256,6 / 323,9 (149 – 367)	156,5 / 107,5 (66 – 334)	161,9 / 166,9 (145 – 179)
	Zone 4	193,9 / 256,6 (70 – 296)	100,4 / 95,3 (82 – 120)	174,2 / 137,4 (100 – 359)	121,4 / 120,6 (98 – 239)
	Zone 5	105,6 / 100,7 (100 – 117)	171,6 / 186,7 (155 – 200)	100,8 / 100,6 (99 – 102)	177,5 / 158,9 (154 – 200)
	Gesamter Landkreis [#]	158,8 / 228,4 (59 – 357)	144,8 / 212,3 (5 – 367)	138,9 / 121,9 (66 – 359)	125,3 / 133,7 (56 – 239)

* durchschnittliche Pacht im Landkreis Oberspreewald-Lausitz - arithmetisches Mittel / nach Fläche gewichtet

** (Spannen der Gemarkungsmittel, für LK OSL)

Spannenangaben aus Pachtverträgen

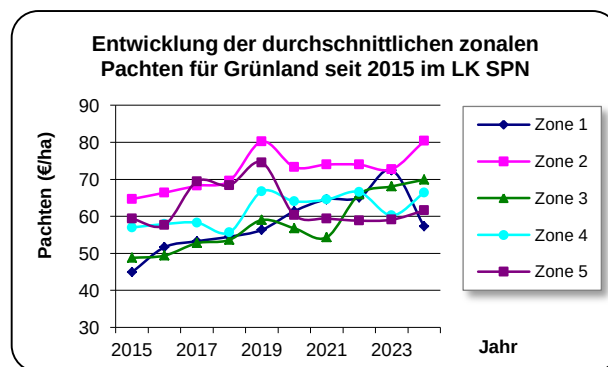
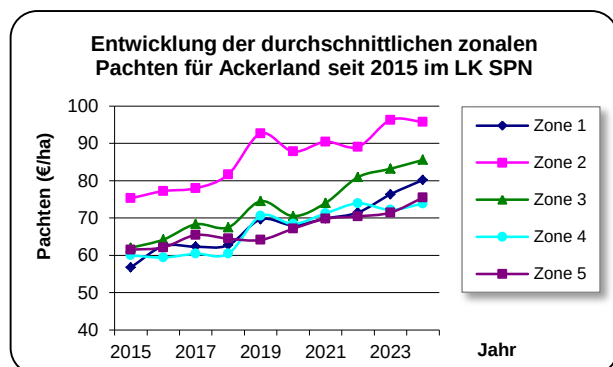
k. A. – keine Angaben, da keine zonale Unterteilung möglich war, da zu wenige neuen Pachtverträge geschlossen wurden

11.3.2 Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Entwicklung der zonalen Bestandspachten

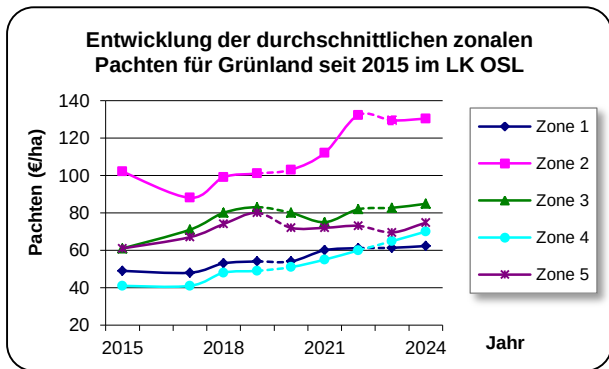
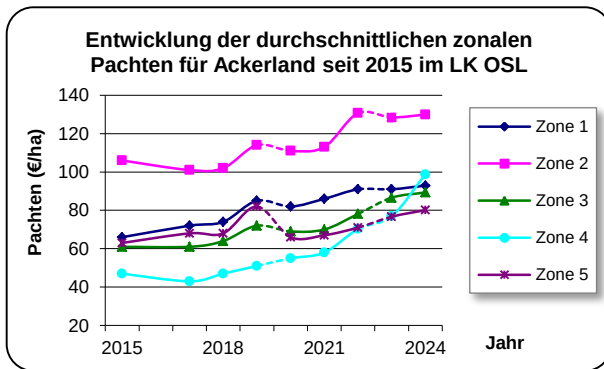
Für den Landkreis Spree-Neiße wurden bisher die durchschnittlichen Pachten gemeindeweise ausgewiesen. Im Grundstücksmarktbericht 2014 erfolgt erstmals eine zonale Zuordnung der abgeschlossenen Pachtverträge.

Die folgenden Diagramme zeigen die zonalen Pachtpreisentwicklungen der letzten zehn Jahre im **Landkreis Spree-Neiße**.



Die Entwicklungen der durchschnittlichen zonalen Bestandspachten für Acker- und Grünland im **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** der letzten 10 Jahre sind aus den nachfolgenden Grafiken ersichtlich.

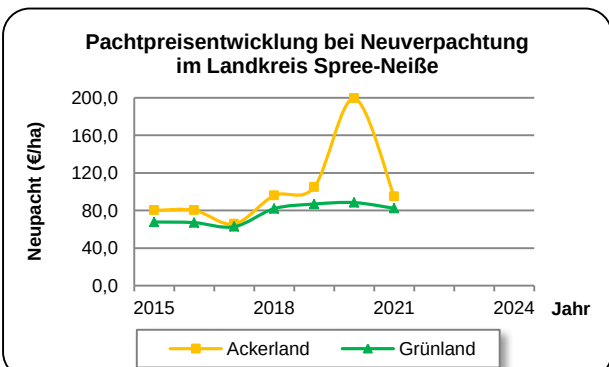
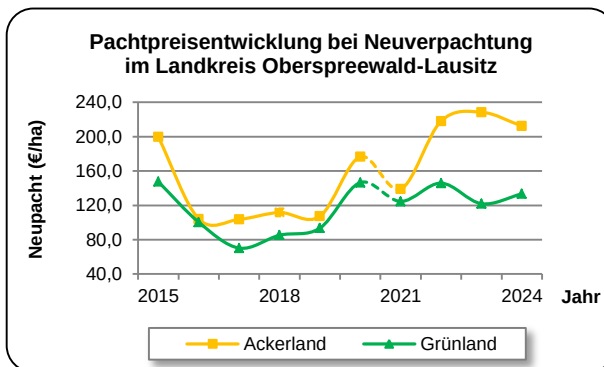
Für das Jahr 2016 liegen aus programmtechnischen Gründen keine zonalen Pachtpreise vor, daher ergibt sich eine Lücke in den Diagrammen.



Entwicklung der Neupachten

Die Grafiken zeigen die Entwicklungen der durchschnittlichen Pachtpreise bei Neuabschlüssen, Verlängerungen oder Änderungen (Anpassungen) für Acker- und Grünland in den beiden Landkreisen der letzten 10 Jahre auf.

Für den Landkreis Spree-Neiße liegen für die Berichtsjahre 2022 bis 2024 keine Neupachtpreise vor. Daher kann keine Entwicklung für diese drei Jahre in der rechten Grafik abgebildet werden.



11.3.3 Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten

Die zulässige Höhe der Pacht für Kleingärten ist im § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146), geregelt.

Der § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG besagt:

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

Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Im Jahr 2020 erstattete der Gutachterausschuss für südliche Lagen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.

Ortsüblich ist die in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pacht. Unterschiede in den tatsächlichen Eigenschaften innerhalb der Gemeinde der verpachteten Einzelflächen (z. B. Bodenwertzahlen) werden dabei nicht berücksichtigt, sondern es wird auf eine durchschnittliche Qualität innerhalb der Gemeinde oder des betrachteten Gebietes abgestellt. Maßgebend sind Pachtpreise, **die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden vereinbart worden sind.**

Nach schriftlich vorliegenden Angaben der unteren Landwirtschaftsbehörde sind für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau im Landkreis Oberspreewald-Lausitz **keine** Pachtverträge vorhanden. Gleiches gilt auch für den Landkreis Spree-Neiße.

Für die Vergleichbarkeit der Gemeinden sind hauptsächlich die großräumige Lage, die Größenordnung sowie die Wirtschaftsstruktur ausschlaggebend.

Die auf dieser Basis durchgeführten Untersuchungen führten für die südlichen Lagen des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zu einer durchschnittlichen ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau von

205,00 €/ha/Jahr.

Kleingartenpachten

Die rechtliche Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Pacht für Kleingartenanlagen bildet das Bundeskleingartengesetz (BKleingG). Nach § 5 des Bundeskleingartengesetzes ist der Pachtzins nach oben hin **auf das Vierfache** der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau **begrenzt**.

Bisherige Pachten basieren in der Mehrzahl der Pachtverträge auf den in den 1990er und 2000er Jahren durch die Gutachterausschüsse ermittelten ortsüblichen Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.

12 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Gemäß § 1 BbgGAV werden für die Bereiche der Landkreise und kreisfreien Städte je ein selbstständiger und unabhängiger Gutachterausschuss mit der Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis/in der Stadt ...“ und für den Bereich des Landes Brandenburg ein Oberer Gutachterausschuss mit der Bezeichnung „Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg“ gebildet. Für benachbarte Gutachterausschüsse kann auf Antrag ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet werden.

Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das für Inneres zuständige Ministerium nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft oder der Gebietskörperschaften zu Mitgliedern des Gutachterausschusses für eine Amtszeit von fünf Jahren bestellt. Die **derzeitige Amtsperiode** der regionalen Gutachterausschüsse läuft **vom 01.01.2024 bis 31.12.2028**.

Die Gutachterausschüsse sind ihrem Wesen nach fachkompetente, selbstständige, unabhängige und nicht an Weisungen gebundene Kollegialgremien. Ihre Mitglieder verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrungen auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

12.1 Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen der Tätigkeit der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20. September 2023
- Bbg. Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10 Nr. 27), zuletzt geändert durch Verordnung vom 7. Mai 2024 (GVBl. II/24, Nr. 30),
- Bbg. Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO) vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10, Nr. 51), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. August 2022 (GVBl. II/22 Nr. 61),
- 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),
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562),
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW), vom 3. Mai 2023.

12.2 Die regionalen Gutachterausschüsse

12.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

Den regionalen Gutachterausschüssen obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erarbeitung von Analysen des Grundstücksmarktes und des Grundstücksmarktberichtes,
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen oder der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile,
- Zustandsfeststellungen auf Antrag der Enteignungsbehörde bei vorzeitiger Besitzeinweisung nach § 116 Abs. 5 BauGB und § 8 Abs. 4 EntGBbg,
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte, Erstellung von Miet- oder Pachtwertübersichten und Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels (Kannbestimmung),
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen (§ 5 BKleingG) und über Nutzungsentgelte (§ 7 NutzEV).

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die bei der für den Landkreis oder die kreisfreie Stadt zuständigen Katasterbehörde eingerichtet ist. Bei gemeinsamen Gutachterausschüssen erfolgt die Einrichtung bei einer der Katasterbehörden.

Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

1. Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
2. Vorbereitung der Ermittlung der Bodenrichtwerte, deren Präsentation und Veröffentlichung
3. vorbereitende Arbeiten zur Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
4. Vorbereitung und Ausfertigung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes
5. Vorbereitung und Ausfertigung der Gutachten des Gutachterausschusses
6. Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
7. Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und vereinbarte Nutzungsentgelte
8. Erstellung von fachlichen Äußerungen über Grundstückswerte auf Antrag von Behörden
9. Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

Gemäß § 11 Abs. 1 BbgGAV hat die Geschäftsstelle anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung bei berechtigtem Interesse zu erteilen. Grundstücksbezogene Auskünfte erhalten die in § 11 Abs. 2 BbgGAV genannten öffentlichen Stellen und Sachverständige, soweit die Auskunft zur Wertermittlung erforderlich ist.

Die übermittelten Daten sind streng vertraulich zu behandeln und dürfen ausschließlich für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie übermittelt werden. Im Rahmen der Zweckbindung darf ihre Weitergabe gemäß § 11 Abs. 3 BbgGAV nur anonymisiert (z. B. ohne Flurstücks- und Hausnummer) erfolgen.

12.2.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz setzt sich neben selbstständig tätigen Sachverständigen auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung aus Fachleuten der Bereiche Bauwesen, Vermessungswesen, Wohnungswirtschaft sowie der Immobilienwirtschaft zusammen.

Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften sind außerdem Bedienstete der für den Bereich zuständigen Finanzämter in den Gutachterausschuss berufen worden.

Dem Gutachterausschuss in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz gehören an:

Vorsitzender:	Thomas Schöne	Fachbereichsleiter Kataster u. Vermessung
Stellv. Vorsitzende:	Anja Bastian	Sachgebietsleiterin Fortführung
	Christian Linke	ÖbuV. Sachverständiger
Ehrenamtliche Gutachter:	Tino Arlt	M.Sc. Vermessung
	Heinz-Jürgen Hanschke	ÖbuV. Sachverständiger
	Uwe Henkel	Hausverwalter
	Marlies Hofmann	Sachverständige*
	Ralph Karsunke	Sachverständiger, Vermessungsassessor
	Uwe Kirste	Sachverständiger*, Baubetreuung
	Heike Köllner	Sachverständige*
	Marian Michaelis	Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt, Vorsitzender GAA im LK Dahme-Spreewald
	Monique Müller	ÖbuV. Sachverständige
	Maik Neumann	Makler
	Diana Rose	Sachverständige
	Reinhard Schultke	Sachverständiger*
	Maik Schultze	Sachverständiger, Baubetreuung
	Joanna Schulzensohn	Sachverständige*
	Diana Steinbrecher, Dr.	Sachverständige*
	Bernd Ralf Wedler	ÖbuV. Sachverständiger
Bedienstete Finanzamt (FA):	Nadine Böttcher	Sachbearbeiterin Finanzamt Cottbus
	Bianka Nyland	Sachbearbeiterin Finanzamt Calau
Stellvertreter(in) FA:	Heike Espenhahn	Sachbearbeiterin Finanzamt Cottbus
	Carolin Händel	Sachbearbeiterin Finanzamt Calau

* nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige

12.2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den Landkreisen SPN und OSL

Die Geschäftsstelle erteilt während der Sprechzeiten Auskünfte über den Grundstücksmarkt der Landkreise. Hierunter fallen insbesondere Auskünfte über Bodenrichtwerte, aus dem Grundstücksmarktbericht z. B. über das Preisniveau verschiedener Grundstücksarten oder über Mieten, Pachten und Nutzungsentgelte in den Landkreisen sowie schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

Darüber hinaus gibt die Geschäftsstelle auch Auskünfte über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne der §§ 12 bis 23 ImmoWertV, wie z. B. über Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, soweit sie aufgrund von Auswertungen und Analysen vorliegen.

Auskünfte können, mit Ausnahme der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, in mündlicher und schriftlicher Form erfolgen. Rechtsauskünfte dürfen nicht erteilt werden. Des Weiteren vertreibt die Geschäftsstelle Auszüge von Bodenrichtwertkarten zurückliegender Jahre (bis 2009) und analoge Grundstücksmarktberichte.

Für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstelle, mit Ausnahme der Amtshandlungen zu Beweis Zwecken vor dem Gericht oder dem Staatsanwalt, werden Gebühren und Auslagen nach der BbgGAGebO in Verbindung mit dem Gebührengesetz des Landes Brandenburg (GebGBbg) erhoben.

Ansprechpartner in der Geschäftsstelle sind:

Leiterin der Geschäftsstelle	Frau Numrich	Tel.: 0355 / 49 91 – 21 07
stellv. Leiter der Geschäftsstelle	Herr Blasczyk	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 15
Sachbearbeiterin	Frau Buder	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 13
Sachbearbeiterin	Frau Hellmann	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 47
Sachbearbeiterin	Frau Kraink	Tel.: 0355 / 49 91 – 21 24
Sachbearbeiter	Herr Mrosk	Tel.: 0355 / 49 91 – 21 04
Sachbearbeiter	Herr Schneidereit	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 48
Sachbearbeiterin	Frau Seidel	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 16

Telefonische Auskünfte erhältlich unter:

0355 / 49 91 – 22 47

Allgemeine Sprechzeiten:

Dienstag	von 8.00 bis 12.00 Uhr	und	von 13.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 bis 12.00 Uhr	und	von 13.00 bis 16.00 Uhr

12.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg

Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg wurde erstmals im Jahr 1994 gebildet. Er besitzt keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen.

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen gemäß § 23 BbgGAV im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts sowie einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn das Gutachten eines regionalen Gutachterausschusses vorliegt,
- Erarbeitung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg,
- Erfassung, Auswertung und Bereitstellung von landesweiten Daten für Sondernutzungen,
- Erarbeitung verbindlicher Standards für die überregionale Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse,
- Abgabe von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung,
- Mitarbeit als Mitglied im Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA).

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Obere Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) eingerichtet.

Der Geschäftsstelle obliegen die Geschäfte der laufenden Verwaltung des Oberen Gutachterausschusses. Nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses führt sie außerdem alle vorbereitenden Arbeiten zur Erfüllung seiner Aufgaben durch und ist verantwortlich für die Datensammlung von Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind (Sondernutzungen).

Sie unterstützt die regionalen Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen bei der Fortbildung.

Der Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg kann in digitaler Form von der Homepage der Gutachterausschüsse gebührenfrei heruntergeladen werden oder in analoger Form beim Kundenservice der LGB in Potsdam (siehe Anlage 1) käuflich erworben werden.

Anlage 1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Gutachterausschuss Landkreis / Kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon / Telefax E-Mail-Adresse
Barnim (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(03334) 2 14 19 46 / (03334) 2 14 29 46 gutachterausschuss@kvbarnim.de
Brandenburg an der Havel (BRB)	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	(03381) 58 62 03 / (03381) 58 62 04 gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(0355) 612 42 13 / (0355) 612 13 42 03 gutachterausschuss@cottbus.de
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	(03546) 20 27 58 / (03546) 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	Postfach 47 04912 Herzberg/Elster	(03535) 46 27 06 / (03535) 46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1352 14703 Rathenow	(03321) 4 03 61 81 / (03321) 40 33 61 81 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(03346) 8 50 74 61 / (03346) 8 50 74 69 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(03301) 6 01 55 81 / (03301) 6 01 80 510 gutachterausschuss@oberhavel.de
Oder-Spree (LOS)/ Stadt Frankfurt (Oder) (FF)	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	Breitscheidstraße 7 15848 Beeskow	(03366) 35 17 10 / (03366) 35 17 18 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(03391) 6 88 62 11 / (03391) 6 88 62 09 gutachter@opr.de
Potsdam (P)	Landeshauptstadt Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	(0331) 2 89 31 82 / (0331) 2 89 84 31 83 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Potsdam-Mittelmark (PM)	Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(03328) 31 83 11 / (03328) 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(03876) 71 37 91 / (03876) 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße / Ober- spreewald-Lausitz (SPN) / (OSL)	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(0355) 49 91 22 47 / (03541) 870-5310 gaa-spn-osl@lkspn.de
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6 08 42 99 / (03371) 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(03332) 580 23 13 / (03332) 580 23 50 gaa@uckermark.de
Oberer Gutachterausschuss für Grund- stückswerte im Land Brandenburg Geschäftsstelle	Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	(0331) 88 44-540 / (0331) 8844-126 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Landesbetrieb (LGB) Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	(0331) 88 44 123 / (0331) 88 44 16 123 kundenservice@geobasis-bb.de

Anlage 2 Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis OSL

Kommune	zugehörige Städte, Gemeinden (Gemarkungen)*	Verwaltungssitz	Telefon / Telefax E-Mail-Adresse / Internet
Amt Altdöbern	Gemeinde Altdöbern (Altdöbern, Pritzen, Ranzow, Reddern), Gemeinde Bronkow (Bronkow, Lipten, Lug, Rutzkau) Gemeinde Neupetershain , Gemeinde Luckaitztal (Buchwäldchen, Gosda, Muckwar, Schöllnitz), Gemeinde Neu-Seeland (Bahnsdorf, Leeskow, Lieske, Lindchen, Lubochow, Ressen)	Marktstraße 1 03229 Altdöbern Bauamt: Markt 24	(035434) 600-10 / (035434) 600 60 info@amt-altdoebern.de www.amt-altdoebern.de Bauamt: Tel. (035434) 600 21
Stadt Calau	Stadt Calau (Bolschwitz, Buckow, Calau, Craupe, Gliedow, Gollnitz, Groß Jehser, Groß-Mehßow, Kalkwitz, Kemmen, Klein Mehßow, Mlode, Reuden, Saßleben, Säritz, Werchow, Zinnitz)	Platz des Friedens 10 03205 Calau Bauamt: Parkstraße 4-7	(03541) 891-0 / (03541) 891 153 info@calau.de www.calau.de Bauamt: Tel. (03541) 891 470
Stadt Großräschen	Stadt Großräschen (Allmosen, Barzig, Dörrwalde, Freienhufen, Großräschen, Saalhausen, Wormlage, Woschkow)	Seestraße 16 01983 Großräschen Bauamt: Calauer Straße 27	(035753) 27-0 / (035753) 271 13 info@grossraeschen.de www.grossraeschen.de Bauamt: Tel. (035753) 27 612
Stadt Lauchhammer	Stadt Lauchhammer (Grünwalde, Kleinleipisch, Kostebrau, Lauchhammer)	Liebenwerdaer Straße 69 01979 Lauchhammer	(03574) 488-0 / (03574) 46740 10 info@lauchhammer.de www.lauchhammer.de Stadtplanung: Tel. (03574) 488 411
Stadt Lübbenau / Spreewald	Stadt Lübbenau/Spreewald (Bischdorf, Boblitz, Groß Beuchow, Groß-Klessow, Groß Lübbenau, Hindenberg, Kittlitz, Klein Beuchow, Klein Radden, Krimnitz, Lehde, Leipe, Lübbenau, Ragow, Zerkwitz)	Kirchplatz 1 03222 Lübbenau/Spreewald	(03542) 85-0 / (03542) 85 500 stadt@luebbenau-spreewald.de www.luebbenau-spreewald.de Stadtplanung: Tel. (03542) 85 400
Amt Ortrand	Stadt Ortrand (Burkersdorf, Ortrand) Gemeinden Frauendorf, Großkmehlen (Großkmehlen, Kleinkmehlen), Kroppen, Lindenau, Tettau	Altmarkt 1 01990 Ortrand	(035755) 605217/ (035755) 605 230 post@amt-ortrand.de www.amt-ortrand.de Bauamt: Tel. (035755) 605 326
Amt Ruhland	Stadt Ruhland (Arnsdorf, Ruhland) Gemeinden Grünewald, Guteborn, Hermsdorf (Hermsdorf, Jannowitz), Hohenbocka, Schwarzbach (Biehlen, Schwarzbach)	Rudolf-Breitscheid-Straße 4 01945 Ruhland	(035752) 37 0 / (035752) 20 97 amt@amt-ruhland.de www.amt-ruhland.de Bauamt: Tel. (035752) 37 29
Gemeinde Schipkau	Gemeinde Schipkau (Annahütte, Drochow, Hörlitz, Klettwitz, Meuro, Schipkau)	Schulstraße 4 OT Klettwitz 01998 Schipkau	(035754) 360 30 / (035754) 360 42 info@gemeinde-schipkau.de www.gemeinde-schipkau.de Bauplanung: Tel. (035754) 360 22
Stadt Schwarzheide	Stadt Schwarzheide	Ruhlander Straße 102 01987 Schwarzheide	(035752) 85-0 / (035752) 85 599 stadtverwaltung@schwarzheide.de www.stadt-schwarzheide.de Stadtplanung: Tel. (035752) 85 503
Stadt Senftenberg	Stadt Senftenberg (Brieske, Großkoschen, Hosena, Kleinkoschen, Niemtsch, Peickwitz, Sedlitz, Senftenberg)	Markt 1 01968 Senftenberg Bauamt: Markt 19	(03573) 701-0 / (03573) 701 107 info@senftenberg.de www.senftenberg.de Stadtplanung: Tel. (03573) 701 312
Stadt Vetschau / Spreewald	Stadt Vetschau (Fleißdorf, Göritz, Koßwig, Laasow, Missen, Naundorf, Ogrosen, Raddusch, Repten, Stradow, Suschow, Tornitz, Vetschau, Wüstenhain)	Schloßstraße 10 03226 Vetschau/Spreewald	(035433) 777-0 / (035433) 777 9010 stadtverwaltung@vetschau.com www.vetschau.de Stadtplanung: Tel. 035433 777 72

* Städte und Gemeinden mit nur einer Gemarkung wurden nicht extra aufgeführt, z. B. bei Tettau

Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis SPN

Kommune	zugehörige Städte, Gemeinden (Gemarkungen) / (Ortsteile)*	Verwaltungssitz	Telefon / Telefax E-Mail-Adresse / Internet
Stadt Drebkau	Stadt Drebkau (Casel, Domsdorf, Drebkau, Greifenhain, Jehserig, Kausche, Laubst, Leuthen, Schorbus, Siewisch)	Schloßstraße 9 03116 Drebkau	(035602) 562-0 / (035602) 562-60 sekretariat@drebkau.de www.drebkau.de
Stadt Forst (Lausitz)	Stadt Forst (Lausitz) (Bohrau, Briesnig, Forst, Groß Bademeusel, Groß Jamno, Horno, Klein Bademeusel, Klein Jamno, Mulknitz, Naundorf) / (OT Sacro)	Lindenstraße 10-12 03149 Forst (Lausitz)	(03562) 989-0 / (03562) 74 60 info@forst-lausitz.de www.forst-lausitz.de
Stadt Guben	Stadt Guben (Bresinchen, Deulowitz, Guben, Schlagsdorf) / (OT Groß Breesen, Kaltenborn)	Gasstraße 4 03172 Guben	(03561) 6871-0 / (03561) 6871-4000 info@guben.de www.guben.de
Stadt Spremberg	Stadt Spremberg (Bühlow, Graustein, Groß Luja, Hornow, Lieskau, Pulsberg, Schönheide, Schwarze Pumpe, Sellessen, Spremberg, Terpe, Türkendorf, Wadelsdorf) / (OT Cantdorf, Haidemühl, Trattendorf, Weskow)	Am Markt 1 03130 Spremberg	(03563) 340-0 / (03563) 340 600 info@stadt-spremberg.de www.spremberg.de
Stadt Welzow	Stadt Welzow (Proschim, Welzow)	Poststraße 8 03119 Welzow	(035751) 250-12 / (035751) 250-22 info@welzow.de www.welzow.de
Gemeinde Kolkwitz	Gemeinde Kolkwitz (Babow, Eichow, Glinzig, Gulben, Hänchen, Klein Gaglow, Kolkwitz, Krieschow, Limberg, Milkersdorf, Papitz) / (OT Brodtkowitz, Dahlitz, Kackrow, Kunersdorf, Wiesendorf, Zahsow)	Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz	(0355) 29300-0 / (0355) 29300-99 info@kolkwitz.de www.kolkwitz.de
Gemeinde Neuhausen/Spree	Gemeinde Neuhausen/Spree (Bagenz, Drieschnitz, Frauendorf, Gablenz, Groß Döbbern, Groß Oßnig, Haasow, Kahsel, Kathlow, Klein Döbbern, Komptendorf, Koppatz, Laubsdorf, Neuhausen, Roggosen, Sergen)	OT Neuhausen Amtsweg 1 03058 Neuhausen/Spree	(035605) 612-0 / (035605) 612-888 info@neuhausen-spree.de www.neuhausen-spree.de
Gemeinde Schenkendöbern	Gemeinde Schenkendöbern (Atterwasch, Bärenklau, Grabko, Grano, Groß Drewitz, Groß Gastrose, Kerkwitz, Krayne, Lauschütz, Lübbinchen, Pinnow, Reicherskreuz, Schenkendöbern, Sembten, Staakow) / (OT Taubendorf)	OT Schenkendöbern Gemeindeallee 45 03172 Schenkendöbern	(03561) 5562-0 / (03561) 5562-62 post@schenkendoebern.de www.schenkendoebern.de
Amt Burg (Spreewald)	Gemeinde Burg (Spreewald) (Burg, Müschen), Gemeinde Briesen , Gemeinde Dissen-Striesow (Dissen, Striesow), Gemeinde Guhrow , Gemeinde Schmogrow-Fehrow (Fehrow, Schmogrow), Gemeinde Werben	Hauptstraße 46 03096 Burg (Spreewald)	(035603) 682-0 / (035603) 682-22 info@amt-burg-spreewald.de / www.amt-burg-spreewald.de
Amt Döbern-Land	Stadt Döbern , Gemeinde Felixsee (Bloischdorf, Bohsdorf, Friedrichshain, Klein Loitz, Reuthen), Gemeinde Groß Schacksdorf-Simmersdorf (Groß Schacksdorf, Simmersdorf), Gemeinde Jämlitz-Klein Düben (Jämlitz, Klein-Düben), Gemeinde Neiße-Malxetal (Groß Kölzig, Jerischke, Jocksdorf, Klein Kölzig, Preschen), Gemeinde Tschernitz (Tschernitz, Wolfshain), Gemeinde Wiesengrund (Gahry, Gosda, Jethe, Mattendorf, Trebendorf)	Forster Straße 8 03159 Döbern	(035600) 3687-0 / (035600) 3687-15 post@amt-doebern-land.de www.amt-doebern-land.de
Amt Peitz	Stadt Peitz , Gemeinde Drachhausen , Gemeinde Drehnow , Gemeinde Heinersbrück (Grötsch, Heinersbrück), Gemeinde Jänschwalde (Drewitz, Grieben, Jänschwalde), Gemeinde Tauer (Tauer, Schönhöhe), Gemeinde Teichland (Bärenbrück, Maust, Neuendorf), Gemeinde Turnow-Preilack (Preilack, Turnow) / (OT Jänschwalde-Dorf, Jänschwalde-Ost)	Schulstraße 6 03185 Peitz	(035601) 38-0 / (035601) 38-196 peitz@peitz.de www.peitz.de

* Gemeinden mit nur einer Gemarkung wurden nicht extra aufgeführt, z. B. bei Briesen, Ortsteile, die keine eigene Gemarkung haben, wurden zusätzlich in kursiver Schrift aufgeführt, z. B. OT Sacro

Anlage 3 Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2024)¹⁵**Bevölkerungszahlen der Städte und Gemeinden im Landkreis Oberspreewald-Lausitz**

Altdöbern	↓	2 325	Lübbenau/Spreewald	↑	15 778
Bronkow	↓	527	Luckaitztal	↓	746
Calau	↓	7 626	Neu-Seeland	↓	546
Frauendorf	↓	705	Neupetershain	↓	1 190
Großkmehlen	↓	1 021	Ortrand	↓	1 996
Großräschen	↑	8 355	Ruhland	↓	3 728
Grünewald	↑	532	Schipkau	↑	6 726
Guteborn	↑	528	Schwarzbach	↑	654
Hermisdorf	↔	733	Schwarzheide	↑	5 765
Hohenbocka	↓	969	Senftenberg	↑	23 466
Kroppen	↓	706	Tettau	↑	750
Lauchhammer	↑	14 042	Vetschau/Spreewald	↓	7 635
Lindenau	↓	744			

Bevölkerungszahlen der Städte und Gemeinden im Landkreis Spree-Neiße

Briesen	↓	776	Kolkwitz	↓	9 265
Burg (Spreewald)	↓	4 179	Neiße-Malxetal	↓	1 530
Dissen-Striesow	↓	934	Neuhausen/Spree	↓	4 814
Döbern	↓	3 066	Peitz	↓	4 301
Drachhausen	↓	742	Schenkendöbern	↓	3 401
Drebkau	↓	5 455	Schmogrow-Fehrow	↓	804
Drehnow	↑	511	Spremberg	↓	21 140
Felixsee	↓	1 793	Tauer	↓	682
Forst (Lausitz)	↓	17 155	Teichland	↓	1 061
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	↓	725	Tschernitz	↓	1 142
Guben	↓	15 794	Turnow-Preilack	↓	1 094
Guhrow	↓	510	Welzow	↓	3 102
Heinersbrück	↓	564	Werben	↑	1 749
Jämlitz-Klein Döben	↓	433	Wiesengrund	↓	1 338
Jänschwalde	↑	1 575			

¹⁵ Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/>

„Statistischer Bericht – Bevölkerungsentwicklung der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg 2023“

Anlage 4 Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen – nach Gemarkungen im Landkreis OSL

Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone
Allmosen	3	Hermisdorf	4	Ogrofen	2
Altdöbern	2	Hindenberg	2	Ortrand	4
Annahütte	3	Hohenbocka	4		
Arnsdorf	4	Hosena	4	Peickwitz	4
		Hörlitz	3	Pritzen	2
Bahnsdorf	3				
Barzig	5	Jannowitz	4	Raddusch	1
Biehlen	4			Ragow	1
Bischdorf	2	Kahnsdorf	2	Ranzow	2
Boblitz	1	Kalkwitz	2	Reddern	2
Bolschwitz	2	Kemmen	2	Reppist	3
Brieske	4	Kittlitz	2	Repten	2
Bronkow	3	Klein Beuchow	2	Ressen	2
Buchwäldchen	2	Klein Mehßow	2	Reuden	2
Buckow	2	Klein Radden	2	Ruhland	4
Burkersdorf	4	Kleinkmehlen	4	Rutzkau	3
		Kleinkoschen	4		
Calau	2	Kleinleipisch	3	Saalhausen	5
Craupe	3	Klettwitz	3	Saßleben	2
		Kostebrau	3	Schipkau	3
Drochow	3	Koßwig	2	Schwarzbach	4
Dörrwalde	3	Krimnitz	1	Schwarzheide	3
		Kroppen	4	Schöllnitz	2
Fleißdorf	1			Sedlitz	3
Frauendorf	4	Laasow	2	Senftenberg	4
Frauwalde	4	Lauchhammer	3	Stradow	1
Freienhufen	5	Leeskow	3	Suschow	1
		Lehde	1	Säritz	2
Gliechow	2	Leipe	1		
Gollmitz	3	Lieske	3	Tettau	4
Gosda	3	Lindchen	3	Tornitz	2
Groß Beuchow	2	Lindenau	4		
Groß Jehser	2	Lipten	3	Vetschau	1
Groß Lübbenau	2	Lubochow	3		
Groß Mehßow	2	Lug	3	Werchow	2
Groß Klessow	2	Lübbenau	1	Wormlage	5
Großkmehlen	4			Woschkow	3
Großkoschen	4	Meuro	3	Wüstenhain	2
Großräschen	3	Missen	2		
Grünwald	4	Mlode	2	Zerkwitz	1
Grünwalde	3	Muckwar	2	Zinnitz	2
Guteborn	4				
Göritz	1	Naundorf	1		
		Neupetershain	3		
		Niemtsch	4		

Anlage 5 Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen – nach Gemarkungen im Landkreis SPN

Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone
Atterwasch	1	Groß Oßnig	4	Milersdorf	3
Babow	3	Groß Schacksdorf	1	Mulknitz	2
Bagenz	4	Grötsch	1	Müschen	3
Bärenbrück	1	Guben	2	Naundorf	2
Bärenklau	1	Guhrow	3	Neuendorf	1
Bloisdorf	4	Gulben	3	Neuhausen	4
Bohrau	2	Haasow	4	Papitz	3
Bohsdorf	4	Haidemühl	5	Peitz	1
Bresinchen	2	Hänchen	3	Pinnow	1
Briesen	3	Heinersbrück	1	Preilack	1
Briesnig	2	Horno	2	Preschen	1
Bühlow	4	Hornow	4	Proschim	5
Burg (Spreewald)	3	Jämlitz	4	Pulsberg	5
Casei	5	Jänschwalde	1	Radeweise	5
Deulowitz	1	Jehserig	5	Reicherskreuz	1
Dissen	3	Jerischke	1	Reuthen	4
Döbern	4	Jessen	5	Roggosen	4
Domsdorf	5	Jethe	1	Roitz	5
Drachhausen	1	Jocksdorf	1	Schenkendöbern	1
Drebkau	5	Kahsel	4	Schlagsdorf	2
Drehnow	1	Kathlow	4	Schmogrow	3
Drewitz	1	Kausche	5	Schönheide	5
Drieschnitz	4	Kerkwitz	2	Schönhöhe	1
Eichow	3	Klein Bademeusel	2	Schorbus	3
Fehrow	1	Klein Buckow	5	Sellessen	4
Forst (Lausitz)	2	Klein Döbbern	4	Sembten	1
Frauendorf	4	Klein Düben	4	Sergen	4
Friedrichshain	4	Klein Gaglow	3	Siewisch	5
Gablenz	4	Klein Jamno	1	Simmersdorf	1
Gahry	4	Klein Kölzig	4	Spremberg	5
Glinzig	3	Klein Loitz	4	Staakow	1
Gosda	1	Kolkwitz	3	Stradow	5
Grabko	1	Komptendorf	4	Straußdorf	5
Grano	1	Koppatz	4	Striesow	3
Graustein	5	Krayne	1	Tauer	1
Greifenhain	5	Krieschow	3	Terpe	5
Grießen	2	Laubsdorf	4	Trebendorf	4
Groß Bademeusel	2	Laubst	5	Tschernitz	4
Groß Buckow	5	Lauschütz	1	Türkendorf	5
Groß Döbbern	4	Leuthen	3	Turnow	1
Groß Drewitz	1	Lieskau	5	Wadelsdorf	4
Groß Gastrose	2	Limberg	3	Weißagk	1
Groß Jamno	1	Lübbinchen	1	Welzow	5
Groß Kölzig	4	Mattendorf	4	Werben	3
Groß Luja	4	Maust	1	Wolfshain	4
				Wolkenberg	5

Anlage 6 Niedersorbische Ortsnamen – im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

<u>Landkreis Oberspreewald-Lausitz/Wokrejs Górne Błota-Łužyca</u>					
Altdöbern	Stara Darbnja	Lübbenau/Spreewald	Lubnjow/Błota	Missen	Pšyne
Neu-Seeland	Nowa Jazorina	Bischdorf	Wótšowc	Naundorf	Njabožkojce
Bahnsdorf	Bobošojce	Boblitz	Bobolce	Ogrosen	Hogrozna
Lindchen	Lindow	Groß Beuchow	Buchow	Raddusch	Raduš
Lubochow	Lubochow	Groß Klessow	Klěšow	Repten	Herpna
Ressen	Rašyn	Groß Lübbenau	Lubń	Stradow	Tšadow
Leeskow	Lask	Hindenberg	Želnjojce	Suschow	Zušow
Lieske	Lěska	Kittlitz	Dłopje	Belten	Běłošin
Kunersdorf	Chójany	Klein Radden	Radyńc	Fleißdorf	Długi
Lindenfeld	Lindojske Pólo	Krimnitz	Kšimnice	Gahlen	Gołyń
Neupetershain	Nowe Wiki	Lehde	Lědy	Lobendorf	Łobožice
Neupetershain-Nord	Wiki	Leipe	Lipje	Märkischheide	Husoka
Neu-Geisendorf	Nowe Gižkojce	Ragow	Rogow	Tornitz	Tarnojšk
Calau	Kalawa	Zerkwitz	Cerkwica	Wüstenhain	Huštań
Bolschwitz	Bólašojce	Eisdorf	Stańšojce	Briesen	Brjaze
Buckow	Bukow	Groß Radden	Radyń	Dubrau	Dubrawa
Craupe	Kšupow	Klein Beuchow	Buchojc	Göritzer Mühle	Chóricański Młyn
Gollmitz	Chańc	Klein Klessow	Klěšojc	Jehschen	Jažyn
Groß Jehser	Jazory	Lichtenau	Lichtnow		
Groß Mehßow	Změšow	Schönfeld	Tłukom		
Kemmen	Kamjeny	Neustadt	Nowe Město		
Mlode	Młóže	Stottoff	Štotup		
Saßleben	Zasłomjeń	Senftenberg	Zły Komorow		
Werchow	Wjerchownja	Brieske	Brjazki		
Zinnitz	Synjeńce	Großkoschen	Kóšyna		
Bathow	Batowk	Hosena	Hóznja		
Cabel	Koblej	Niemtsch	Nimješk		
Erlenau	Wólšyna	Peickwitz	Tsíkojce		
Erpitz	Šerpšow	Sedlitz	Sedliščo		
Kalkwitz	Kalkojce	Kleinkoschen	Kóšynka		
Klein Mehßow	Změšowk	Brieske Dorf	Brjazki Wjas		
Mallenchen	Jazorce	Brieske Ost	Brjazki Pódzajtšo		
Plieskendorf	Wjelchna	Buchwalde	Bukojna		
Radensdorf	Radowańk	Koboldmühle	Kobołtowy Młyn		
Reuden	Rudna	Laugkfeld	Ług		
Säritz	Zarěc	Siedlung (Großkoschen)	Sedliščo		
Schadewitz	Škódow	Vetschau/Spreewald	Wětošow/Błota		
Schrakau	Žrakow	Göritz	Chórice		
Settinchen	Žytym	Koßwig	Kósojce		
Altnau	Hołtna	Laasow	Łaz		

Anlage 7 Niedersorbische Ortsnamen – im Landkreis Spree-Neiße

Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa					
Burg (Spreewald)	Bórkowy (Błota)	Sawoda	Zawódy	Koschendorf	Kóšnojce
Briesen	Brjazyna	Jänschwalde	Janšojce	Löschen	Lěžiny
Burg (Spreewald)	Bórkowy (Błota)	Drewitz	Drjeje	Merkur	Merkur
Müschén	Myšyn	Grießen	Grěšna	Papproth	Paprotna
Burg-Dorf	Wobsedne Bórkowy	Jänschwalde-Dorf	Janšojce Wjas	Radensdorf	Radowašojce
Burg-Kauper	Kupaŕske Bórkowy	Jänschwalde-Ost	Janšojce Pódzajtšo	Rehnsdorf	Radušč
Burg-Kolonie	Prizaŕske Bórkowy	Kolonie	Pipanojce	Steinitz	Šćeńc
Dissen-Striesow	Dešno-Strjažow	Peitz	Picnjo	Göritz	Chórice
Dissen	Dešno	<i>Fischer- und Festungsstadt</i>	<i>Rybakaŕske a twardnicowe město</i>	Oelsnig	Wólšynka
Striesow	Strjažow	Cottbuser Vorstadt	Chóšebuske Pšedměsto	Raakow	Rakow
Guhrow	Góry	Drehnower Vorstadt	Drjenojske Pšedměsto	Forst (Lausitz)	Baršć (Łužyca)
Schmogrow-Fehrow	Smogorjow-Prjawoz	Gubener Vorstadt	Srocyne Wutwaŕki	<i>Kreis- und Rosenstadt</i>	<i>Wokrejsne a rožowe město</i>
Fehrow	Prjawoz	Malxebogen	Małksowy Woklon	Bohrau	Bórow
Schmogrow	Smogorjow	Ottendorf	Otašojce	Briesnig	Rjasnik
Saccasne	Zakaznja	Stadtmitte	Srjež Města	Groß Bademeusel	Wjelike Bóžemysle
Werben	Wjerbno	Tauer	Turjej	Groß Jamno	Jamne
Brahmow	Brama	Schönhöhe	Šejnejda	Hornow	Rogow
Ruben	Rubyn	Teichland	Gatojce	Klein Bademeusel	Małe Bóžemysle
Döbern-Land	Derbno-Kraj	Bärenbrück	Barbuk	Klein Jamno	Małe Bóžemysle
Felixsee	Feliksowy Jazor	Maust	Hus	Mulknitz	Małksa
Bloischdorf	Błobošojce	Neuendorf	Nowa Wjas	Naundorf	Glink
Bloischdorf-Kolonie	Błobošojška Kolonija	Turnow-Preilack	Turnow-Pšituk	Sacro	Zakrjow
Wiesengrund	Łukojce	Preilack	Pšituk	Domsdorf	Domašojce
Gahry	Garjej	Turnow	Turnow	Eulo	Wilow
Gosda	Gózd	Drebkau	Drjowk	Keune	Chójna
Jethe	Jaty	Casel	Kózle	Mexiko	Mexiko
Mattendorf	Matyjojce	Domsdorf	Domašojce	Neu Sacro	Nowy Zakrjow
Trebendorf	Trjebejce	Drebkau	Drjowk	Noßdorf	Nosydłojce
Dubrau	Dubrawa	Greifenhain	Maliń	Kolkwitz	Gołkojce
Klinge	Klinka	Jehserig	Jazorki	Babow	Bobow
Smarso	Smaržow	Kausche	Chusej	Brodtkowitz	Brodkojce
Peitz	Picnjo	Laubst	Lubošč	Dahlitz	Dalic
Drachhausen	Hochoza	Leuthen	Lutol	Eichow	Dubje
Aue	Hugon	Schorbus	Skjarbošč	Glinzig	Glink
Dorf	Wjas	Siewisch	Žiwize	Gulben	Gołbin
Heide	Pódgóla	Auras	Huraz	Hänchen	Hajnk
Sand	Pěski	Golschow	Gólašow	Kackrow	Kokrjow
Drehnow	Drjenow	Illmersdorf	Njamorojce	Klein Gaglow	Gogolowk

Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa			
Kolkwitz	Gołkojce	Spremberg	Grodsk
Krieschow	Kśiśow	<i>Perle der Lausitz</i>	<i>Parlicka Łużyce</i>
Kunersdorf	Kósobuz	Cantdorf	Konopotna
Limberg	Limbark	Graustein	Syjk
Milkersdorf	Górnej	Groß Luja	Łojow
Papitz	Popojce	Haidemühl	Gózdź
Wiesendorf	Naseńce	Hornow	Lěšće
Zahsow	Cazow	Lieskau	Lěsk
Alte Siedlung	Stare Sedliščo	Schönheide	Prašyjca
Annahof	Aniny Dwór	Schwarze Pumpe	Carna Plumpa
Krieschow Vorwerk	Vorwerk Forbark	Sellessen	Zelezna
Neue Siedlung	Nowe Sedliščo	Terpe	Terpje
Putgolla	Pódgóla	Trattendorf	Dubrawa
Rabenau	Rabenow	Türkendorf	Zakrjow
Neuhausen/Spree	Kopańce/Sprjewja	Wadelsdorf	Zakrjejc
Groß Döbbern	Wjelike Dobrynje	Weskow	Wjaska
Haasow	Hażow	Bühlow	Běla
Schenkendöbern	Derbno	Muckrow	Mokra
Grano	Granow	Hornow-Vorwerk	Lěščański Forwark
Groß Gastrose	Góscéraz	Obertrattendorf	Górna Dubrawa
Kerkwitz	Keŕkojce	Pulsberg	Lutoboŕ
Taubendorf	Dubojce	Welzow	Wjelcej
Klein Gastrose	Mały Góscéraz	Proschim	Prožym
		Karlsfeld	Karlowe Pólo
		Sibirien	Sibirska

Bei der Verwendung von Gemeindennamen im angestammten Siedlungsgebiet sind diese gemäß § 9 Absatz 4 BbgKVerf (Kommunalverfassung des Landes Brandenburg) zweisprachig in Deutsch und Niedersorbisch anzugeben.

Anlage 8 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten Eigenheimgrundstücken wird in der Regel das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) herangezogen. Zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt muss der vorläufig ermittelte Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert werden (§ 21 ImmoWertV).

Grundlage für die Ermittlung von Sachwertfaktoren bildet die Auswertung von Kaufpreisen und Sachwerten von vergleichbaren Objekten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Die Sachwertfaktoren wurden gemäß dem folgenden Berechnungsmodell ermittelt:

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{(\text{Kaufpreis} \pm \text{boG})}{\text{vorläufiger Sachwert des typischen Objektes}}$$

Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren

Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV	
Räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Spree-Neiße und Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Sachlicher Anwendungsbereich (Grundstücksarten)	Freistehende Einfamilienhäuser (EFH), je nach Baujahresklasse mit Anbau, mit bis zu 2 Nebengebäuden (NG), mit bis zu 3 Garagenstellplätzen (Ga)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz
Auswertezeitraum	01.01.2023 - 31.12.2024
Kauffälle	nur Kaufverträge ohne persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse nur schadensfreie Objekte und ohne besondere objektspezifischen Merkmale (bog) nur Objekte mit verlässlichen Maßen und Gebäudeangaben nur Objekte mit bekanntem Grad der Unterkellerung und Grad des Dachgeschossausbaus
Grundstücksgröße	Grundstücksgrößen bis max. 2.100 m ² bzw. Abzug überschüssiger Flächenanteile / -werte (Flächennormierung) Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV 2021)
Bodenwert	Grundlage ist der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert (BRW) unter Berücksichtigung der Umgebung
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt. Hierbei wurden Zeitwerte und pauschale Wertansätze zugrunde gelegt.
Standardstufe	Eingruppierung gem. Anlage 4 ImmoWertV 2021 bzw. 5.3.1 VV EW-SW
Gesamtnutzungsdauer	Entsprechend Anlage 1 ImmoWertV 2021
Restnutzungsdauer	entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bzw. bei Modernisierungen Anlage 2 ImmoWertV 2021 i.V.m. ImmoWertA zu Anlage 2 Tabelle b
Alterswertminderung	linear

Normalherstellungskosten	NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Wertansatz für nicht von der BGF-Berechnung erfasste Bauteile	Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel gemäß 5.3.3 VV EW-SW Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: • Dachgauben bis ca. 5m Länge • Balkone / Terrassen bis 5m² • Vordächer im üblichen Umfang • Übliche Außentreppen, die den Zugang zum Gebäude gewährleisten
Regionalfaktor	1,00 (gem. 5.3.7 VV EW-SW)
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2020 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Basis 2015=100, Umbasierung auf 2010) $\text{Gesuchter Index (2010)} = \frac{\text{Index zum Wertermittlungstichtag (2015)}}{90,1} \times 100$ Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude - Statistisches Bundesamt (destatis.de)
Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach 5.3.4 VV EW-SW oder Berechnung nach NHK 2010 Nebengebäude: Ansatz mit geschätzten Zeitwert
Wertansatz für übliche Außenanlagen	pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebäudesachwertes
Ermittlungsmethodik	arithmetischer Mittelwert Ausreißer wurden eliminiert
Stichtag	01.01.2024

Umgang mit
Modernisierungen

Modernisierungen (Matrix)

Modernisierungselemente	bis 5 J. zurück	bis 10 J. zurück	bis 15 J. zurück	bis 20 J. zurück	bis 25 J. zurück	bis 30 J. zurück	Hinweise
Dacherneuerung inkl. Verbesserung Wärmedämmung	4	3,5	3	2,5	2	1	
Mod. Fenster, Außentüren	2	2	1,5	1,5	1	0,5	
Mod. Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	1,5	1,5	1	0,5	
Mod. Heizungsanlage	2	2	1,5	1	0,5	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,5	3	2	1	0,5	
... nur Putz und Anstrich	2	2	1,5	1	0,5	0	<i>kleine Wertverbesserung auch neuer Putz mit Anstrich</i>
Mod. von Bädern	2	1,5	1,5	1	0,5	0,5	
Mod. Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen, ...)	2	2	2	1,5	1,5	0,5	
wesentlicher Verbesserung der Grundrissgestalt*	1 bis 2						
* grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. zusätzlicher Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung, DG-Ausbau, ...							

Modernisierungsgrade

Modernisierungsgrad bei älteren Gebäuden	Modernisierungspunkte
Keine Modernisierung	0 bis 1 Punkt
Geringfügig modernisiert	2 bis 4,5 Punkte
Mittlere Modernisierung	5 bis 8,5 Punkte
Überwiegend modernisiert	9 bis 12,5 Punkte
Umfangreich modernisiert	13 bis 17,5 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Anlage 9 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt nach der Brandenburgischen Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW (https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/vv_ew_sw) mit folgenden Modellparametern:

besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Es wurden nur Kaufpreise ohne boG berücksichtigt.		
Bodenwert	Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt. Die objektspezifische Anpassung erfolgt anhand der ermittelten Flächenumrechnungskoeffizienten.		
Datengrundlagen	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sowie Mietangaben aus Kaufverträgen und Fragebögen.		
Ermittlungsmethodik	Ausreißer wurden eliminiert Arithmetischer Mittelwert		
Gesamtnutzungsdauer	Entsprechend Anlage 1 ImmoWertV		
Restnutzungsdauer	entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bzw. bei Modernisierungen, Anlage 2 ImmoWertV 2021 i.V.m. ImmoWertA, zu Anlage 2 Tabelle b (↗ Matrix Anlage 8 des GMB)		
Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)	Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser) Gemischt genutzte Grundstücke (Wohn- und Geschäftshäuser, gewerblicher Mietanteil zwischen 20% und 80%)		
Rohertrag	Zur Ermittlung des Rohertrags sind die für das Objekt marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Dabei sind vorrangig die tatsächlichen Nettokaltmieten heranzuziehen, wenn sie mit den marktüblich erzielbaren Mieten (z. B. aus Mietspiegeln, Mietpreissammlungen) hinreichend übereinstimmen. Sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich, sind die marktüblich erzielbaren Mieten anzusetzen. Die marktüblich erzielbare Miete ist auch für selbst genutzte Einheiten oder zum Zeitpunkt des Verkaufs leerstehende Einheiten anzusetzen.		
Wohn- und Nutzflächen	Die Wohn- und Nutzflächen werden aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten, Exposé zur Immobilie) übernommen oder anhand von Gebäudeparametern berechnet.		
Stichtag	01.07.2024 Der zeitliche Verlauf ist in den jeweiligen Kapiteln durch eine Punktwolke dargestellt.		
Bewirtschaftungskosten	Als Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze der Anlage 3 ImmoWertV und Nr. 4.2.3 der oben genannten Verwaltungsvorschrift (VV EW-SW) zu verwenden. Die Bewirtschaftungskosten beziehen sich auf das Jahr 2024 und wurden anhand des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2020) aktualisiert.		
	1. Verwaltungskosten (jährlich)		
	Wohnung bzw. Wohn-Gebäude (EFH/ZFH)	Eigentums-wohnung	Stellplatz (Garage, Parkplatz, Carport, Tiefgarage)
	351 €	421 €	46 €
	Gewerbliche Nutzung		
	3 % des erzielbaren Rohertrages		
	2.1 Instandhaltungskosten (jährlich) für Wohnnutzung		
	Zeitraum	Je Quadratmeter Wohnfläche	Je Stellplatz (Garage, Parkplatz, Carport, Tiefgarage)
	ab 01.01.2024	13,80 €/m²	104 €

	2.2 Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			
	Zeitraum	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB- Verbraucher-Märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
	Vomhundert-Satz der Instandh.- Kosten für Wohnnutzung	30%	50 %	100 %
	ab 01.01.2024	4,10 €/m²	6,90 €/m²	13,80 €/m²
	3. Mietausfallwagnis für Wohnnutzung 2 % für gewerbliche Nutzung 4 %			
Außenanlagen und sonst. Anlagen	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sind Bestandteil des Grundstücks und deren Werteeinflüsse in der Regel im Rohertrag erfasst. Ein gesonderter Wertansatz entfällt.			
Berechnung des Liegenschaftszins	$p = \left[\frac{RE}{KP^*} - \underbrace{\frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100$ p = Liegenschaftszins in % mit der 1. Näherung $p_0 = (RE / KP) \times 100$ RE = Reinertrag des Grundstücks KP = Kaufpreis (um selbständig verwertbaren Bodenwertanteil reduziert) BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes[5] q = $1 + 0,01 \times p$ n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen			

Glossar

Ackerland	Das Ackerland (A) umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Ackerkulturen (Getreide, Hülsenfrüchte, Hackfrüchte, Handelsgewächse und Futterpflanzen) sowie stillgelegte Ackerflächen. Außerdem gehören zum Ackerland die dem feldmäßigen Anbau von Gartenbaukulturen dienenden Flächen, auch unter Gewächshäusern.
Ackerzahl	Die Ackerzahl ist ein Maßstab für die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens am jeweiligen Standort. Sie wird abgeleitet aus den Bodenzahlen im Ackerschätzungsrahmen unter Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen für Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind. Die Skala möglicher Werte reicht von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem - enthält die Geobasisdaten der Liegenschaften. Vereint die bisher getrennt und mehrfach gespeicherten Daten des Automatisierten Liegenschaftsbuches (ALB) und der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) in einem Datenmodell. Das sind im Wesentlichen Flurstücke, Gebäude, Flächen der tatsächlichen Nutzung, Flächen der Bodenschätzung und Eigentümer.
Bauerwartungsland	Beschreibt Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).
besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.
Bodenbonität Bonität des Bodens	ist die Bewertung der Ertragsfähigkeit und somit die Schätzung des Werte landwirtschaftlicher Flächen (Bodenschätzung), wobei zunächst die Ertragsfähigkeit des Grundstücks geschätzt wird und dann noch Zu- oder Abschläge aufgrund der Geländeeigenschaft (z. B. Hangneigung) berücksichtigt werden.
Bodenschätze	Entsprechend § 3 Abs. 1 Bundesberggesetz (BBergG) sind Bodenschätze, mit Ausnahme von Wasser, alle mineralischen Rohstoffe in festem und flüssigem Zustand und Gase, die in natürlichen Ablagerungen oder Ansammlungen (Lagerstätten) in oder auf der Erde, auf dem Meeresgrund, im Meeresuntergrund oder im Meerwasser vorkommen.
Erstverkauf	Erstmalige Verkäufe von in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellten Wohnungen oder Eigenheimen und von ursprünglich als Mietobjekte errichteten Wohnungen, die umgewandelt wurden.
Gesamtnutzungsdauer	Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.
Grünland	Das Grünland (Gr) umfasst die Dauergrasflächen, die durch Einsaat oder auf natürliche Weise (Selbstaussaat) entstanden sind und zum Anbau von Gras oder anderen Grünfutterpflanzen genutzt werden. Sie dürfen mindestens fünf Jahre lang nicht Bestandteil der Fruchtfolge sein. In der Regel werden sie gemäht oder beweidet.
Grünlandzahl	Die Grünlandzahl ist ein Maßstab für die natürliche Ertragsfähigkeit von Dauergrünland. Sie wird abgeleitet aus den Grünlandgrundzahlen im Grünlandschätzungsrahmen unter Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen für Ertragsunterschiede, die auf Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen

zurückzuführen sind. Die Skala möglicher Werte reicht von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).

Indexreihen Sie dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

künftige Verkehrsfläche Der Wert künftiger Gemeinbedarfsflächen bestimmt sich nach gefestigter Rechtsprechung qualitäts- und wertmäßig über das Institut der Vorwirkung, d.h. dem Ankaufspreis muss auch im freihändigen Erwerb die Qualität des Grundstücks zugrunde gelegt werden, die es zu dem Zeitpunkt besitzt, wenn es von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wird.

Liegenschaftszinssatz Sie sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Mittelwert, arithmetisch Das arithmetische Mittel (auch Durchschnitt) ist derjenige Mittelwert, der als Quotient aus der Summe der betrachteten Zahlen und ihrer Anzahl berechnet ist.

Mittelwert, Median (Medianwert) Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert. Allgemein teilt ein Median einen Datensatz, eine Stichprobe oder eine Verteilung so in zwei (gleich große) Hälften, dass die Werte in der einen Hälfte nicht größer als der Medianwert sind, und in der anderen nicht kleiner.

Mittelwert, gewichtet Das gewichtete Mittel wird verwendet, wenn man Mittelwerte aus n Stichproben der gleichen Grundgesamtheit mit verschiedenen Stichprobenumfängen miteinander kombiniert. Es ergibt sich aus der Summe aller Produkte (Untersuchungsgröße x Einflussgröße) geteilt durch die Summe aller Einflussgrößen, z. B.

$$\text{gew. AZ} = \frac{\sum_n (\text{AZ} \times \text{Fläche})}{\sum_n \text{Fläche}} \quad n = \text{Anzahl der Kauffälle}$$

Nettokaltmiete Die Nettokaltmiete ist die zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten.

objektnahe Lagen Grundstücke, die sich an einen bestehenden Hofraum oder die Ortslage direkt anschließen oder Grundstücke, die sich durch eine besondere Nutzung im Außenbereich auszeichnen.

ortsferne Lagen reine Flächen der Land- oder Forstwirtschaft im Außenbereich.

ortsnahe Lagen Nutzflächen in unmittelbarer Nähe und mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft. Der entfernteste Punkt der Flurstücke liegt nicht weiter als ca. 500 m vom Ortsrand weit weg. Bei räumlicher Trennung sollten diese überwiegend Ortsnähe aufweisen.

Restnutzungsdauer Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV 21).

Rohertrag	Der Rohertrag ist der jährlich erzielbare Ertrag. Er ergibt sich aus der Summe der monatlichen Nettokaltmieten ohne Abzug der Bewirtschaftungskosten.
Rohertragsfaktor	Der Rohertragsfaktor ist der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete. Er gibt an, mit welchem Vielfachen der jährlichen Roherträge der Kaufpreis einer Immobilie bezahlt wurde.
rückständiger Grund- erwerb von Verkehrs- flächen	Die Kaufverträge zur Abwicklung des rückständigen Grunderwerbs von Verkehrsflächen wurden entsprechend den anzuwendenden Gesetzen unter der Maßgabe des Vorwirkungsgrundsatzes realisiert. Die Inanspruchnahme der Flächen erfolgte vor dem 3. Oktober 1990.
Signifikanz	Der Begriff Signifikanz hat in der Statistik eine wichtige Bedeutung. Die Signifikanz misst, ob eine gemachte Beobachtung auch tatsächlich etwas zu bedeuten hat oder zufällig entstanden sein könnte. Die statistische Signifikanz wird durch die Stichprobengröße beeinflusst.
Vergleichspreis	Der Vergleichspreis leitet sich aus dem Verhältnis vom gezahlten Kaufpreis zu gekaufter Fläche ab. Synonym wird bei unbebauten Flächen der Begriff Bodenpreis (Kaufpreis/ Grundstücksfläche) und bei Wohnungseigentum Wohnflächenpreis (Kaufpreis/ Wohnfläche) verwendet.
Weiterveräußerung	Alle Verkäufe von Wohnungen oder Eigenheimen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums zum wiederholten Male verkauft wurden, unabhängig davon, ob sie ursprünglich durch Neubau oder Umwandlung entstanden sind.
Zentralwert	andere Bezeichnung für Medianwert (siehe Mittelwert, Median)

Abkürzungsverzeichnis

A	Ackerland
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
ALB	Automatisiertes Liegenschaftsbuch
ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (Erläuterung im Glossar)
Anz.	Anzahl
AZ	Ackerzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BbergG	Bundesberggesetz
BbgGAGebO	Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BJ	Baujahr
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert (in €/m ²)
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
BWA	Bodenwertanteil (in %), prozentualer Anteil des Bodenwertes am Gesamtkaufpreis
BWN	Bodenwertniveau (in €/m ²)
CB	Cottbus
€/m²	Euro je Quadratmeter
EntGBbg	Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg
FD	Flachdach
GE	Gewerbegebiet
GebGBbg	Gebührengesetz für das Land Brandenburg
GF	Gebädefaktor (in €/m ²), aus dem Verhältnis „(KP – Bodenwert) / Wfl“
GR	Grünland
GVBI	Gesetz- und Verordnungsblatt
GZ	Grünlandzahl
ha	Hektar (als Flächeneinheit)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KF	Kauffall / Kauffälle, auch Anzahl der Kauffälle
KP	Kaufpreis
KPI	Kaufpreis inklusive Inventar
KP / Nfl	Verhältnis „Kaufpreis zur Nutzfläche“ (in €/m ²)
KP / Wfl	Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ (in €/m ²)
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (Landesbetrieb)
LK	Landkreis
LMBV	Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH
m²	Quadratmeter (als Flächeneinheit)
Mio.	Millionen
Mod	Modernisierung, Modernisierungspunkte
Nfl	Nutzfläche (in m ²)
NFP	Nutzflächenpreis (in €/m ²), aus dem Verhältnis „KP / Nfl“
NHK	Normalherstellungskosten (in €/m ²)
NKM	Nettokaltmiete (in €/m ² Wohnfläche)
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung

OSL	Oberspreewald-Lausitz
OT	Ortsteil
RND	Restnutzungsdauer
ROFA	Rohertragsfaktor
SD	Satteldach
SP	Steigpreis (<i>am Ende einer Zwangsversteigerung zu zahlender Geldbetrag</i>)
SP / VW	Verhältnis „Steigpreis zum Verkehrswert“
SPN	Spree-Neiße
SWF	Sachwertfaktor
T€	Tausend Euro (als Geldeinheit)
UK	Umrechnungskoeffizient
VW	Verkehrswert (auch Marktwert einer Immobilie in €)
WD	Walmdach
WE	Wohneinheit (auch Wohnung)
WEH	Wochenendhaus
Wfl, Wofl	Wohnfläche (in m ²)
WFP	Wohnflächenpreis (in €/m ²), aus dem Verhältnis „KP / Wfl“
ZVG	Zwangsversteigerung