

Ergänzung zum Grundstücksmarktbericht 2022

**Landkreise Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa
und Oberspreewald-Lausitz**



Verwaltungsgebäude beider Landkreise

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/Chósebuz Telefon: 0355 / 49 91 – 22 47 Telefax: 0355 / 49 91 – 21 11 E-Mail: gaa-spn-osl@lkspn.de Internet: https://gutachterausschuss.brandenburg.de
Berichtszeitraum	01.01.2022 bis 31.12.2022
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2022 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Dezember 2023 (<i>Ergänzung</i>)
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 (Anschrift usw. siehe oben)
Gebühr ¹	kostenfrei - digitales Dokument (pdf-Datei) bei automatisiertem Abruf 46 € - analoges Dokument (Druckexemplar) von der Geschäftsstelle
Foto	<i>Pressestellen der jeweiligen Landkreise, Ansicht: Verwaltungen der Landkreise</i>
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)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	6
8.2.1.2 Zweifamilienhäuser	6
8.2.1.3 Bauernhäuser	6
8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser	7
8.3.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften	7
8.3.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern	8
Glossar	9
Abkürzungsverzeichnis	11

Allgemeine Hinweise zum Gebrauch des Grundstücksmarktberichtes

Alle Angaben im Grundstücksmarktbericht 2022 basieren auf notariell beurkundeten Kaufverträgen und tatsächlich gezahlten Kaufpreisen des Berichtsjahres und der Vorjahre. Hierzu gehören alle Kaufverträge des Jahres 2022 und der Vorjahre, die bis zum 15. Februar 2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Einteilung der Kaufverträge

Kaufverträge, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande 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 (**rotbraune 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 des Hauptberichtes des Grundstücksmarktbericht 2022 wird dieser Siedlungsbereich näher behandelt.

In dem sorbischen / wendischen Siedlungsbereich sollen die Gemeindennamen 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. Im Anhang 6 und 7 des Hauptberichtes des Grundstücksmarktbericht 2022 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 daher 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. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 04. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018). Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link:

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

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten.

Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen im Grundstücksmarktbericht 2022 des Landes Brandenburg Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_Land.pdf

Zum 1. Juli 2023 ist die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) in Kraft getreten.

Veröffentlichung von regionalen Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen

Die im Grundstücksmarktbericht 2022 angekündigten regionalen Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2021 / 2022 können nicht, wie beabsichtigt, veröffentlicht werden.

Zur Anwendung von Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser wird daher auf die Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht 2020 verwiesen.

Die wenigen ermittelten Liegenschaftszinssätze aus den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz sind in den Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2022 eingeflossen.

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1.2 Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der im Jahr 2022 verkauften Zweifamilienhäuser ist mit insgesamt 15 Kauffällen (beide Landkreise) sehr gering.

Die Kaufpreise streuten von 65 T€ bis 612 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 236 T€.

Die Grundstücke waren zwischen 656 m² und 8.625 m² groß. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Zweifamilienhausgrundstücke betrug rd. 2.250 m². Überschüssige Flächenanteile wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt, so dass die folgenden Daten entsprechend bereinigt / normiert (norm. KP, norm. Fläche) sind.

Für 10 Kauffälle lagen genügend Daten für die Auswertung vor. Davon liegen in der Baujahresklasse 1945 bis 1969 nur zwei Kauffälle, jedoch mit sehr unterschiedlichen Modernisierungsgraden. Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist von der Veröffentlichung einzelner Kauffälle abzusehen.

In der folgenden Tabelle wurden die 8 verbliebenen Zweifamilienhausgrundstücke den entsprechenden Baujahresklassen und Modernisierungsgraden zugeordnet.

Preisniveau von Zweifamilienhäusern in den Landkreisen SPN und OSL - 2022								
Baujahr	Modernisierungen	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	3	114 / 140 (58 – 145)	1.700 / 1.900 (873 – 2.320)	13 / 14 %	195 / 170 (164 – 250)	595 / 560 (339 – 885)	510 / 477 (288 – 769)
	mittlere bis überwiegend	3	250 / 245 (189 – 315)	1.240 / 1.115 (787 – 1.831)	23 / 9 %	190 / 200 (170 – 200)	1.305 / 1.225 (1.112 – 1.575)	1.175 / 1.111 (1.047 – 1.369)
1991 bis 2000	geringe bis mittlere	2	350	1.668	23 / 11 %	160	2.215	1.965

* norm. KP – um Wert überschüssiger Flächen bereinigter Kaufpreis,

* norm. Fläche – um überschüssige Flächen bereinigte Grundstücksfläche,
BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent),

Durchschnittswerte: arithmetisch/ Median,

WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²),

Anz. KF – Anzahl der Kauffälle,

BRW – Bodenrichtwert (in €/m²),

Wfl – Wohnfläche (in m²),

GF – Gebädefaktor (in €/m²)

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 2022 wurden 27 Bauernhäuser ohne ungewöhnliche oder persönliche Umstände veräußert. Ihr Geldumsatz lag bei rd. 4,4 Mio. €. Der Flächenumsatz betrug 27,7 ha.

Die Kaufpreisspanne reichte von 13,5 T€ bis 1,0 Mio. €. Das arithmetische Preismittel aller Bauernhäuser betrug rd. 162 T€. Der Medianwert für lag bei 120 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 481 m² bis 11,1 ha. Im arithmetischen Durchschnitt wurden rd. 1,0 ha veräußert. Der Medianwert lag bei rd. 2.400 m².

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

Die Wohnhäuser hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 140 m² (Spanne: 78 m² bis 180 m²), die im Median bei rd. 140 m² liegt.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von 13 Bauernhäusern aus dem Berichtsjahr deren Daten für eine Auswertung geeignet waren.

Preisniveau von Bauernhäusern in den Landkreisen SPN und OSL - 2022								
Baujahr	Modernisierungen	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	7	81 / 80 (35 – 118)	1.700 / 1.630 (901 – 2.558)	18 / 34 %	135 / 135 (100 – 169)	635 / 590 (350 – 992)	425 / 375 (76 – 761)
	mittlere bis überwiegend	6	182 / 176 (125 – 230)	1.500 / 1.450 (557 – 3.010)	18 / 12 %	150 / 160 (120 – 170)	1.255 / 1.135 (954 – 1.833)	1.090 / 970 (848 – 1.561)

* norm. KP – um Wert überschüssiger Flächen bereinigter Kaufpreis,

Anz. KF – Anzahl der Kauffälle,

* norm. Fläche – um überschüssige Flächen bereinigte Grundstücksfläche,

BRW – Bodenrichtwert (in €/m²),

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

Wfl – Wohnfläche (in m²),

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²),

GF – Gebädefaktor (in €/m²)

8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

8.3.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften

Im Berichtsjahr 2022 wurden 61 Grundstücke mit Doppelhaushälften veräußert. Der Geldumsatz lag bei rd. 8,9 Mio. €.

Die Kaufpreise aller Doppelhaushälften streuten in einer Bandbreite von 22 T€ bis 330 T€ und lagen im Durchschnitt bei rd. 146 T€. Aus der Verteilung ergibt sich ein Medianwert in Höhe von 130 T€.

Die Grundstücke waren zwischen 208 m² und 2.607 m² groß. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei etwa 756 m². Gemäß der Verteilung ergab sich ein Medianwert von rd. 756 m². Die Grundstücke, die größer als 900 m² waren, verfügten teilweise über größere Gartenflächen.

Die Wohnflächen der Doppelhaushälften betragen 62 m² bis 167 m² und im Durchschnitt rd. 106 m².

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

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von 52 im Jahr 2022 verkauften Doppelhaushälften, deren Daten für eine Auswertung geeignet waren.

Preisniveau der Doppelhaushälften in den Landkreisen SPN und OSL – 2022								
Baujahr	Modernisierungen	Anz. KF	Ø Kaufpreis* (Spanne) T€	Ø 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	9	62 / 68 (28 – 100)	800 / 780 (383 – 1.250)	20 / 29 %	95 / 95 (62 – 117)	680 / 740 (255 – 1.125)	525 / 610 (139 – 950)
	mittlere	16	135 / 128 (95 – 220)	830 / 910 (275 – 1.216)	30 / 19 %	100 / 100 (70 – 120)	1.395 / 1.395 (917 – 2.200)	1.130 / 1.050 (812 – 1.856)
	überwiegend, umfangreich	11	194 / 170 (130 – 330)	960 / 955 (667 – 1.270)	38 / 17 %	120 / 120 (82 – 167)	1.610 / 1.330 (1.066 – 2.664)	1.325 / 1.205 (858 – 2.058)
1945 bis 1969	geringe bis mittlere	6	145 / 122 (84 – 286)	860 / 920 (493 – 1.082)	26 / 15 %	115 / 120 (75 – 148)	1.295 / 1.050 (833 – 2.234)	1.090 / 970 (655 – 1.685)
1991 bis 2000	geringfügige	10	232 / 235 (100 – 300)	420 / 400 (301 – 721)	81 / 15 %	105 / 110 (81 – 125)	2.180 / 2.175 (1.235 – 3.079)	1.840 / 1.980 (1.119 – 2.379)

* norm. KP – um Wert überschüssiger Flächen bereinigter Kaufpreis,

Anz. KF – Anzahl der Kauffälle,

* norm. Fläche – um überschüssige Flächen bereinigte Grundstücksfläche,

BRW – Bodenrichtwert (in €/m²),

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

Wfl – Wohnfläche (in m²),

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²),

GF – Gebädefaktor (in €/m²)

8.3.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern

Im Berichtszeitraum 2022 wurden 18 Reihenhäuser ohne ungewöhnliche und persönliche Umstände veräußert. Ihr Geldumsatz lag bei rd. 2,44 Mio. €.

Die Kaufpreisspanne reichte von 8,5 T€ bis 250 T€. Das arithmetische Preismittel aller Reihenhäuser betrug rd. 136 T€. Der Medianwert für ein Reihenhaushausgrundstück lag bei 131 T€. Die 13 Reihennittelhäuser kosteten durchschnittlich 162 T€ und die 5 Reihenendhäuser im Mittel 67 T€.

Die veräußerten Reihenhaushausgrundstücke hatten eine Größe von 174 m² bis 462 m². Sie waren im Durchschnitt rd. 270 m² groß. Der Medianwert lag bei 245 m². Die Mittelhausgrundstücke waren durchschnittlich 235 m² groß. Die Endhausgrundstücke hatten eine mittlere Größe von 370 m².

Die Häuser hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 90 m² (Spanne: 55 m² bis 145 m²), die im Median bei rd. 85 m² liegt. Beeinflusst wird die Größe der Wohnfläche durch die Anzahl der Geschosse und den Grad des Dachgeschossausbaus.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von 17 Reihenhäusern aus dem Berichtsjahr deren Daten für eine Auswertung geeignet waren.

Preisniveau der Reihenhäuser in den Landkreisen SPN und OSL – 2022								
Baujahr	Modernisierungen	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø 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	keine	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	mittlere	2	68	260	19 / 8 %	95	700	650
	überwiegend, umfangreich	5	125 / 130 (100 – 139)	315 / 350 (182 – 462)	28 / 8 %	65 / 60 (58 – 85)	1.940 / 2.170 (1.176 – 2.308)	1.790 / 2.055 (1.059 – 2.158)
1945 bis 1969	überwiegend, umfangreich	3	131 / 120 (80 – 192)	270 / 220 (218 – 374)	45 / 12 %	85 / 85 (84 – 86)	1.530 / 1.395 (952 – 2.233)	1.380 / 1.280 (738 – 2.116)
1991 bis 2000	keine bis geringfügige	6	210 / 225 (138 – 250)	220 / 210 (174 – 314)	86 / 10 %	110 / 105 (99 – 144)	1.930 / 2.025 (1.243 – 2.525)	1.715 / 1.765 (1.169 – 2.253)

* 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),
 k. A. – keine Angaben aus datenschutzrechtlichen Gründen, Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

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 Acker-schätzungsrahmen unter Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen für Ertragsun-terschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertrags-bedingungen zurückzuführen sind. Die Skala möglicher Werte reicht von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem - enthält die Geobasisda-ten der Liegenschaften. Vereint die bisher getrennt und mehrfach gespeicher-ten Daten des Automatisierten Liegenschaftsbuches (ALB) und der Automati-sierten Liegenschaftskarte (ALK) in einem Datenmodell. Das sind im Wesent-lichen Flurstücke, Gebäude, Flächen der tatsächlichen Nutzung, Flächen der Bodenschätzung und Eigentümer.
Bauerwartungsland	Beschreibt Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 Im-moWertV), 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).
Bodenbonität Bonität des Bodens	Ist die Bewertung der Ertragsfähigkeit und somit die Schätzung des Werte landwirtschaftlicher Flächen (Bodenschätzung), wobei zunächst die Ertrags-fähigkeit 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 (La-gerstätten) 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.
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 Dau-ergrünland. Sie wird abgeleitet aus den Grünlandgrundzahlen im Grünland-schätzungsrahmen unter Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen für Ertragsun-terschiede, die auf Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedin-gungen zurückzuführen sind. Die Skala möglicher Werte reicht von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).
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.

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. $\text{gew. AZ} = \frac{\sum_n (\text{AZ} \times \text{Fläche})}{\sum_n \text{Fläche}} \quad n = \text{Anzahl der Kauffälle}$
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.
ortснаhe 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.
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).
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.
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
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BRW	Bodenrichtwert (in €/m ²)
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
BWA	Bodenwertanteil (in %), prozentualer Anteil des Bodenwertes am Gesamtkaufpreis
BWN	Bodenwertniveau (in €/m ²)
€/m²	Euro je Quadratmeter
EntGBbg	Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg
FD	Flachdach
GE	Gewerbegebiet
GF	Gebädefaktor (in €/m ²), aus dem Verhältnis „(KP – Bodenwert) / Wfl“
GR	Grünland
GVBl	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
Nfl	Nutzfläche (in m ²)
NFP	Nutzflächenpreis (in €/m ²), aus dem Verhältnis „KP / Nfl“
NHK	Normalherstellungskosten (in €/m ²)
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
OSL	Oberspreewald-Lausitz
OT	Ortsteil
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)
Wfl	Wohnfläche (in m ²)
WFP	Wohnflächenpreis (in €/m ²), aus dem Verhältnis „KP / Wfl“
ZVG	Zwangsversteigerung