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

LAND BRANDENBURG

Grundstücksmarktbericht 2023

Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz

Wokrejse Sprjewja-Nysa a Górne Błota-Łužyca

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/Chóśebuz 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	01.01.2023 bis 31.12.2023
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2023 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2024 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	September 2024
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://gutachterausschuss.brandenburg.de) und im Internetshop **GEO**BROKER (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	*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)

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE 9

2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES 9

3 RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT 10

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen 10

3.1.1 Geografische Lage und Daten 10
3.1.2 Regional- und Landesplanung 11
3.1.3 Verkehr, Infrastruktur 11
3.1.4 Verwaltungsstrukturen 12
3.1.5 Das sorbische / wendische Siedlungsgebiet 13
3.1.6 Bevölkerungsentwicklung 13
3.1.7 Sanierungsgebiete, Stadtumbau 14

4 ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE 15

4.1 Vertragsvorgänge 15

4.2 Flächenumsatz 16

4.3 Geldumsatz 16

4.4 Zwangsversteigerungen 17

5 BAULAND 18

5.1 Allgemeines, Umsatzzahlen 18

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau 19

5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung 20
5.2.1.1 Selbständige Wohnbaugrundstücke 20
5.2.1.2 Übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke 21
5.2.2 Umrechnungskoeffizienten 22
5.2.2.1 Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen 22
5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen 23

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser 24

5.4 Bauland für Gewerbe, Industrie und geschäftliche Nutzung 24

5.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung für Gewerbe und Industrie 24
5.4.2 Preisniveau für Wohn- und Geschäftsgrundstücke sowie Grundstücke für Bürogebäude 25

5.5 Erbbaurechte 26

6 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE 27

6.1 Allgemeines, Umsatzzahlen 27

6.1.1 Die Agrarstruktur der Landkreise 27
6.1.2 Die Forststruktur der Landkreise 28
6.1.3 Rahmenbedingungen für die Marktanalyse 28
6.1.4 Umsatzzahlen 30

6.2 Landwirtschaftliche Flächen 32

6.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen 32
6.2.1.1 Preisniveau und Preisentwicklung des Ackerlandes 32
6.2.1.2 Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes 33
6.2.2 Einflussgrößen auf das Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen 35
6.2.2.1 Einfluss der Ackerzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten 35
6.2.2.2 Einfluss der Grünlandzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten 36
6.2.2.3 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis landwirtschaftlicher Nutzflächen 37

6.2.2.4 Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen 38
6.2.3 Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren für landwirtschaftliche Nutzflächen 38

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen 39

6.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen 39
6.3.2 Einflussgrößen auf das Preisniveau von Forstflächen 40
6.3.2.1 Einfluss der Flächengröße auf das Preisniveau von Forstflächen 40
6.3.2.2 Einfluss des Alters des Bestandes auf das Preisniveau von Forstflächen 41
6.3.2.3 Einfluss der Lage der forstwirtschaftlichen Flächen 41
6.3.2.4 Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren für Forstflächen 41
6.3.3 Preisniveau von Forstflächen ohne Aufwuchs 41

7 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE 42

7.1 Allgemeines 42

7.1.1 Kriterien für eine qualifizierte Auswertung 42
7.1.2 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen 42

7.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser 43

7.2.1 Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern 43
7.2.1.1 Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern 43
7.2.1.2 Zweifamilienhäuser 46
7.2.1.3 Bauernhäuser 46

7.3 Sachwertfaktoren 47

7.3.1 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser 47

7.4 Doppelhaushälften und Reihenhäuser 51

7.4.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften 51
7.4.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern 52

7.5 Mehrfamilienhäuser 53

7.5.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Mehrfamilienhäusern 53

7.6 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser 54

7.6.1 Preisniveau und Vergleichspreise 54
7.6.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser 54
7.6.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude 54
7.6.1.3 Geschäftsgebäude 55
7.6.2 Hotels und Gaststätten 55

7.7 Gewerbe- und Industrieobjekte sowie landwirtschaftliche Gebäude 55

8 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM 56

8.1 Allgemeiner Überblick 56

8.2 Wohnungseigentum 56

8.2.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum im Erstverkauf 56
8.2.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum im Weiterverkauf 57

8.3 Teileigentum 59

8.3.1 Umsätze beim Teileigentum 59
8.3.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Teileigentum im Weiterverkauf 59

9 BODENRICHTWERTE 60

9.1 Gesetzlicher Auftrag 60

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland und deren Entwicklung 60

9.2.1 Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland 62
9.2.2 Bodenrichtwertniveau in neuen Wohngebieten 63
9.2.3 Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland 63

9.2.4 Bodenrichtwertniveau in Erholungsgebieten 64

9.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung 65

9.4 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung 66

10 NUTZUNGSENTGELTE / PACHTEN 67

10.1 Nutzungsentgelte 67

10.2 Pachten 67

10.2.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen 67
10.2.2 Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen 69
10.2.3 Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten 70

11 AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES 71

11.1 Rechtsgrundlagen 71

11.2 Die regionalen Gutachterausschüsse 71

11.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen 71
11.2.2 Mitglieder des Gutachterausschusses 72
11.2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den Landkreisen SPN und OSL 73

11.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg 74

Anhang 1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg 75

Anhang 2 Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis OSL 76
Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis SPN 77

Anhang 3 Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2023) 78

Anhang 4 Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis OSL 79

Anhang 5 Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis SPN 80

Anhang 6 Sorbische Ortsnamen – im Landkreis Oberspreewald-Lausitz 81

Anhang 7 Sorbische Ortsnamen – im Landkreis Spree-Neiße 82

Anhang 8 Sachwertmodell 84

Glossar 87

Abkürzungsverzeichnis 89

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite(n)	Beschreibung
2023.0	05.09.2024	-	Erstveröffentlichung
2023.1	09.10.2024	6, 8, 57, 65	Korrektur Jahreszahl, Überarbeitung Text mit Aktualisierung der Vorschriften, redaktionelle Anpassungen

Allgemeine Hinweise zum Gebrauch des Grundstücksmarktberichtes

Alle Angaben im Grundstücksmarktbericht 2023 basieren auf notariell beurkundeten Kaufverträgen und tatsächlich gezahlten Kaufpreisen des Berichtsjahres und der Vorjahre. Hierzu gehören alle Kaufverträge des Jahres 2023 und der Vorjahre, die bis zum 15. Februar 2024 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. Im Anhang 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 Ermittlung von regionalen Sachwertfaktoren erfolgt **erstmals für das Jahr 2023** nach der ImmoWertV 2021 i. V. mit der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) vom 03. Mai 2023.

Das aktuelle Modell zur Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz ist im Anhang 8 detailliert beschrieben.

Für die Ermittlung regionaler Liegenschaftszinssätze stehen in den beiden Landkreisen nur sehr wenige Kauffälle zur Verfügung. Deshalb wird auf die landesweiten Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 des Oberen Gutachterausschusses verwiesen. In diese Auswertungen fließen die regional vereinzelt ermittelten Werte mit ein. Dort werden auch die entsprechenden Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

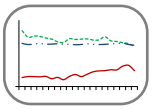
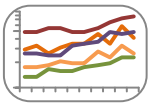
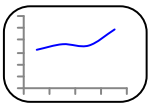
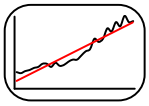
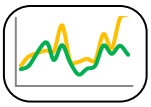
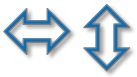
Der Grundstücksmarktbericht 2023 Land Brandenburg ist unter folgendem Link abrufbar:

https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstücksmarktberichte/

Allgemeiner Hinweis zum Inhalt des vorliegenden Grundstücksmarktberichtes 2023:

Der diesjährige Grundstücksmarktbericht wurde in enger Absprache mit dem Gutachterausschuss in einigen Themenbereichen gekürzt bzw. werden einzelne Punkte nicht behandelt.
Der Grundstücksmarktbericht 2023 erfüllt dennoch die Mindestanforderungen der Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht-Richtlinie – GMB-RL).

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Gesamtumsätze:	➢ erhebliche Umsatzrückgänge zu verzeichnen	
Wohnbauland:	➢ eher stagnierendes Bodenpreisniveau, leicht steigend in den ländlichen Wohnlagen	
Gewerbebauland:	➢ Gewerbebaulandpreise im Aufwärtstrend ➢ Vertragszahlen leicht zurückgegangen	
Land- und Forstwirtschaftsflächen:	➢ Stabilisierung der Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen nach dem steilen Preisanstieg im Jahr 2021 ➢ Preisentwicklung bei Wald im positiven Bereich	
Pachtentwicklung:	➢ Landwirtschaftspachten überwiegend im Aufwärtstrend, insbesondere bei Neuverpachtung von Ackerland	
Einfamilienhäuser:	➢ stagnierende bis leicht sinkende Preise	
Wohnungs- und Teileigentum:	➢ 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 Landes Niedersachsen zeitnah und in anonymisierter Form erfassten Kauffall-, Miet- und Pachtdaten, 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 2023, teilweise auch für zurückliegende Jahre, umfassend dargestellt. Für einen flächendeckenden Überblick zum Marktgeschehen wurden die verschiedensten 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.

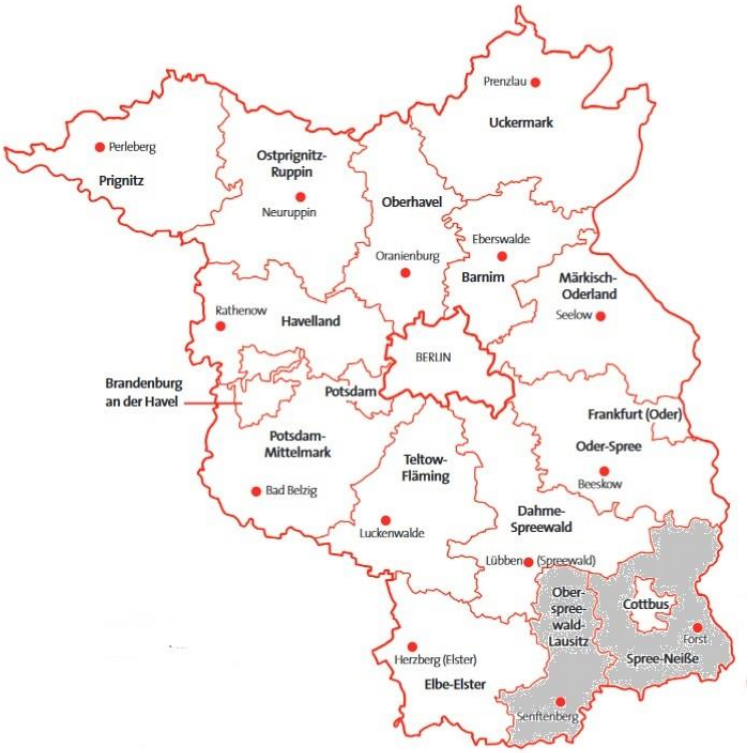
Die durch den Gutachterausschuss abgeleiteten sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des §§ 18 - 21 ImmoWertV21, wie z. B. Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser, Wohnflächenpreise für verschiedene bebaute Immobilien und Eigentumswohnungen ergänzen das veröffentlichte Datenmaterial. Informationen über Erbbauzinssätze, Bodenrichtwerte und 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 (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.



Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg

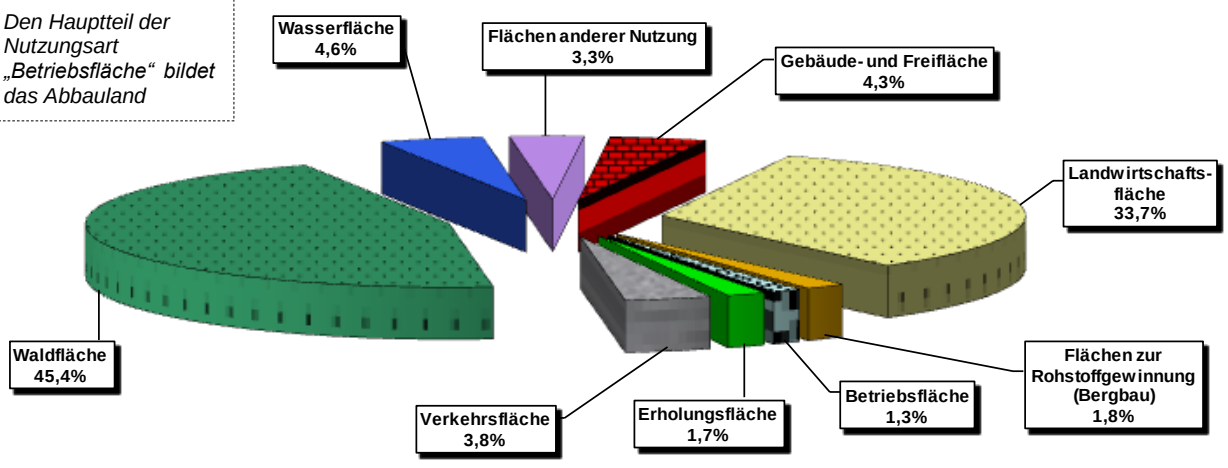
Beide Kreise liegen im Strukturraum „weiterer Metropolenraum“.

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

Gesamtfläche:	2.880 km² (LK SPN: 1.657 km², LK OSL: 1.223 km²) Stand: 09.01.2024
Höhenlage:	40 bis 201 Meter über dem Meeresspiegel
Längste Ausdehnung:	Nord – Süd: ca. 78 km, Ost – West: ca. 78 km

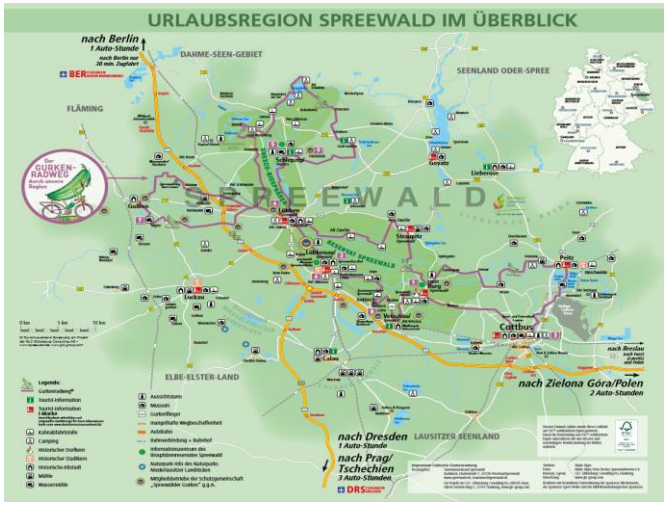
Prozentuale Verteilung der Flächennutzung

Den Hauptteil der Nutzungsart „Betriebsfläche“ bildet das Abbauland



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 31.12.2023, Datenabruf 2024 unter: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de

Das Landschaftsbild beider Landkreise ist zum einen durch die Auswirkungen der letzten Eiszeit und zum anderen durch den noch aktiven Bergbau sowie durch die Bergbaufolgelandschaften nach Beendigung des Braunkohleabbaus geprägt.



Quelle: Karte unter www.spreewald.de/aktivitaeten-karte/karte

In den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz gibt es Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Parks, Teichlandschaften und Seen. Einzigartig in Mitteleuropa ist die Lagunenlandschaft des **Spreewaldes**. In den Landkreisen erstreckt sich der Oberspreewald von Peitz über Burg nach Lübbenau und dann weiter nördlich in den Landkreis Dahme-Spreewald.
Als Folge des Eiszeitalters verbinden mehr als 300 Kanäle und Fließe die Hauptarme der Spree mit einer Gesamtlänge von ca. 1.550 km (276 km befahrbar). Ein Teil davon fließt in beiden Landkreisen. Der Spreewald genießt als Biosphärenreservat besonderen Schutz und ist Bestandteil des Brandenburger Netzes von Großschutzgebieten.

Seit mehr als 150 Jahren wird die Region bergbaulich beansprucht. Die Folge davon sind mehr als 122 Restlöcher und zahlreiche Kippengelände. So ist beispielsweise der „Senftenberger See“ im **Lausitzer Seenland**[2] Teil einer sanierten Bergbaufolgelandschaft und gehört mit ca. 1.300 ha Fläche zu den größten künstlich angelegten Seen Europas. Er ist, wie auch das Erholungsgebiet „Grünewalder Lauch“ im Süden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz, ein bemerkenswertes Beispiel für eine gelungene Rekultivierung und seit Jahren touristischer Anziehungspunkt für Freizeit und Erholung.

3.1.2 Regional- und Landesplanung

Die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz liegen gemäß § 3 Abs. 2 Z. 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 13]), in der **Region „Lausitz-Spreewald**“ (siehe Grafik).

Zu dieser Region gehören neben den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz die Landkreise Dahme-Spreewald und Elbe-Elster sowie die kreisfreie Stadt Cottbus.

Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

3.1.3 Verkehr, Infrastruktur

Die Landkreise Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa und Oberspreewald-Lausitz besitzen eine günstige verkehrstechnische Anbindung. Durch die Kreisgebiete verlaufen wichtige Verkehrsadern, wie die Bundesautobahn 13/Europastraße 55 (A 13 / E 55) mit zehn ausgebauten Anschlussstellen in Nord-Süd-Richtung, die A 15/E 36 mit sieben ausgebauten Anschlussstellen in Nord-Ost-Richtung vom Dreieck Spreewald (A 13) zum Grenzübergang Richtung Forst (Lausitz) nach Polen. Außerdem ermöglichen die Bundesstraßen B 96, B 97, B 156, B 168 und B 169, die teilweise dreispurig ausgebaut sind, einen zügigen Fernverkehr.

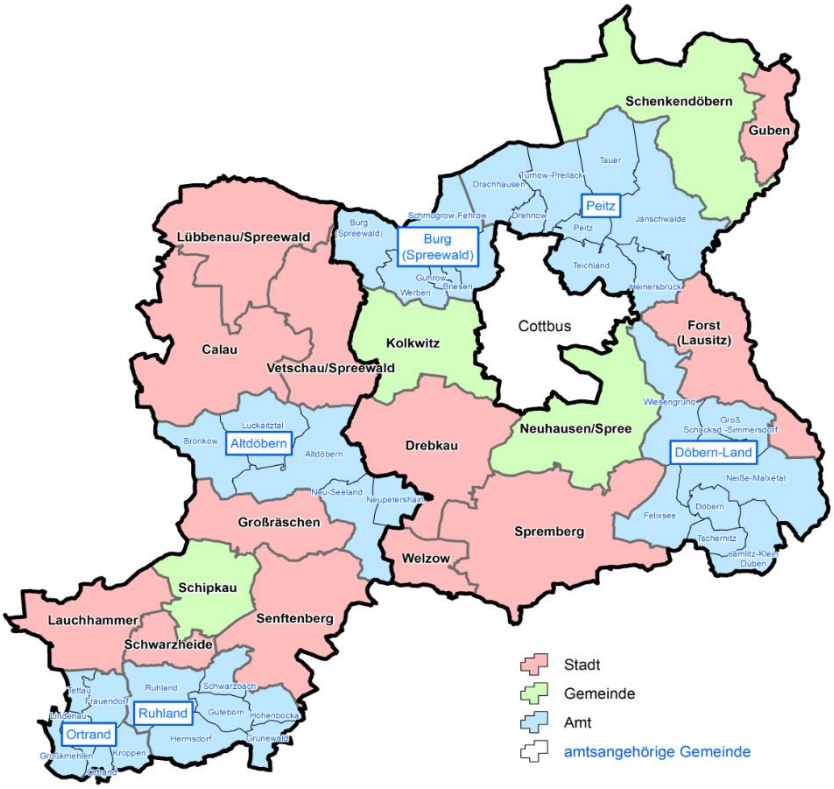
[2] das **Lausitzer Seenland** – aus einstigen Tagebauen länderübergreifend geschaffene größte künstliche Wasserlandschaft Europas und Deutschlands viertgrößtes Seengebiet

Mehrere Eisenbahnstrecken für den Regionalverkehr führen durch die Landkreise. Hierzu gehören die Strecken Berlin-Cottbus, Cottbus-Leipzig und Cottbus-Dresden, Cottbus-Zittau sowie die Strecken Cottbus-Forst (Lausitz), Elsterwerda-Ruhland-Hoyerswerda, Lübben-Calau-Hosena und Großräschen-Finsterwalde.

3.1.4 Verwaltungsstrukturen

Der Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa besteht aus drei Ämtern mit 21 Gemeinden und 5 amtsfreien Städten und Gemeinden. Darunter befinden sich sieben Orte mit Stadtrecht (Döbern, Drebkau/Drjowk, Forst (Lausitz)/Baršć (Łužyca), Guben, Peitz/Picnjo, Spremberg/Grodk und Welzow/Wjelcej). Die Kreisstadt des Landkreise Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa ist Forst (Lausitz)/Baršć (Łužyca). Per 01.01.2016 wurde die Gemeinde Hornow-Wadelsdorf der Stadt Spremberg/Grodk zugeordnet.

Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz gliedert sich verwaltungsorganisatorisch in acht amtsfreie Gemeinden (davon 7 Städte) und in drei Ämter mit amtsangehörigen Gemeinden (2 Städte und 15 Gemeinden). 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 (Łužyca) und in den Städten Cottbus/Chóśebuz, Spremberg/Grodk 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	/Wokrejs Sprjewja-Nysa/Wokrejs Sprjewja-Nysa
Dubinaweg 1 01968 - Senftenberg / Zły Komorow	Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)/Baršć (Łužyca)
Postalische Anschrift: Postfach 10 00 64 01956 Senftenberg / Zły Komorow	Postalische Anschrift: Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)/Baršć (Łužyca)
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 – 110 88 E-Mail: info@lkspn.de

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

3.1.5 Das sorbische / 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.

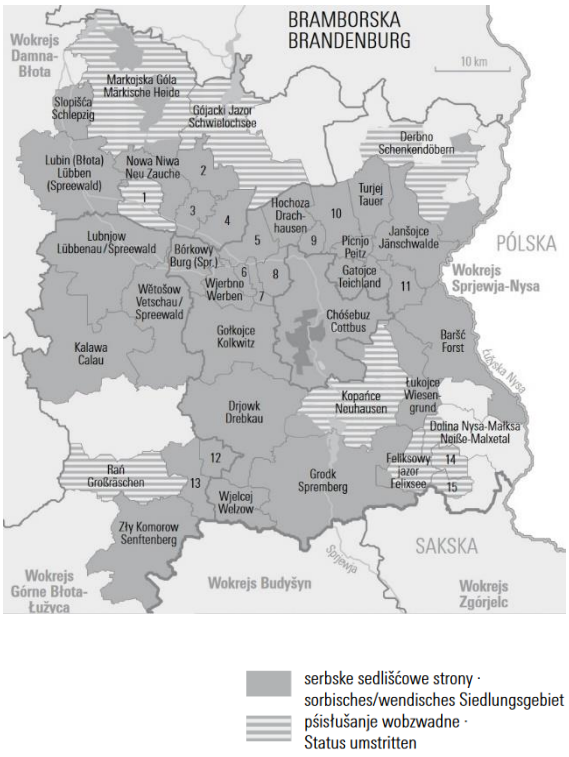
Die Länder Brandenburg und Sachsen und der Bund unterstützen die Bemühungen der Sorben / Wenden, ihre angestammte nationale Identität zu bewahren und weiterzuentwickeln.

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/Chóśebuz.

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

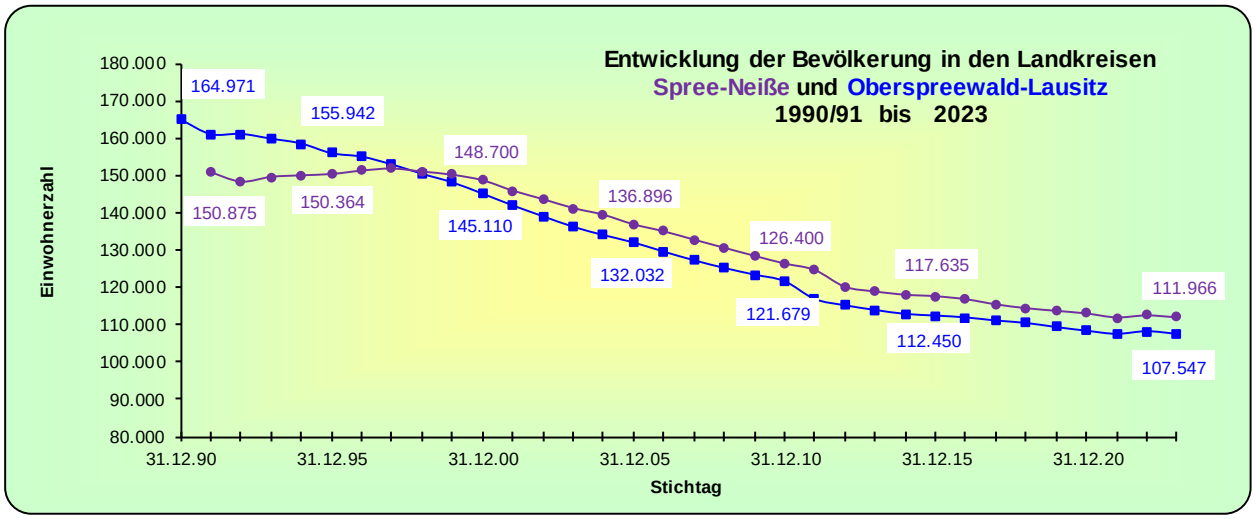


Quelle: https://www.serbski-institut.de

3.1.6 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahlen[3] haben sich in den Landkreisen Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa und Oberspreewald-Lausitz bis zum Jahr 1998 gegensätzlich entwickelt.

Ab dem Jahr 2001 verläuft die Einwohnerentwicklung aufgrund des demografischen Wandels fast parallel stetig abwärts, wie die folgende Grafik verdeutlicht.



Mit dem Bevölkerungsrückgang hat sich auch die Bevölkerungsdichte in den Landkreisen verringert. In der folgenden Tabelle sind die Zahlen für beide Landkreise zusammengestellt.

[3] Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Landkreis	Bevölkerung (Einwohner – EW)			Bevölkerungsdichte (Einwohner / km²)		
	31.12.1991	31.12.2000	31.12.2023	31.12.1991	31.12.2000	31.12.2023
Spree-Neiße	150.875	148.700	111.966	91	90	68
Oberspreewald-Lausitz	161.047	145.110	107.547	132	119	89

3.1.7 Sanierungsgebiete, Stadtumbau

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.

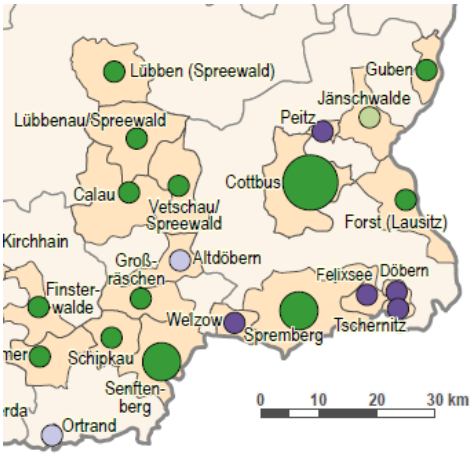
Nun bestehen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz nur noch in der Stadt Lauchhammer das Sanierungsgebiet „Innenstadt Lauchhammer-Mitte“ sowie die Sanierungsgebiete „WK I“, „WK II“ und „WK III“.

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

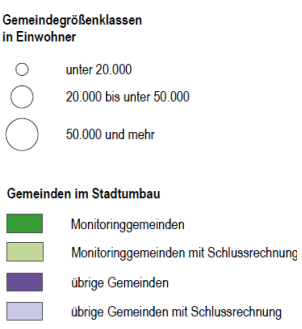
In der Stadt Forst (Lausitz) bestehen noch 4 Sanierungsgebiete und in der Stadt Peitz liegt die historische Innenstadt noch innerhalb des Sanierungsgebietes.

Stadtumbau

Beim Stadtumbau werden 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.



Auszug aus dem Strukturatlas Brandenburg
Stand: Mai 2022



LK Spree-Neiße:

Stadt Forst (Lausitz)
Stadt Guben
Gemeinde Jänschwalde
Stadt Spremberg

LK Oberspreewald-Lausitz:

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

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Raumbeobachtung

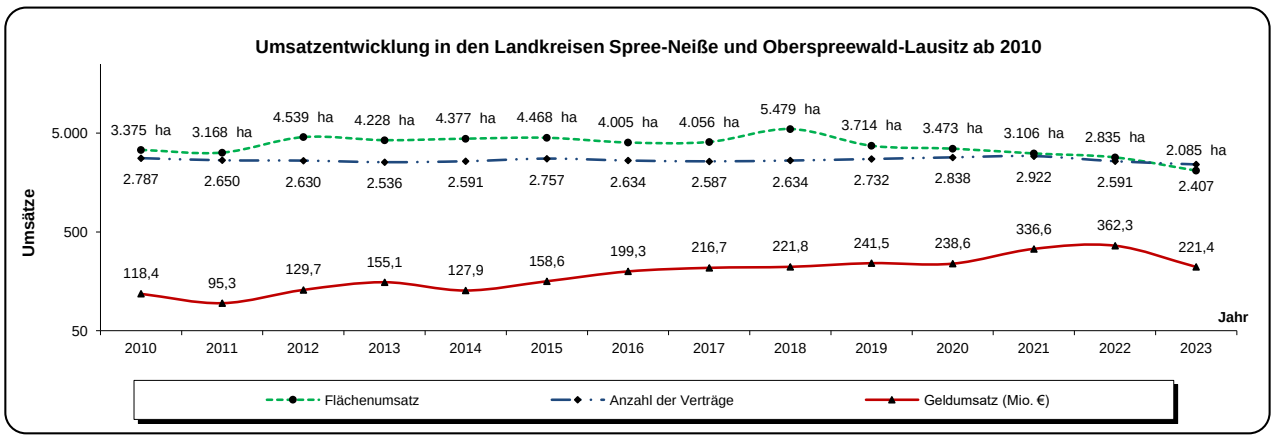
4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2023 stützt sich auf die Verträge, die im Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 abgeschlossen und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2024 registriert wurden. Auch nach dem Stichtag eingegangene Verträge werden Bestandteil der Kaufpreissammlung.

Die Umsatzzahlen des Jahres 2023 entwickelten sich in beiden Landkreisen im Vergleich zum Vorjahr weiter rückläufig.

Der Flächenumsatz ging im Vergleich zum Jahr 2022 um ca. 26,4 % zurück. Hier waren es insbesondere die bebauten Bauflächen mit rd. - 44 %.

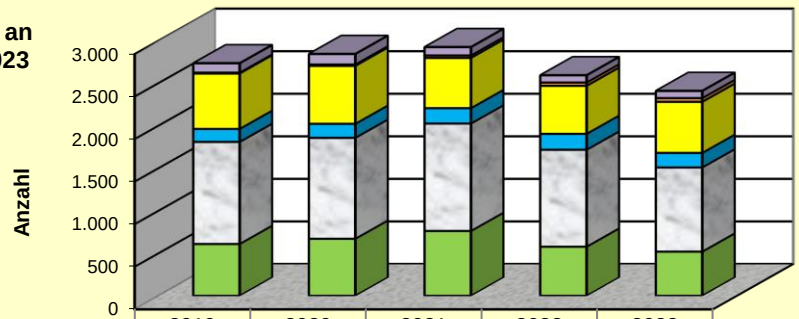
Der seit einigen Jahren steigende Geldumsatz verzeichnete einen gravierenden Umsatzrückgang von rd. 39 %.



4.1 Vertragsvorgänge

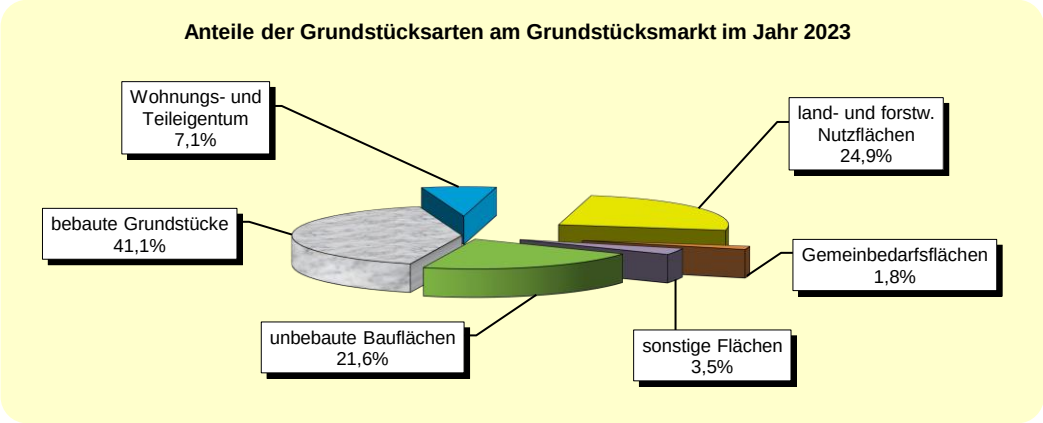
Aus der Grafik sind die Vertragszahlen innerhalb der Teilmärkte und ihre Entwicklung seit 2019 ersichtlich. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Datensätze in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz um insgesamt 184 gesunken.

Anteile der Grundstücksarten an den Umsatzzahlen 2019 - 2023

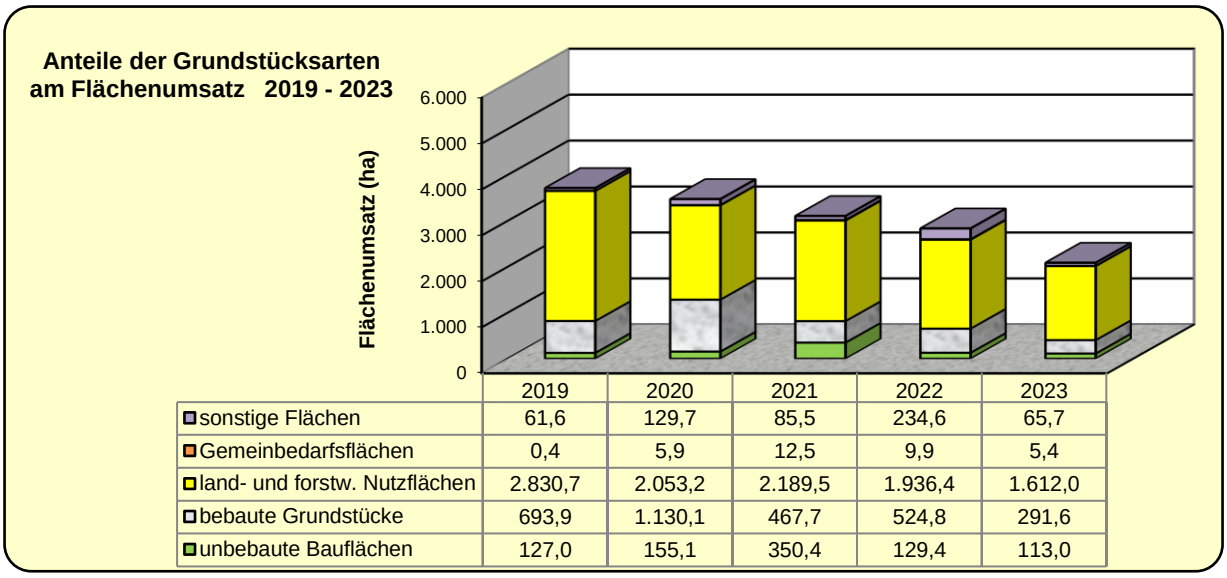


	2019	2020	2021	2022	2023
sonstige Flächen	110	123	98	85	84
Gemeinbedarfsflächen	10	16	29	39	44
land- und forstw. Nutzflächen	651	681	590	564	600
Wohnungs- und Teileigentum	153	165	181	187	171
bebaute Grundstücke	1.199	1.186	1.262	1.139	989
unbebaute Bauflächen	609	670	762	577	519

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

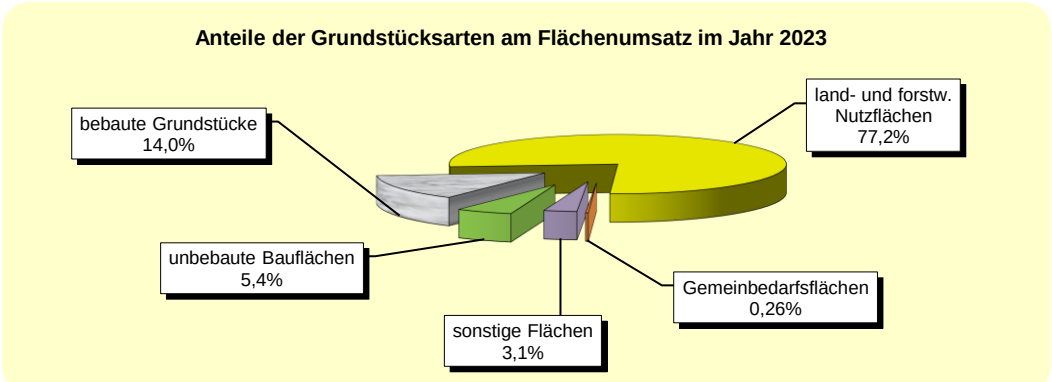


4.2 Flächenumsatz



	2019	2020	2021	2022	2023
sonstige Flächen	61,6	129,7	85,5	234,6	65,7
Gemeinbedarfsflächen	0,4	5,9	12,5	9,9	5,4
land- und forstw. Nutzflächen	2.830,7	2.053,2	2.189,5	1.936,4	1.612,0
bebaute Grundstücke	693,9	1.130,1	467,7	524,8	291,6
unbebaute Bauflächen	127,0	155,1	350,4	129,4	113,0

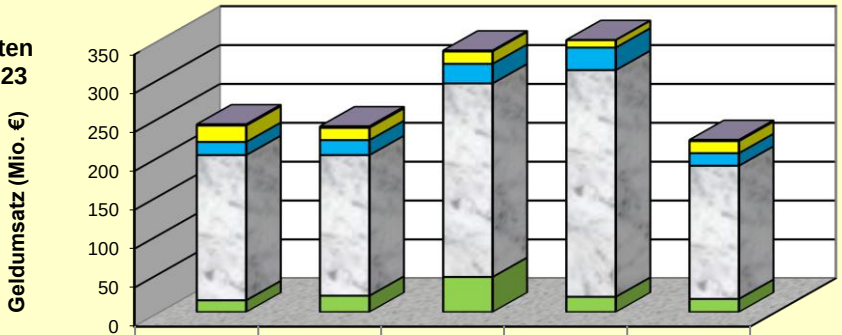
Der um ca. 747,4 ha rückläufige Flächenumsatz ist auf den Rückgang der Umsätze bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, aber auch bei den bebauten Grundstücken zurückzuführen. Auch alle anderen Teilmärkte hatten einen rückläufigen Flächenumsatz zu verzeichnen.



4.3 Geldumsatz

Im Vergleich zum Jahr 2022 ist der Geldumsatz um 140,8 Mio. € gefallen. Das ist vorrangig auf die Umsätze bei den bebauten Grundstücken mit einem Minus von 120,3 Mio. €, dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit – 12,8 Mio. € und auch der Land- und Forstwirtschaft mit – 2,2 Mio. € zurückzuführen.

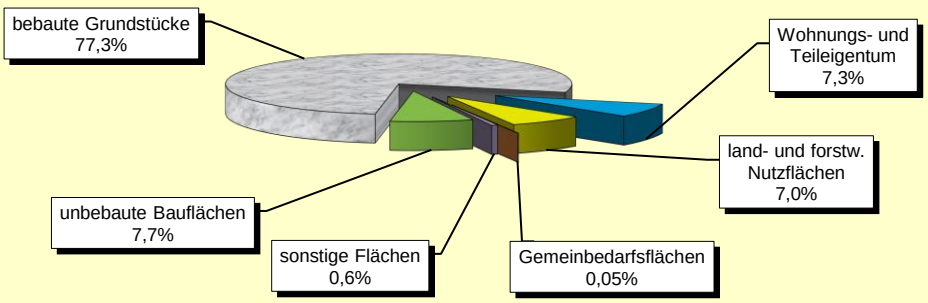
Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz 2019 - 2023



	2019	2020	2021	2022	2023
sonstige Flächen	1,4	1,7	1,0	4,0	1,3
Gemeinbedarfsflächen	0,02	0,07	0,11	0,20	0,10
land- und forstw. Nutzflächen	21,1	15,8	15,9	17,7	15,5
Wohnungs- und Teileigentum	16,9	19,3	25,2	29,0	16,2
bebaute Grundstücke	186,8	180,9	249,0	291,6	171,3
unbebaute Bauflächen	15,3	21,2	45,3	19,8	17,1

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

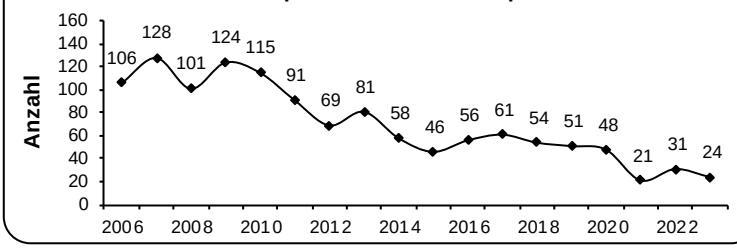
Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz im Jahr 2023



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.

Entwicklung der Zwangsversteigerungen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz



Die Anzahl der mitgeteilten Zwangsversteigerungen ist mit 24 im Jahr 2023 um ca. 23 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Territorial verteilten sich die Versteigerungen mit ca. 38 % auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz und mit ca. 63 % auf den Landkreis Spree-Neiße.

Insgesamt wurde im Jahr 2023 ein **Geldvolumen** in Höhe von **rd. 1,8 Mio. €** bei Zwangsversteigerungen umgesetzt. Die bebauten Grundstücke hatten mit rd. 1,6 Mio. € den größten Anteil am Geldumsatz.
Der **Flächenumsatz** betrug insgesamt **rd. 9,4 ha**.

Es wurden **16** mit Immobilien **bebaute** Grundstücke, **4 unbebaute** Grundstücke, **3 land- bzw. forstwirtschaftlich** genutzte Flächen sowie **eine sonstige** Fläche versteigert. **Wohnungseigentum** kam **nicht** unter den Hammer.

[4] Definition der Begriffe im Abkürzungsverzeichnis im Anhang

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 42 Verträge über zukünftige Gemeinbedarfsflächen, die im Jahr 2023 abgeschlossen wurden. Sie sind nicht in den folgenden Darstellungen enthalten.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 477 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Das sind 59 Erwerbsvorgänge weniger als im Jahr 2022. Der Flächenumsatz fiel gegenüber dem Vorjahr um 18,8 ha. Der Geldumsatz reduzierte sich um 3,1 Mio. €.

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2022 und 2023 gegenübergestellt.

Übersicht über die Gesamtumsätze der unbebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr

Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2022	2023	Veränd.	2022	2023	Veränd.	2022	2023	Veränd.
536	**477**	**- 11,0 %**	127,5	**108,7**	**- 14,8 %**	19,39	**16,29**	**- 16,0 %**

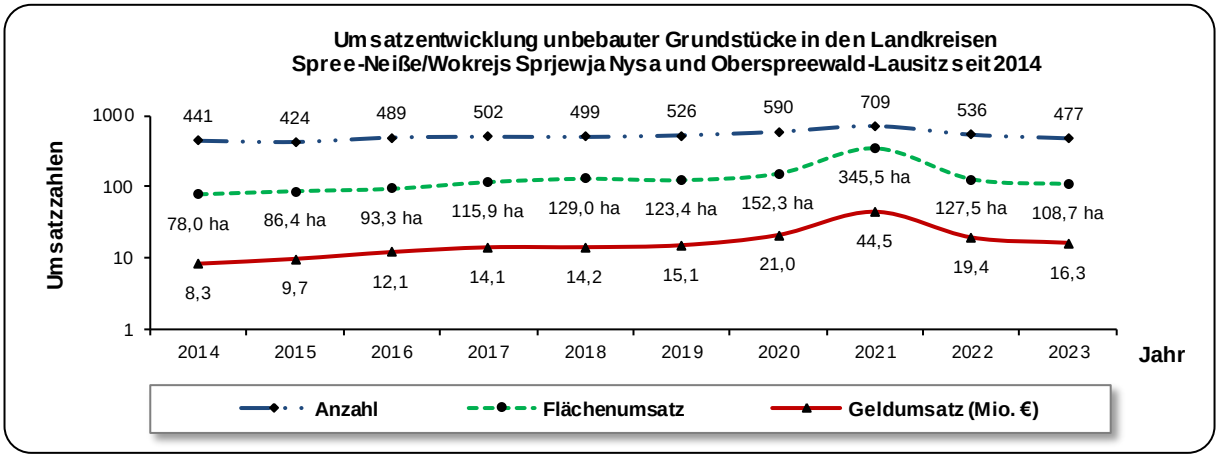
Unter den 477 registrierten Datensätzen befanden sich 457 Kaufverträge (*inkl. 93 Verträge, bei denen der Grund und Boden zum bestehenden Gebäude zugekauft wurde*), 12 Tauschverträge, vier Zwangsversteigerungen, ein Übertragungsvertrag und drei Verträge in Verbindung mit Erbbaurechten.

Die folgende Tabelle differenziert die Umsätze nach Landkreisen.

Übersicht über die Umsatzzahlen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2023

Landkreis	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Oberspreewald-Lausitz	236	**201**	46,2	**61,8**	9,9	**11,1**
Spree-Neiße	300	**276**	81,2	**46,9**	9,5	**5,2**

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 2023 wurden 113 Baugrundstücke (44 weniger als im Jahr 2022) für den individuellen Wohnungsbau in der Kaufpreissammlung registriert, die für weitere Analysen geeignet waren. Der Flächenumsatz betrug 20,6 ha (Vorjahr: 30,3 ha) und der Geldumsatz lag bei 5,47 Mio. € (Vorjahr: 6,97 Mio. €).

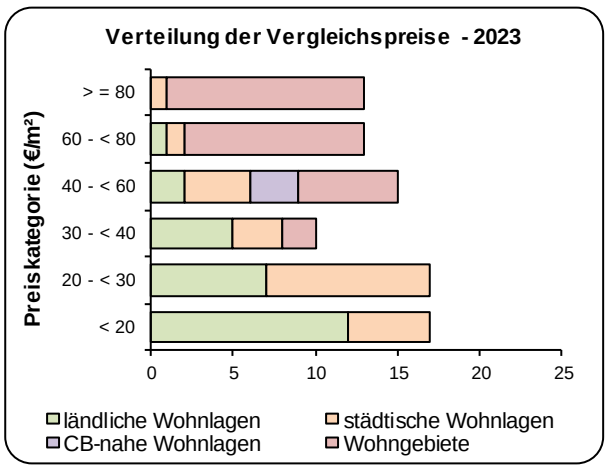
Übersicht über die Anteile der Wohnbaulandgrundstücke

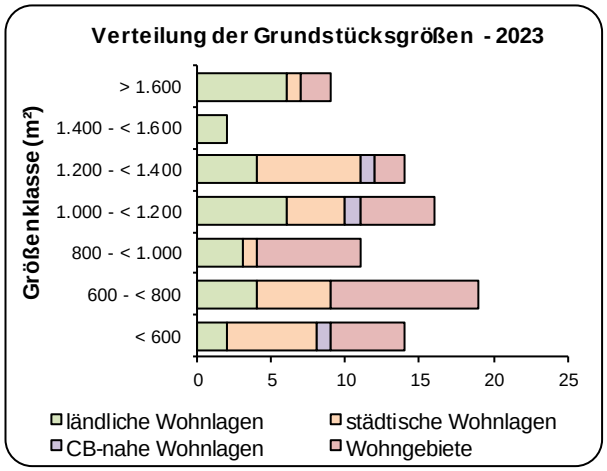
Lage der Grundstücke	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (T€)	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
ländliche Wohnlagen	70	**41**	19,6	**10,2**	2.077	**1.486**
städtische Wohnlagen	25	**37**	3,6	**6,3**	1.216	**1.653**
CB-nahe Wohnlagen	16	**3**	3,1	**0,3**	776	**144,0**
neue Wohngebiete	46	**32**	4,1	**3,9**	2.900	**2.187**

5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung

5.2.1.1 Selbständige Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2023 standen 85 Kaufverträge über selbstständige, erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz für die folgenden Untersuchungen zur Verfügung. Das sind 40 Verträge weniger als im Vorjahr. Die Preisspanne reichte von 5,00 €/m² bis 139,56 €/m². Die Grundstücke waren zwischen 341 m² und 1.997 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 – 2023

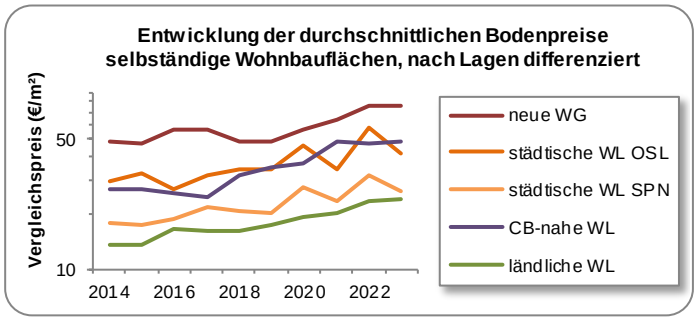
Lage	Anzahl	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
ländliche Wohnlagen	27	**23,52/ 23,79 / 20,00** (5,00 – 71,11)	**1.180 / 1.130** (349 – 1.997)	50	**28.200 / 28.000** (3.600 – 80.000)
städtische Wohnlagen Spree-Neiße	12	**26,32 / 25,83 / 24,47** (13,02 – 56,98)	**860 / 730** (421 – 1.857)	35	**22.300 / 19.000** (10.000 –44.000)
städtische Wohnlagen Oberspreewald-Lausitz	12	**41,92 / 42,99 / 35,50** (16,75 – 113,10)	**1.070 / 1.300** (384 – 1.575)	55	**46.200 / 47.500** (7.000 – 120.000)
CB-nahe Wohnlagen	3	**49,22 / 48,81 / 50,00** (45,07 – 52,59)	**980 / 1.140** (499 – 1.309)	50	**48.000 / 59.000** (25.000 – 60.000)
neue Wohngebiete	31	**76,36 / 76,12 / 69,00** (33,11 – 139,56)	**880 / 810** (341 – 1.938)	30	**66.800 / 56.700** (20.000 – 230.000)

** arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert*

Das durchschnittliche Preisniveau hat sich gegenüber den Vorjahreszahlen in den meisten Bereichen etwas rückläufig entwickelt. Besonders in den städtischen Wohnlagen (– 6 €/m² für SPN und - 16 €/m² für OSL). In den ländlichen Wohnlagen entwickelten sich die Durchschnittspreise eher seitwärts. In den neuen Wohngebieten gab es nur einen minimalen Preisanstieg um + 1 €/m² und in den CB-nahen Lagen erhöhte sich der Durchschnittspreis um rd. + 2 €/m².

Die mittleren Gesamtpreise stiegen zwischen 3,8 T€ in den neuen Wohngebieten bis 4,5 T€ in den CB-nahen Wohnlagen. In den städtischen Wohnlagen des Landkreises Spree-Neiße wurden 4 T€ weniger gezahlt und im Landkreis Oberspreewald-Lausitz sogar 15,7 T€. Im Median weichen die Differenzen erheblich von denen der arithmetischen Mittel ab und lagen zwischen – 7,4 T€ und + 11,5 T€.

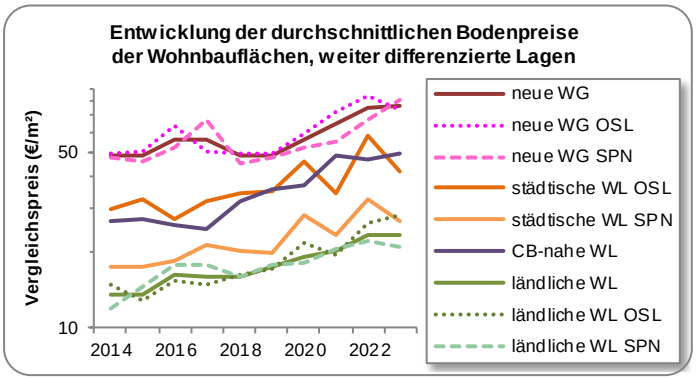
Die meisten Eigentümerwechsel wurden in den Städten Großräschen und Forst (Lausitz) mit jeweils 7 Kaufverträgen beurkundet. Im Raum Spremberg mit Sellessen und Terpe sowie in Ruhland waren es 5 Transaktionen. In Boblitz nahe Lübbenau/Spreewald wurden 4 Verträgen über Wohnbauland registriert. Tettau, Friedrichshain, Kolkwitz, Krieschow und Laubsdorf verzeichneten jeweils 3 Kauffälle.



Aus dem nebenstehenden Diagramm ist die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise in den Wohnlagen der Landkreise seit 2014 ersichtlich.

Aufgrund des Flächeneinflusses auf den Bodenpreis dürfen kleinere Schwankungen nicht überbewertet werden.

Diese Grafik verdeutlicht die meist positive Preisentwicklung, außer in den städtischen Wohnlagen beider Landkreise, die einen Rückgang zu verzeichnen haben. In den nach Landkreisen differenzierten Darstellungen bleibt ein leichter Aufwärtstrend bei den ländlichen Wohnlagen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz und in den neuen Wohngebieten des Landkreises Spree-Neiße bestehen.



5.2.1.2 Übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2023 wurden 28 Kaufverträge über übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz erfasst. Dabei wurden Flächenumsätze von insgesamt 12,1 ha und Geldumsätze in Höhe von 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 keinen Vertragsvorgang mit übergroßen Grundstücken.

Übersicht über das Preisniveau übergroßer, zusammengesetzter Wohnbauflächen – 2023

Lage	Anzahl	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
ländliche Wohnlagen	14	**5.000 / 3.600** (2.451– 12.346)	*150*	**51.850 / 42.000** (5.000 – 113.000)
städtische Wohnlagen	13	**3.050 / 2.500** (2.021 – 7.213)	*100*	**63.900 / 50.000** (18.000 – 165.000)
CB-nahe Wohnlagen	0	0	*0*	0
neue Wohngebiete	*1*	*k. A.*	*k. A.*	*k. A.*

** arithmetischer Mittelwert / Medianwert* *k. A. – keine Angaben aus datenschutzrechtlichen Gründen*

5.2.2 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.

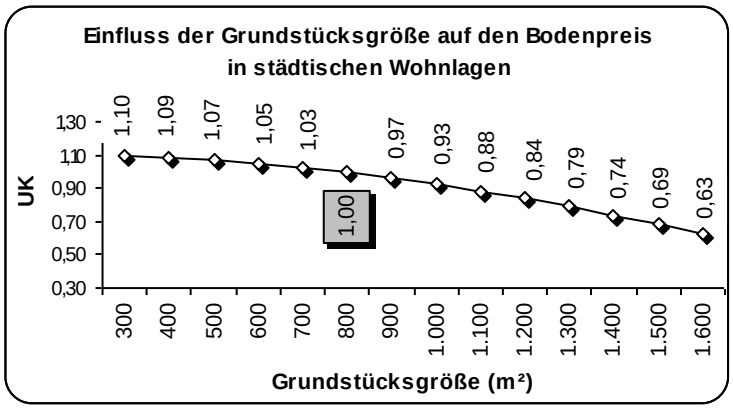
5.2.2.1 Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen

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 (m²)	**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 €/m² x (0,84 / 0,97) = 22,52 €/m²

5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen

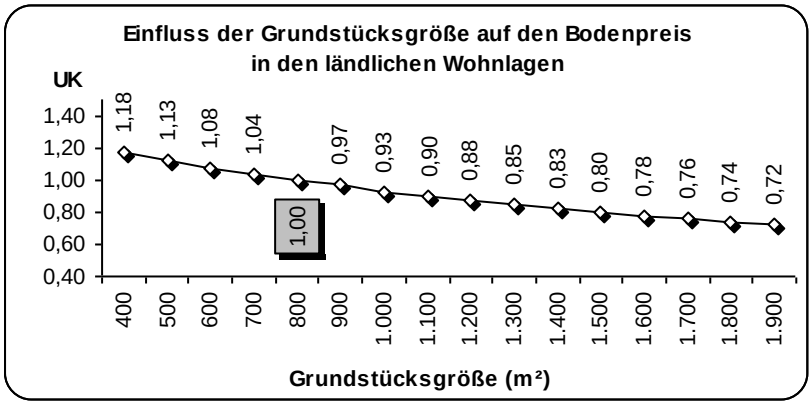
Für ländliche Wohnlagen erfolgte im Jahr 2008 eine erste Ableitung und Veröffentlichung von Umrechnungskoeffizienten.

Modell der Ableitung:

- In die Untersuchung wurden geeignete Kauffälle des Landkreis 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 Grundstücks wird neben der Grundstücksgröße von einer Vielzahl weiterer Faktoren beeinflusst.

Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen	
Grundstücksgröße (m²)	**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 €/m² x (1,08/ 0,90) = 16,80 €/m², rd. 17 €/m²

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2023 wurde 2 Kauffälle (Vorjahr: 1) für Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und 1 Zukauf registriert. Der Flächenumsatz betrug rd. 5.812 m² und der Geldumsatz lag bei 103,0 T€.

In die weiteren Auswertungen werden noch 11 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 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 (4 KF) registriert.

Übersicht über das Preisniveau von Bauland für Mehrfamilienhäuser 2020 – 2023

Lage	Anzahl KF / MFH	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø BRW-niveau (Spanne) €/m²	Ø Flächengröße pro MFH (Spanne) m²	Ø Gesamtpreis pro MFH (Spanne) T€
beide Landkreise	**13 / 18**	**63,71 / 68,21 / 50,00** (15,00 – 174,91)	**145 / 139** (98 – 240)	**44 / 42** (15 – 100)	**2.100 / 1.900** (903 – 5.217)	**141 / 114** (35 – 350)

** arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert*

Außerdem gab es in den letzten vier Jahren 7 **Zukäufe** zu Mehrfamilienhausgrundstücken. Es waren kleine Splitterflächen, Stellplatzflächen oder Grünflächen, die die angrenzenden Mehrfamilienhausgrundstücke komplettierten.

Übersicht über das Preisniveau von Zukäufen zu Mehrfamilienhäusern 2020 – 2023

Lage	Anzahl KF	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø BRWniveau (Spanne) €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) m²
beide Landkreise	**7**	**23,43 / 20,09 / 16,76** (5,10 – 60,00)	**47 / 32** (4 – 120)	**70 / 50** (18 – 130)	**360 / 180** (46 – 1.285)

** arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert*

5.4 Bauland für Gewerbe, Industrie und geschäftliche Nutzung

Im Jahr 2023 konnten 19 Kaufverträge über Industrie- und Gewerbeflächen und zur höherwertigen gewerblichen oder geschäftlichen Nutzung einschließlich Zukaufsflächen zur Arrondierung mit einem Flächenumsatz von insgesamt rd. 11,8 ha (Vorjahr: 20,0 ha) und einem Geldumsatz von rd. 1,1 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert werden. Das sind 22 Verträge weniger als im Jahr 2022.

5.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung für Gewerbe und Industrie

Zur Preisanalyse standen 12 Flächenaufkäufe zur Neuansiedlung, zur Erweiterung oder Arrondierung von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten in beiden Landkreisen zur Verfügung. Außerdem wurde 1 Kauffall für ein geschäftliches Grundstück registriert.

Die Bodenpreise variierten je nach dem Zustand der Erschließung, der Lage oder der geplanten Nutzung zwischen 1,10 €/m² und 28,00 €/m².

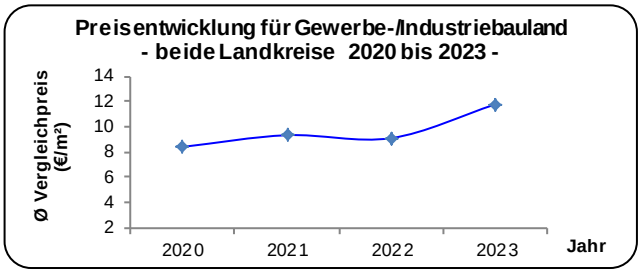
Gewerbliche Bauflächen hatten einen mittleren Quadratmeterpreis von **10,77 €/m²** und lagen im Durchschnitt rd. 30 % über dem zonalen Bodenrichtwert. **Flächen für Industriebauten** erzielten einen durchschnittlichen Preis von **11,74 €/m²** und lagen im Durchschnitt rd. 23 % über dem zonalen Bodenrichtwert.

Die **geschäftlichen 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 inklusive Zukaufs- / Arrondierungsflächen in beiden Landkreisen.

Übersicht über das Preisniveau von gewerblichen und geschäftlichen Grundstücken 2020 – 2023							
Nutzung	**Jahr**	**Anzahl KF**	**Ø Bodenpreis*** (Spanne) **€/m²**	**Ø Flächengröße** (Spanne) **m²**	**Ø BRW-Anteil %**	***Niveau €/m²***	**Ø Gesamtpreis** (Spanne) **T€**
für Gewerbe und Industrie	**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)
	2020	4 (innerorts)	12,04 / 12,12 (4,91 – 15,52)	570 (146 – 1.423)	50 (27 – 78)	*25 (18 – 38)*	6,9 (2,0 – 20,0)
		25 (Gebiete)	7,95 / 8,54 (3,00 – 15,00)	6.650 (48 – 41.246)	110 (50 – 300)	*7 (5 – 11)*	56.800 (0,5 – 412,5)
für geschäftliche Nutzung (großflächiger Handel, Einzelhandel, Verbrauchermärkte, Baumärkte, …)	**2023**	**1**	*k. A.*	*k. A.*	*100*	*k. A.*	*k. A.*
	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)
	2020	4	31,00 / 27,69 (25,01 – 40,00)	2.430 (748 – 6.094)	94 (82 – 100)	*33 (25– 42)*	67,3 (23,9 – 152,4)

** 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- und Geschäftsgrundstücke sowie Grundstücke für Bürogebäude

Im Jahr 2023 wurden 3 Grundstücke für **Wohn- und Geschäftshäuser** und 2 Grundstücke für **Büro- und Verwaltungsgebäude** verkauft. Um die Datenbasis zu vergrößern, wurden Kauffälle inklusive Zukäufen aus den Jahren 2021 und 2022 in die Auswertungen mit einbezogen. Die Wohn- und Geschäftshausgrundstücke liegen innerhalb der Ortslagen und die Bürogrundstücke in gewerblichen Lagen.

Übersicht über das Preisniveau von Bauland für Wohn- und Geschäftshäuser 2021 – 2023					
Lage	**Anzahl KF**	**Ø Bodenpreis*** (Spanne) **€/m²**	**Ø Anteil am BRW** (Spanne) **%**	**Ø BRW-Niveau** (Spanne) **€/m²**	**Ø Flächengröße** (Spanne) **m²**
beide Landkreise	14	**42,63 / 45,07 / 40,93** (14,71 – 75,00)	**107 / 96** (20 – 409)	**53 / 63** (11 – 90)	**850 / 350** (12 – 3.900)
Übersicht über das Preisniveau von Bauland für Büro- und Verwaltungsgebäude 2021 – 2023					
beide Landkreise	3	**14,79 / 12,00 / 11,00** (8,00 – 25,38)	**109 / 100** (100 – 127)	**13 / 11** (8 – 20)	**3.100 / 1.650** (985 – 6.581)

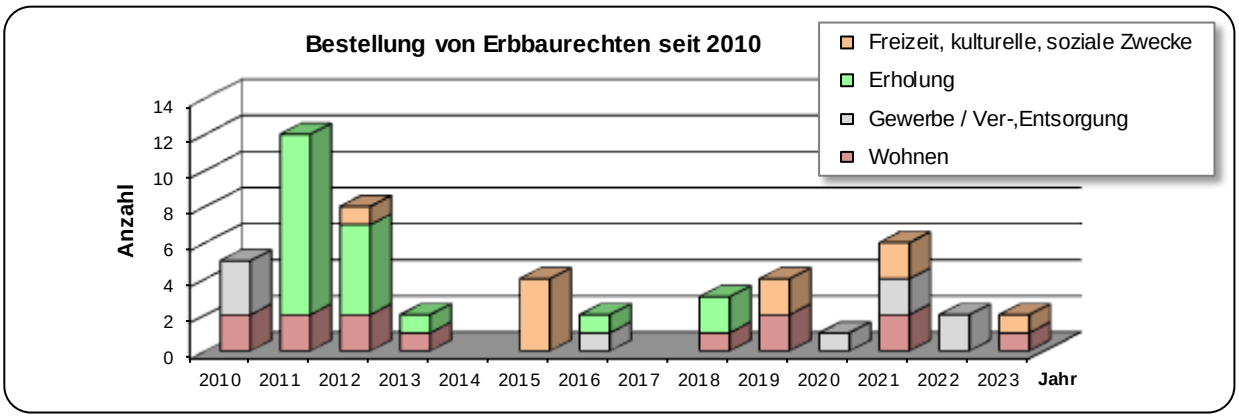
** Bodenpreis (frei) - arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert*
BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau (frei) Anzahl KF – Anzahl der Kauffälle

5.5 Erbbaurechte

Im Jahr 2023 wurden **2** Verträge zur **Begründung von Erbbaurechten** an 4 zukünftigen Wohngrundstücken und einem gemeinnützigen Vereinsgrundstück registriert.

Ein **Erbbauberechtigter (**2023: 4) **kaufte** das Grundstück zum Erbbaurecht hinzu, um den Erbbaurechtsvertrag anschließend aufzuheben. Der Vergleichspreis des zugekauften Erbbaugrundstücks entsprach dem Bodenrichtwert.
Außerdem wurde im Jahr 2023 ein Erbbaurechtsvertrag **vorzeitig aufgehoben**, weil das Erbbaurecht nicht ausgeübt wurde. Anschließend wurde das unbelastete Grundstück auf dem freien Immobilienmarkt vom Grundstückseigentümer veräußert.

Der Flächenumsatz dieser 4 Verträge betrug insgesamt 5.935m² groß.



Um Aussagen zu Erbbauzinssätzen veröffentlichen zu können, wurden die Daten der letzten 14 Jahre beider Landkreise zusammengefasst.

Die erfassten Erbbaurechtsbestellungen konzentrierten sich hauptsächlich auf den Norden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz. Auch die Mehrzahl der unbebauten Grundstücke zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus befand sich in neu erschlossenen Wohngebieten der Stadt Lübbenau/Spreewald.

Nur 20 % 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 2010 vereinbarten Erbbauzinssätze in beiden Landkreisen. Die Stichprobe umfasste insgesamt 49 geeignete Erbbaurechtsverträge.

Übersicht über Erbbauzinssätze 2010 – 2023

Nutzung (Zeitpunkt)	**Anzahl Verträge**	**Bodenrichtwertniveau Ø /** (Spanne) **€/m²**	**Flächengröße** (gerundet) **Ø /** (Spanne) **m²**	**Erbbauzinssätze Ø /** (Spanne) **%**	**Laufzeiten Jahre**
Wohnen (2010 – 2023)	13	**34** / (7 bis 58)	**950** / (560 – 1.900)	**3,45 / (1,7 – 4,5)**	99
Erholung (2011 – 2018)	17	**17** / (14 bis 20)	**480** / (300 – 850)	**3,5**	99
Soziales* (2012 - 2023)	10	**25** / (0,70 bis 50)	**5.700** / (1.000 – 13.700)	**3,0 / (1,0 – 4,5)**	Ø 55 20 bis 99
Gewerbe** (2010 – 2022)	9	**25** / (5 bis 75)	**8.500** / (120 – 51.900)	**5,8 / (3,0 – 8,8)**	Ø 55 30 bis 99

* auch für kulturelle Zwecke / Freizeit, tlw. im Außenbereich ** auch geschäftlich und medizinisch oder Ver- und Entsorgung

Darüber hinaus wurden im Jahr 2023 ein **Einfamilienhaus,** zwei **Bungalows** in einem Erholungsgebiet, zwei **Wohn- und Geschäftshäuser**, zwei **geschäftliche** Objekte und ein **gewerbliches** Objekt **mit** ihren **Erbbaurechten** weiterverkauft.

Des Weiteren kam es zu zwei Transaktionen, bei denen **kulturell** genutzten Immobilien inklusive Gebäude von den jeweiligen Erbbaurechtsnehmern **nach Zeitablauf** erworben wurden.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Dieser Teilmarkt setzt sich wie folgt zusammen aus:

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

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.

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.

6.1 Allgemeines, Umsatzzahlen

6.1.1 Die Agrarstruktur der Landkreise[5]

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 189 im Jahr 2023 beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz registrierten Landwirtschaftsbetrieben wurden 35.101,0 ha bewirtschaftet. Im Jahr 2023 waren beim Landkreis Spree-Neiße 365 Landwirtschaftsbetriebe registriert, die 54.849 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 Ackerfutter gefolgt von Dauergrünland. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz arbeiten 39 landwirtschaftliche Produzenten nach **ökologischen Grundsätzen** auf rd. 6.710,0 ha, das entspricht ca. 19,1 % der bewirtschafteten Flächen.

Im Landkreis Spree Neiße sind es rd. 13.649 ha (entspricht 24,9 %), die durch 71 der landwirtschaftlich produzierenden Unternehmen ökologisch bewirtschaftet werden.

Die Produktion von Mais und anderen nachwachsenden Rohstoffen (z. B. auf Kurzumtriebsplantagen) als **Biomasse für Biogasanlagen** stellt eines der Potentiale für erneuerbare Energien dar und kann somit zur Einkommenssicherung der Landwirtschaft beitragen. Im Jahr 2023 wurden im Landkreis Oberspreewald-Lausitz auf ca. 25 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche neue Photovoltaikanlagen installiert.

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 Braunkohlenbergbau.

[5] Zuarbeiten der Landwirtschaftsbehörden der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz

6.1.2 Die Forststruktur der Landkreise[6]

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.

Durch den Erlass des Waldgesetzes des Landes Brandenburg im Jahr 2005 soll die Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktion des Waldes auch für die nachfolgenden Generationen sichergestellt werden.

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.[7]

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 Neißetal.

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 Neißeniederung das Territorium des Landkreises Spree-Neiße ab.

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

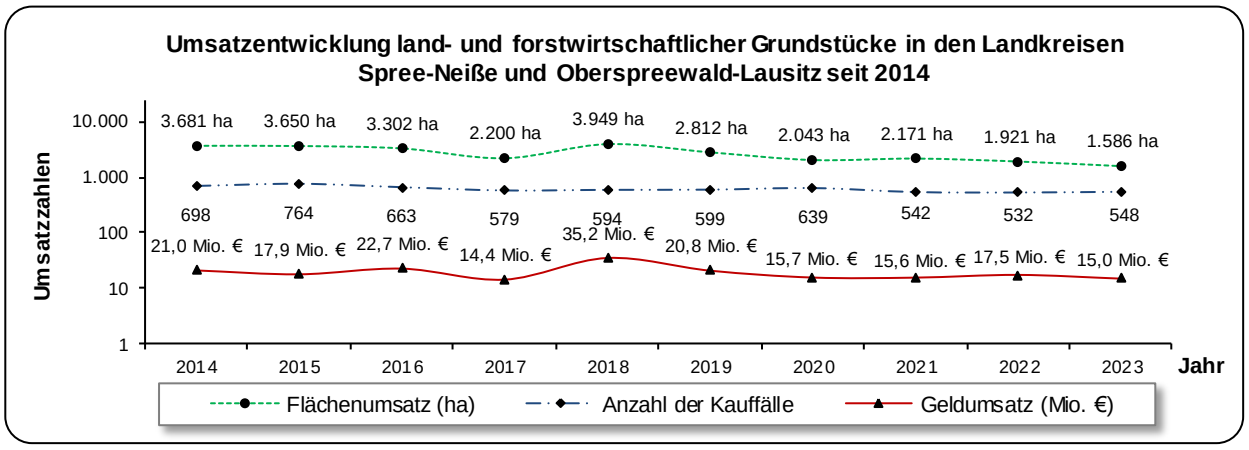
Die Zuordnung der Gemarkungen zu den Bodenrichtwertzonen ist tabellarisch im Anhang 4 dargestellt.

6.1.4 Umsatzzahlen

Die Vertragszahlen sind gegenüber dem Vorjahr geringfügig gestiegen (+ 3,0 %). Im Landkreis Spree-Neiße waren es 4 Verträge mehr als im Jahr 2022 und im Landkreis Oberspreewald-Lausitz stieg die Zahl der Verträge um 12.

Der Flächenumsatz ist weiterhin rückläufig. Er ging um rd. 17 % zurück und der Geldumsatz um rd. 14 %. Der geringere Flächenumsatz beruht auf dem Rückgang des Flächenumsatzes um 31 % im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Im Landkreis Spree-Neiße ist er dagegen um 4 % gestiegen.

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

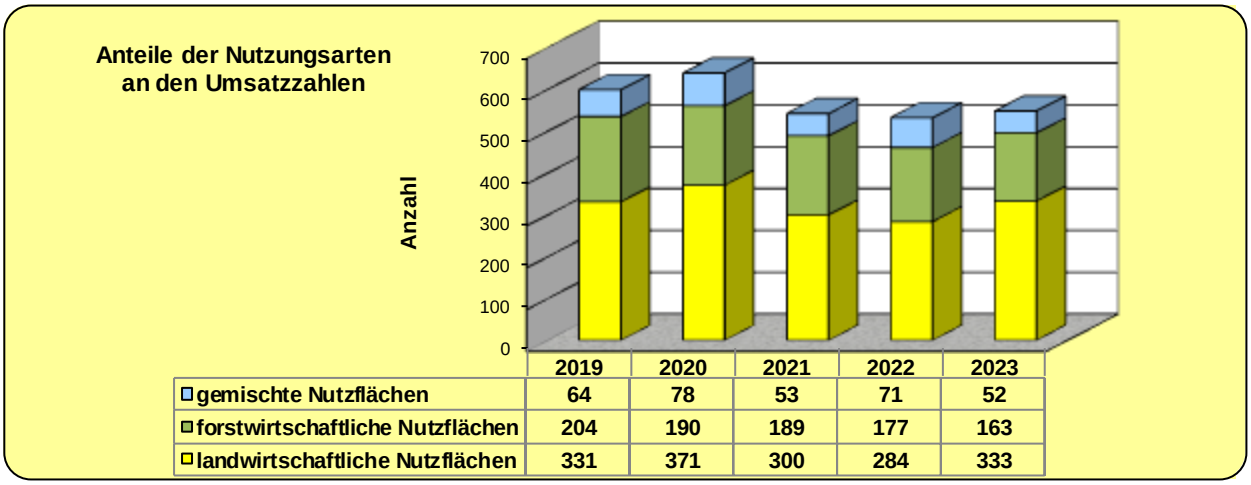


In den folgenden detaillierten Grafiken werden die Umsatzzahlen der Teilmärkte des aktuellen Berichtsjahres den Zahlen der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

Anzahl der Verträge

Mit 548 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2023 ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2022 (532) leicht gestiegen. Unter ihnen befanden sich 521 Kaufverträge, 17 Tauschverträge, 7 Auseinandersetzungsverträge und 3 Zwangsversteigerungen.

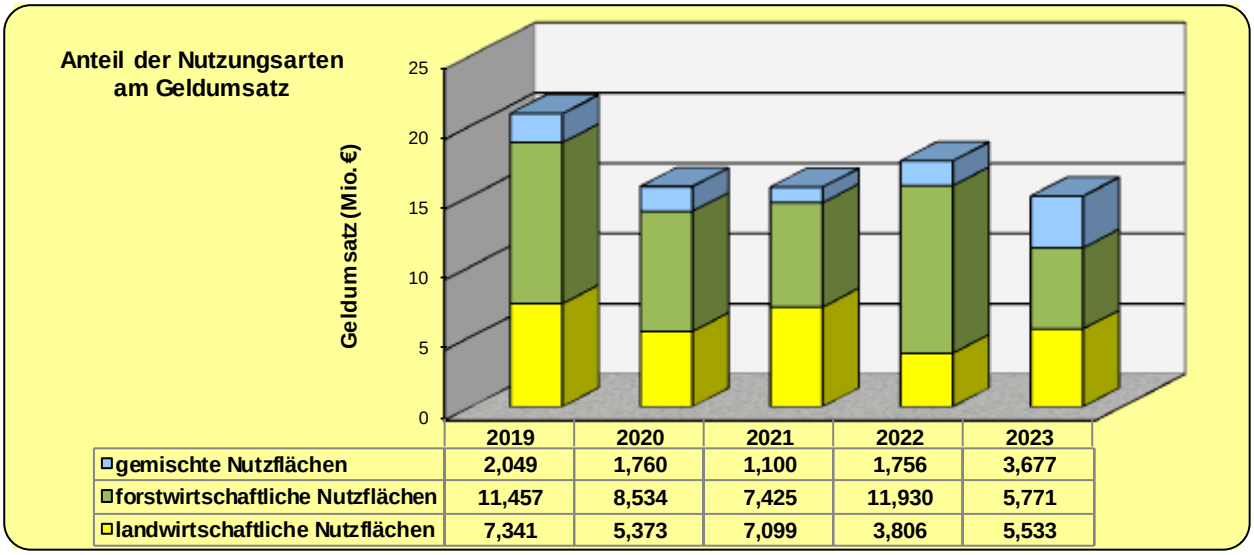
Unter den Kaufverträgen befand sich nur 1 Vertrag, der zu den besonderen Bedingungen der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) bzw. nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) geschlossen wurden. Diese Art von Verträgen ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht für eine Auswertung geeignet und fand deshalb bei den weiterführenden Analysen keine Berücksichtigung.



	2019	2020	2021	2022	2023
gemischte Nutzflächen	64	78	53	71	52
forstwirtschaftliche Nutzflächen	204	190	189	177	163
landwirtschaftliche Nutzflächen	331	371	300	284	333

Geldumsatz

Der Geldumsatz in Höhe von 15,0 Mio. € ist um 2,5 Mio. € gegenüber dem Vergleichszeitraum gefallen. Forstwirtschaftliche Nutzflächen verzeichneten allerdings einen Rückgang um - 52 %, bei den landwirtschaftlichen Flächen stieg der Geldumsatz um + 45 %. Bei den gemischten Flächen konnte eine Verdoppelung des Geldumsatzes registriert werden.



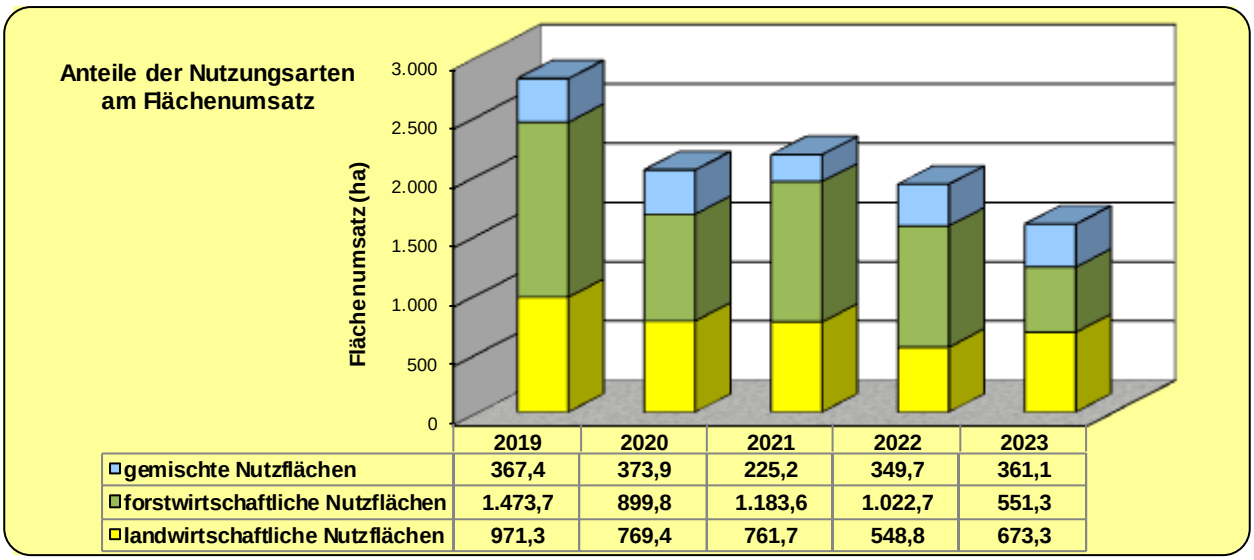
	2019	2020	2021	2022	2023
gemischte Nutzflächen	2,049	1,760	1,100	1,756	3,677
forstwirtschaftliche Nutzflächen	11,457	8,534	7,425	11,930	5,771
landwirtschaftliche Nutzflächen	7,341	5,373	7,099	3,806	5,533

Der rückläufige Geldumsatz bei den Forstwirtschaftsflächen hat zum Teil seine Ursache im verringerten Flächenumsatz (- 46 %). Die gestiegenen Geldumsätze bei den Landwirtschafts- und gemischt genutzten Flächen resultieren teilweise aus gestiegenen Flächenumsätzen.

Flächenumsatz

Die Entwicklung des Flächenumsatzes unterliegt innerhalb der verschiedenen Nutzungsarten relativ großen Schwankungen. Im Jahr 2023 wurden insgesamt 335,6 ha weniger umgesetzt als im Jahr 2022.

Dabei konnte das Umsatzminus bei den Forstflächen von – 471,4 ha etwas durch das Umsatzplus von + 124,4 ha bei den Landwirtschaftsflächen kompensiert werden.



	2019	2020	2021	2022	2023
gemischte Nutzflächen	367,4	373,9	225,2	349,7	361,1
forstwirtschaftliche Nutzflächen	1.473,7	899,8	1.183,6	1.022,7	551,3
landwirtschaftliche Nutzflächen	971,3	769,4	761,7	548,8	673,3

Die 9 Verträge mit denen mehr als 15 ha pro Vertrag den Eigentümer wechselten, erreichten einen Flächenumsatz von rd. 519,1 ha. Das entspricht rd. 33 % des gesamten Flächenumsatzes. Durch private Personen wurden 67 % dieser großen Flächen veräußert.

Der Anteil der verkauften land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen am Gesamtumsatz des Berichtsjahres betrug 77,2 %.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Für das Jahr 2023 standen 268 Kauffälle über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen, ortsnahen und objektnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 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 0,03 €/m² bis 1,78 €/m². Der durchschnittliche Preis lag bei 0,63 €/m² (Median 0,65 €/m²). Der nach der Fläche gewichtete mittlere Bodenpreis betrug 0,65 €/m².

Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 102 m² bis 17,4 ha. Durchschnittlich wechselten 1,9 ha Landwirtschaftsflächen den Eigentümer. Der Medianwert lag bei rd. 0,92 ha.

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

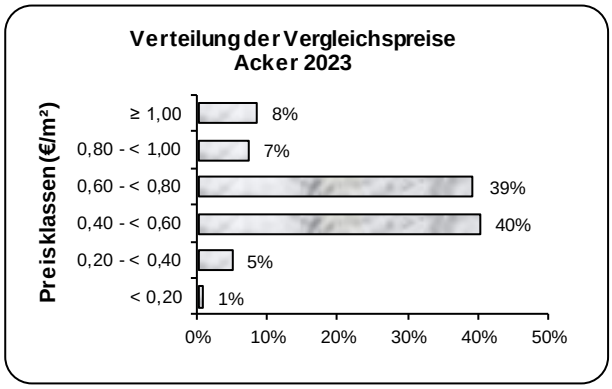
Im Jahr 2023 gab es keine Verkäufe derartiger Anbauflächen. Insgesamt liegt seit 1994 nur eine sehr geringe Anzahl vor, die keine verallgemeinerungswürdigen Aussagen zulassen.

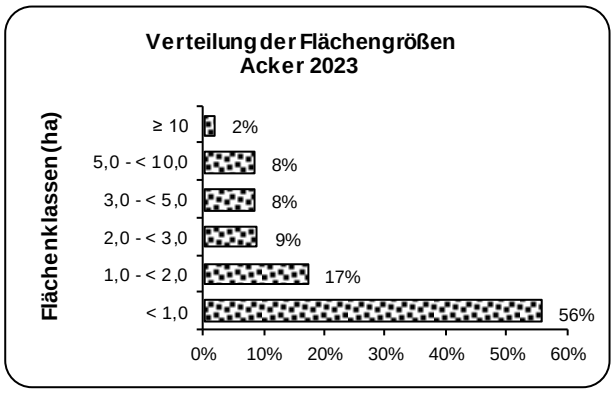
6.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen

6.2.1.1 Preisniveau und Preisentwicklung des Ackerlandes

Im Jahr 2023 wechselte 169-mal Ackerland (Vorjahr: 130) in ortsfernen und ortsnahen Lagen seinen Eigentümer. Dabei entstand ein Flächenumsatz von 321,7 ha, das sind 14,2 ha mehr als im Vergleichszeitraum. Die Preise für Ackerland streuten von 0,15 €/m² bis 1,78 €/m² und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,65 €/m² bzw. im nach der Fläche gewichtetem Mittel bei 0,64 €/m². Die Ackerflächen waren 0,1 ha bis 17,4 ha und im Durchschnitt 1,9 ha groß.

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

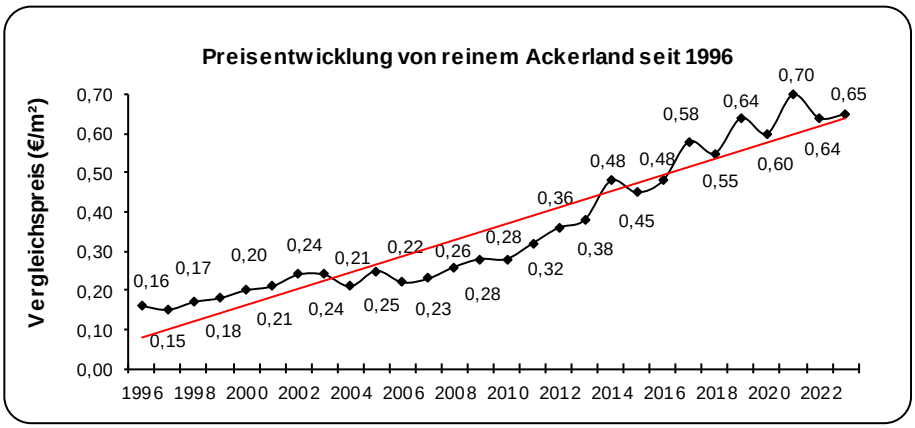




Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,61 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 0,8 ha.

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 2008 haben sich die Preise sogar mehr als verdoppelt.



Zonale Grundstückspreise für Ackerland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 169 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in den Nutzungsarten Ackerland zur Verfügung, das sind 39 Verträge mehr als im Vorjahr. Davon entfielen auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz 81 KF und auf den Landkreis Spree-Neiße 88 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 2023

Lage		∅ Preis* (Spanne) €/m²	∅ AZ* (Spanne)	∅ Fläche* (Spanne) ha*	Umsatz ha	Anzahl Kauffälle
LK Oberspreewald-Lausitz	**Zone 1** (Spreewald)	**0,65 / 0,56 / 0,58** (0,48 – 1,00)	**33 / 34 / 32** (23 – 44)	**3,3 / 1,2** (0,1 – 10,7)	32,8	10
	Zone 2 (Lu-Ca Becken)	**0,76 / 0,77 / 0,73** (0,21 – 1,50)	**33 / 33 / 34** (22 – 41)	**2,8 / 1,4** (0,3 – 11,9)	35,8	13
	Zone 3 (Hügelland)	**0,73 / 0,73 / 0,71** (0,46 – 1,19)	**27 / 29 / 27** (15 – 38)	**2,4 / 1,0** (0,2 – 17,4)	59,3	25
	Zone 4 (Tiefland)	**0,69 / 0,78 / 0,63** (0,40 – 1,78)	**26 / 27 / 26** (17 – 43)	**1,2 / 0,6** (0,2 – 6,7)	30,1	26
	Zone 5 (Ki-Fi Becken)	**0,68 / 0,59 / 0,61** (0,43 – 1,03)	**31 / 32 / 30** (27 – 36)	**1,8 / 0,9** (0,4 – 4,4)	12,9	7
LK Spree-Neiße	**Zone 1** (Heide-Malxe-Nied.)	**0,48 / 0,50 / 0,50** (0,15 – 0,92)	**32 / 28 / 32** (22 – 41)	**2,5 / 1,2** (0,4 – 8,5)	43,3	17
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	**0,53 / 0,50 / 0,50** (0,38 – 0,80)	**40 / 40 / 40** (20 – 59)	**1,9 / 0,9** (0,4 – 8,7)	32,8	17
	Zone 3 (Oberspreewald)	**0,72 / 0,66 / 0,65** (0,21 – 1,30)	**32 / 32 / 33** (20 – 40)	**1,2 / 0,7** (0,2 – 4,8)	14,0	12
	Zone 4 (Muskauer Falte)	**0,65 / 0,62 / 0,65** (0,21 – 1,37)	**31 / 32 / 32** (18 – 40)	**1,6 / 0,6** (0,1 – 8,2)	49,9	32
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	**0,56 / 0,59 / 0,52** (0,47 – 0,68)	**28 / 29 / 28** (23 – 36)	**1,1 / 0,6** (0,3 – 3,0)	10,9	10

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

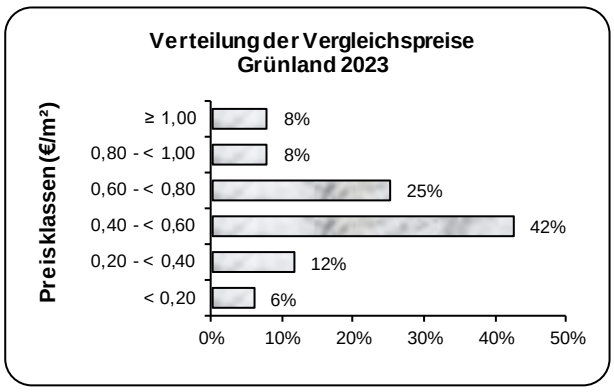
6.2.1.2 Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes

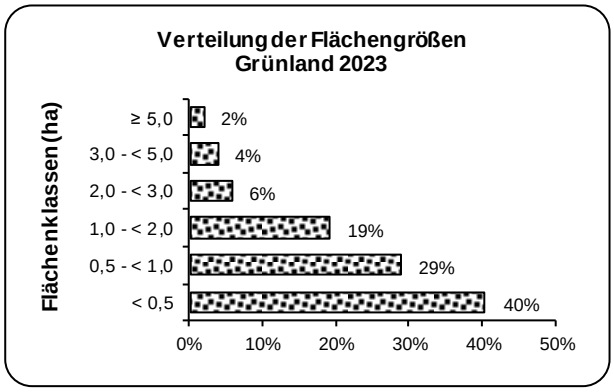
Für weitere Auswertungen standen 52 Kaufverträge über Grünlandflächen aus dem Jahr 2023 zur Verfügung. Das sind 7 Verträge mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Verträge verteilte sich auf 19 im Landkreis OSL und auf 33 im Landkreis SPN. Der Flächenumsatz fiel mit 50,6 ha um 7,7 ha höher aus als im Vergleichszeitraum.

Die Preise für Grünland streuten von 0,03 €/m² bis 1,72 €/m² und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,57 €/m² (Vorjahr: 0,57 €/m²). Der nach der Fläche gewichtete Vergleichspreis wurde mit 0,53 €/m² ermittelt.

Die Grünlandflächen waren 1.000 m² bis 6,0 ha und im Durchschnitt rd. 1,0 ha groß. Grünland mit einer Flächengröße bis 1 ha machten rd. 69 % 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 0,56 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 0,6 ha.

Zonale Grundstückspreise für Grünland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 52 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 2023

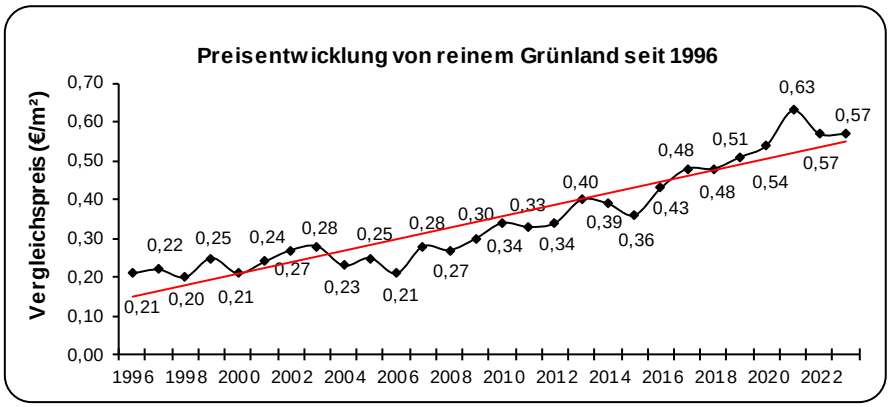
Lage		∅ Preis* (Spanne) €/m²	∅ GZ* (Spanne)	∅ Fläche* (Spanne) ha*	Umsatz ha	Anzahl Kauffälle
LK Oberspreewald-Lausitz	**Zone 1** (Spreewald)	**0,48 / 0,47 / 0,45** (0,20 – 0,77)	**30 / 30 / 32** (21 – 38)	**1,3 / 1,4** (0,8 – 1,8)	9,4	7
	Zone 2 (Lu-Ca Becken)	**0,62 / 0,14 / 0,75** (0,10 – 1,01)	**37 / 27 / 35** (26 – 51)	**2,1 / 0,2** (0,1 – 6,0)	6,3	3
	Zone 3 (Hügelland)	***0,44 / 0,47***	***28 / 25***	***0,3 / 0,3***	*0,6*	*2*
	Zone 4 (Tiefland)	**0,72 / 0,78 / 0,60** (0,20 – 1,72)	**36 / 35 / 35** (32 – 41)	**0,6 / 0,5** (0,2 – 0,9)	3,3	6
	Zone 5 (Ki-Fi Becken)	*k. A.*	*k. A*	*k. A*	*0,3*	*1*
LK Spree-Neiße	**Zone 1** (Heide-Malxe-Nied.)	**0,60 / 0,74 / 0,55** (0,45 – 1,00)	**33 / 32 / 32** (26 – 40)	**1,1 / 0,8** (0,2 – 3,3)	12,1	11
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	**0,42 / 0,46 / 0,46** (0,03 – 0,61)	**37 / 37 / 36** (31 – 48)	**0,8 / 0,6** (0,2 – 2,1)	6,7	8
	Zone 3 (Oberspreewald)	**0,63 / 0,53 / 0,60** (0,15 – 1,00)	**40 / 39 / 42** (30 – 48)	**1,0 / 0,6** (0,2 – 2,6)	10,3	10
	Zone 4 (Muskauer Falte)	**0,56 / 0,57 / 0,57** (0,39 – 0,72)	**38 / 40 / 38** (34 –42)	**0,4 / 0,5** (0,1 – 0,6)	1,1	3
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	*k. A.*	*k. A*	*k. A*	*0,4*	*1*

* *Durchschnittspreis, ∅ 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, der im Jahr 2022 unterbrochen wurde.



6.2.2 Einflussgrößen auf das Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen

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

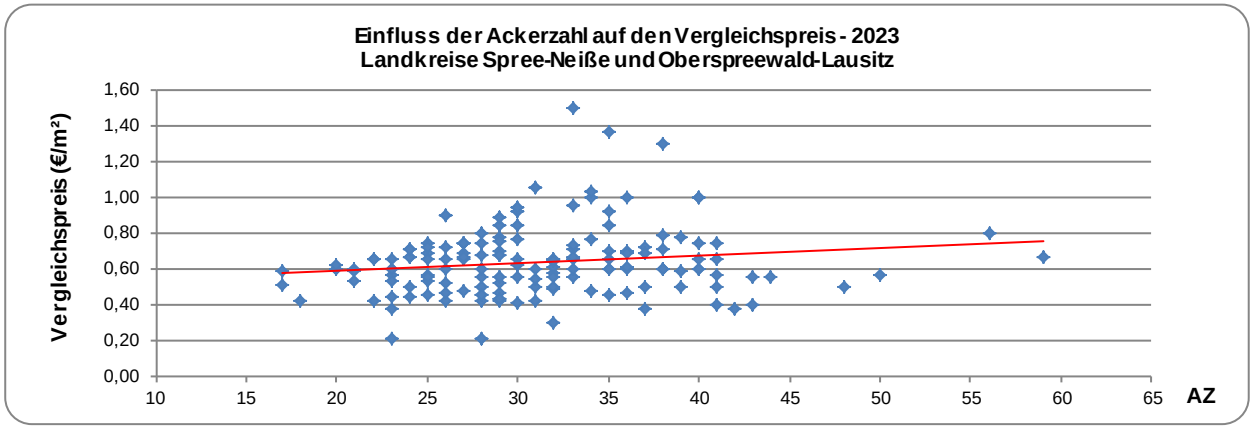
Aussagen zur Ertragsfähigkeit können aus den **Ackerzahlen (AZ)** bzw. **Grünlandzahlen (GZ)** getroffen werden. Diese wurden durch die Reichsbodenschätzung in den Jahren ab 1934 zum Zwecke der Einheitsbewertung flächendeckend nach einheitlichen Schätzungsrahmen ermittelt und sind aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (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 155 Kauffälle aus dem Jahr 2023 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:

$y = 0{,}0044x + 0{,}5016$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,0264 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	0,861
15	0,896
20	0,931
25	0,965
30	**1,000**
35	1,035
40	1,069
45	1,104
50	1,139
55	1,174
60	1,208

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 = 1,014*
Umrechnungskoeffizient für AZ 20 = 0,931

Bodenwert mit AZ 20:

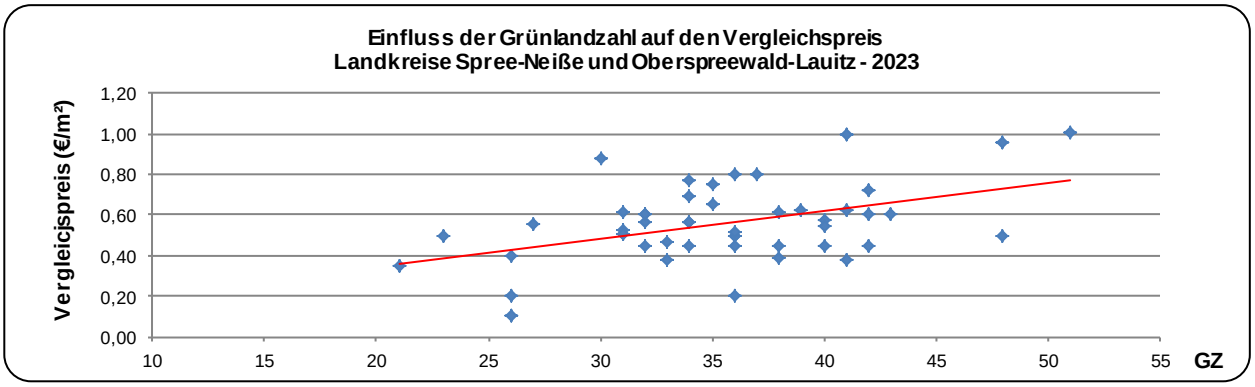
0,70 €/m² x (0,931/ 1,014) = 0,64 €/m²

** 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 48 Kauffälle aus dem Jahr 2023. 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 = 0,0139x + 0,0698

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,2099 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	0,429
15	0,572
20	0,714
25	0,857
30	**1,000**
35	1,143
40	1,286
45	1,428
50	1,571
55	1,714
60	1,857

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

Anwendungsbeispiel:

Vergleichspreis: 0,70 €/m²
Grünlandzahl (GZ): 32

gesucht:

Bodenwert für eine Grünlandfläche mit GZ = 20

Umrechnungskoeffizient für GZ 32 = 1,0571*
Umrechnungskoeffizient für GZ 20 = 0,714

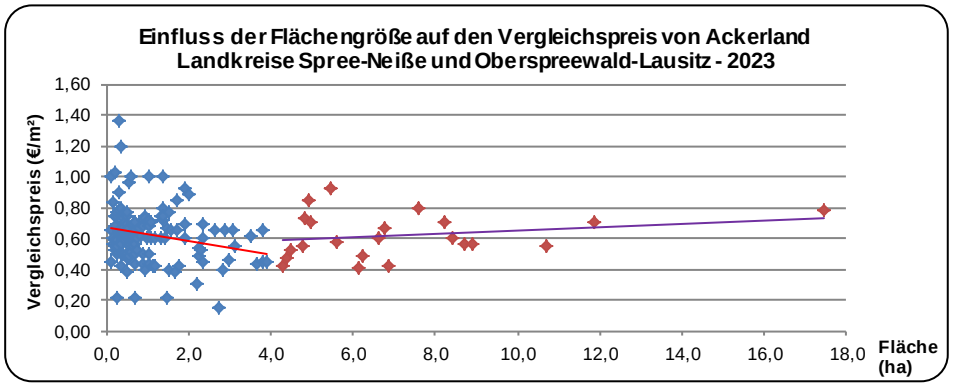
Bodenwert mit GZ 20:

0,70 €/m² x (0,714 / 1,0571) = 0,47 €/m²

** Wert durch Interpolation ermittelt*

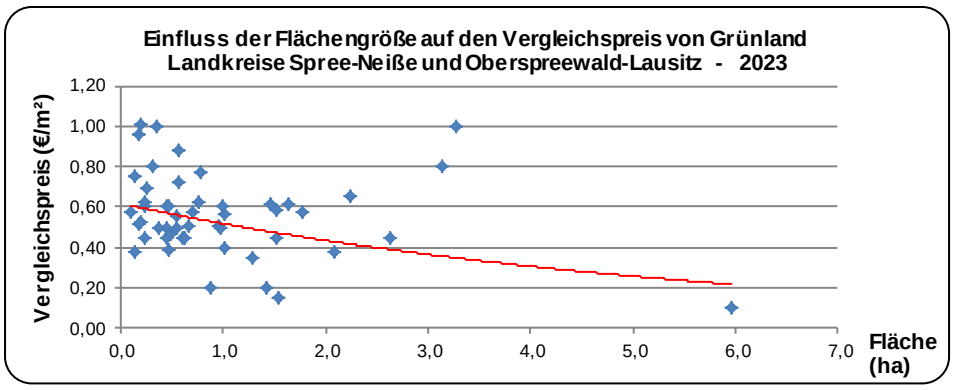
6.2.2.3 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis landwirtschaftlicher Nutzflächen

Ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis beim Ackerland ist aufgrund ihrer Bandbreite partiell vorhanden. Bei der Untersuchung der 159 Ausreißer bereinigten Vergleichspreise für Ackerland aus den Jahren 2023 auf eine Abhängigkeit von der Größe der verkauften Flächen ergab sich die folgende differenzierte Grafik:



Die Trendlinie (rot) weist eine fallende Tendenz bis 4 ha große Ackerflächen aus. Aufgrund der großen Streubreite liegt das Bestimmtheitsmaß R^2 bei nur 0,049. Mit steigender Flächengröße ergibt sich ein positiver Trend (lila) mit einem Bestimmtheitsmaß R^2 = 0,053.

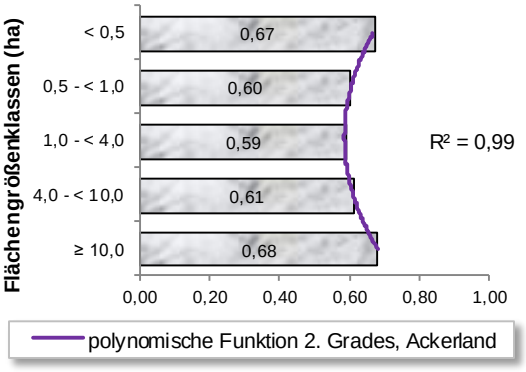
Bei der von Ausreißern bereinigten Untersuchung des Grünlandes auf eine Flächenabhängigkeit mit 50 geeigneten Kauffällen aus dem Jahr 2023 ist folgende Grafik entstanden:



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 = 0,167.

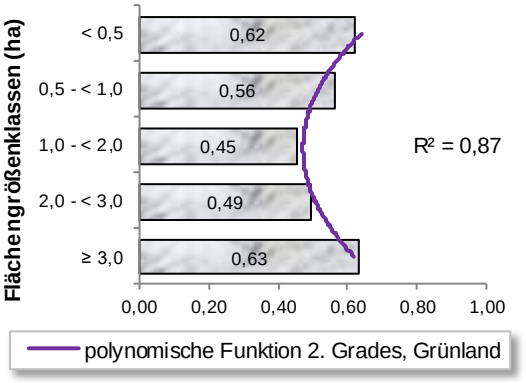
Zur weiteren Untersuchung wurden die Stichproben in Größenklassen eingeteilt. Die Klassenbreiten wurden variabel gestaltet, da nicht genügend Kauffälle für gleich große Klassen vorhanden sind. Dadurch wird das Ergebnis etwas verzerrt.



Beim **Ackerland** unterschied sich der nach der Fläche gewichtete Mittelwert (0,61 €/m²) der 159 Kauffälle nur gering vom einfachen arithmetischen Mittel (0,62 €/m²).

Das lässt nur eine schwache Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße vermuten. Diese wird durch die nebenstehende Grafik bestätigt. Nur 14% der Flächen waren größer als 4 ha.

Wechselten mehr als 10 ha (nur 3 Kauffälle) in einem Vertrag den Eigentümer, steigt der Durchschnittspreis, ähnlich wie in den letzten Jahren, wieder an.



Aus der nebenstehenden Grafik ist nur eine schwach signifikante Flächenabhängigkeit für **Grünland**verkäufe des Jahres 2023 nachweisbar.

Allerdings sind in den Klassen „ab 2 ha“ nur 12 % 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 bis 2 ha vorhanden.

6.2.2.4 Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen

Weiterhin wurden die Stichproben (169 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**

- ist der **arithmetische** Mittelwert (0,65 €/m²) der 68 **ortsnahen** Vergleichspreise **gleich** dem arithmetischen Mittel (0,65 €/m²) der 101 **ortsfernen** Vergleichspreise bzw.
- ist der **gewichtete** Mittelwert (0,64 €/m²) der 68 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø 1,2 ha) **gleich** dem gewichteten Mittel (0,64 €/m²) der 101 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø 2,4 ha).

Somit kann aus der Lage der Ackerlandflächen zu Ortschaften **kein Einfluss** abgeleitet werden.

Beim **Grünland**

- liegt der **arithmetische** Mittelwert (0,66 €/m²) der 11 **ortsnahen** Vergleichspreise **19 % über** dem arithmetischen Mittel (0,55 €/m²) der 41 **ortsfernen** Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,73 €/m²) der 11 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø 0,5 ha) **sogar 45 % über** dem gewichteten Mittel (0,51 €/m²) der 41 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø 1,1 ha).

Bei den Grünlandflächen hatte im Jahr 2023 die Lage zu Ortschaften einen relativ hohen Einfluss.

6.2.3 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.

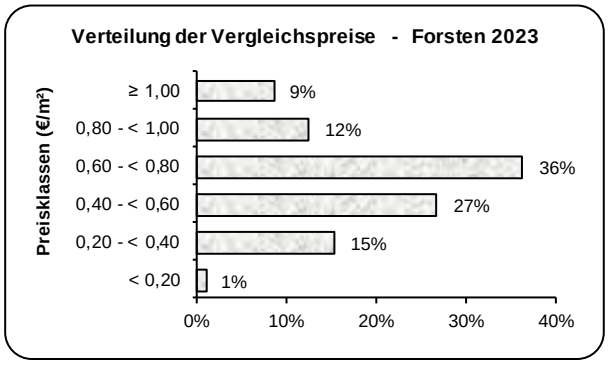
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

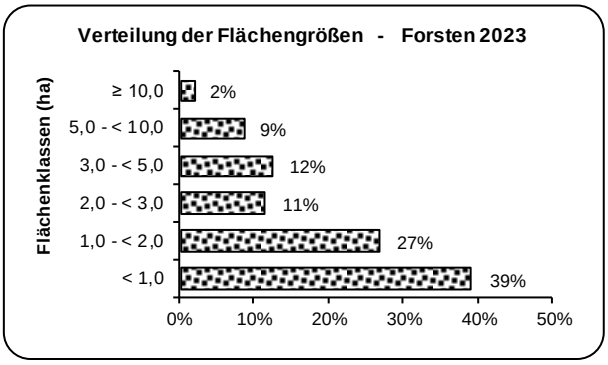
6.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen

Im Jahr 2023 wurden 105 Verträge (Vorjahr: 121) ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse über forstwirtschaftliche Flächen in ortsfernen und ortsnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 309,3 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 10,7 ha mehr als im Jahr 2022. Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 2.190 m² und 97,6 ha und betrug im Mittel 2,9 ha.

Die Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich in beiden Landkreisen in einer Bandbreite von 0,14 €/m² bis 1,50 €/m². Der mittlere Preis lag arithmetisch ermittelt bei 0,64 €/m² und nach der Fläche gewichtet ermittelt bei 0,65 €/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 0,61 €/m². Der Median der Flächengröße liegt bei rd. 1,4 ha.

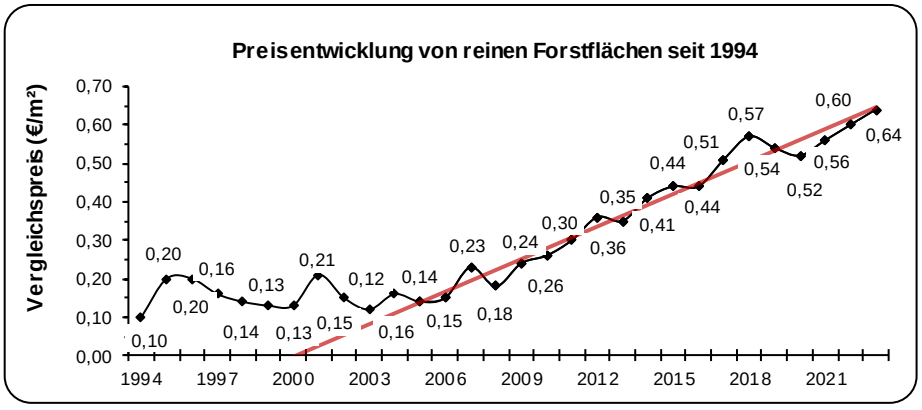
Anmerkung:

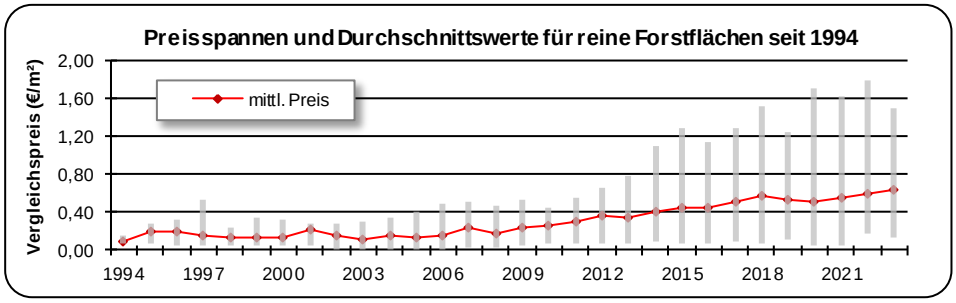
Die Kaufpreise setzen sich aus dem Bodenanteil und dem Wert des Aufwuchses zusammen. In den notariellen Verträgen sind diese Anteile nicht im Einzelnen ausgewiesen, sodass in dieser Hinsicht keine differenzierte Auswertung möglich ist.

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. 2,8 %.





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

Zonale Grundstückspreise für Forstflächen

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 105 geeignete Kauffälle (43 aus dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz und 62 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 2023

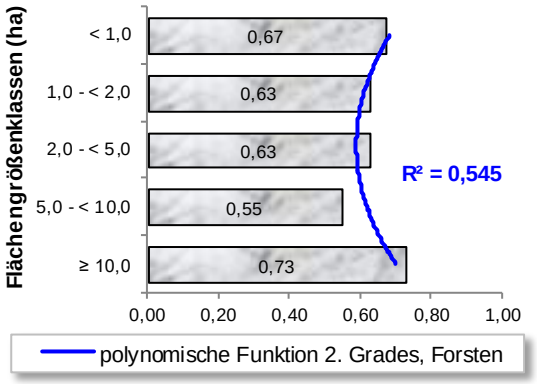
Lage		Ø Preis (Spanne) €/m²	Ø Preis €/m² *gewichtet* / *Median*	Ø Fläche (Umsatz)* (Spanne) ha	Anzahl Kauffälle
LK Oberspreewald-Lausitz	**Zone 1** (Spreewald)	*0,94*	*0,81* / *0,94*	*1,6* / *1,6* *(3,1)*	*2*
	Zone 2 (Lu-Ca Becken)	***0,57*** (0,33 – 0,73)	***0,54*** / ***0,60***	**1,4** / **0,9** **(14,1)** (0,5 – 2,7)	10
	Zone 3 (Hügelland)	***0,61*** (0,27 – 1,30)	***0,67*** / ***0,55***	**2,0** / **1,4** **(18,2)** (0,5 – 5,7)	9
	Zone 4 (Tiefland)	***0,61*** (0,22 – 0,98)	***0,74*** / ***0,62***	**1,5** / **0,6** **(30,4)** (0,2 – 9,7)	20
	Zone 5 (Ki-Fi Becken)	**0,51**	**0,42** / **0,51**	**4,9** / **4,9** **(9,8)**	*2*
Landkreis Spree-Neiße	**Zone 1** (Heide-Malxe-Nied.)	***0,54*** (0,29 – 0,85)	***0,43*** / ***0,55***	**4,2** / **4,1** **(25,1)** (0,7 – 7,5)	6
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	***0,64*** (0,39 – 1,08)	***0,49*** / ***0,55***	**2,1** / **2,2** **(8,3)** (0,3 – 3,7)	4
	Zone 3 (Oberspreewald)	***0,59*** (0,14 – 1,08)	***0,66*** / ***0,55***	**5,8** / **1,1** **(133,6)** (0,2 – 97,6)	23
	Zone 4 (Muskauer Falte)	***0,71*** (0,33 – 1,50)	***0,71*** / ***0,70***	**2,2** / **1,6** **(38,2)** (0,5 – 6,7)	17
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	***0,78*** (0,30 – 1,14)	***0,75*** / ***0,90***	**2,4** / **1,6** **(28,4)** (0,3 – 10,8)	12

** 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

Ein Einfluss der Flächengröße auf den Preis für Forstflächen ist im Berichtsjahr nicht mehr eindeutig erkennbar. Auch die Einteilung der Datenmenge in Größenklassen ergibt kein eindeutiges Ergebnis.

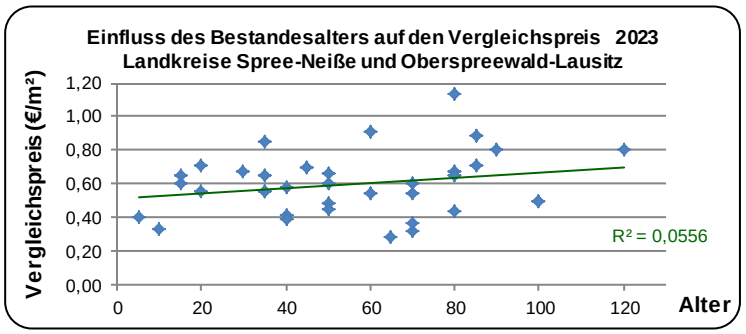


Das nebenstehende Diagramm zeigt die mittleren Preise in €/m² innerhalb von Größenklassen. In den ersten drei Größenklassen bis 5 ha sind annähernd gleich viele Kauffälle vorhanden.

In den beiden größeren Kategorien sind zusammen nur noch 6 % der Verkäufe getätigt worden.

Ein Einfluss der Flächengröße auf den erzielten Quadratmeterpreis ist **nicht** signifikant nachweisbar.

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 2023 nur 36 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 (105 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 (0,74 €/m²) der 9 ortsnahen Vergleichspreise **17 % über** dem arithmetischen Mittel (0,63 €/m²) der 96 ortsfernen Vergleichspreise bzw.
- liegt der gewichtete Mittelwert (0,77 €/m²) der 9 ortsnahen Vergleichspreise **20 % über** dem gewichteten Mittel (0,64 €/m²) der 96 ortsfernen Vergleichspreise.

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 von Forstflächen ohne Aufwuchs

Durch den Gesetzgeber ist mit der neuen ImmoWertV 2021 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.

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 2** Verträge (Vorjahr: 0) über **reine Waldbodenverkäufe** für Auswertungen zur Verfügung und 13 geeignete Verträge (Vorjahr: 8) mit ausgewiesenem Wert für den Bestand. Zur Erweiterung der Datenbasis werden Verträge der Jahre 2020 / 2021, auch Zukäufe von Kleinstflächen, in die Analysen miteinbezogen.

Reine Waldbodenverkäufe, die in den Verträgen als solche ausgewiesen waren, wurden zu 93 % durch die öffentliche Hand realisiert.

Neunzig 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 2023							
Anz. KF	**Ø Preis$_{Boden}$*** (Spanne) **€/m²**	Ø Anteil am Vergleichspreis	**Ø Anteil am BRW$_{Forsten}$ %**	**Ø BRW$_{Forsten}$** (Spanne) **€/m²**	**Ø Anteil am BRW$_{Acker}$ %**	**Ø BRW$_{Acker}$** (Spanne) **€/m²**	Ø **Fläche** (Spanne) **ha**
Waldbodenverkäufe *(Flächen ohne Aufwuchs)*							
15	**0,65 / 0,60 / 0,70** (0,10 – 1,10)	-	**113 / 117** (15 – 220)	**0,58 / 0,60** (0,50 – 0,70)	**97 / 110** (14 – 210)	**0,67 / 0,65** (0,50 – 0,90)	**0,6 / 0,2** (18 m² – 1,9)
Waldbodenpreis *(aus dem um den Bestandswert reduzierten Vergleichspreis)*							
41	**0,25 / 0,45 / 0,21** (0,05 – 0,65)	*34 % / 33 % (14 % - 57 %)*	**43 / 35** (9 – 104)	**0,59 / 0,60** (0,50 – 0,70)	**40 / 34** (10 – 104)	**0,63 / 0,62** (0,50 – 0,70)	**26,9 / 2,7** (0,1 – 442,7)

* *Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median* *Durchschnittswerte: arithmetisch / Median*

Die in der Tabelle zusammengefassten Preisanalysen lassen erkennen, dass deduktiv ermittelte Waldbodenpreise deutlich von den wenigen reinen Waldbodenpreisen abweichen. Daher ist es keine geeignete Methode zur Ableitung von Waldbodenrichtwerten.

Die Ableitung aus reinen Waldbodenverkäufen scheidet ebenfalls aus, da die Datenmenge nur einen **sehr geringen Bruchteil** von den Verträgen ausmacht, bei denen die Forstflächen inklusive des Bestandes veräußert werden und die Kaufpreise nur als eine Gesamtsumme gezahlt werden.

7 Bebaute Grundstücke

7.1 Allgemeines

7.1.1 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.

7.1.2 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 989 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 150 Erwerbsvorgänge weniger als im Jahr 2022.

Der Flächenumsatz nahm gegenüber dem Vorjahr um 233,6 ha ab. Auch der Geldumsatz ging um 171 Mio. € zurück.

Unter den 989 registrierten Datensätzen befanden sich 933 Kaufverträge, zwei Tauschverträge, 20 Auseinandersetzungsverträge, 9 Übertragungsverträge, 9 Verkäufe eines bebauten Erbbaurechtgrundstücks und 16 Zwangsversteigerungen.

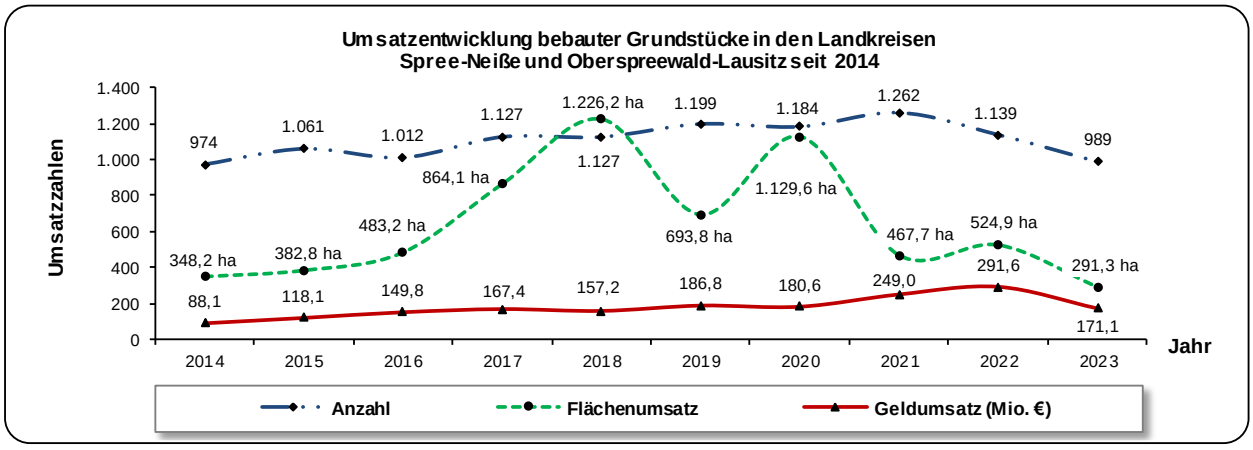
In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2022 und 2023 gegenübergestellt.

Übersicht über die Gesamtumsätze der bebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2022	2023	Veränd.	2022	2023	Veränd.	2022	2023	Veränd.
1.139	**989**	**- 13,2 %**	524,9	**291,3**	**- 44,52 %**	291,6	**171,4**	**- 41,3 %**

Die folgende Tabelle differenziert die Umsätze nach Landkreisen.

Übersicht über die Umsatzzahlen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2022/23						
Landkreis	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Spree-Neiße	606	**562**	242,8	**172,5**	115,7	**95,6**
Oberspreewald-Lausitz	533	**427**	282,0	**118,7**	175,9	**75,5**

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



7.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

7.2.1 Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern

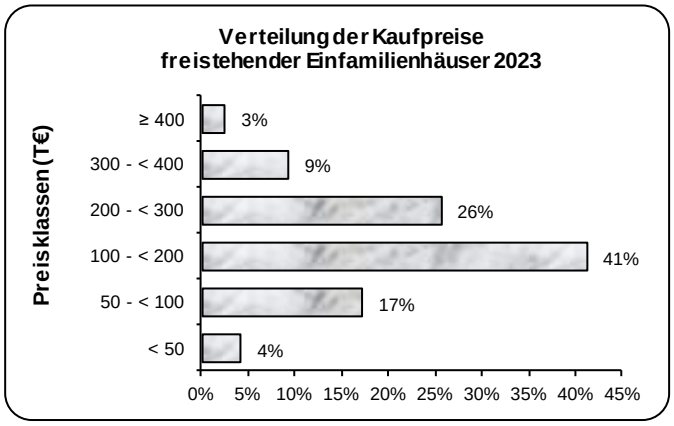
7.2.1.1 Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern

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 2023 wurden 238 frei stehende Einfamilienhäuser (Vorjahr: 266) in den Landkreisen verkauft. Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 8,5 T€ bis 700 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 182 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 162 T€.



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

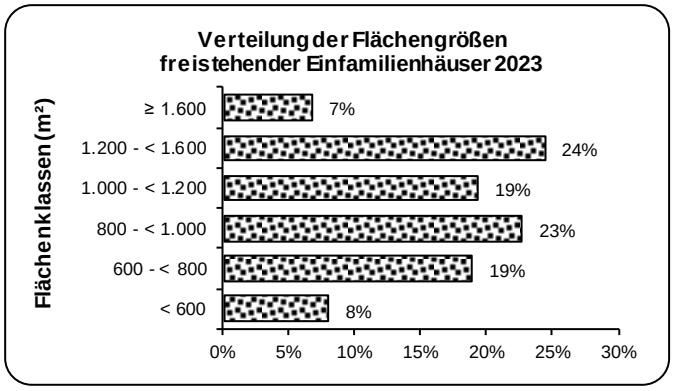
In den Preiskategorien ab 100 T€ bis 300 T€ finden sich die meisten Einfamilienhäuser (67 %) in mittlerem bis überwiegend modernisiertem Zustand, die vorwiegend vor 1990 errichtet wurden.

In den oberen Preiskategorien ab 300 T€ sind nach 1990 erbaute Immobilien vertreten oder ältere Einfamilienhäuser, die umfangreich modernisiert wurden und eine gehobene Ausstattung aufweisen.

Der Anteil der zuletzt genannten nahm bisher stetig zu. Im Berichtsjahr ging ihr Anteil gegenüber dem Vorjahr etwas zurück.

Die Grundstücke, auf denen die Einfamilienhäuser stehen, hatten eine Größe zwischen 292 m² und 2.037 m². Der Mittelwert betrug rd. 1.035 m² (Median: rd. 1.000 m²).

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Häufigkeit der verkauften Grundstücksgrößen.



61 % der verkauften Einfamilienhausgrundstücke war zwischen 600 m² und 1.200 m² groß.

Die 16 Grundstücke mit einer Größe über 1.600 m² lagen zu 63 % im ländlichen Raum und zu 37 % in den Städten der Landkreise.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Häuser mit einem **Baujahr ab 1991** (Anzahl: 60) betrug rd. 980 m².

Diese 60 Einfamilienhausgrundstücke befinden sich in 42 verschiedenen Gemarkungen. Die meisten dieser Immobilien (43) stehen im Landkreis Spree-Neiße. Dort sind es in städtischen Lagen 14 und in den ländlichen Lagen 29 Häuser. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz waren es nur 17 neuere Einfamilienhäuser. Im ländlichen Bereich befinden sich 9 und in städtischen Lagen stehen 8 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 179 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 52 m² bis 241 m² variierte.

Nach einer Ausreißerbereinigung waren 175 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 – 2023

Bau-jahr	Modernisie-rungen	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	geringfügige	16	**89 / 87** (40 – 130)	1.040 / 1.030 (292 – 1.644)	37 / 37 %	**115 / 100** (70 – 180)	**810 / 785** (308 – 1.300)	**500 / 460** (214 – 856)
	mittlere	29	**126 / 125** (65 – 220)	1.030 / 1.080 (430 – 1.534)	22 / 18 %	**125 / 120** (84 – 240)	**1.040 / 1.060** (481 – 1.744)	**860 / 870** (333 – 1.463)
	überwiegend	12	**145 / 137** (73 – 200)	990 / 990 (375 – 1.455)	24 / 16 %	**110 / 110** (70 – 178)	**1.365 / 1.440** (746 – 1.818)	**1.160 / 1.200** (577 – 1.538)
	umfangreich	11	**263 / 245** (190 – 375)	1.140 / 1.200) (372 – 1.875)	33 / 11 %	**140 / 135** (105 – 195)	**1.910 / 1.850** (1.250 – 2.679)	**1.690 / 1.680** (1.106 – 2.542)
1945 bis 1969	geringfügige	3	**42 / 40** (35 – 50)	1.240 / 1.240 (1.227 – 1.247)	16 / 41 %	**100 / 90** (70 – 145)	**450 / 500** (276 – 568)	**270 / 305** (147 – 357)
	mittlere	9	**138 / 160** (75 – 185)	1.180 / 1.200 (656 – 1.770)	36 / 28 %	**115 / 120** (76 – 142)	**1.225 / 1.250** (664 – 1.875)	**855 / 890** (523 – 1.082)
	überwiegend	6	**208 / 220** (100 – 292)	1.320 / 1.230 (885 – 1.878)	28 / 13 %	**115 / 115** (86 – 150)	**1765 / 1.915** (1.163 – 1.955)	**1.520 / 1.565** (1.055 – 1.732)
1970 bis 1990	geringe bis mittlere	8FD	**127 / 137** (71 – 160)	1.070 / 1.040 (614 – 1.745)	39 / 27 %	**100 / 105** (61 - 120)	**1.250 / 1.190** (975 – 1.667)	**910 / 840** (690 – 1.214)
	überwiegend	4FD	**169 / 165** (150 – 195)	1.020 / 920 (651 – 1.581)	28 / 14 %	**95 / 95** (85 - 104)	**1.800 / 1.785** (1.765 – 1.875)	**1.540 / 1.545** (1.390 – 1.687)
	geringfügige	3SD	**93 / 90** (70 – 120)	840 / 730 (567 – 1.205)	32 / 26 %	**150 / 140** (140 – 164)	**640 / 645** (427 – 857)	**480 / 505** (295 – 648)
	mittlere	15SD	**162 / 149** (70 – 250)	1.100 / 880 (580 – 1.836)	27 / 15 %	**125 / 120** (80 – 200)	**1.325 / 1.240** (658 – 1.967)	**1.115 / 1.140** (610 – 1.639)
	überwiegend	7SD	**222 / 220** (129 – 300)	850 / 870 (474 – 1.059)	33 / 13 %	**125 / 120** (69 – 228)	**1.815 / 1.790** (1.316 – 2.250)	**1.580 / 1.635** (1.133 – 2.104)
1991 bis 1999	keine bis geringfügige	9SD(-)▲	**273 / 261** (180 – 375)	1.000 / 980 (754 – 1.498)	38 / 14 %	**125 / 120** (112 – 145)	**2.170 / 2.080** (1.500 – 2.934)	**1.880 / 1.820** (1.132 – 2.595)
		11SD(+)▲	**259 / 270** (140 – 350)	995 / 1.000 (420 – 1.787)	37 / 11 %	**125 / 125** (75 – 165)	**2.095 / 2.125** (1.308 – 2.917)	**1.860 / 1.935** (1.114 – 2.624)
	geringfügige	2WD(-)△	**273 / 273**	620 / 620	30 / 8 %	**105 / 105**	**2.550 / 2.550**	**2.340 / 2.340**
	mittlere	6SD(-)▲	**338 / 337** (230 – 453)	1.105 / 1.030 (651 – 1.979)	27 / 9 %	**165 / 160** (129 – 241)	**2.060 / 2.005** (1.586 – 2.651)	**1.860 / 1.850** (1.486 – 2.133)
2000 bis 2010	keine	8SD(-)▲	**243 / 214** (175 – 420)	970 / 1.020 (707 – 1.291)	31 / 10 %	**125 / 125** (92 – 169)	**2.000 / 1.840** (1.172 – 3.652)	**1.765 / 1.690** (1.109 – 2.878)
		5WD(-)△	**215 / 210** (185 – 275)	820 / 800 (525 – 1.102)	29 / 11 %	**90 / 90** (75 – 107)	**2.355 / 2.335** (2.009 – 2.865)	**2.095 / 2.165** (1.812 – 2.359)
	geringfügige	2SD(-)△	**290 / 290**	590 / 590	38 / 8 %	**105 / 105**	**2.725 / 2.725**	**2.510 / 2.510**
		5SD(-)▲	**334 / 325** (270 – 389)	910 / 670 (562 – 1.727)	41 / 9 %	**120 / 120** (104 – 149)	**2.765 / 2.735** (2.143 – 3.510)	**2.505 / 2.470** (1.942 – 3.081)
ab 2020	Neubau	4SD(-)	**401 / 311** (280 – 700)	750 / 700 (427 – 1.189)	43 / 8 %	**135 / 145** (89 – 171)	**2.945 / 2.905** (1.882 – 4.094)	**2.705 / 2.610** (1.751 – 3.849)

* *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)
FD – Gebäude mit Flachdach, SD – Gebäude mit Sattel- / Krüppelwalmdach WD – Gebäude mit Walmdach
(-) – ohne Unterkellerung, (+) – mit Unterkellerung △ – ohne Dachgeschossausbau ▲ – mit Dachgeschossausbau
Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

7.2.1.2 Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der im Jahr 2023 verkauften Zweifamilienhäuser ist mit insgesamt 19 Kauffällen (Vorjahr: 15) sehr gering. Davon befinden sich 8 im Landkreis Spree-Neiße und 11 im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Der Geldumsatz betrug 3,04 Mio. € und der Flächenumsatz 2,0 ha.

Die Kaufpreise streuten von 40 T€ bis 350 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 160 T€ und im Median bei rd. 165 T€.

Die Grundstücke waren zwischen 398 m² und 2.200 m² groß. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Zweifamilienhausgrundstücke betrug rd. 1.060 m² und im Median rd. 1.000 m². Überschüssige Flächenanteile wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt, sodass die folgenden Daten entsprechend bereinigt / normiert (norm. KP, norm. Fläche) sind.

Für 14 Zweifamilienhausgrundstücke lagen genügend Daten für die Auswertung vor, die in der folgenden Tabelle den entsprechenden Baujahresklassen und Modernisierungsgraden zugeordnet.

Preisniveau von Zweifamilienhäusern in den Landkreisen SPN und OSL - 2023

Baujahr	Modernisierungen	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 1949	keine bis geringfügige	2	**53 / 53**	750 / 750	25 / 36 %	**165 / 165**	**320 / 320**	**210 / 210**
	mittlere	4	**133 / 123** (85 – 200)	1.040 / 895 (640 – 1.724)	31 / 20 %	**195 / 205** (146 – 224)	**685 / 725** (405 – 893)	**545 / 565** (311 – 741)
	überwiegend	4	**151 / 170** (76 – 190)	1.210 / 1.285 (581 – 1.700)	23 / 17 %	**160 / 165** (135 – 180)	**955 / 1.065** (461 – 1.222)	**815 / 940** (321 – 1.059)
	umfangreich	2	**292 / 292**	1.470 / 1.470	25 / 9 %	**165 / 165**	**1.775 / 1.775**	**1.615 / 1.615**
1991 bis 2000	keine bis geringe	2	**260 / 260**	510 / 510	90 / 18 %	**145 / 145**	**1.900 / 1.900**	**1.515 / 1.515**

** Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, norm. KP – um Wert überschüssiger Flächen bereinigter Kaufpreis,*
** Wfl – Wohnfläche (in m²), norm. Fläche – um überschüssige Flächen bereinigte Grundstücksfläche,*
** BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent),*
** WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²), GF – Gebäudefaktor (in €/m²) Durchschnittswerte: arithmetisch/ Median*

7.2.1.3 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 2023 wurden 44 Bauernhäuser (Vorjahr: 27) ohne ungewöhnliche oder persönliche Umstände veräußert. Ihr Geldumsatz lag bei rd. 6,6 Mio. € (Vorjahr: 4,4 Mio. €. Der Flächenumsatz betrug 18,2 ha (Vorjahr: 27,7 ha).

Die Kaufpreisspanne reichte von 20 T€ bis 600 T€. Das arithmetische Preismittel aller Bauernhäuser betrug rd. 149 T€. Der Medianwert lag bei 133 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 722 m² bis 1,3 ha. Im arithmetischen Durchschnitt wurden rd. 0,4 ha veräußert. Der Medianwert lag bei rd. 3.300 m².

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

Die 33 Wohnhäuser mit bekannten Daten hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 140 m² (Spanne: 75 m² bis 269 m²), die im Median bei rd. 135 m² liegt.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von 32 geeigneten Bauernhäusern.

Preisniveau von Bauernhäusern in den Landkreisen SPN und OSL - 2023								
Bau-jahr	**Modernisie-rungen**	**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	5	**57 / 58** (20 – 86)	985 / 1.000 (790 – 1.195)	18 / 50 %	**130 / 120** (80 – 190)	**495 / 600** (105 – 713)	**350 / 350** (-56 – 597)
	geringfügige	8	**108 / 101** (45 – 195)	1.780 / 1.850 (722 – 2.500)	20 / 33 %	**145 / 145** (75 – 269)	**830 / 840** (181 – 1.777)	**595 / 515** (94 – 1.402)
	mittlere	8	**147 / 147** (80 – 276)	1.580 / 1.540 (1.000 – 2.100)	18 / 17 %	**145 / 130** (75 – 225)	**1.060 / 1.100** (439 – 1.543)	**900 / 935** (368 – 1.312)
	überwiegend	7	**248 / 245** (145 – 351)	1.800 / 1.800 (1.277 – 2.700)	16 / 10 %	**145 / 120** (110 – 220)	**1.755 / 1.860** (1.054 – 2.159)	**1.585 / 1.690** (1.009 – 1.918)
1945 bis 1969	mittlere bis überwiegend	4	**102 / 104** (67 – 133)	1.770 / 1.890 (1.300 – 2.000)	17 / 27 %	**135 / 140** (114 – 160)	**750 / 780** (518 – 915)	**560 / 650** (238 – 709)

** Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, norm. KP – um Wert überschüssiger Flächen bereinigter Kaufpreis,*
** Wfl – Wohnfläche (in m²), norm. Fläche – um überschüssige Flächen bereinigte Grundstücksfläche,*
** BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent),*
** WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²), GF – Gebäudefaktor (in €/m²) Durchschnittswerte: arithmetisch/ Median*

7.3 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 dem Anhang 8 des Grundstücksmarktberichtes zu finden.

7.3.1 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

Für die Ableitung von Sachwertfaktoren wurden in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 50 Kauffälle aus dem Jahr 2023 über Einfamilienhäuser mit normal großen Grundstücken für die Auswertung aufbereitet.

In die Untersuchung wurden außerdem 9 Einfamilienhausgrundstücke 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 59 Datensätze für die Ableitung von Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Merkmale der Grundstücke:

Baujahr der Gebäude vor 1990 (31 Kauffälle)	**Baujahr der Gebäude nach 1990** (28 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 47 €/m²	Bodenwertniveau (BWN): 13 €/m² bis 55 €/m²

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

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser zum Stichtag 01.07.2023

Bau-jahr	Standard-stufe	Modernisie-rungen	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 bis mittlere	8	120 (70 – 184)	**108** (75 – 163)	**960** (536 – 1.395)	**134** (76 – 190)	27 / 26 %	**0,83** (0,49 – 1,11)
	3	überwiegend bis umfang-reich	8	105 (70 – 140)	**168** (73 – 346)	**1.575** (1.043 – 2.473)	**189** (133 – 307)	28 / 17 %	**0,87** (0,55 – 1,13)
1945 bis1969	2	geringe	3	110 (100 – 118)	**133** (118 – 150)	**1.230** (999 – 1.500)	**147** (142 – 159)	21 / 20 %	**0,90** (0,83 – 0,95)
	3	mittlere	4	140 (86 – 175)	**207** (100 – 292)	**1.480** (1.163 – 1.947)	**240** (169 – 271)	14 / 9 %	**0,83** (0,59 – 1,08)
1970 bis 1990	2	geringe	4	115 (94 – 145)	**152** (99 – 231)	**1.310** (943 – 1.590)	**214** (166 – 256)	30 / 23 %	**0,71** (0,46 – 0,90)
	3	überwiegend	4	155 (125 – 228)	**254** (215 – 300)	**1.690** (1.316 – 1.923)	**352** (278 – 451)	44 / 16 %	**0,74** (0,66 – 0,90)
1991 bis 1999	3	keine bis geringe	4(-)	135 (122 – 145)	**252** (230 – 275)	**1.905** (1.586 – 2.132)	**275** (259 – 288)	30 / 10 %	**0,92** (0,80 – 1,04)
			5(+)	135 (120 – 165)	**256** (190 – 290)	**1.930** (1.466 – 2.417)	**332** (290 – 398)	32 / 11 %	**0,77** (0,65 – 0,85)
	4	geringe	3(-)	140 (126 – 149)	**322** (275 – 395)	**2.290** (2.034 – 2.651)	**336** (307 – 365)	32 / 15 %	**0,95** (0,88 – 1,08)
2000 bis 2010	3	keine	5(-)	100 (91 – 107)	**227** (175 – 365)	**2.245** (1.651 – 3.510)	**259** (232 – 290)	30 / 11 %	**0,87** (0,70 – 1,36)
	4	geringe	8(-)	120 (85 – 160)	**301** (220 – 389)	**2.520** (1.852 – 2.857)	**362** (264 – 474)	33 / 8 %	**0,85** (0,65 – 1,08)
ab 2020	4	keine	3(-)	125 (89 – 161)	**300** (280 – 319)	**2.565** (1.882 – 3.585)	**428** (355 – 542)	41 / 9 %	**0,73** (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

Wird die Gesamtzahl der Stichprobe auf 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 R^2 findet, oftmals relativ gering.

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

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

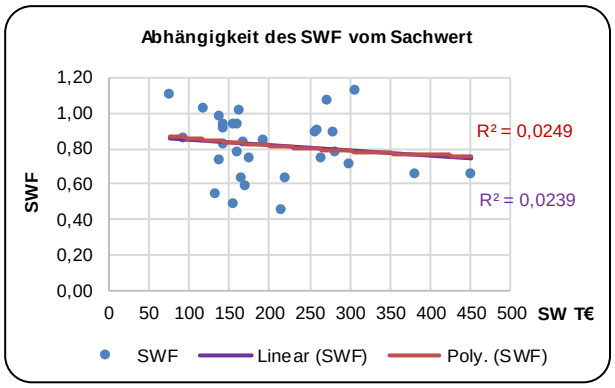


Abbildung 1

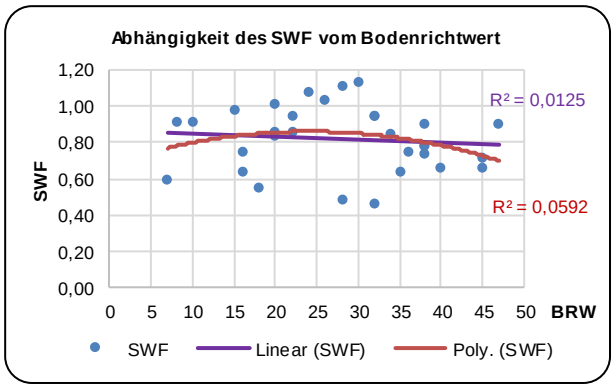


Abbildung 2

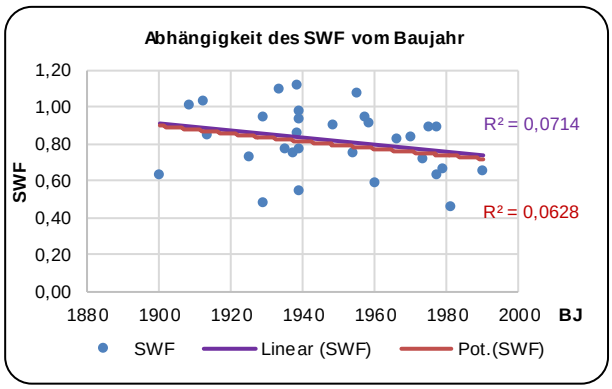


Abbildung 3

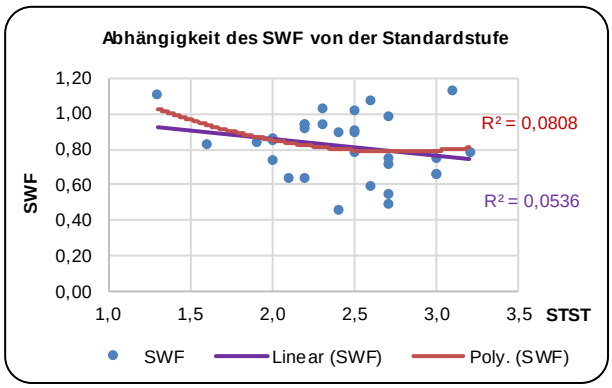


Abbildung 4

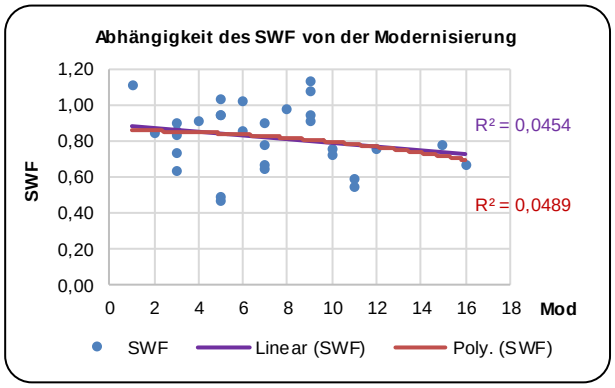


Abbildung 5

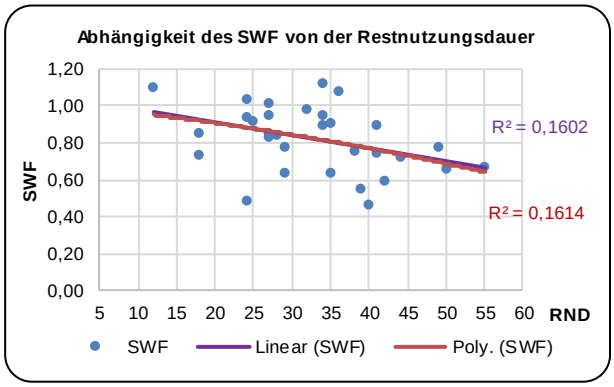


Abbildung 6

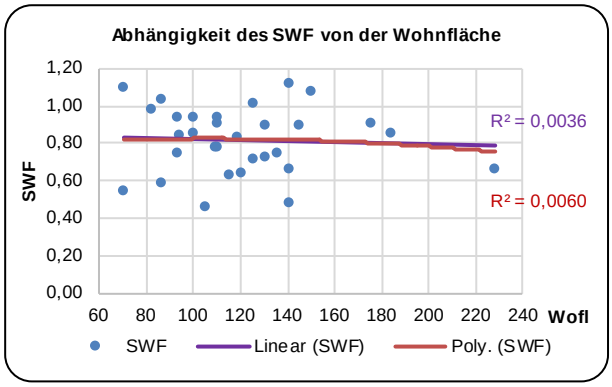


Abbildung 7

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 Einfamilienhäuser mit einem Baujahr **nach 1990** untersucht.

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

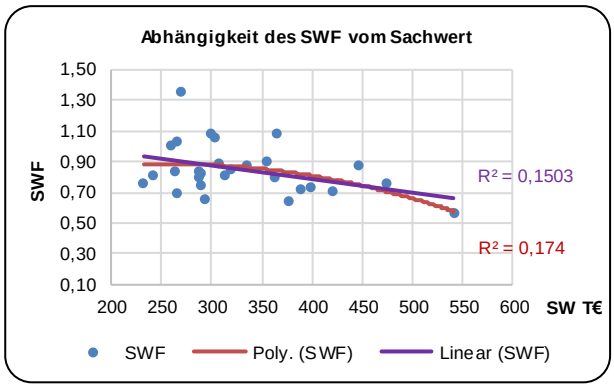


Abbildung 8

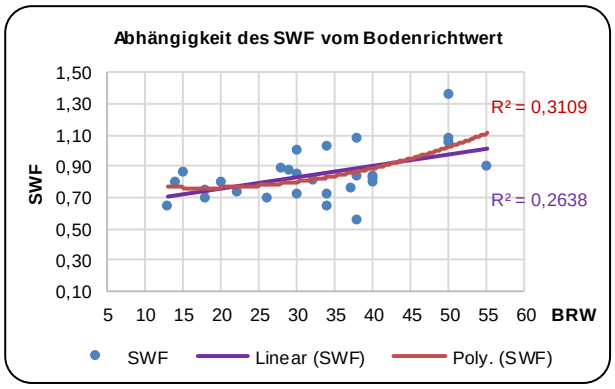


Abbildung 9

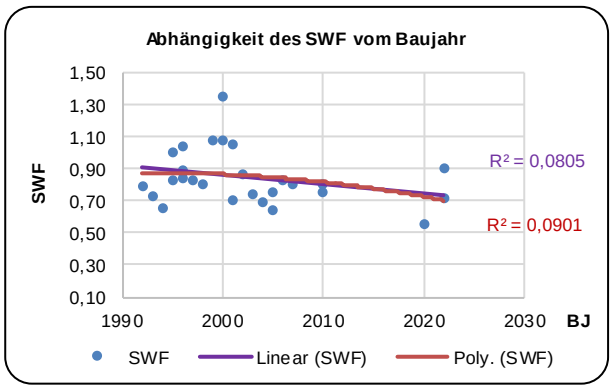


Abbildung 10

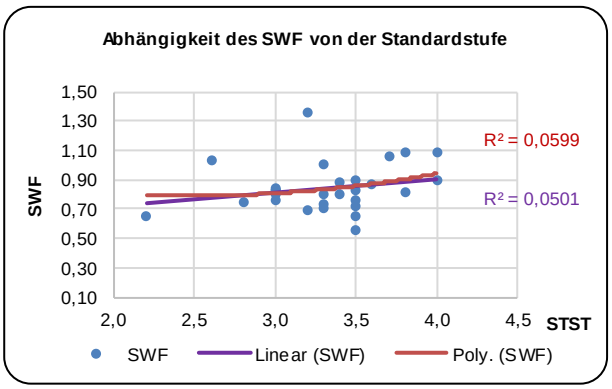


Abbildung 11

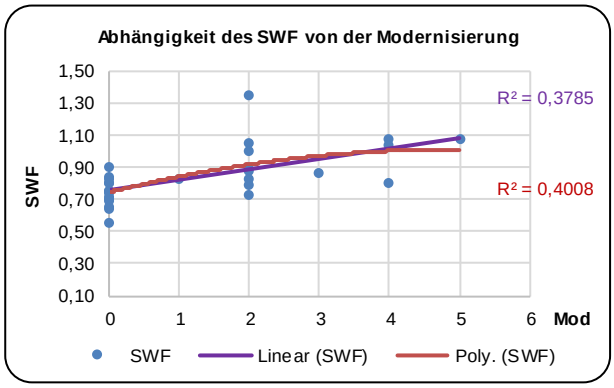


Abbildung 12

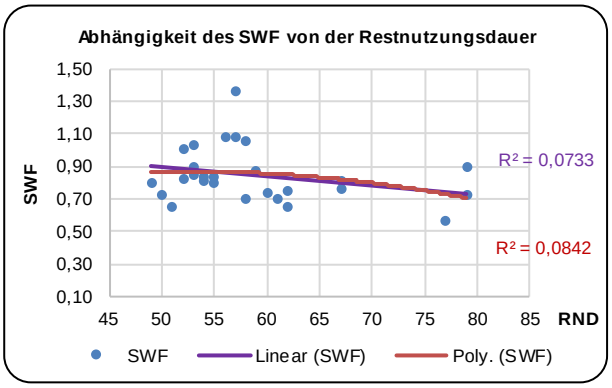


Abbildung 13

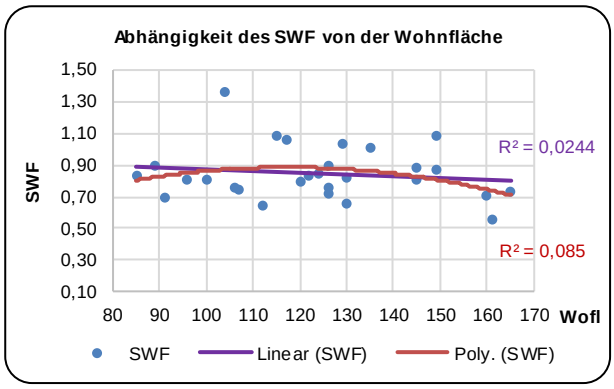


Abbildung 14

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

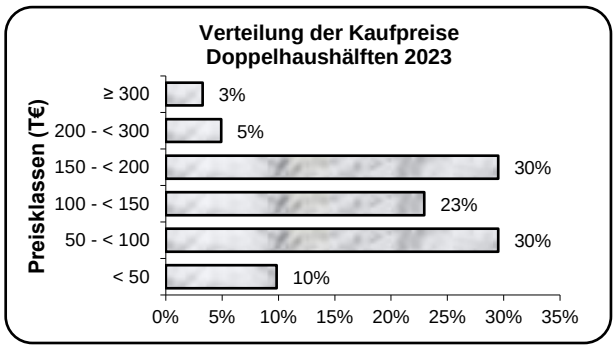
Mit Hilfe der Diagramme können bei Bedarf die ausgewiesenen Sachwertfaktoren an die konkrete Situation in der Wertermittlung sachverständig angepasst werden.

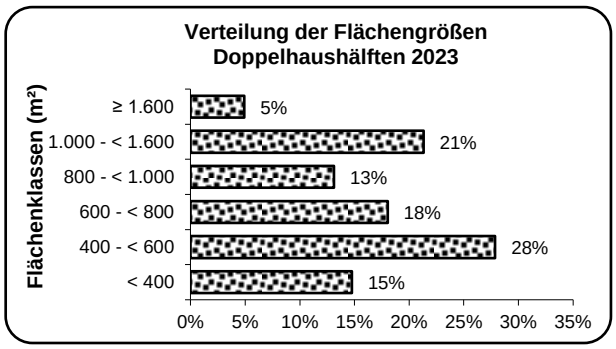
7.4 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

7.4.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften

Im Berichtsjahr 2023 wurden 61 Grundstücke mit Doppelhaushälften (Vorjahr: 61) veräußert. Der Geldumsatz lag bei rd. 7,5 Mio. € (Vorjahr: 8,9 Mio. €).

Die Kaufpreise aller Doppelhaushälften streuten in einer Bandbreite von 10 T€ bis 335 T€ und lagen im Durchschnitt bei rd. 123 T€. Aus der Verteilung ergibt sich ein Medianwert in Höhe von 115 T€.





Die Grundstücke waren zwischen 153 m² und 2.010 m² groß. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei etwa 760 m². Gemäß der Verteilung ergab sich ein Medianwert von rd. 620 m². Die Grundstücke, die größer als 900 m² waren, verfügten teilweise über größere Gartenflächen.

Die Wohnflächen der Doppelhaushälften betrugen 60 m² bis 182 m² und im Durchschnitt rd. 105 m². Der Median lag bei rd. 95 m².

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von 52 im Jahr 2023 verkauften Doppelhaushälften, deren Daten für eine Auswertung geeignet waren.

Preisniveau der Doppelhaushälften in den Landkreisen SPN und OSL – 2023

Bau-jahr	Modernisierungen	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	geringfügige	4	**40 / 48** (10 – 55)	550 / 520 (153 – 984)	26 / 40 %	**75 / 80** (60 – 90)	**525 / 600** (143 – 752)	**330 / 380** (57 – 504)
	mittlere	15	**97 / 99** (38 – 155)	840 / 720 (369 – 2.010)	25 / 22 %	**115 / 110** (80 – 155)	**870 / 865** (474 – 1.278)	**680 / 635** (177 – 1.109)
	überwiegend	17	**149 / 150** (70 – 220)	740 / 620 (383 – 1.701)	40 / 20 %	**105 / 95** (79 – 150)	**1.460 / 1.460** (886 – 1.895)	**1.165 / 1.210** (567 – 1.510)
1945 bis 1990	geringfügige	*1*	*k. A.*	*k. A.*	*k. A.*	*k. A.*	*k. A.*	*k. A.*
	mittlere	4	**69 / 63** (60 – 90)	1.075 / 1.105 (505 – 1.590)	13 / 15 %	**85 / 90** (68 – 91)	**830 / 825** (682 – 989)	**700 / 690** (572 – 848)
	überwiegend	4	**213 / 213** (90 – 335)	775 / 870 (295 – 1.061)	35 / 13 %	**125 / 125** (75 – 178)	**1.660 / 1.560** (1.200 – 2.310)	**1.420 / 1.370** (1.121 – 1.835)
1991 bis 2002	keine bis geringfügige	6	**175 / 168** (148 – 238)	495 / 425 (234 – 971)	27 / 7 %	**110 / 105** (90 – 137)	**1.655 / 1.585** (1.241 – 2.384)	**1.535 / 1.450** (1.190 – 2.214)
> 2010	keine	*1*	*k. A.*	*k. A.*	*k. A.*	*k. A.*	*k. A.*	*k. A.*

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

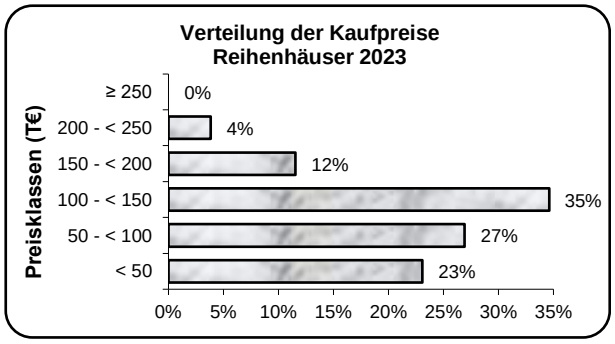
* *Wfl – Wohnfläche (in m²) WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²) GF – Gebäudefaktor (in €/m²)*

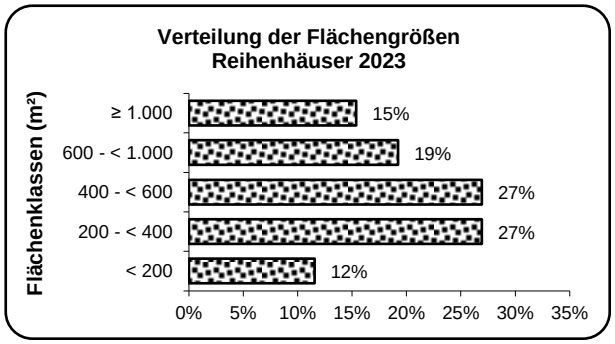
Durchschnittswerte: arithmetisch / Median k. A. – keine Angaben (aus datenschutzrechtlichen Gründen)

7.4.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern

Im Berichtszeitraum 2023 wurden 26 Reihenhäuser (Vorjahr: 18) ohne ungewöhnliche und persönliche Umstände veräußert. Ihr Geldumsatz lag bei rd. 2,54 Mio. € (Vorjahr: 2,44 Mio. €).

Die Kaufpreisspanne reichte von 23 T€ bis 205 T€. Das arithmetische Preismittel aller Reihenhäuser betrug rd. 98 T€. Der Medianwert für ein Reihenhausgrundstück lag bei 95 T€. Die 15 Reihenmittelhäuser kosteten durchschnittlich 91 T€ (Median: 80 T€) und die 10 Reihenendhäuser im Mittel 105 T€ (Median: 113 T€). Außerdem wurde ein ganzes Reihenhaus weiterveräußert.





Die veräußerten Reihenhausgrundstücke hatten eine Größe von 146 m² bis 1.452 m². Sie waren im Durchschnitt rd. 510 m² groß. Der Medianwert lag bei 430 m². Die Mittelhausgrundstücke waren durchschnittlich 440 m² groß (Median: 405 m²). Die Endhausgrundstücke hatten eine mittlere Größe von 560 m² (Median: 440 m²).

Die Häuser hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 95 m² (Spanne: 60 m² bis 140 m²), die im Median bei rd. 90 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 25 Reihenhäusern aus dem Berichtsjahr deren Daten für eine Auswertung geeignet waren.

Preisniveau der Reihenhäuser in den Landkreisen SPN und OSL – 2023

Bau-jahr	Modernisierungen	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	4	**26 / 26** (23 – 30)	375 / 420 (163 – 503)	16 / 30 %	**85 / 85** (70 – 100)	**310 / 310** (268 – 353)	**215 / 225** (139 – 265)
	mittlere	3	**63 / 65** (45 – 80)	265 / 310 (147 – 341)	28 / 14 %	**75 / 70** (60 – 90)	**920 / 930** (500 – 1.333)	**805 / 740** (420 – 1.246)
	überwiegend, umfangreich	5	**95 / 100** (63 – 113)	590 / 500 (303 – 1.114)	20 / 13 %	**85 / 75** (67 – 110)	**1.150 / 1.075** (851 – 1.461)	**1.010 / 870** (769 – 1.295)
1945 bis 1970	geringe	1	*k. A.*	*k. A.*	*k. A.*	*k. A.*	*k. A.*	*k. A.*
	mittlere bis überwiegend	7	**114 / 115** (71 – 181)	660 / 450 (256 – 1.452)	30 / 13 %	**95 / 95** (70 – 122)	**1.195 / 1.250** (755 – 1.724)	**1.030 / 1.030** (722 – 1.536)
1991 bis 2000	keine und *1 KF mit BJ 1987 umfangreich mod.*	3	**155 / 140** (120 – 205)	365 / 260 (146 – 693)	45 / 11 %	**115 / 115** (92 – 140)	**1.325 / 1.305** (1.207 – 1.464)	**1.175 / 1.165** (1.146 – 1.217)
	geringfügige	2	**173 / 173**	320 / 320	27 / 5 %	**95 / 95**	**1.815 / 1.815**	**1.730 / 1.730**

* *Anz. KF – Anzahl der Kauffälle,*
* *Wfl – Wohnfläche (in m²),*
* *BRW – Bodenrichtwert (in €/m²),*
* *WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²),*
Durchschnittswerte: arithmetisch / Median,
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),
k. A. – keine Angaben aus datenschutzrechtlichen Gründen

7.5 Mehrfamilienhäuser

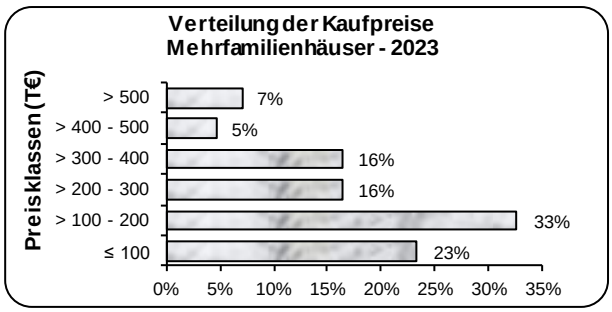
7.5.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Mehrfamilienhäusern

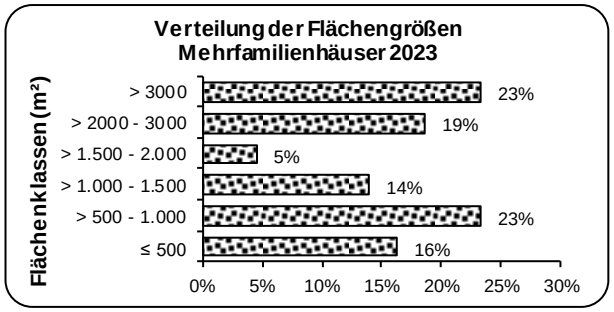
Im Berichtszeitraum wechselten 43 Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz den Eigentümer. Damit halbierte sich fast das Marktgeschehen gegenüber 2022 (82 Veräußerungen).

Der Geldumsatz lag bei rd. 9,62 Mio. € und somit wesentlich unter dem Jahr 2022 mit 38,9 Mio. €. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich überwiegend in den Städten, die meisten in Forst (Lausitz) (9 Kauffälle), Welzow (7 Kauffälle), Guben (6 Kauffälle), Schwarzheide (3 Kauffälle), Spremberg (2 Kauffälle), sowie Senftenberg mit Brieske zusammen (4 Kauffälle).

Die Preisspanne von 30 einzelnen Mehrfamilienhäusern reichte von 45 T€ bis 855 T €, je nach Alter und Zustand der Gebäude und deren Lage. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 236 T€ und im Median bei rd. 182 T€. In 4 Verträgen wechselten 2 bis 3 Gebäude den Eigentümer. Für diese Immobilien wurden Preise zwischen 146 T€ und 309 T€ vereinbart. Eine Kaufpreisaufteilung war nicht möglich.

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





Die Größen der einzelnen Mehrfamilienhausgrundstücke variierten von 197 m² bis 9.822 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße der einzelnen Mehrfamilienhäuser lag bei rd. 2.190m² und im Median bei rd. 1.380 m². Grundstücke mit mehreren Gebäuden hatten Flächengrößen zwischen 5.000 m² und 6.000 m².

Für die Baujahresklasse > 1990 stand nur 1 Kauffall zur Verfügung. Dieser wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht dargestellt.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das normierte Preisniveau von geeigneten Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 2023. Grundstücke mit mehreren Mehrfamilienhäusern sind nicht mit enthalten.

Preisniveau von Mehrfamilienhäusern in den Landkreisen SPN und OSL 2023

Bau-jahr	Modernisierungen	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	4	**87 / 85** (58 – 118)	**1.300 / 1.380** (444 – 2.022)	29 / 28 %	**370 / 365** (350 – 408)	4 / 100	**235 / 230** (169– 317)	**155 / 135** 114 – 239)
	geringfügig	8	**96 / 79** (45 – 187)	**1.670 / 1.520** (1.200 – 2.558)	16 / 32 %	**360 / 335** (204 – 530)	5 / 67	**305 / 245** (111 – 917)	**230 / 155** (45 – 758)
	mittlere	5	**184 / 178** (90 – 310)	**900 / 660** (197 – 2.200)	28 / 13 %	**290 / 240** (135 – 461)	5 / 23	**755 / 670** (345 – 1.319)	**675 / 630** (239 – 1.237)
	überwiegend	6	**328 / 320** (189 – 535)	**660 / 780** (244 – 990)	47 / 11 %	**395 / 355** (150 – 872)	6 / 23	**965 / 960** (614 – 1.367)	**850 / 800** (589 – 1.163)
1945 bis 1989	überwiegend	5	**451 / 350** (250 – 855)	**2.190 / 2.360** (1.227 – 3.352)	51 / 21 %	**440 / 385** (272 – 836)	6 / 0	**1.050 / 905** (769 –1.654)	**815 / 770** (637 – 1.090)

* *KF – Anzahl der Kauffälle, 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 (normiert).*
Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

7.6 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

7.6.1 Preisniveau und Vergleichspreise

7.6.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2023 wurden in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 19 Wohn- und Geschäftshäuser (Vorjahr: 41) in die Datenbank aufgenommen. Der Geldumsatz lag bei rd. 4,6 Mio. € (Vorjahr: 13,6 Mio. €).

Die Kaufpreisspanne reichte von 50 T€ bis 1,3 Mio. €. Im Durchschnitt lag der Preis bei rd. 242 T€ und im Median bei rd. 135 T€.

Die Größen dieser Wohn- und Geschäftshausgrundstücke variierten von 141 m² bis rd. 2.764 m². Die mittlere Flächengröße betrug rd. 790 m² und im Median 700 m².

Für 16 Kauffälle lagen genügen Daten vor, um die folgende Tabelle zu veröffentlichen.

Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern in den Landkreisen SPN und OSL 2020 – 2023

Bau-jahr	Modernisierungen	KF*	Ø KP (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø W-Nfl* (Spanne) m²	W-G / leer* / %	Ø NFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1945	keine	4	**80 / 80** (50 – 110)	**1.285 / 860** (654 – 2.764)	36 / 49 %	**325 / 355** (157 – 440)	4 / 88	**255 / 255** (181 – 318)	**135 / 170** (10 – 196)
	mittlere 1-3 Einheiten	8	**154 / 125** (79 – 420)	**680 / 400** (141 – 1.721)	39 / 15 %	**180 / 190** (66 – 269)	**2** / 29	**890 / 755** (372 – 1.826)	**775 / 680** (213 – 1.612)
	mittlere 4-6 Einheiten	4	**229 / 240** (135 – 300)	**600 / 690** (211 – 823)	64 / 16 %	**340 / 315** (210 – 517)	**5** / 35	**690 / 695** (580 – 794)	**585 / 580** (444 – 726)

* *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) Durchschnittswerte: arithmetisch / Median*

7.6.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Berichtsjahr wurden 7 Grundstücke mit Büro- und Verwaltungsgebäuden veräußert. Vier dieser Immobilien befinden sich im Raum des Landkreises Oberspreewald-Lausitz und 3 im Landkreis Spree-Neiße. Dabei handelte es sich um sehr unterschiedliche Objekte, teilweise mit anderen Gebäudearten gemeinsam auf einem Grundstück.

Die Preisspanne reichte von 44 T€ bis 882 T€. Es ergab sich ein Geldumsatz in Höhe von rd. 2,7 Mio. €. Die Preise werden im Wesentlichen durch die Größe, Verwendungsfähigkeit und die Lage sowie den Zustand des Objektes bestimmt.

Die Grundstücke, auf denen diese Gebäude (bekannte Baujahre: 1920 bis 1988) stehen, sind zwischen 2.334 m² und 18.020 m², im Durchschnitt rd. 6.500 m² groß. Von 3 Objekten konnten die Nutzflächen ermittelt werden.

In der folgenden Tabelle werden die ausgewerteten Daten dargestellt.

Preisniveau von Büro- und Verwaltungsgebäuden in den Landkreisen SPN und OSL 2023

Bau-jahr	Modernisierungen	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
1920 – 1990	geringfügige	3	**239 / 297** (44 – 376)	4.900 / 2.500 (2.400 – 9.804)	19 / 31 %	**820 / 490** (470 – 1.490)	**315 / 250** (94 – 606)	**235 / 205** (46 – 453)

* *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) Durchschnittswerte: arithmetisch / Median*

7.6.1.3 Geschäftsgebäude

Im Jahr 2023 wurden 14 Geschäftsgebäude veräußert. Darunter waren vier Verkaufsstellen (Läden), sechs Verbrauchermärkte, ein Baumarkt und drei sonstige Geschäftshäuser. Der Geldumsatz belief sich auf rd. 16,9 Mio. €. Die Preisspanne reichte von 5 T€ bis 5,7 Mio. €. Die Grundstücke waren zwischen 228 m² und 24.762 m² groß.

7.6.2 Hotels und Gaststätten

In den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden im Berichtszeitraum ein Hotel, eine Pension, vier Ferienobjekte und sechs Gaststätten unterschiedlicher Baujahre in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die Kaufpreise der Ferienobjekte wiesen eine Preisspanne von 122 T€ bis 2,1 Mio.€ auf. Die gastronomischen Immobilien hatten Preise zwischen 3 T€ und 304 T€.

Detaillierte Auswertungen sind aufgrund der Datenlage nicht möglich.

7.7 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 2023 nahmen im Berichtsgebiet 35 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 5 T€, als symbolischer Kaufpreis, bis ca. 1,25 Mio. €. Ihr Gesamtumsatz betrug rund 8,9 Mio. €. Die Grundstücke waren von 188 m² bis ca. 5,2 ha groß.

Unter diesen Objekten befanden sich:

Preisniveau von Produktions- und Lagergebäuden in den Landkreisen SPN und OSL 2023

Baujahre*	Anz. KF	Ø KP (Spanne) T€	Ø Flächen (Spanne) m²	Ø BRW €/m²
Scheunen, Mehrzweckgebäude, Hallen (landwirtschaftlich)				
< 1990	6	**137 / 19** (6 – 715)	**3.100 / 3.000** (1.289 – 5.566)	**37 / 21** (6 – 130)
Lagerhallen				
bis 2002	7	**130 / 80** (5 – 380)	**4.350 / 1.450** (347 – 17.425)	**16 / 12** (5 – 48)
Werkstätten / Werkstattkomplexe				
< 1990	7	**247 / 60** (36 – 867)	**6.200 / 2.500** (188 – 30.966)	**27 / 34** (10 – 40)
größere Produktionshallen, Industrieanlagen				
bis 1995	11	**411 / 253** (23 – 1.250)	**9.000 / 6.400** (974 – 22.307)	**11 / 12** (5 – 22)
Ställe, Stallanlagen, …				
< 1990	3	**297 / 250** (225 – 417)	**37.800 / 40.200** (21.349 – 51.812)	**10 / 10** (7 – 13)

** nicht immer bekannt*

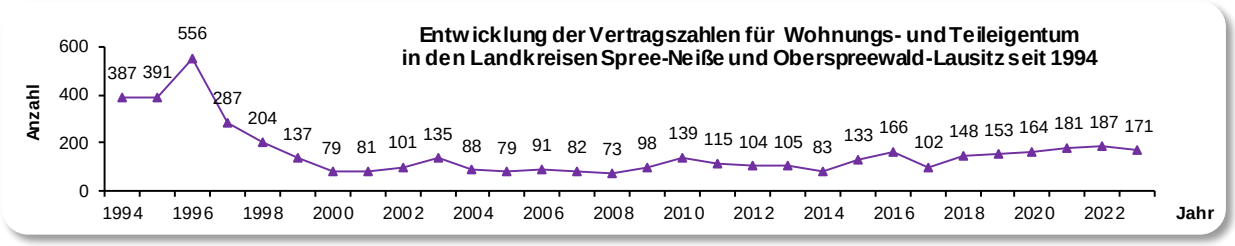
* *Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), KP – Kaufpreis, Nfl – Nutzfläche (in m²), Durchschnittswerte: arithmetisch / Median*

Außerdem kam noch ein Heizhaus zur Veräußerung.

8 Wohnungs- und Teileigentum

8.1 Allgemeiner Überblick

Die Anzahl der Veräußerungen auf dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist im Berichtsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr geringfügig um ca. 9 % gefallen. Das Diagramm gibt einen Überblick über die Entwicklung.



Wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht, ist der Geldumsatz um 44 % zurückgegangen.

Umsätze für Wohnungs- und Teileigentum – 2022 / 2023 insgesamt						
Landkreis	**Anzahl der Verträge**		**Veränderung**	**Geldumsatz (Mio. €)**		**Veränderung**
	2022	**2023**	**zum Vorjahr**	**2022**	**2023**	**zum Vorjahr**
beide	187	**171**	**- 9 %**	29,1	**16,1**	**- 44 %**
Oberspreewald-Lausitz	100	**105**	**+ 5 %**	14,9	**8,2**	**- 45 %**
Spree-Neiße	87	**66**	**- 24 %**	14,1	**8,0**	**- 44 %**

Unter den im Jahr 2023 registrierten 171 Veräußerungen waren 168 Kauffälle und drei Auseinandersetzungen zu verzeichnen.

8.2 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 2022 und 2023 gegliedert nach Landkreisen.

Umsätze für Wohnungseigentum nach Landkreisen differenziert – 2022 / 2023								
Verkaufsart des Wohnungseigentums[8]	**Anzahl der Kauffälle**				**Geldumsatz (Mio. €)**			
	Landkreis SPN		**Landkreis OSL**		**Landkreis SPN**		**Landkreis OSL**	
	2022	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**
Erstverkauf	**32**	**12**	**47**	**8**	**7,7**	**3,1**	**9,5**	**3,2**
Weiterveräußerung	**49**	**51**	**46**	**66**	**4,4**	**4,6**	**5,1**	**4,2**

8.2.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum im Erstverkauf

Im Jahr 2023 wurden für beide Landkreise 18 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und 2 in Wohn- und Geschäftshäusern in der Geschäftsstelle registriert (Vorjahr: 34). Die bevorzugten Lagen sind hier die guten Wohnlagen in den Städten Senftenberg mit Ortsteilen und Spremberg sowie in den Gemeinden Kolkwitz, Burg (Spreewald) und Schipkau. Erstmalige Umwandlungen kamen nicht zur Beurkundung. In den meisten Fällen handelt es sich um Bauträgerverträge in noch zu errichtenden Objekten.

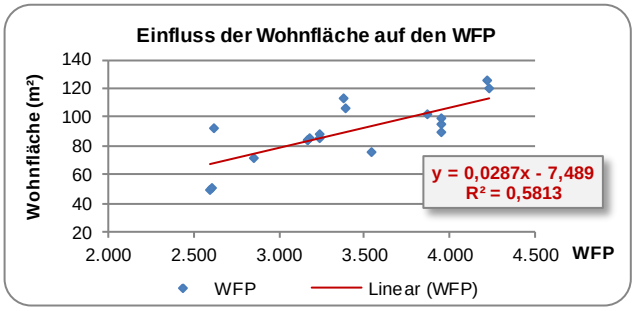
Die Preise der neuen Eigentumswohnungen variierten von 130 T€ bis 528 T€ und lagen im Mittel bei rd. 307 T€ (Median: 276 T€). Die Wohnungen waren zwischen 50 m² und 125 m² groß (Mittel: rd. 87 m²).

[8] Erläuterung der Begriffe Erstverkäufe und Weiterveräußerung im Glossar

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick für das Preisniveau im Jahr 2023 verkaufte Eigentumswohnungen und das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ - auch Wohnflächenpreis (WFP) genannt - in neu errichteten Gebäuden, bei denen die entsprechenden Daten zur Verfügung standen.

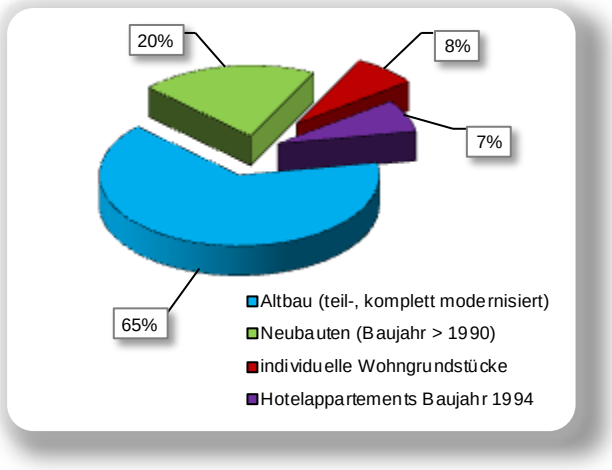
Preisniveau von Wohnungseigentum (WET) im Erstverkauf – 2023						
Bau-jahr	**Lage**	**Anzahl Kauffälle**	**Ø Kaufpreis*** (Spanne) **T€**	**Ø Wohnfläche** (Spanne) **m²**	**Ø WFP**** (Spanne) **€/m²**	**ø BRW*** (Spanne) **€/m²**
	WET in Mehrfamilienhäusern					
2023 bis 2025	beide Landkreise	18	**313 / 282** (130 – 528)	**90 / 90** (50 – 125)	**3.400 / 3.310** (2.600 – 4.229)	**88 / 73** (45 – 130)
	davon im LK OSL	6	**425 / 393** (356 – 528)	**105 / 100** (90 – 125)	**4.030 / 3.950** (3.873 – 4.229)	**123 / 130** (85 – 130)
	davon im LK SPN	12	**257 / 268** (130 – 382)	**80 / 85** (50 – 113)	**3.080 / 3.170** (2.600 – 3.539)	**71 / 60** (45 – 130)
	WET in Wohn- und Geschäftshäusern					
2024	nur LK OSL	*2*	***254 / 254***	***65 / 65***	***3.930 / 3.930***	***22 / 22***

* *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, kann man feststellen, dass dieser sogar eine relativ hohe Signifikanz aufweist, wie die nebenstehende Grafik verdeutlicht. Dieser ist im Landkreis Oberspreewald-Lausitz sogar noch deutlicher ausgeprägt.

8.2.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum im Weiterverkauf



Im Jahr 2023 wurden 108 Kaufverträge registriert, in denen

- 89 Eigentumswohnungen in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern (Alt- und Neubau),
- 3 Eigentumswohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern
- 8 Eigentumswohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhausanlagen sowie
- 8 Hotelapartments

im gewöhnlichen Geschäftsverkehr **weiterverkauft** wurden.

Außerdem gab es noch 5 Kauffälle in denen mehrere Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern als Paket verkauft wurden. Ihr Geldumsatz betrug insgesamt rd. 1,5 Mio. €.

Die Preisspanne bei den Weiterverkäufen (inkl. Hotelapartments) ohne Paketverkäufe reichte von 6 T€ bis 290 T€. Häufig waren in den Kaufpreisen Anteile für Stellplätze, Kellerräume und Gartenflächen enthalten. Die Spanne der erworbenen Wohnflächen reichte von 19 m² bis 158 m².

Für die nachfolgenden Untersuchungen standen 95 geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2023 zur Verfügung. Die Ergebnisse sind im Folgenden tabellarisch zusammengestellt.

Preisniveau von Wohnungseigentum (WET) im Weiterverkauf – 2023							
Baujahres-klasse	**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 *mittlere Mod.*	22	**2 / 2**	**7 / 6** (4 – 11)	**67 / 63** (30 – 125)	**70 / 65** (38 – 158)	**970 / 940** (697 – 1.760)	**31 / 26** (20 – 70)
	9 in OSL	**2 / 2**	**7 / 5** (4 – 11)	**66 / 62** (36 – 100)	**65 / 60** (47 – 92)	**1.030 / 980** (697 – 1.760)	**37 / 45** (20 – 70)
	13 in SPN	**2 / 2**	**7 / 7** (4 – 10)	**67 / 64** (30 – 125)	**75 / 65** (38 – 158)	**930 / 910** (745 – 1.119)	**27 / 26** (22 – 40)
1945 – 1960 *mittlere Mod.*	10 *überw.OSL*	**3 / 3**	**12 / 12** (6 – 24)	**87 / 76** (35 – 184)	**85 / 75** (62 – 112)	**1.030 / 840** (565 – 1.953)	**29 / 28** (14 – 40)
1961 – 1979 *mittlere Mod.*	3	**2 - 3**	**8 / 6** (5 – 12)	**52 / 65** (22 – 70)	**65 / 65** (58 – 66)	**840 / 985** (333 – 1.207)	**15 / 16** (10 – 18)
	26 *überw.OSL*	**2 / 2**	**38 / 38** (38 – 40)	**33 / 35** (12 – 50)	**55 / 60** (46 – 68)	**590 / 610** (261 – 847)	**25 / 24** (24 – 30)
1980 – 1990 *mittlere Mod.*	5 *überw.SPN*	**5 - 6**	**35 / 40** (10 – 60)	**45 / 39** (29 – 78)	**65 / 60** (57 – 75)	**705 / 680** (507 – 1.076)	**24 / 26** (16 – 26)
1991 – 1999	5 *nur SPN*	**2**	**6 / 3** (3 – 12)	**93 / 86** (86 – 105)	**75 / 75** (50 – 90)	**1.330 / 1.385** (956 – 1.720)	**25 / 17** (17 – 55)
	10 *überw.OSL*	**3 - 4**	**24 / 18** (12 – 56)	**82 / 63** (52 – 143)	**75 / 80** (39 – 111)	**1.095 / 1.125** (650 – 1.641)	**33 / 29** (27 – 45)
2000 - 2010	*2 nur SPN*	***2 / 2***	***4 / 4***	***141/ 141***	***85 / 85***	***1.685 / 1.685***	***40 / 40***
> 2010	*1*	*k. A.*	*k. A.*	*k. A.*	*k. A.*	*k. A.*	*k. A.*
WET in Wohn- und Geschäftshäusern							
1910überw. mod **1996, 2014**	3	**2 - 4**	**21 / 16** (13 – 35)	**67 / 40** (40 – 120)	**75 / 75** (71 – 75)	**920 / 535** (533 – 1.690)	**93 / 90** (35 – 155)
WET in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhausanlagen							
< 1990überw. mod	3	**1 - 2**	**4 / 4** (3 – 4)	**132 / 138** (110 – 149)	**80 / 80** (69 – 90)	**1.695 / 1.865** (1.222 – 2.000)	**31 / 40** (12 – 40)
> 1990	5	**1 - 2**	**3 / 2** (2 – 6)	**115 / 140** (50 – 160)	**80 / 80** (45 – 109)	**1.405 / 1.470** (926 – 1.852)	**32 / 20** (12 – 80)

* *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 8 Apartments 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) auch die **8** Kaufpreise inklusive Inventar (KPI) aus.

Preisniveau von Hotelapartments im Weiterverkauf – 2023					
Anzahl Kauffälle	**Anzahl der Appartements**	**Ø Kaufpreis*** (Spanne) €	**Ø Wohnfläche** m²	**Ø WFP**** (Spanne) €/m²	**Ø KPI****, **für 8 Apart.** (Spanne) €
5	5	**13.290 / 10.000** (5.900 – 23.550)	**21 / 23** (19– 23)	**610 / 530** (311 - 1.024)	**25.560 / 23.850** (11.800 – 35.000)

* *Kaufpreis pro Apartment, enthält in einigen Fällen Anteile für einen Stellplatz* *Durchschnittswerte: arithmetisch / Median*

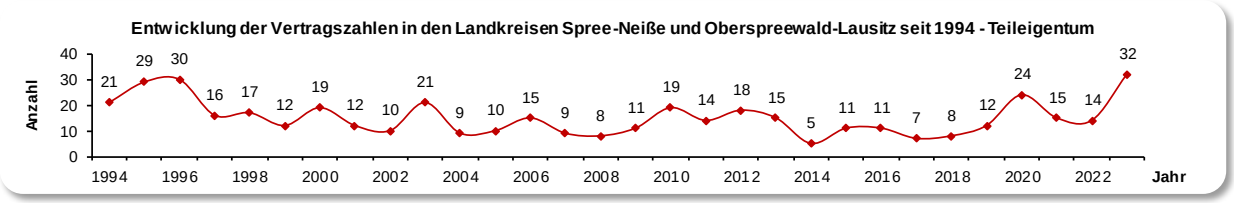
** *KPI – Kaufpreis pro Apartment inklusive Inventar* *WFP – Wohnflächenpreis (Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“)*

8.3 Teileigentum

8.3.1 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 2023 wurden in diesen Teilmarkt in beiden Landkreisen 31 Kauffälle (31 Weiterverkäufe, kein Erstverkauf) und eine Auseinandersetzung erfasst. Der Geldumsatz betrug für diesen Teilmarkt insgesamt rd. 952 T€ (Vorjahr: 2.364 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 – 2022 / 2023								
Verkaufsart des Teileigentums[9]	**Anzahl der Kauffälle**				**Geldumsatz (T€)**			
	Landkreis SPN		**Landkreis OSL**		**Landkreis SPN**		**Landkreis OSL**	
	2022	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**
Erstverkauf	1	**0**	0	**0**	641	**0**	0	**0**
Weiterveräußerung	5	**3**	7	**28**	1.427	**253**	296	**603**

8.3.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Teileigentum im Weiterverkauf

Die Art der Nutzung der Objekte war sehr unterschiedlich. Sie erstreckte sich von Läden über Stellplätze, Garagen, Büros bis hin zu Praxen. Dementsprechend variierten auch die Kaufpreise in der Spanne von 1 T€ bis 275 T€.

Für die Auswertung standen leider nicht immer die Nutzflächen zur Verfügung.

Preisniveau von Teileigentum (TET) im Weiterverkauf – 2023						
Baujahr	**Zustand**	**Anzahl Kauffälle**	**Ø Kaufpreis*** (Spanne) **T€**	**Ø Nutzfläche** (Spanne) **m²**	**Ø NFP**** (Spanne) **€/m²**	**Ø BRW €/m²**
geschäftliche Nutzung						
1914 / 1995	modernisiert	*2*	*60 – 70*	*66 – 86*	*700 – 1.060*	*27 – 40*
Büro´s, Praxen						
1899 - 2010	modernisiert / neu	3	**202 / 180** (151 – 275)	k. A.	-	**79 / 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“)*

[9] Erläuterung der Begriffe Erstverkäufe und Weiterveräußerung im Glossar

9 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.

9.1 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 in Kraft.

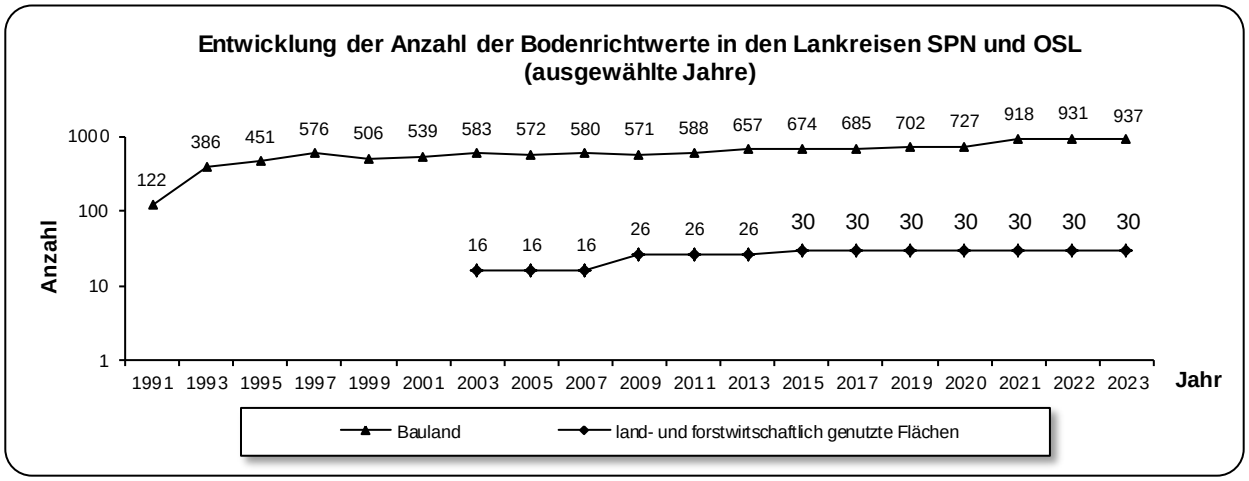
Danach ist der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) der durchschnittliche Lagewert des Bodens innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten und fiktiven Grundstücks, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden 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://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/.
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.

9.2 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 05.02.2024, 07.02.2024, 12.02.2024 und 14.02.2024 die zonalen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV 21 ermittelt und in demokratischer Abstimmung beschlossen.



Für den Landkreis Spree-Neiße wurden 482 zonale Bodenrichtwerte und für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurden 455 zonale Bodenrichtwerte für Bauland und sonstige Flächen beschlossen.

Trotz rückläufiger Vertragszahlen bei Baulandgrundstücken im Jahr 2023, die sich z.B. im Landkreis Spree-Neiße halbiert hatten, zeichnete sich **kein Negativtrend** ab. Von den 937 Bodenrichtwertzonen blieben **741** Bodenrichtwerte **unverändert** bei ihrem Vorjahreswert, das **entspricht 80 %** aller Werte. Differenziert nach Landkreisen waren es im Landkreis Oberspreewald-Lausitz 322 Bodenrichtwerte (72 %) und im Landkreis Spree-Neiße 419 Bodenrichtwerte (87,5%).

In Summe wurden **186** Bodenrichtwerte **nach oben** angepasst. Das sind 20 % aller Bauland-Bodenrichtwerte in den Landkreisen Spree-Neiße (12,5 %) und Oberspreewald-Lausitz (28 %).

Im **Landkreis Spree-Neiße** erfolgten mit 16 Bodenrichtwerterhöhungen im Gemeindegebiet von **Kolkwitz** die meisten Anhebungen zwischen 2 €/m² bis 5 €/m² und maximal 15 €/m², dicht gefolgt von der Gemeinde **Burg (Spreewald)** mit 11 Erhöhungen um 1 €/m² bis 4 €/m² und maximal 10 €/m² sowie dem **Amt Döbern-Land** mit 10 Erhöhungen um 1 €/m² bis 5 €/m². Im Bereich der Stadt **Drebkau** einschließlich der Ortsteile erhöhten sich 8 Bodenrichtwerte um 1 €/m² bis 4 €/m².

Am wenigsten Veränderungen gab es in den Bereichen der Stadt **Forst (Lausitz)** mit nur 2 Anhebungen um 4 €/m² bzw. 5 €/m². Jeweils nur eine Veränderung gab es in den **Städten Guben und Spremberg** sowie in der **Gemeinde Schenkendöbern**. Im Bereich **Welzow** blieben die Werte unverändert.

Der Spitzenreiter im **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** ist die Stadt **Lübbenau/Spreewald** mit ihren Ortsteilen. Dort gibt es mit 70 die meisten Bodenrichtwerte, von denen insgesamt 40 Werte eine positive Entwicklung nahmen. Es wurden beispielsweise 10 Werte um jeweils 2 €/m² erhöht, 11 mal um 5 €/m² und 14 mal um 10 €/m².

Im Raum **Altdöbern** wurden 24 Bodenrichtwerte um 1 €/m² angehoben, 3 Bodenrichtwerte um 2 €/m² bis 5 €/m² und in Pritzen um 10 €/m². In der Stadt **Großräschen** einschließlich ihrer Ortsteile wurden 17 Bodenrichtwerterhöhungen um 1 €/m² bis 5 €/m² und jeweils ein Wert um 8 €/m² bzw. 10 €/m² beschlossen. Auch für die Stadt **Lauchhammer** war eine leicht positive Entwicklung zu verzeichnen. Hier gab es 14 Bodenrichtwerterhöhungen um 1 €/m² bis 3 €/m².

Unverändert blieben die Bodenrichtwerte in den Städten **Calau** und **Schwarzheide**. In den übrigen Städten und Gemeinden gab es nur wenige Veränderungen.

Mit **7 neuen** Bodenrichtwerten wurde trotz **einer Zusammenlegung** die zonale Flächendeckung **für beide Landkreise** noch einmal erhöht (Zuwachs: + 6 neue BRW-Zonen).

In beiden Landkreisen wurden nach Aufhebung der jeweiligen Sanierungssatzungen **für je 2 Sanierungsgebiete** die **besonderen** Bodenrichtwerte durch **allgemeine** Bodenrichtwerte ersetzt.

Das betrifft die Städte Drebkau und Welzow (LK SPN) sowie Senftenberg und Ortrand (LK OSL). In diesen Städten wurden in diesem Zusammenhang auch einige Bodenrichtwertzonen verändert und den neuen Gegebenheiten angepasst.

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

Bodenrichtwert in €/m² Entwicklungszustand beitrags- / abgabenrechtlicher Zustand

Wertbeeinflussende Merkmale

Auszug aus der Legende (beispielhaft):

Entwicklungszustand

B baureifes Land
R Rohbauland
E Bauerwartungsland

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbaufläche
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR reines Wohngebiet
- WA allgemeines Wohngebiet
- WB besonderes Wohngebiet

G gewerbliche Baufläche
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet

M gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
- MD Dorfgebiet
- MDW Dörfliches Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- MU Urbanes Gebiet

S Sonderbaufläche
- SE Sondergebiet für Erholung
- SO sonstige Sondergebiete

GB Baufläche für Gemeinbedarf

Ergänzungen zur Art der Nutzung

ASB Bebaute Flächen im Außenbereich
HAF Hafen

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

frei beitragsfrei

ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

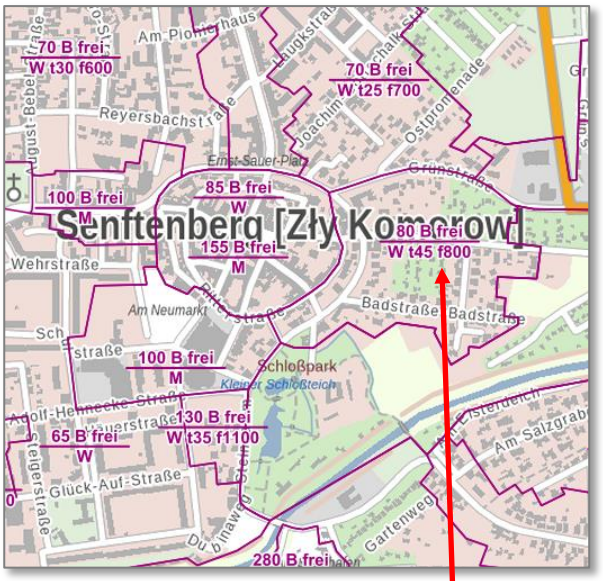
ebp erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

Angaben zum Grundstück

t... Grundstückstiefe
f... Grundstücksfläche

Beispiele für Bodenrichtwerte in verdichteten Siedlungsbereichen[10] *(Beschlussmaßstäbe: 1 : 5.000)*

Stadt Senftenberg (LK OSL) *(auszugsweise)*



Stadt Welzow (LK SPN) *(auszugsweise)*

Beispiel:

Bodenrichtwert 80 €/m² baureifes Land beitragsfrei

Wohnbaufläche Grundstückstiefe 45 m
Grundstücksfläche 800 m²

Stichtag: 01.01.2024

Für den Bereich der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz erfolgte die Veröffentlichung der aktuellen Bodenrichtwerte im Internet durch das amtliche Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg.

Dieses ist unter dem folgenden Link erreichbar: https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb

9.2.1 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 Metropolenraum, wie es in der Grafik nach landeseinheitlichen Vorgaben dargestellt ist, deutlich. Städtische und touristische Gebiete ausgenommen, bewegen sich die Bodenrichtwerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz zu 64 % im unteren Bereich bis 25 €/m² (LK OSL - 56 %, LK SPN – 72 %).

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

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in mittlerer Lage

- bis 25 €/m²
- über 25 – 50 €/m²
- über 50 – 100 €/²
- einzelne Städte oder Ortslagen: Bodenrichtwertniveau höher als in den umgebenden Gebieten

[10] *Quelle: https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb*

9.2.2 Bodenrichtwertniveau in neuen Wohngebieten

Das Bodenrichtwertniveau für baureifes Land liegt in den 76 Wohngebieten (WG) in einer Spanne von 22 €/m² bis 140 €/m², von denen ca. ¼ im Vergleich höher als das Vorjahr waren. 2 Werte wurden um 2 €/m² bis 3 €/m² angehoben, fünf Bodenrichtwerte um 5 €/m² und zwei Bodenrichtwerte um 10 €/m².

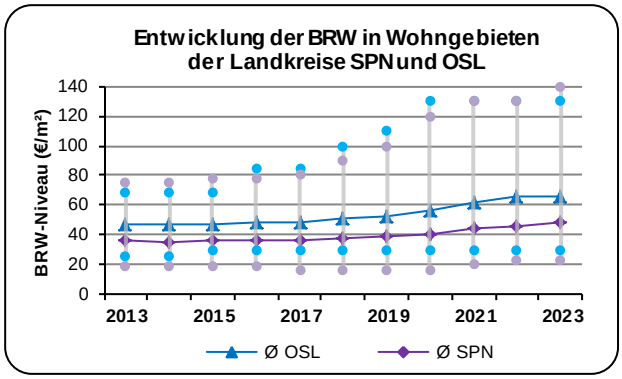
In zwei Wohngebieten erhöhten sich die Bodenrichtwerte um 15 €/m² bzw. 30 €/m². Für fünf neue Wohngebiete wurden neue Zonen gebildet.

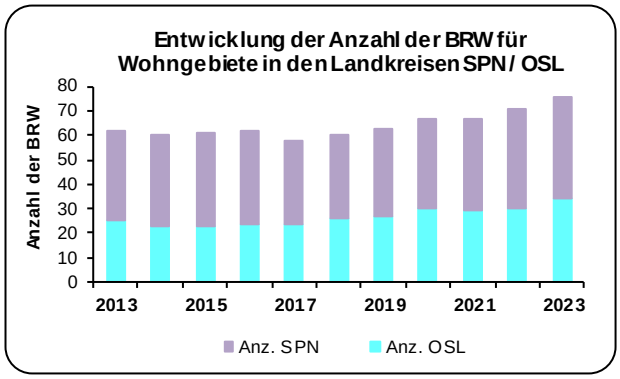
Bodenrichtwertniveau in Wohngebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 01.01.2024			
Landkreise	**Anzahl der WG**	**Ø Bodenrichtwerte ebf*** (Spanne) **€/m²**	**70 % - 80 % der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne €/m²**
Spree-Neiße	42	**49 / 40** (22 – 140)	**25 – 60** *(74 %)*
Oberspreewald-Lausitz	34	**66 / 60** (30 – 130)	**40 – 90** *(76 %)*

* *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 Diagramm.

9.2.3 Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland

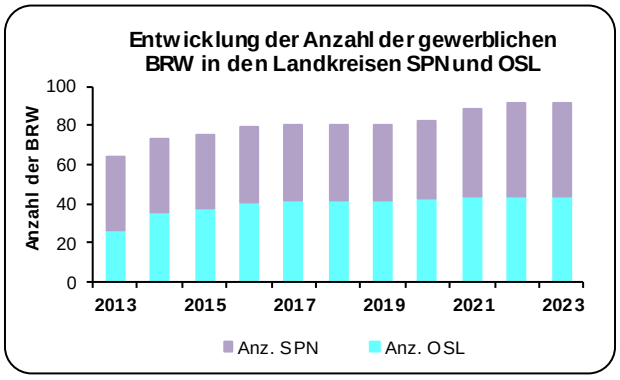
Die Bodenrichtwerte für Industrie- und Gewerbebauland blieben zum Stichtag 01.01.2024 gegenüber dem Vorjahresniveau vorwiegend unverändert. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erfolgte nur für drei Gewerbe- bzw. Industriegebiete (GE / GI) eine Anhebung um 2 bis 5 €/m². Im Landkreis Spree-Neiße wurde für eine GE / GI eine Anhebung um 2 €/m² beschlossen. In beiden Landkreisen wurden seit 2020 insgesamt 10 neue Werte für gewerblich genutzte Gebiete beschlossen.

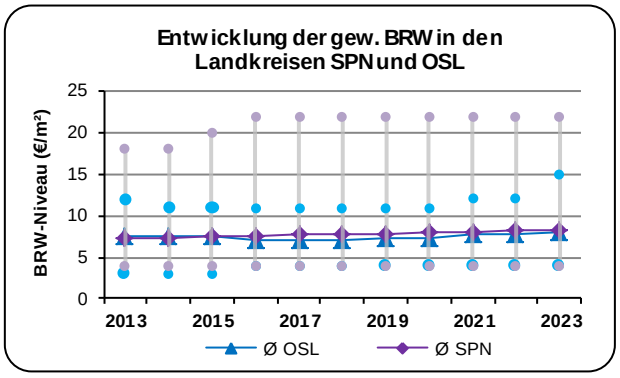
Bodenrichtwertniveau in Gewerbegebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 01.01.2024			
Landkreise	**Anzahl der GE / GI**	**Ø Bodenrichtwerte ebf*** (Spanne) **€/m²**	**rd. 80 % der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne €/m²**
Spree-Neiße	47	**8,21/ 8,00** (4 – 22)	**5 – 10**
Oberspreewald-Lausitz	44	**7,93 / 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.





9.2.4 Bodenrichtwertniveau in Erholungsgebieten

Die Bodenrichtwerte für Erholungsgebiete (EH) blieben zum Stichtag 01.01.2024 gegenüber dem Vorjahresniveau im Landkreis Spree-Neiße unverändert. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erfolgte für zwei EH eine Anhebung um jeweils 10 €/m².

Bodenrichtwertniveau in Erholungsgebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 01.01.2024

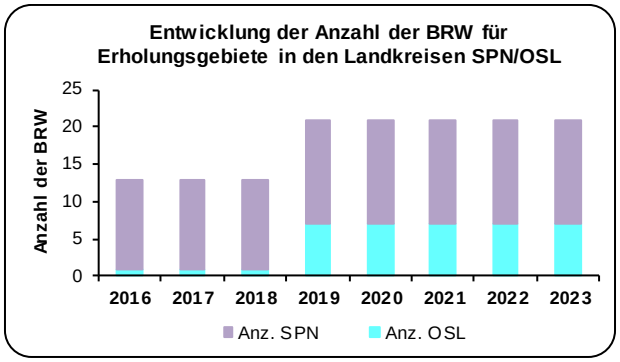
Landkreise	Anzahl der EH	Ø Bodenrichtwerte ebf* (Spanne) €/m²	80% bzw. 70 % der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne €/m²
Spree-Neiße	14	**8,21 / 8,00** (5 – 15)	**6 – 10**
Oberspreewald-Lausitz	7	**22,14 / 22,00** (10 – 40)	**15 – 40**

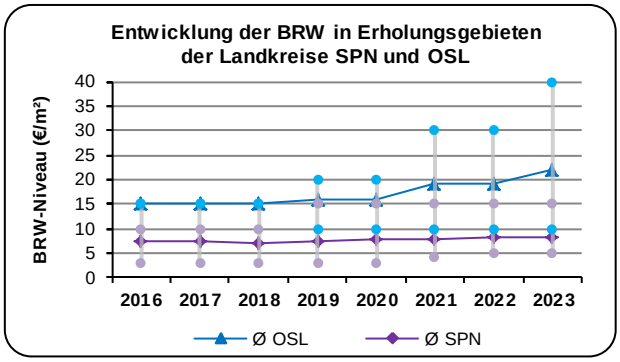
* *Ø Bodenrichtwerte – Mittel der Bodenrichtwerte: arithmetisch / Median* *ebf = erschließungsbeitrags- und abgabenfrei*

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.

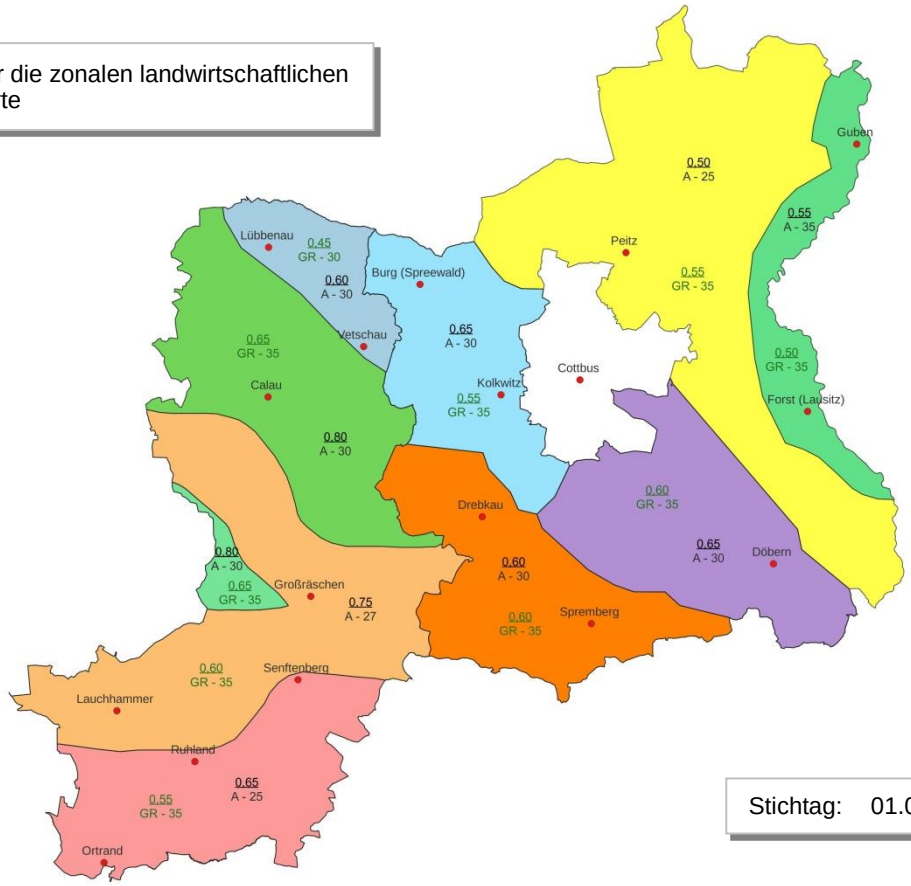




9.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Übersicht dargestellten zonalen Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland (siehe Punkt 6.1.3) auf Basis von aktuellen und Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2023 und unter Hinzuziehung von arithmetischen Mittelwerten, nach der Fläche gewichteten Durchschnittswerten und Medianwerten abgeleitet. Die Ermittlung der angegebenen Acker- bzw. Grünlandzahlen erfolgte nach der Fläche gewichtet.

Übersicht über die zonalen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte



Stichtag: 01.01.2024

Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für Grundstücke mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

Darstellung: Bodenrichtwert in €/m²
Art der Nutzung - Wertzahl

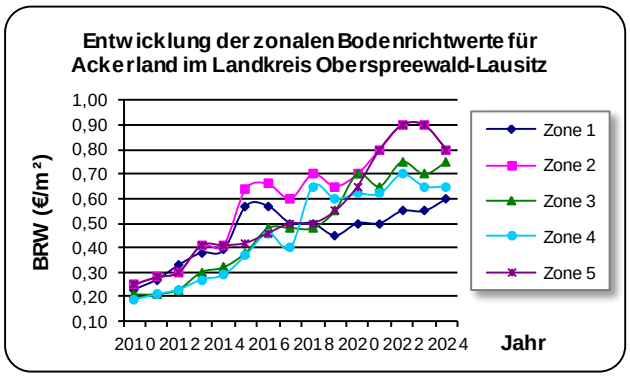
Art der Nutzung: A Ackerland
GR Grünland

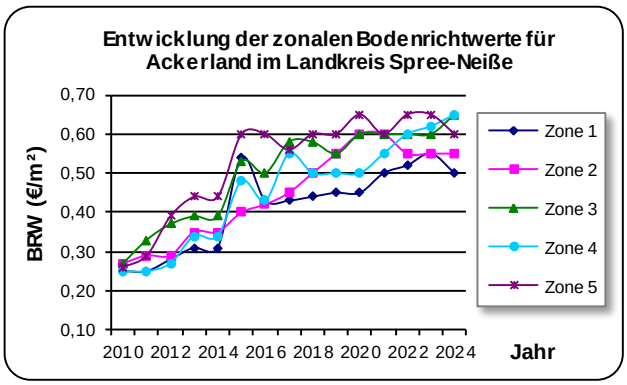
Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

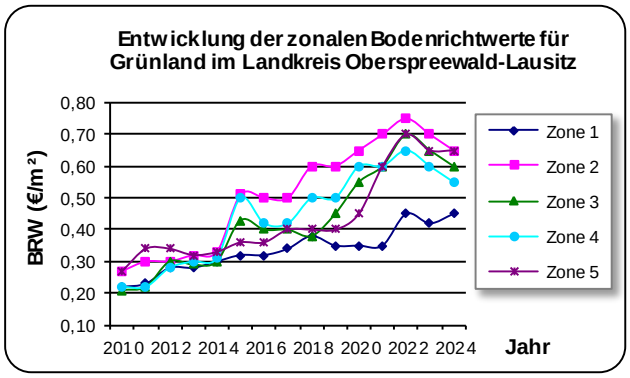
Beispiele *(Zone 3 – SPN=blau)*:

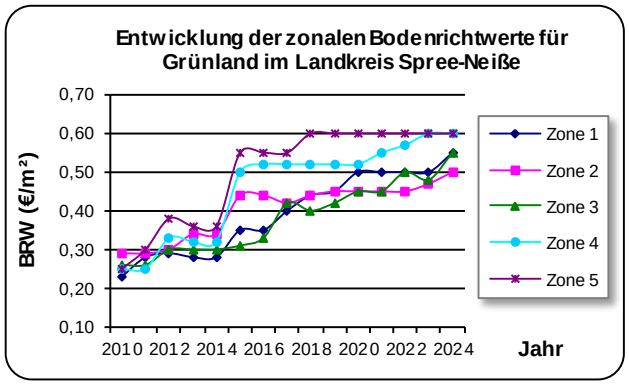
Bodenrichtwert 0,65 €/m²
Ackerland - Ackerzahl 30

Bodenrichtwert 0,55 €/m²
Grünland - Grünlandzahl 35









9.4 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung

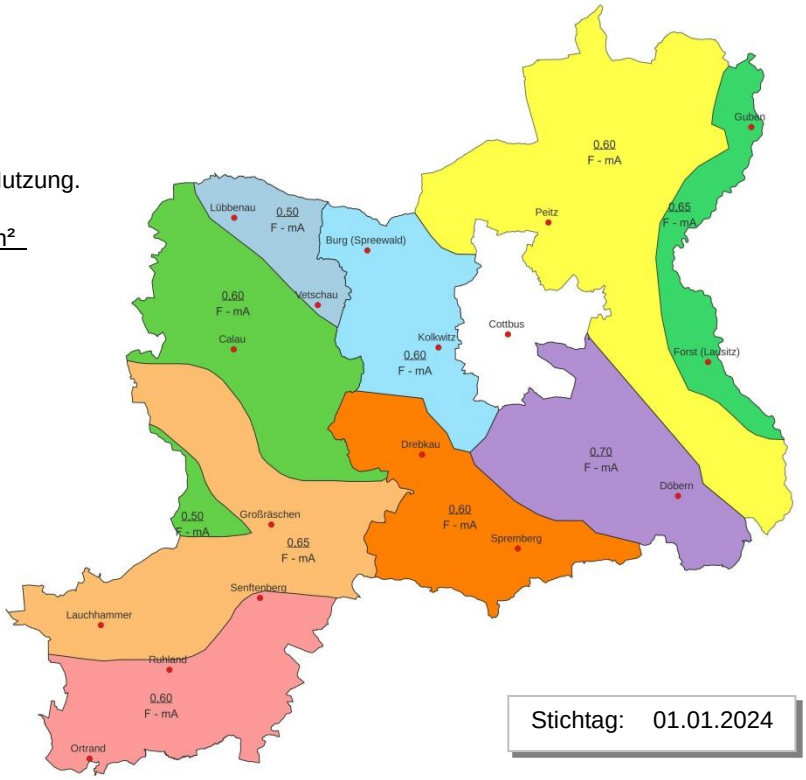
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Übersicht dargestellten Bodenrichtwerte für Forsten in den Zonen 1 bis 5 (siehe Punkt 6.1.3), auf der Basis von aktuellen und Kaufpreisen der Jahre 2020 bis 2023 und unter Hinzuziehung von arithmetischen Mittelwerten, nach der Fläche gewichteten Durchschnittswerten und Medianwerten abgeleitet. Diese enthalten auch den Baumbestand.

Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer forstwirtschaftlicher Nutzung.

Darstellung: $\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m²}}{\text{Art der Nutzung}}$

Art der Nutzung: F Forsten

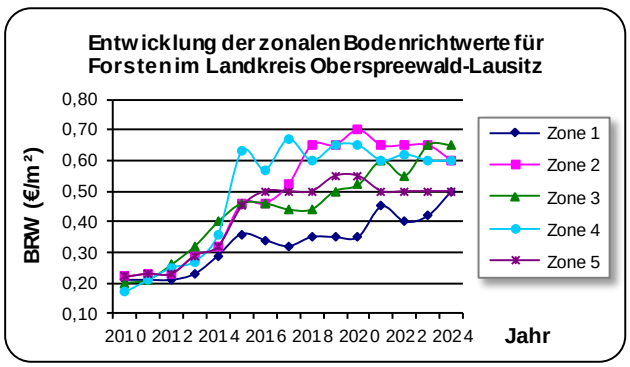
Die mit **mA** (mit Aufwuchs) gekennzeichneten Bodenrichtwerte enthalten den Baumbestand.

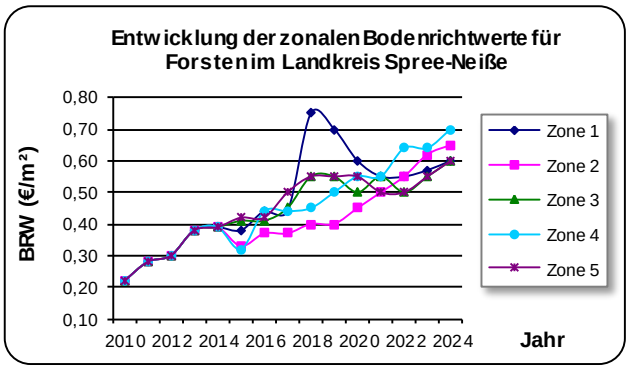


Beispiele *(Zone 1 – SPN=gelb)*:

Bodenrichtwert 0,60 €/m²
Forsten – mit Aufwuchs

Stichtag: 01.01.2024





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.*

10 Nutzungsentgelte / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

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.

Im Jahr 2020 erstattete der Gutachterausschuss für südliche Lagen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ein Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Entgelte für Garagengrundstücke.

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 sind Entgelte, die in der Gemeinde selbst oder in vergleichbaren Gemeinden vereinbart worden sind.

Garagengrundstücke

In Auswertung der Ergebnisse der Untersuchungen zu den Nutzungsentgelten für Garagengrundstücke entsprechend NutzEV ergaben sich durchschnittlich

45,00 €/Stellplatz/Jahr.

Erholungsgrundstücke

Ansonsten liegen dem Gutachterausschuss zurzeit **keine** neuen Erkenntnisse zu Nutzungsentgelten für Erholungsgrundstücke gemäß Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG - Gesetz endete am 03.10.2022) und NutzEV vor. Daher wird weiterhin auf die Grundstücksmarktberichte 2012 für die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz verwiesen.

10.2 Pachten

10.2.1 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 31.12.2023 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 7.846 (Vorjahr: 7.870) zum Jahresende 2023. Die Summe der im Bestand verpachteten Flächen *(für die Anträge auf Agrar-Fördermittel vorliegen)* wurde mit rd. 23.908,6 ha (Vorjahr: 24.525,2 ha) beziffert.

Den Auswertungen im **Landkreis Spree-Neiße** lagen im Berichtsjahr 13.406 Pachtverträge (Vorjahr: 13.393) zugrunde. Insgesamt waren rd. 41.483 ha (Vorjahr: 41.229,1 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	
		2022	2023	2022	2023
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1	**77,0 / 90,9** (26 – 138)	**76,5 / 91,0** (24 – 143)	**67,0 / 61,1** (35 – 159)	**68,9 / 61,3** (35 – 167)
	Zone 2	**123,6 / 130,6** (37 – 357)	**118,6 / 128,5** (33 – 364)	**109,8 / 132,2** (20 – 223)	**104,5 / 129,4** (20 – 226)
	Zone 3	**66,0 / 78,1** (1 – 133)	**73,1 / 86,6** (1 – 197)	**80,8 / 81,9** (31 – 179)	**81,2 / 82,7** (31 – 205)
	Zone 4	**66,1 / 70,3** (29 – 140)	**71,9 / 77,0** (46 – 141)	**59,5 / 59,9** (31 – 85)	**62,0 / 64,9** (31 – 87)
	Zone 5	**71,3 / 71,0** (41 – 94)	**72,7 / 76,7** (51 – 90)	**74,0 / 73,0** (60 – 85)	**74,5 / 69,5** (68 – 93)
	Gesamter Landkreis#	**86,4 / 94,5** (1 – 357)	**89,4 / 99,8** (1 – 364)	**82,3 / 75,1** (20 – 223)	**82,7 / 76,6** (20 – 226)
LK Spree-Neiße	Zone 1	**71,5**	**76,4**	**65,1**	**72,5**
	Zone 2	**89,1**	**96,3**	**74,0**	**72,7**
	Zone 3	**81,0**	**83,2**	**66,0**	**68,1**
	Zone 4	**73,9**	**72,2**	**66,6**	**60,3**
	Zone 5	**70,5**	**71,5**	**58,8**	**59,1**
	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 2023 registrierten Neuabschlüsse
(vom 01.01. bis 31.12. des Jahres)

Für den Landkreis **Oberspreewald-Lausitz** konnten nur 79 Neuabschlüsse im Jahr 2023 registriert werden. Die Pachtflächen betrugen in Summe rd. 402,1 ha Ackerland und rd. 105,1 ha Grünland.

Für den Landkreis **Spree-Neiße** waren keine Neupachten für die vergangenen 2 Berichtsjahre zu verzeichnen.

Durchschnittliche Neupachten für Acker- und Grünland					
Bereich		Ø Pacht für Ackerland* (Spanne)** €/ha/Jahr		Ø Pacht für Grünland* (Spanne)** €/ha/Jahr	
		2022	2023	2022	2023
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1	**165,4 / 152,6** (131 – 226)	**113,6 / 120,9** (59 – 151)	**94,5 / 95,5** (65 – 150)	**97,6 / 101,6** (80 – 120)
	Zone 2	**141,3 / 149,9** (80 – 303)	**127,3 / 126,9** (100 – 180)	**158,5 / 201,5** (100 – 348)	**119,7 / 110,8** (100 – 155)
	Zone 3	**137,0 / 222,0** (75 – 283)	**198,0 / 268,3** (97 – 357)	**87,1 / 116,0** (60 – 124)	**156,5 / 107,5** (66 – 334)
	Zone 4	**216,4 / 280,4** (90 – 298)	**193,9 / 256,6** (70 – 296)	**209,1 / 240,0** (80 – 296)	**174,2 / 137,4** (100 – 359)
	Zone 5	**110,2 / 108,2** (100 – 131)	**105,6 / 100,7** (100 – 117)	**107,4 / 96,6** (75 – 140)	**100,8 / 100,6** (99 – 102)
	Gesamter Landkreis#	**164,2 / 217,9** (75 – 303)	**158,8 / 228,4** (59 – 357)	**132,2 / 145,8** (60 – 348)	**138,9 / 121,9** (66 – 359)

** durchschnittliche Pacht im Landkreis Oberspreewald-Lausitz - arithmetisches Mittel / nach Fläche gewichtet*

*** (Spannen der Gemarkungsmittel, für LK OSL)* *# Spannenangaben aus Pachtverträgen*

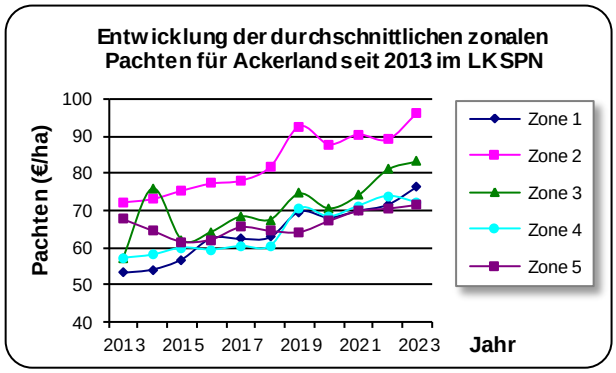
k. A. – keine Angaben, da keine zonale Unterteilung möglich war, da zu wenige neuen Pachtverträge geschlossen wurden

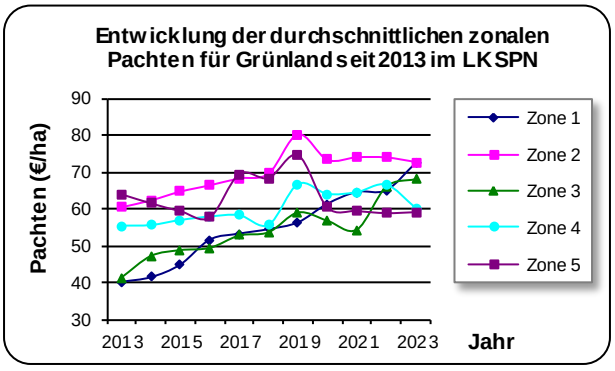
10.2.2 Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

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.

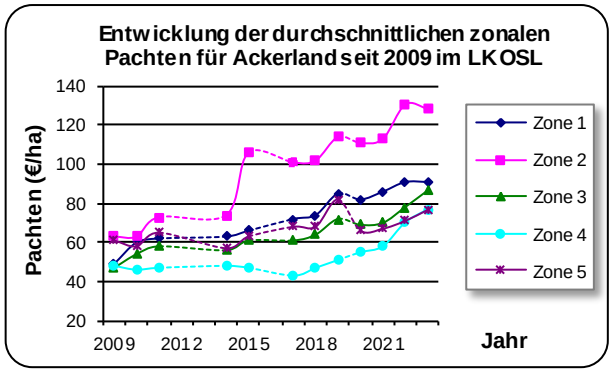
Die folgenden Diagramme zeigen die zonalen Pachtpreisentwicklungen der letzten zehn Jahre im Landkreis Spree-Neiße.

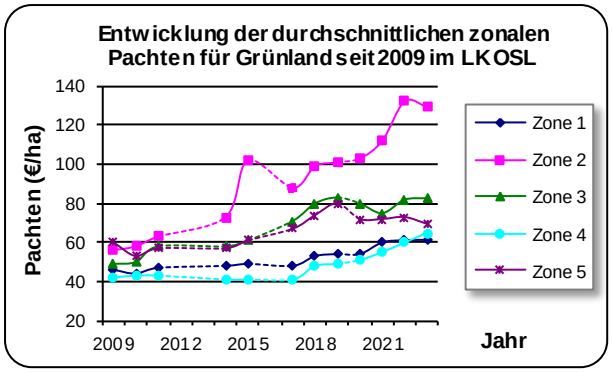




Die Entwicklungen der durchschnittlichen zonalen Bestandspachten für Acker- und Grünland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz sind aus den nachfolgenden Grafiken ersichtlich.

Für die Jahre 2012 und 2013 liegen keine zonalen Pachtpreise vor, daher ergeben sich die jeweiligen Lücken in den Diagrammen. Auch für das Jahr 2016 fehlen die Angaben aufgrund programmtechnischer Probleme.

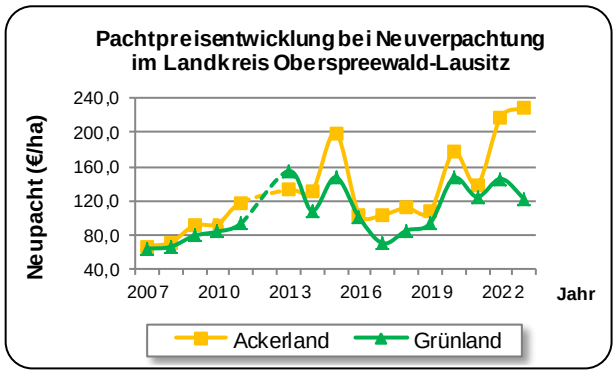


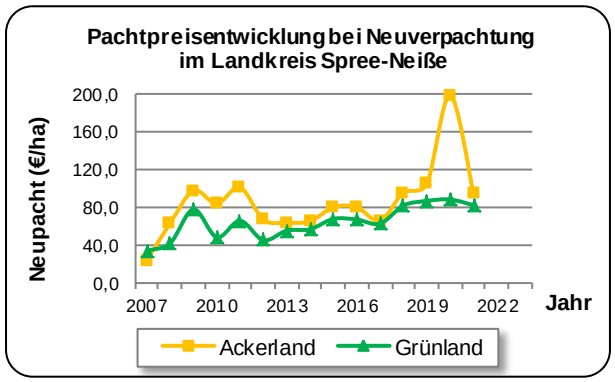


Entwicklung der Neupachten

Die Grafiken zeigen die Entwicklungen der durchschnittlichen Pachtpreise bei Neuabschlüssen, Verlängerungen oder Änderungen (Anpassungen) für Acker- und Grünland in den beiden Landkreisen auf.

Für den Landkreis Spree-Neiße liegen für die Berichtsjahre 2022 und 2023 keine Neupachtpreise vor. Daher kann keine Entwicklung für diese beiden Jahre in der rechten Grafik abgebildet werden.





10.2.3 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.

11 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 vergangene Amtsperiode der regionalen Gutachterausschüsse lief vom 01.01.2019 bis 31.12.2023. 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.

11.1 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

11.2 Die regionalen Gutachterausschüsse

11.2.1 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.

11.2.2 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:	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*

11.2.3 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 Beweiszwecken 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/in der Geschäftsstelle	N.N.	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

11.3 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 Anhang 1) käuflich erworben werden.

Anhang 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 / Oberspreewald-Lausitz (SPN) / (OSL)	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(0355) 49 91 22 47 / (0355) 49 91 21 11 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 Grundstückswerte 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

Anhang 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, Gliechow, Gollmitz, 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) 27 613
Stadt Lauchhammer	**Stadt Lauchhammer** (Grünewalde, 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) 85 440
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 20 / (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 32 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)	Spremberger Straße 61 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 gemeinde-kolkwitz@t-online.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, Grießen, 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*

Anhang 3 Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2023)[11]

Bevölkerungszahlen der Städte und Gemeinden im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Altdöbern	↓	2 415	Lübbenau/Spreewald	↑	15 774
Bronkow	↓	543	Luckaitztal	↓	755
Calau	↑	7 695	Neu-Seeland	↓	581
Frauendorf	↑	707	Neupetershain	↑	1 233
Großkmehlen	↓	1 062	Ortrand	↓	2 021
Großräschen	↓	8 298	Ruhland	↓	3 737
Grünewald	↓	506	Schipkau	↓	6 614
Guteborn	↓	520	Schwarzbach	↑	640
Hermsdorf	↓	733	Schwarzheide	↓	5 637
Hohenbocka	↓	979	Senftenberg	↓	23 282
Kroppen	↓	714	Tettau	↓	748
Lauchhammer	↓	13 951	Vetschau/Spreewald	↓	7 645
Lindenau	↑	757			

Bevölkerungszahlen der Städte und Gemeinden im Landkreis Spree-Neiße

Briesen	↓	795	Kolkwitz	↑	9 384
Burg (Spreewald)	↑	4 267	Neiße-Malxetal	↓	1 571
Dissen-Striesow	↑	984	Neuhausen/Spree	↓	4 924
Döbern	↓	3 118	Peitz	↑	4 452
Drachhausen	↓	746	Schenkendöbern	↓	3 494
Drebkau	↑	5 534	Schmogrow-Fehrow	↑	809
Drehnow	↓	502	Spremberg	↓	21 497
Felixsee	↓	1 812	Tauer	↓	685
Forst (Lausitz)	↓	17 721	Teichland	↑	1 079
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	↓	762	Tschernitz	↓	1 155
Guben	↓	16 210	Turnow-Preilack	↓	1 102
Guhrow	↑	517	Welzow	↓	3 229
Heinersbrück	↓	568	Werben	↑	1 735
Jämlitz-Klein Düben	↓	439	Wiesengrund	↑	1 371
Jänschwalde	↓	1 504			

[11] Quelle: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/
„Statistischer Bericht – Bevölkerungsentwicklung der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg 2023“

Anhang 4 Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen – nach Gemarkungen im Landkreis OSL

Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone
Allmosen	3	Hermsdorf	4	Ogrosen	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		
Grünewald	4	Mlode	2	Zerkwitz	1
Grünewalde	3	Muckwar	2	Zinnitz	2
Guteborn	4				
Göritz	1	Naundorf	1		
		Neupetershain	3		
		Niemtsch	4		

Anhang 5 Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen – nach Gemarkungen im Landkreis SPN

Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone
Atterwasch	1	Groß Oßnig	4	Milkersdorf	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
Bloischdorf	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
Casel	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

Anhang 6 Niedersorbische Ortsnamen – im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Landkreis Oberspreewald-Lausitz / Wokrejs Górne Błota-Łužyca					
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	Kśimnice	Gahlen	Gołyń
Neupetershain	**Nowe Wiki**	Lehde	Lědy	Lobendorf	Łoboźice
Neupetershain-Nord	Wiki	Leipe	Lipje	Märkischheide	Husoka
Neu-Geisendorf	Nowe Gižkojce	Ragow	Rogow	Tornitz	Tarnojsk
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	Młoźe	Stottoff	Štotup		
Saßleben	Zasłomjeń	**Senftenberg**	**Zły Komorow**		
Werchow	Wjerchownja	Brieske	Brjazki		
Zinnitz	Synjeńce	Großkoschen	Kóšyna		
Bathow	Batowk	Hosena	Hóznja		
Cabel	Kobłej	Niemtsch	Nimješk		
Erlenau	Wólšyna	Peickwitz	Tśikojce		
Erpitz	Śerpšow	Sedlitz	Sedlišćo		
Kalkwitz	Kałkojce	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)	Sedlišćo		
Schadewitz	Škódow	**Vetschau/Spreewald**	**Wětošow/Błota**		
Schrakau	Žrakow	Göritz	Chórice		
Settinchen	Žytym	Koßwig	Kósojce		
Altnau	Hołtna	Laasow	Łaz		

Anhang 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	Lěźiny
Burg (Spreewald)	**Bórkowy (Błota)**	Drewitz	Drjejce	Merkur	Merkur
Müschen	Myšyn	Grießen	Gréšna	Papproth	Paprotna
Burg-Dorf	Wobsedne Bórkowy	Jänschwalde-Dorf	Janšojce Wjas	Radensdorf	Radowašojce
Burg-Kauper	Kupańske Bórkowy	Jänschwalde-Ost	Janšojce Pódzajtšo	Rehnsdorf	Radušc
Burg-Kolonie	Prizańske Bórkowy	Kolonie	Pipanojce	Steinitz	Šćeńc
Dissen-Striesow	**Dešno-Strjažow**	**Peitz**	**Picnjo**	Göritz	Chórice
Dissen	Dešno	*Fischer- und Festungsstadt*	*Rybakańske a twardnicowe město*	Oelsnig	Wólšynka
Striesow	Strjažow	Cottbuser Vorstadt	Chóśebuske Pśedměsto	Raakow	Rakow
Guhrow	**Góry**	Drehnower Vorstadt	Drjenojske Pśedměsto	**Forst (Lausitz)**	**Barść (Łužyca)**
Schmogrow-Fehrow	**Smogorjow-Prjawoz**	Gubener Vorstadt	Srocyne Wutwańki	*Kreis- und Rosenstadt*	*Wokrejsne a rožowe město*
Fehrow	Prjawoz	Malxebogen	Małksowy Wokłon	Bohrau	Bórow
Schmogrow	Smogorjow	Ottendorf	Otašojce	Briesnig	Rjasnik
Saccasne	Zakaznja	Stadtmitte	Srjejź 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
Döbeln-Land	**Derbno-Kraj**	Bärenbrück	Barbuk	Klein Jamno	Małe Bóžemysle
Felixsee	**Feliksowy Jazor**	Maust	Hus	Mulknitz	Małksa
Bloischdorf	Błobošojce	Neuendorf	Nowa Wjas	Naundorf	Glinsk
Bloischdorf-Kolonie	Błobošojska Kolonija	**Turnow-Preilack**	**Turnow-Pśiłuk**	Sacro	Zakrjow
Wiesengrund	**Łukojce**	Preilack	Pśiłuk	Domsdorf	Domašojce
Gahry	Garjej	Turnow	Turnow	Eulo	Wiłow
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	Lubošc	Dahlitz	Dalic
Drachhausen	**Hochoza**	Leuthen	Lutol	Eichow	Dubje
Aue	Hugon	Schorbus	Skjarbošc	Glinzig	Glinsk
Dorf	Wjas	Siewisch	Źiwize	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**	**Grodk**
Krieschow	Kšišow	*Perle der Lausitz*	*Parlicka Łužyce*
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 Sedlišćo	Schönheide	Prašyjca
Annahof	Aniny Dwór	Schwarze Pumpe	Carna Plumpa
Krieschow Vorwerk	Vorwerk Forbark	Sellessen	Zelezna
Neue Siedlung	Nowe Sedlišćo	Terpe	Terpje
Putgolla	Pódgóla	Trattendorf	Dubrawa
Rabenau	Rabenow	Türkendorf	Zakrjow
Neuhausen/Spree	**Kopańce/Sprjewja**	Wadelsdorf	Zakrjejc
Groß Döbbern	Wjelike Dobrynje	Weskow	Wjaska
Haasow	Hažow	Bühlow	Běła
Schenkendöbern	**Derbno**	Muckrow	Mokra
Grano	Granow	Hornow-Vorwerk	Lěšćański Forwark
Groß Gastrose	Gósćeraz	Obertrattendorf	Górna Dubrawa
Kerkwitz	Keŕkojce	Pulsberg	Lutoboŕ
Taubendorf	Dubojce	**Welzow**	**Wjelcej**
Klein Gastrose	Mały Gósćeraz	Proschim	Prožym
		Karlseld	Karlowe Pólo
		Sibirien	Sibirska

Bei der Verwendung von Gemeindenamen im angestammten Siedlungsgebiet sind diese gemäß § 9 Absatz 4 BbgKVerf (Kommunalverfassung des Landes Brandenburg) zweisprachig in Deutsch und Niedersorbisch anzugeben.

Anhang 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:

$$\textbf{Sachwertfaktor} = \frac{(\text{Kaufpreis} \pm \text{boG})}{\text{vorläufiger Sachwert des typischen Objektes}}$$

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 - 31.12.2023
Kauffälle	nur Kaufverträge aus dem Jahr 2023, 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 m² 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 (Stichtag 01.01.2023)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss 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
Normalherstellungs-kosten	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) $Gesuchter\ Index\ (2010) = \frac{Index\ zum\ Wertermittlungsstichtag\ (2015)}{90{,}1}\ x\ 100$ 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	01.07.2023

Umgang mit Modernisierungen

Modernisierungen (Matrix)

Modernisierungs-elemente	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 Wärme-dämmung	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	*kleine Wertver-besserung auch neuer Putz mit Anstrich*
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

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.

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).

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.

$$\text{gew. AZ} = \frac{\sum_n (\text{AZ x Fläche})}{\sum_n \text{Fläche}}$$

n = 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.

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.

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 Grunderwerb von Verkehrsflächen 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
BGBl	Bundesgesetzblatt
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert (in €/m²)
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
BWA	Bodenwertanteil (in %), prozentualer Anteil des Bodenwertes am Gesamtkaufpreis
BWN	Bodenwertniveau (in €/m²)
€/m²	Euro je Quadratmeter
EntGBbg	Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg
FD	Flachdach
GE	Gewerbegebiet
GF	Gebäudefaktor (in €/m²), 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 €/m²)
KP / Wfl	Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ (in €/m²)
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (Landesbetrieb)
LK	Landkreis
LMBV	Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH
m²	Quadratmeter (als Flächeneinheit)
Mio.	Millionen
Nfl	Nutzfläche (in m²)
NFP	Nutzflächenpreis (in €/m²), aus dem Verhältnis „KP / Nfl“
NHK	Normalherstellungskosten (in €/m²)
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
OSL	Oberspreewald-Lausitz
OT	Ortsteil
SD	Satteldach
SP	Steigpreis *(am Ende einer Zwangsversteigerung zu zahlender Geldbetrag)*
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 m²)
WFP	Wohnflächenpreis (in €/m²), aus dem Verhältnis „KP / Wfl“
ZVG	Zwangsversteigerung