

# **Grundstücksmarktbericht 2014**

**Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz**



Verwaltungsgebäude beider Landkreise

## Impressum

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz
Geschäftsstelle	beim FB Kataster und Vermessung Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus
	Telefon: 0355 / 49 91 – 22 47 Telefax: 0355 / 49 91 – 21 11 E-Mail: <a href="mailto:gaa-spn-osl@lkspn.de">gaa-spn-osl@lkspn.de</a> Internet: <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de/SPN-OSL/index.php">http://www.gutachterausschuss-bb.de/SPN-OSL/index.php</a>
Berichtszeitraum	01.01.2014 bis 31.12.2014
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2014 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2015 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Juli 2015
Bezug:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Anschrift usw. siehe oben)
Gebühr:	30 € <sup>1</sup>
Foto:	<i>Pressestellen der jeweiligen Landkreise, Ansicht: Verwaltungen der Landkreise</i>
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

---

<sup>1</sup> entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)

## Vorwort



### **Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

Hiermit wird Ihnen, werter Leser, der erste gemeinsame Grundstücksmarktbericht der beiden Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald Lausitz vorgestellt. "Wie kommt es nun dazu?", werden Sie fragen. Nachdem die Katasterbehörden der genannten Landkreise bereits seit dem 01.06.2013 interkommunal auf der Grundlage einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur gemeinsamen Aufgabenwahrnehmung zusammenarbeiten, wurde planmäßig zum 01.01.2014 auch ein gemeinsamer Gutachterausschuss nach § 1 Satz 2 der BbgGAV gebildet. Die beiden zuständigen Geschäftsstellen, die mit der ersten Vereinbarung noch organisatorisch getrennt, unter einem Dach in Cottbus zusammenzogen, hatten Gelegenheit, sich und ihre zum Teil unterschiedlichen Verfahrensweisen kennen zu lernen, bevor sie dann mit dem Ziel der Vereinheitlichung und der Ausnutzung von Synergieeffekten fusionierten.

So ist es nicht verwunderlich, dass nach einigen Personalabgängen und -wechseln heute auch weniger Stellen für die Bewältigung der vielfältigen Aufgaben zur Verfügung stehen, welche zum Teil auch nicht in Vollzeit besetzt sind. Einige der Quereinsteiger hatten sich mit der Materie Grundstückswertermittlung erst einmal vertraut zu machen. Neben diesen Umständen waren auch Arbeitsrückstände in den verschiedensten Geschäftsbereichen aufzuholen, so dass zur Entlastung der Geschäftsstelle die Erarbeitung der beiden Grundstücksmarktberichte für 2013 per Beschluss des neuen Gutachterausschusses ausgesetzt wurde - nicht ohne kritische Stimmen dafür entgegennehmen zu müssen.

Gleichzeitig wurden Maßnahmen und Planungen darauf ausgerichtet, einen gemeinsamen Grundstücksmarktbericht 2014 erstellen zu lassen. Das war keine zwingende Konsequenz, bot sich aber angesichts der vergleichbaren Strukturen in beiden Landkreisen an und hat für Sie den Vorteil, dass Sie aus 2 regionalen Grundstücksmärkten abgeleitete Marktdaten in überschaubarer Form zum Preis eines Berichtes präsentiert bekommen. "Was lange währt, wird endlich gut", werden Sie denken, denn nach einem Jahr Abstinenz erhoffen Sie sich ein Produkt, das durch Informationsfülle und Qualität überzeugt.

Diesen Erwartungen hoffen wir, gerecht werden zu können, wenn auch die Ambitionen nicht darauf gerichtet waren, den Umfang schlicht zu verdoppeln. Erzielbare Synergien sollten auch bei diesem Grundstücksmarktbericht realisiert werden; nicht nur als Effizienzgewinn, sondern auch zum Vorteil für Sie als Nutzer: Sie erhalten aktualisierte und nach einheitlichen Kriterien aufbereitete Marktdaten für beide Landkreise, ohne vermeidbare Wiederholungen in beiden Berichten lesen zu müssen. Auch das neue Sachwertmodell ist gleichermaßen berücksichtigt worden, und zukünftig wird daran gearbeitet, die nach wie vor unterschiedlichen Indexjahre anzugleichen. Vermieden werden allerdings kreisübergreifende Zonen, da zurzeit niemand weiß, ob die Zusammenarbeit auch nach der künftigen Kreisgebietsreform noch Bestand hat.

Ich bin optimistisch, dass Sie sich in diesem neuartigen Produkt schnell zurechtfinden werden und die für Sie notwendigen Informationen entnehmen können. Sollten Sie Anregungen zur Gestaltung künftiger Grundstücksmarktberichte haben, melden Sie diese bitte an uns weiter. Wir sind an der ständigen Weiterentwicklung sehr interessiert.

Thomas Schöne, Vorsitzender

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE</b>	<b>8</b>
<b>2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS</b>	<b>8</b>
<b>3 RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT</b>	<b>9</b>
<b>3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
3.1.1 Geografische Lage und Daten	9
3.1.2 Regional- und Landesplanung	10
3.1.3 Verkehr, Infrastruktur	10
3.1.4 Verwaltungsstrukturen	11
<b>3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten</b>	<b>12</b>
3.2.1 Bevölkerung und Arbeitsmarkt	12
3.2.2 Kaufkraftkennziffern	13
3.2.3 Wirtschaftsstruktur	13
3.2.4 Tourismus	14
3.2.5 Bautätigkeit, Stadtumbau und Wohnen	15
<b>4 ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE</b>	<b>16</b>
<b>4.1 Vertragsvorgänge</b>	<b>17</b>
<b>4.2 Flächenumsatz</b>	<b>17</b>
<b>4.3 Geldumsatz</b>	<b>18</b>
<b>4.4 Zwangsversteigerungen</b>	<b>19</b>
<b>5 BAULAND</b>	<b>20</b>
<b>5.1 Allgemeines, Umsatzzahlen</b>	<b>20</b>
<b>5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau</b>	<b>21</b>
5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung	22
5.2.1.1 selbständige Wohnbaugrundstücke	22
5.2.1.2 übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke	23
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	23
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	25
5.2.3.1 Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen	26
5.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen	27
<b>5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke</b>	<b>28</b>
<b>5.4 Bauland für Gewerbe</b>	<b>28</b>
5.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung	28
5.4.2 Bodenpreisindexreihen	28
<b>5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland</b>	<b>30</b>
<b>5.6 Sonstiges Bauland</b>	<b>30</b>
5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden	30
5.6.2 Erholungsgrundstücke	31
5.6.3 Grundstücke für soziale Einrichtungen	31
<b>5.7 Erbbaurechte</b>	<b>31</b>
<b>5.8 Arrondierungsflächen</b>	<b>32</b>
<b>6 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>34</b>
<b>6.1 Allgemeines, Umsatzzahlen</b>	<b>34</b>
6.1.1 Die Agrarstruktur der Landkreise	34

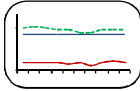
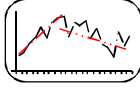
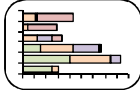
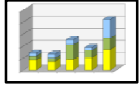
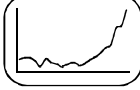
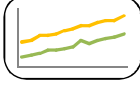




6.1.2	Die Forststruktur der Landkreise	35
6.1.3	Rahmenbedingungen für die Marktanalyse	35
6.1.4	Umsatzzahlen	37
<b>6.2</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>39</b>
6.2.1	Preisniveau und Preisentwicklung für landwirtschaftliche Nutzflächen	39
6.2.1.1	Preisniveau und Preisentwicklung des Ackerlandes	39
6.2.1.2	Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes	40
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	42
6.2.3	Einflussgrößen auf das Preisniveau	44
6.2.3.1	Einfluss der Ackerzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten	45
6.2.3.2	Einfluss der Grünlandzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten	45
6.2.3.3	Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis bei landwirtschaftlichen Flächen	46
6.2.3.4	Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen	46
6.2.4	Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	47
6.2.5	Einflussgrößen auf das Preisniveau	47
6.2.5.1	Einfluss der Bodenbonität bei objektnahen landwirtschaftlichen Flächen	47
6.2.5.2	Einfluss der Grundstücksgröße bei objektnahen landwirtschaftlichen Flächen	47
6.2.5.3	Beziehungen zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken	48
6.2.6	Naturschutzflächen	48
6.2.7	Unland, Geringstland	48
<b>6.3</b>	<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>49</b>
6.3.1	Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen	49
6.3.2	Waldpreisindexreihen	50
6.3.3	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	52
6.3.3.1	Einfluss der Flächengröße	52
6.3.3.2	Einfluss der Lage bei forstwirtschaftlichen Flächen	53
6.3.4	Preisniveau objektnaher Waldflächen	53
6.3.5	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	54
6.3.5.1	Einfluss der Grundstücksgröße	54
6.3.5.2	Beziehung zu reinen forstwirtschaftlichen Nutzflächen	54
6.3.6	Waldflächen unter Naturschutz	54
<b>7</b>	<b>SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>55</b>
<b>7.1</b>	<b>Gartenland</b>	<b>55</b>
7.1.1	Hausgärten	55
7.1.2	Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten	56
<b>7.2</b>	<b>Lagerflächen, Deponien</b>	<b>57</b>
<b>7.3</b>	<b>Erneuerbare Energien</b>	<b>57</b>
7.3.1	Solaranlagen / Photovoltaikanlagen	57
<b>7.4</b>	<b>Abbauland</b>	<b>58</b>
<b>7.5</b>	<b>Wasserflächen</b>	<b>58</b>
<b>7.6</b>	<b>Private Wege</b>	<b>59</b>
<b>7.7</b>	<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>59</b>
7.7.1	Verkehrsflächen	59
7.7.2	Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung	60
<b>8</b>	<b>BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>61</b>
<b>8.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>61</b>
8.1.1	Kriterien für eine qualifizierte Auswertung	61
8.1.2	Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen	61
<b>8.2</b>	<b>Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser</b>	<b>62</b>
8.2.1	Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern	62

8.2.1.1	Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern	62
8.2.1.2	Übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern	63
8.2.1.3	Zweifamilienhäuser	64
8.2.1.4	Bauernhäuser	65
<b>8.3</b>	<b>Sachwertfaktoren</b>	<b>66</b>
8.3.1	Modellbeschreibung	66
8.3.2	Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	67
<b>8.4</b>	<b>Liegenschaftszinssätze Rohertragsfaktoren für Einfamilienhäuser</b>	<b>68</b>
<b>8.5</b>	<b>Doppelhaushälften und Reihenhäuser</b>	<b>68</b>
8.5.1	Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften	68
8.5.2	Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern	69
<b>8.6</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>70</b>
8.6.1	Preisniveau und Vergleichspreise	70
8.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	71
<b>8.7</b>	<b>Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser</b>	<b>72</b>
8.7.1	Preisniveau und Vergleichspreise	72
8.7.1.1	Wohn- und Geschäftshäuser	72
8.7.1.2	Büro- und Verwaltungsgebäude	73
8.7.2	Geschäftsgebäude	73
8.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	73
8.7.3.1	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	74
8.7.3.2	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser	74
<b>8.8</b>	<b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b>	<b>74</b>
8.8.1	Hotel und Gaststätten	74
8.8.2	Produktions- und Lagergebäude	75
<b>8.9</b>	<b>Sonstige bebaute Objekte</b>	<b>75</b>
8.9.1	Garten- und Erholungsgrundstücke	75
8.9.2	Weitere sonstige Gebäude	77
<b>9</b>	<b>WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM</b>	<b>78</b>
<b>9.1</b>	<b>Allgemeiner Überblick</b>	<b>78</b>
<b>9.2</b>	<b>Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum</b>	<b>78</b>
9.2.1	Erstverkäufe	78
9.2.2	Weiterveräußerungen	79
<b>9.3</b>	<b>Preisniveau von Teileigentum</b>	<b>80</b>
<b>10</b>	<b>BODENRICHTWERTE</b>	<b>81</b>
<b>10.1</b>	<b>Gesetzlicher Auftrag</b>	<b>81</b>
<b>10.2</b>	<b>Bodenrichtwerte für Bauland und deren Entwicklung</b>	<b>81</b>
10.2.1	Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland	83
10.2.2	Bodenrichtwertniveau in neuen Wohngebieten	83
10.2.3	Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland	83
<b>10.3</b>	<b>Besondere Bodenrichtwerte</b>	<b>84</b>
<b>10.4</b>	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung</b>	<b>85</b>
<b>10.5</b>	<b>Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung</b>	<b>86</b>
<b>11</b>	<b>NUTZUNGSENTGELTE / MIETEN / PACHTEN</b>	<b>87</b>
<b>11.1</b>	<b>Nutzungsentgelte</b>	<b>87</b>
<b>11.2</b>	<b>Mieten</b>	<b>87</b>

11.2.1	Wohnraummieten	87
11.2.2	Gewerbemieten	87
<b>11.3</b>	<b>Pachten</b>	<b>90</b>
11.3.1	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	90
11.3.2	Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	91
11.3.3	Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten	92
<b>12</b>	<b>AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES</b>	<b>93</b>
<b>12.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>93</b>
<b>12.2</b>	<b>Die regionalen Gutachterausschüsse</b>	<b>93</b>
12.2.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	93
12.2.2	Die Mitglieder des Gutachterausschusses	94
12.2.3	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den Landkreisen SPN und OSL	95
<b>12.3</b>	<b>Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg</b>	<b>95</b>
<b>Anhang 1</b>	<b>Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg</b>	<b>96</b>
<b>Anhang 2</b>	<b>Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis OSL Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis SPN</b>	<b>97 98</b>
<b>Anhang 3</b>	<b>Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2014)</b>	<b>100</b>
<b>Anhang 4</b>	<b>Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis OSL</b>	<b>104</b>
<b>Anhang 5</b>	<b>Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis SPN</b>	<b>105</b>
<b>Anhang 6</b>	<b>Erläuterungen des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg</b>	<b>106</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

<b>Gesamtumsätze:</b>	➤ stabile Marktlage mit nur geringfügigen Änderungen	
<b>Wohnbauland:</b>	➤ leichte Erholung der Preise in bevorzugten Lagen	
<b>Preisniveau:</b>	➤ niedrige Baulandpreise im ländlichen Raum, ➤ höher in besonderen Lagen	
<b>Geldumsatz:</b>	➤ Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke verzeichnen einen gestiegenen Geldumsatz	
<b>Land- und Forstwirtschaftsflächen:</b>	➤ Stark steigende Quadratmeterpreise bei Ackerland und Forsten ➤ Erhebliche Steigerungen dieser Bodenrichtwerte	
<b>Pachtentwicklung:</b>	➤ Kontinuierliche Steigerung der Landwirtschaftspachten	
<b>Einfamilienhäuser:</b>	➤ allmählich steigendes Preisniveau von nach 1990 errichteten Einfamilienhäusern beim Weiterverkauf	
<b>Wohnungseigentum:</b>	➤ leicht steigende Kaufpreise beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen in nach 1990 errichteten Gebäuden	

## 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 Kauf-, Miet- und Pachtdateien, die durch umfassende 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 2014, 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 § 9 ImmoWertV, wie z.B. Bodenpreisindexreihen für baureifes Land und landwirtschaftliche Flächen, Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen sowie Sachwertfaktoren für Wohngrundstücke, ergänzen das veröffentlichte Datenmaterial. Informationen über Erbbauzinsätze, 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 (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.



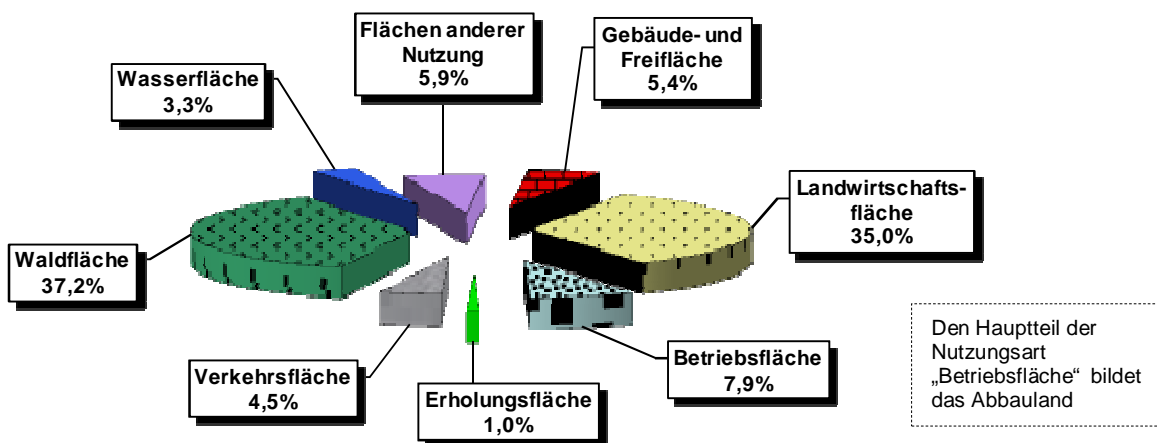
**Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg**

Beide Kreise liegen im Strukturraum „weiterer Metropolitanraum“.

Quelle: Landesvermessung und Geobasisdaten Brandenburg

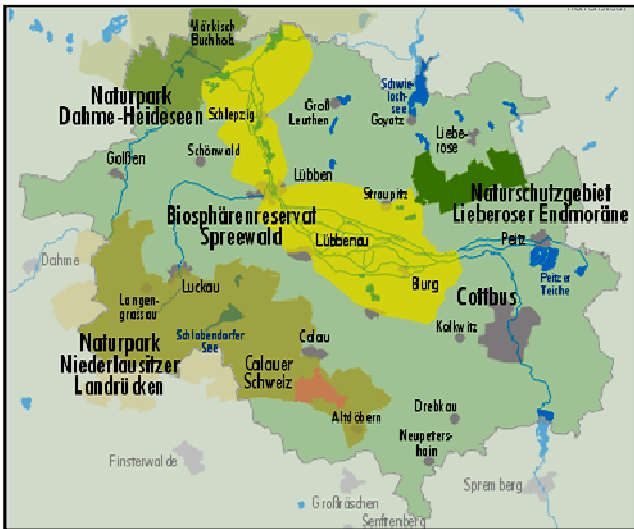
Gesamtfläche: 2.865,2 km<sup>2</sup> (LK SPN: 1.648,3 km<sup>2</sup>, LK OSL: 1.216,9 km<sup>2</sup>)  
 Höhenlage: 40 bis 201 Meter über dem Meeresspiegel  
 Längste Ausdehnung: Nord – Süd: ca. 80 km, Ost – West: ca. 78 km

#### Prozentuale Verteilung der Flächennutzung



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Flächennutzung im Land Brandenburg, Stand 2013

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.



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 Fließarme 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.

Quelle: Karte unter [www.spreewald.de](http://www.spreewald.de)

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**<sup>2</sup> 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 „Grünwalder 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 (RegBkPIG) 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 Geobasisdaten Brandenburg

### 3.1.3 Verkehr, Infrastruktur

Die Landkreise Spree-Neiße 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 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.

<sup>2</sup> das **Lausitzer Seenland** – aus einstigen Tagebauen Länder übergreifend geschaffene größte künstliche Seenlandschaft Europas

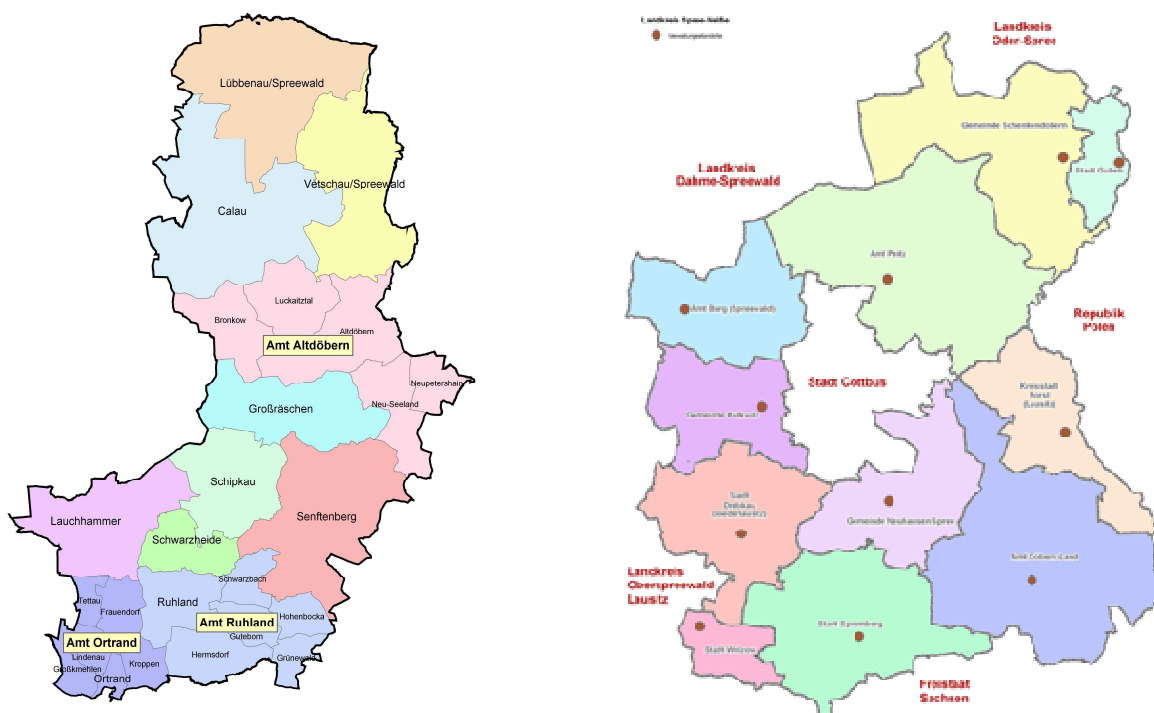


Mehrere Eisenbahnstrecken für den Regionalverkehr führen durch die Landkreise. Hierzu gehören die Strecken Berlin-Cottbus, Cottbus-Leipzig und Cottbus-Dresden, Cottbus-Zittau sowie die Strecken Cottbus-Forst (Lausitz), Elsterwerda-Ruhland-Hoyerswerda, Lübben-Calau-Hosena und Großräschen-Finsterwalde.

**3.1.4 Verwaltungsstrukturen**

Der Landkreis Spree-Neiße besteht aus drei Ämtern mit 22 Gemeinden und acht amtsfreien Städten und Gemeinden. Darunter befinden sich sieben Orte mit Stadtrecht (Döbern, Drebkau, Forst (Lausitz), Guben, Peitz, Spremberg und Welzow). Die Kreisstadt des Landkreises Spree-Neiße ist die Forst (Lausitz).

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.



Die Dienststellen der Kreisverwaltung des Landkreises Spree-Neiße befinden sich in der Kreisstadt Forst (Lausitz) und in den Städten Cottbus, Spremberg und Guben.

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

Sitz der Hauptverwaltungen:

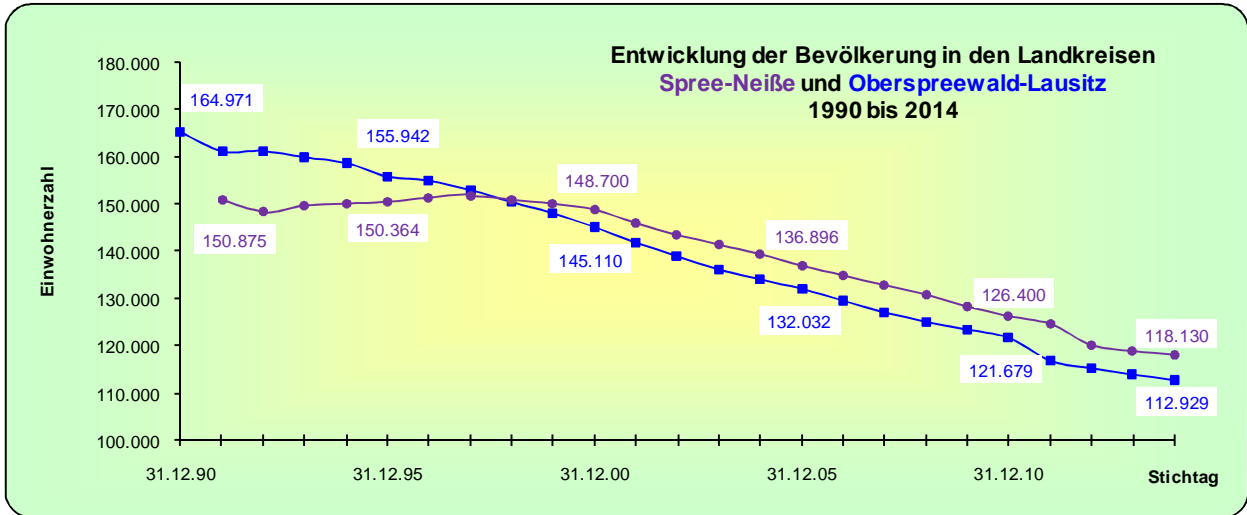
Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreis Spree-Neiße
Dubinaweg 1 01968 Senftenberg	Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)
<u>Postalische Anschrift:</u> Postfach 10 00 64 01956 Senftenberg	<u>Postalische Anschrift:</u> Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)
Telefon: 035 73 / 870 – 0 Telefax: 035 73 / 870 – 10 10 E-Mail: poststelle@osl-online.de	Telefon: 035 62 / 986 – 0 Telefax: 035 62 / 986 – 110 89 E-Mail: info@lkspn.de

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

### 3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

#### 3.2.1 Bevölkerung und Arbeitsmarkt<sup>3</sup>

Die Bevölkerungszahlen haben sich in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz bis zum Jahr 1998 gegensätzlich entwickelt. Ab dem Jahr 2001 verläuft die Einwohnerentwicklung auf Grund des demografischen Wandels fast parallel stetig abwärts, wie die folgende Grafik verdeutlicht.

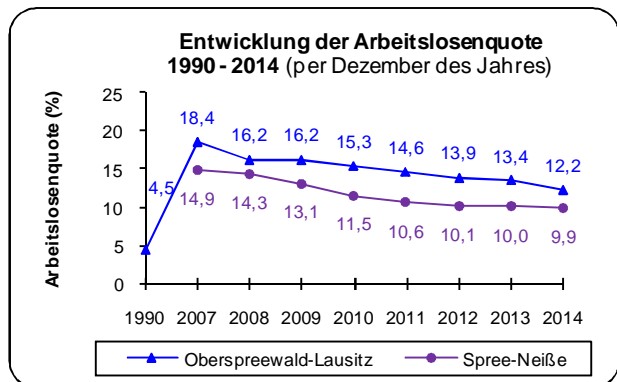
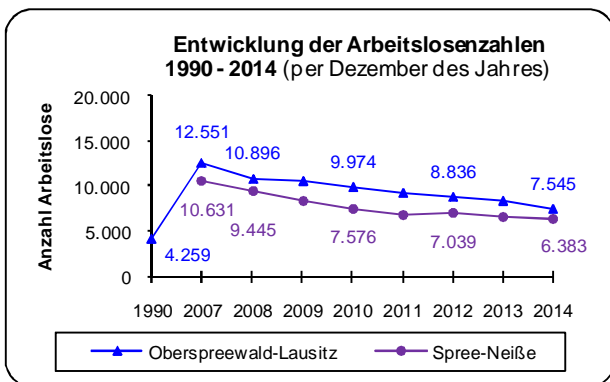


Mit dem Bevölkerungsrückgang hat sich auch die Bevölkerungsdichte in den Landkreisen verringert. In der folgenden Tabelle sind die Zahlen für beide Landkreise zusammengestellt.<sup>4</sup>

Landkreis	Bevölkerung (Einwohner – EW)			Bevölkerungsdichte (Einwohner / km <sup>2</sup> )		
	31.12.1991	31.12.2000	30.11.2014	31.12.1991	31.12.2000	30.11.2014
Spree-Neiße	150.875	148.700	118.130	91	90	72
Oberspreewald-Lausitz	161.047	145.110	112.929	132	119	93

#### Arbeitsmarkt

Durch den Strukturbruch nach 1990 waren die Landkreise mit erheblichen Problemen auf dem Arbeitsmarkt belastet. Allmählich haben sich die wirtschaftlichen Verhältnisse neu strukturiert. Dieser Prozess dauert noch an. Die aktuellen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt sind den folgenden Grafiken zu entnehmen.



<sup>3</sup> Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

<sup>4</sup> Detaillierte Bevölkerungszahlen für die Städte, Gemeinden und Ortsteile befinden sich im Anhang 3

### 3.2.2 Kaufkraftkennziffern

Die Industrie- und Handelskammer (IHK Cottbus) gibt für die Landkreise regelmäßig die entsprechenden Kennziffern heraus.

Für die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden folgende Kennziffern zur Kaufkraft und deren Entwicklung veröffentlicht:

Kaufkraft (KKF)			Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (EH-KKF)			Entwicklung seit 2009
absolut	je EW	je EW - Index	absolut	je EW	je EW - Index	
<b>Landkreis Spree-Neiße</b>						
2.113.418	17.586	80,47	668.310	5.561	89,17	13,0 %
<b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>						
2.010.871	17.454	79,86	638.285	5.540	88,83	13,9 %

Quelle: [www.cottbus.ihk.de](http://www.cottbus.ihk.de)

### 3.2.3 Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsförderung für mehr Beschäftigung steht im Land Brandenburg unter dem wirtschaftspolitischen Leitbild „Stärken stärken“. Dabei erfolgt die Konzentration auf 15 Regionale Wachstumskerne und Branchenkompetenzfelder.



Quelle: <https://www.zab-brandenburg.de>

Für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurden als **Regionaler Wachstumskern (RWK) Westlausitz** die Städte Finsterwalde (Landkreis Elbe-Elster), Lauchhammer, Schwarzzeide, Senftenberg und Großräschen festgelegt.

Ihre Branchenkompetenzfelder sind Automotive, Biotechnologie, Energiewirtschaft / -technologie, Mineralöle / Biokraftstoffe, Kunststoffe / Chemie, Logistik, Medien / IKT, Metallherzeugung / Metallbe- und -verarbeitung und Mechatronik. Im Landkreis Spree-Neiße erhält die **Stadt Spremberg** mit den Branchenkompetenzfeldern Energie, Kunststoffe / Chemie und Papier die entsprechende Förderung.

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

#### Beispiele für Industrie- und Gewerbeansiedlungen

Der größte Arbeitgeber im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist die BASF Schwarzzeide GmbH. Weitere Standort prägende Unternehmen sind z.B. die TAKRAF GmbH und die Vestas Blades Deutschland GmbH in Lauchhammer, die Züblin Stahlbau GmbH in Senftenberg oder die Fränkischen Rohrwerke Gebr. Kirchner GmbH & Co. in Schwarzzeide.

Der größte Arbeitgeber im Landkreis Spree-Neiße ist die Vattenfall Europe Mining und Europe Generation AG. Weitere Unternehmen sind u. a. die SPRELA GmbH und die Papierfabrik Hamburger-Spremberg GmbH & Co. KG in Spremberg, die Peitzer Edelfisch Handelsgesellschaft mbH in Peitz, Trevira und die Löhr MEGAFLEX Schaumstoff GmbH in Guben und die Cristalica GmbH in Döbern.

**Energierregion Lausitz**

Was beide Landkreise traditionell miteinander verbindet, ist die Energiegewinnung aus Braunkohle. Für den Landkreis Spree-Neiße sind die Förderung von Braunkohle im Tagebau und die Energiegewinnung in den Braunkohlenkraftwerken Jänschwalde und Schwarze Pumpe immer noch prägend. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz stehen dagegen die Sanierung und Rekultivierung von ehemaligen Abbauflächen im Vordergrund.

Beide Landkreise setzen aber weiter zunehmend auf erneuerbare Energien. Zahlreiche Windkraft-, Solar- und Photovoltaik- sowie Biogasanlagen liefern inzwischen einen beträchtlichen Anteil an Energie.

Weitere Informationen über die Wirtschaftsstandorte und Fördermöglichkeiten in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz sind im Internet unter anderem auf folgenden Seiten zu erhalten: [www.osl-online.de](http://www.osl-online.de), [www.lkspn.de](http://www.lkspn.de) und [www.cottbus.ihk.de](http://www.cottbus.ihk.de)

**3.2.4 Tourismus**

Der Tourismus hat sich zunehmend zu einem Wirtschaftsfaktor in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz entwickelt. Zur weiteren touristischen Entwicklung und Vermarktung der Reisegebiete arbeiten die Landkreise mit ihren Kommunen, auch länderübergreifend sowie mit den Tourismusverbänden Spreewald e.V., Niederlausitz e.V. und Lausitzer Seenland e.V. eng zusammen.

Die bekanntesten **Fremdenverkehrsgebiete** sind der Spreewald und das Lausitzer Seenland mit dem Senftenberger See. Darüber hinaus bieten eine Vielzahl an Erholungsgebieten unzählige Möglichkeiten für eine aktive und naturnahe Erholung. Zahlreiche Wander- und Radwanderwege (z. B: der Gurkenradweg) wurden in den vergangenen Jahren angelegt, weiter ausgebaut oder miteinander vernetzt. Der Bereich Wellness und Kultur sowie der Wassertourismus erfreuen sich ebenfalls zunehmender Beliebtheit.

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

- das Spreewelten Sauna- & Badeparadies mit der Pinguinanlage in Lübbenau/Spreewald
- das Spreewald- und Freilandmuseum Lehde
- die Slawenburg Raddusch als Nachbildung einer slawischen Wehranlage
- die Motorsportanlage EuroSpeedway Lausitz in Schipkau
- das Snowtropolis in Senftenberg, eine Indoor-Skihalle mit einer 130 m langen Abfahrt
- das Kunstgussmuseum und die denkmalgeschützten Biotürme in der Stadt Lauchhammer
- das Amphitheater in Großkoschen mit seiner eindrucksvollen architektonischen Dachgestaltung
- Spreewald-Therme in Burg/Spreewald
- der Forster Rosengarten in Forst (Lausitz)
- das Platinarium mit der Ausstellung Körperwelten der Tiere in Guben
- Besucherzentrum excursio (Bergbautourismus) in Welzow
- Geopark Muskauer Faltenbogen
- Peitzer Teichlandschaften
- Schokoladenmanufaktur in Hornow
- Freilichtbühne in Spremberg

Im Jahr 2014 ist die Zahl der Gäste und **Übernachtungen** im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen.

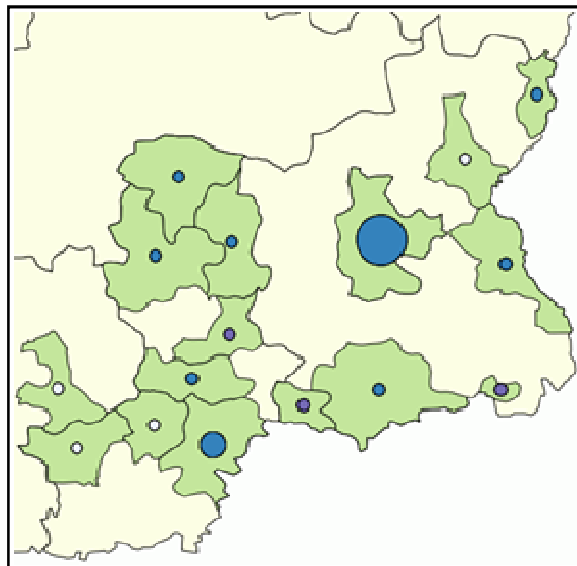
Anzahl Gäste		Anzahl Übernachtungen		Ø Aufenthaltsdauer (Tage)		Ø Bettenauslastung (%)	
2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
<b>Landkreis Spree-Neiße</b>							
231.479	<b>247.750</b>	666.846	<b>706.034</b>	2,9	<b>2,8</b>	41,8	<b>43,9</b>
<b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>							
205.165	<b>215.173</b>	575.604	<b>624.215</b>	2,8	<b>2,9</b>	30,0	<b>31,2</b>

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

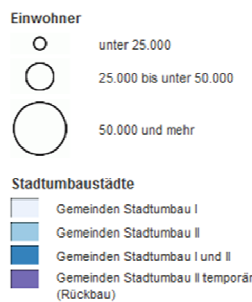
### 3.2.5 Bautätigkeit, Stadtumbau und Wohnen

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

Gefördert 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.



Auszug aus dem Strukturatlas Brandenburg



Teilnehmende Gemeinden sind ...

im Landkreis Spree-Neiße:

- Stadt Forst (Lausitz)
- Gemeinde Jänschwalde
- Stadt Guben
- Stadt Spremberg
- Gemeinde Tschernitz
- Stadt Welzow

im Landkreis Oberspreewald-Lausitz:

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

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Raumbearbeitung

Bauabgang in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2014					
Landkreis	Wohngebäude			Nichtwohngebäude	
	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche (1.000 m <sup>2</sup> )	Anzahl der Gebäude	Nutzfläche (1.000 m <sup>2</sup> )
Spree-Neiße	30	349	19,3	23	16,5
Oberspreewald-Lausitz	16	413	24,5	16	8,8

### Bautätigkeit in den Landkreisen

Ausgewählte Kennziffern im Bereich Bauen und Wohnen				
	Landkreis Spree-Neiße		Landkreis Oberspreewald-Lausitz	
	2013	2014	2013	2014
<b>Baugenehmigungen</b> gesamt*	268	<b>245</b>	214	<b>175</b>
Neubau Wohngebäude	125	<b>129</b>	116	<b>86</b>
Neubau Nichtwohngebäude	63	<b>62</b>	21	<b>23</b>
<b>Baufertigstellungen</b> gesamt	249	<b>265</b>	151	<b>153</b>
Neubau Wohngebäude	120	<b>121</b>	83	<b>90</b>
Neubau Nichtwohngebäude	58	<b>60</b>	25	<b>18</b>
<b>Wohngebäudebestand</b>	32.966		28.598	
<b>Wohnungsbestand</b> (Anzahl der WE)	64.778		64.286	

\* einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

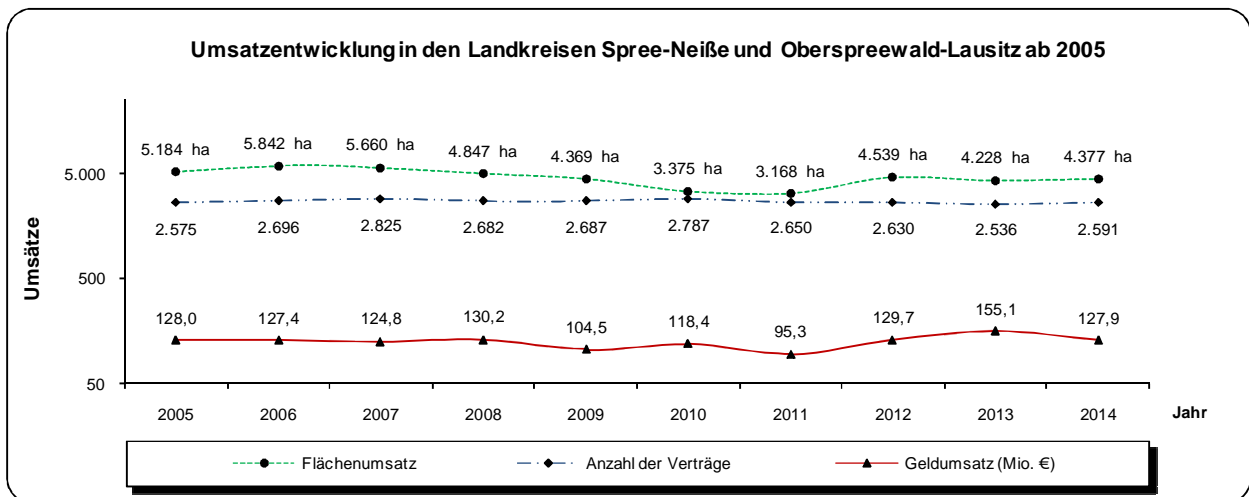
Quelle für Bauabgang und ausgewählte Kennziffern: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## 4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2014 stützt sich auf die Verträge, die im Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 abgeschlossen und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2015 registriert wurden. Nach dem Stichtag eingegangene Verträge wurden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung, standen aber für die Jahresanalyse nicht zur Verfügung.

Die Umsatzzahlen 2014 haben sich auf den örtlichen Grundstücmärkten unterschiedlich entwickelt. Die Vertragszahlen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum in beiden Landkreisen und insgesamt um 2,2 % gestiegen.

Der Flächenumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3,5 % an. Beim Geldumsatz hingegen war ein Rückgang um 17,6 % zu verbuchen.



### Allgemeine Hinweise:

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

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

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

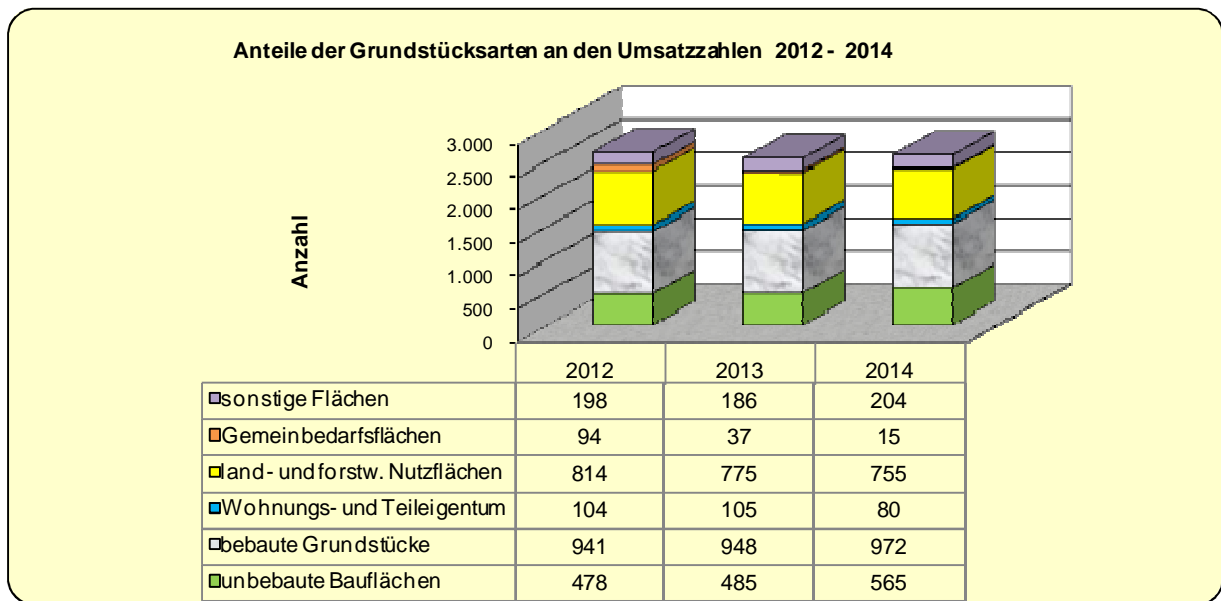
Gemäß dieser Einteilung erfolgt die Analyse einzelner Kennziffern des Grundstücksmarktes, wie z.B. die Anzahl der Vertragsvorgänge, die Geld- und Flächenumsätze sowie die Zwangsversteigerungen in den Landkreisen. Bei den dargestellten Umsatzzahlen können aufgrund von Rundungsdifferenzen Abweichungen zwischen den Gesamtbeträgen und den aufsummierten Einzelpositionen, aber auch bei den prozentualen Vergleichen zum Vorjahr bestehen.

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

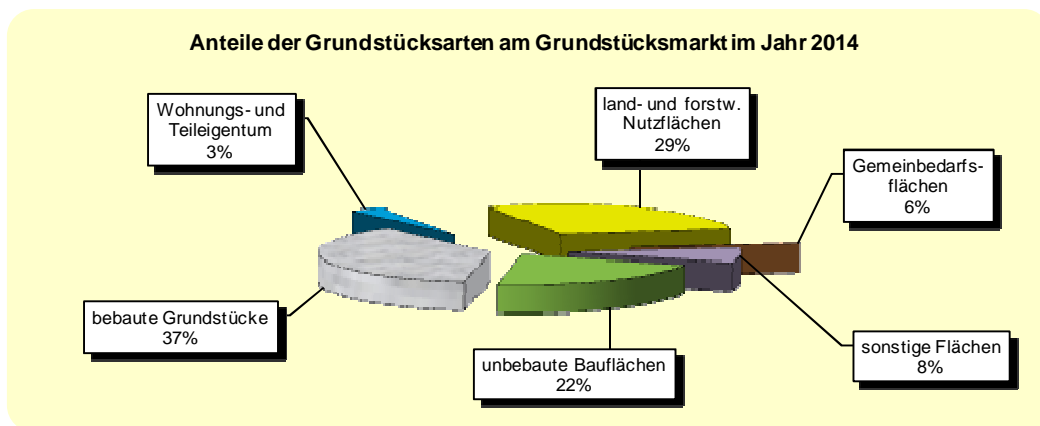


### 4.1 Vertragsvorgänge

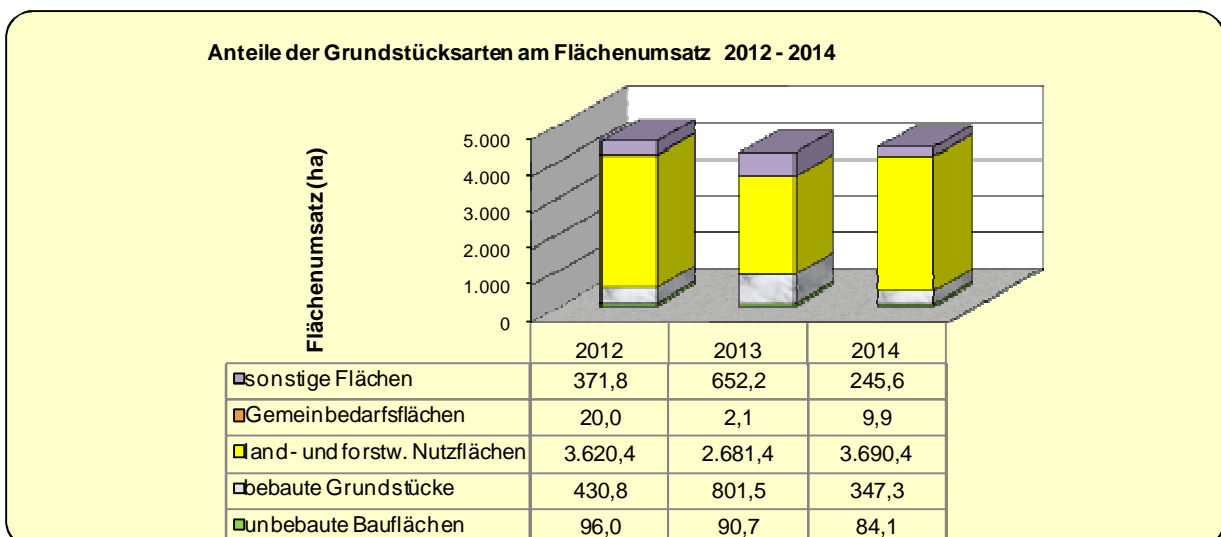
Aus der Grafik sind die Vertragszahlen innerhalb der Teilmärkte und ihre Entwicklung seit 2012 ersichtlich. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Datensätze in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz um insgesamt 55 gestiegen.



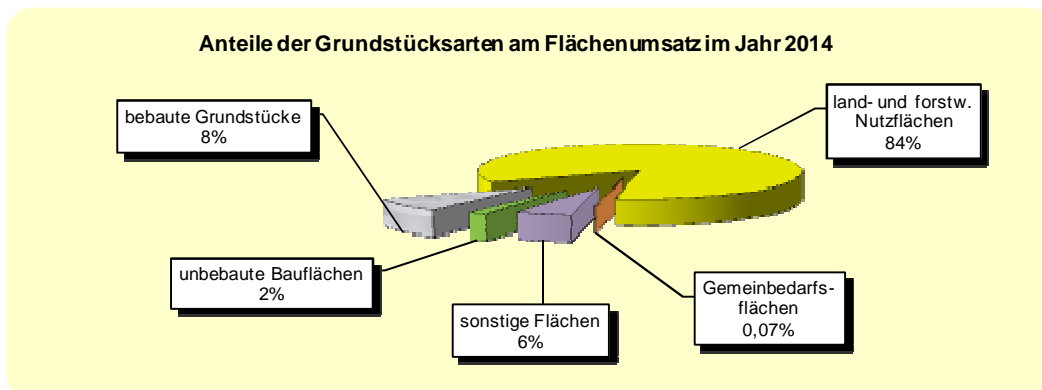
Die folgende Grafik verdeutlicht die prozentuale Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte.



### 4.2 Flächenumsatz

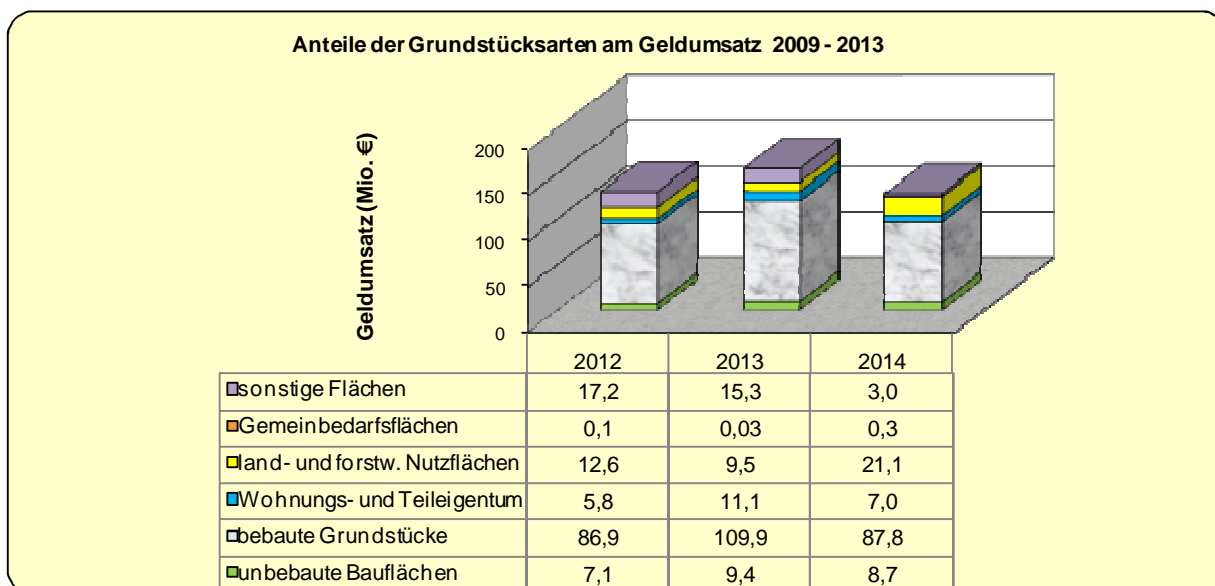


Der gestiegene Flächenumsatz ist auf den um mehr als 1.000 ha gestiegenen Umsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zurückzuführen. Bis auf die Gemeinbedarfsflächen waren für alle anderen Teilmärkte sinkende Flächenumsätze zu verzeichnen. Sie haben auch nur einen geringen Anteil am gesamten Flächenumsatz, wie die Grafik zeigt.

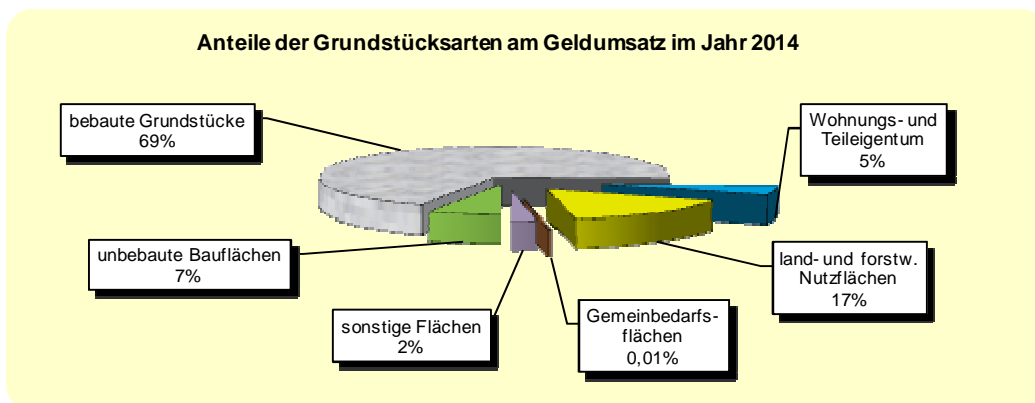


### 4.3 Geldumsatz

Im Vergleich zum Jahr 2013 ist der Geldumsatz um 27 Mio. € zurück gegangen. Das ist auf die Umsätze bei den bebauten Grundstücken zurückzuführen, die fast das Niveau des Jahres 2012 erreichten.

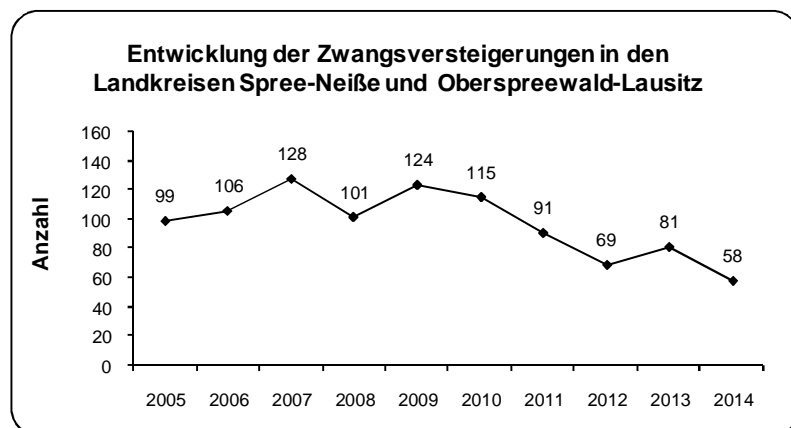


Wenn auch der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken rückläufig war, hat er, wie nicht anders zu erwarten, den größten Anteil am Gesamtumsatz.



#### 4.4 Zwangsversteigerungen

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



Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist im Jahr 2014 um 28 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Territorial verteilt sich die Versteigerungen mit 36 % auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz und mit 64 % auf den Landkreis Spree-Neiße.

Insgesamt wurde im Jahr 2014 ein Geldvolumen in Höhe von knapp 3 Mio. € umgesetzt. Die bebauten Grundstücke hatten mit 2,9 Mio. € den größten Anteil am Geldumsatz. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 12,0 ha.

Die bebauten Immobilien dominierten wie schon in den Jahren zuvor mit 86 % das Versteigerungsgeschehen. Das Wohnungs- und Teileigentum hatte einen Anteil von 9 % und die unbebauten Bauflächen mit nur zwei Zwangsversteigerungen machten 3 % aus. Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen kamen nur einmal unter den Hammer.

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 50 bebaute Immobilien in beiden Landkreisen versteigert. Unter diesen befanden sich 30 Einfamilienhäuser (einschließlich Doppelhaushälften und Reihenhäuser), vier Zweifamilienhäuser, drei Mehrfamilienhäuser, sechs Wohn- und Geschäftshäuser, drei geschäftliche und vier sonstige Objekte.

Nachfolgend werden einige Untersuchungsergebnisse zu ausgesuchten Immobilien zusammengestellt.

Zwangsversteigerungen ausgewählter Gebäudearten und Eigentumswohnungen, LK SPN und OSL 2014					
	Anzahl ZVG	Baujahr	Ø Verkehrswert (Spanne) T€	Ø Steigpreis (Spanne) T€	Ø Verhältnis SP/VW* (Spanne) %
freistehende Einfamilienhäuser	10	vor 1945	80 (23 – 162)	40 (5 – 86)	50 (6 – 100)
	7	1945 - 1990	61 (30 – 125)	35 (10 – 95)	53 (22 – 76)
	5	ab 1991	142 (68 – 232)	109 (58 – 169)	78 (61 – 67)
Doppelhaushälften / Reihenhäuser	3	vor 1990	42 (25 – 61)	18 (8 – 25)	41 (32 – 51)
Zweifamilienhäuser	4	vor 1950	87 (44 – 173)	53 (17 – 115)	61 (35 – 101)
Mehrfamilienhäuser	2	vor 1960	50	46	78
Wohn- und Geschäftshäuser	4	vor 1945	122 (50 – 265)	51 (5 – 140)	39 (4 – 70)
Eigentumswohnungen	3	1960 - 1993	49 (29 – 75)	13 (3 – 21)	35 (4 – 50)

\* Verhältnis SP/VW – Verhältnis Steigpreis zum Verkehrswert

## 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 124 Verträge über zukünftige Gemeinbedarfsflächen, die im Jahr 2014 abgeschlossen wurden. Diese werden unter dem Punkt 7.7 näher untersucht. Sie sind daher nicht in den folgenden Darstellungen enthalten.

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 441 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Das sind 33 Erwerbsvorgänge mehr als im Jahr 2013. Der Flächenumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um 4,0 ha und der Geldumsatz um 0,6 Mio. € zurück.

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2013 und 2014 gegenübergestellt.

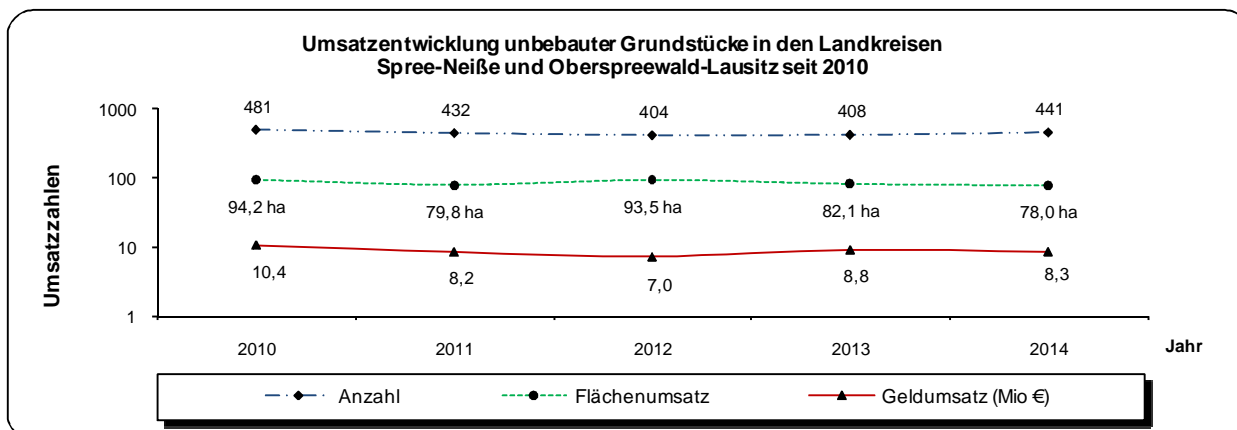
Übersicht über die Gesamtumsätze der unbebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2013	2014	Veränd.	2013	2014	Veränd.	2013	2014	Veränd.
408	441	+ 8 %	82,1	78,0	- 5 %	8,8	8,3	- 6 %

Unter den 441 registrierten Datensätzen befanden sich 422 Kaufverträge, elf Tauschverträge, zwei Zwangsversteigerungen, ein Übertragungsvertrag und sechs Erbbaurechtsverträge.

Die folgende Tabelle differenziert die Umsätze nach Landkreisen.

Übersicht über die Umsatzzahlen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2014						
Landkreis	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Spree-Neiße	206	213	39,7	35,7	4,7	4,2
Oberspreewald-Lausitz	202	228	42,4	42,3	4,2	4,1

Die Grafik fasst alle Gesamtumsätze der letzten fünf Jahre zusammen.



## 5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

Für die Auswertungen wurden die veräußerten Wohnbaulandgrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in **selbständige Baugrundstücke** mit angemessenen Grundstücksgrößen bis ca. 1.800 m<sup>2</sup> (maximal 2.000 m<sup>2</sup>) 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 Kauffälle aus der momentan durch den Bergbau belasteten Stadt Welzow werden wegen ihrer ungewöhnlichen Verhältnisse gegenwärtig nicht in die Analysen mit einbezogen.

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.

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 die Gemarkungen Boblitz, Brieske-Ost, Buckow, Burkersdorf, Freienhufen, Groß Klessow, Großkoschen, Hörlitz, Kleinkoschen, Kleinleipisch, Krimnitz, Meuro, Niemtsch, Sedlitz, Suschow, Werchow und Zerkwitz zugeordnet.

Den **Cottbus-nahen Wohnlagen** (CB-nahe) wurden die Gemarkungen Briesen, Dissen, Frauendorf, 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, die nicht den Wohnlagen im städtischen Raum zuzuordnen waren.

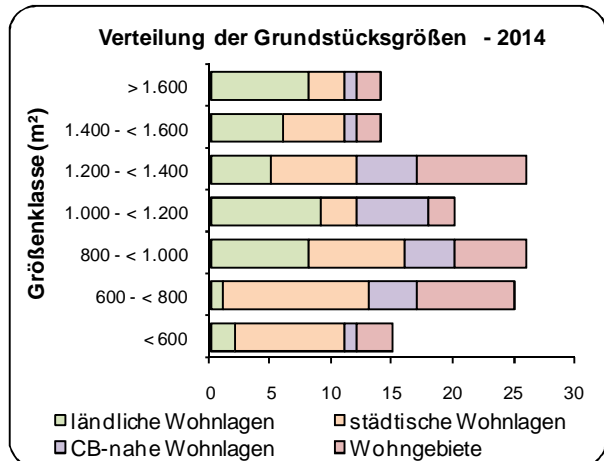
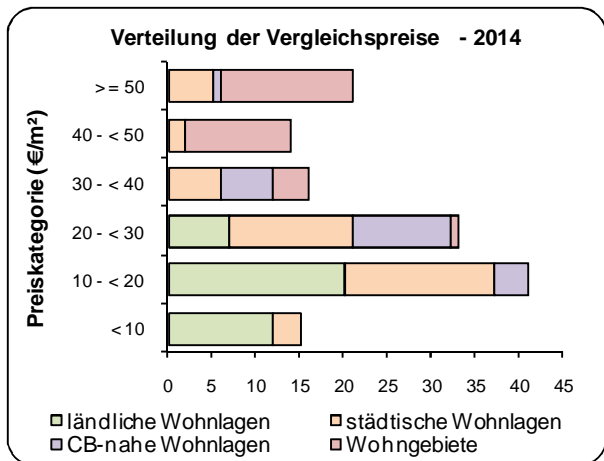
Im Jahr 2014 wurden 169 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in der Kaufpreissammlung registriert, die für weitere Analysen geeignet waren. Der Flächenumsatz betrug 25,6 ha und der Geldumsatz lag bei 4,5 Mio. €.

Übersicht über die Anteile der Wohnbaulandgrundstücke						
Lage der Grundstücke	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (T€)	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
ländliche Wohnlagen	31	57	3,37	11,10	425	1.050
städtische Wohnlagen	29	51	2,62	5,74	660	1.160
CB-nahe Wohnlagen	24	27	2,36	5,05	618	815
neue Wohngebiete	20	32	1,57	3,06	720	1.435

5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung

5.2.1.1 selbständige Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2014 wurden 140 Kaufverträge über selbständige, erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert. Die Preisspanne reichte von 4,01 €/m<sup>2</sup> bis 83,00 €/m<sup>2</sup>. Die Grundstücke waren zwischen 353 m<sup>2</sup> und 2.004m<sup>2</sup> 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					
Lage	Anzahl	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Flächengröße (Spanne) m <sup>2</sup>	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
ländliche Wohnlagen	39	13,52 / 13,34 (4,01 – 29,96)	1.240 (353 – 2.004)	50	16.500 (3.800 – 47.900)
städtische Wohnlagen Spree-Neiße	16	17,53 / 17,23 (8,00 – 28,00)	1.035 (528 – 1.800)	50	17.800 (6.500 – 30.000)
städtische Wohnlagen Oberspreewald-Lausitz	31	29,57 / 26,52 (8,00 – 68,00)	910 (416 – 1.715)	35	24.100 (5.000 – 51.500)
CB-nahe Wohnlagen	22	26,67 / 25,76 (15,87 – 50,00)	1.050 (516 – 1.735)	40	27.100 (15.000 – 45.000)
neue Wohngebiete	32	48,19 / 46,81 (27,00 – 83,00)	960 (461 – 1.623)	35	44.800 (25.000 – 81.150)

\* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

Die meisten Verkäufe wurden in der Stadt Großräschen mit 10 Kauffällen und in der Gemarkung Kolkwitz mit 16 Kauffällen getätigt. Weitere Schwerpunkte waren die Stadt Lauchhammer (6 Kauffälle) und die Kreisstadt Senftenberg mit ihren See-nahen Ortsteilen (9 Kauffälle).



**5.2.1.2 übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke**

Im Jahr 2014 wurden 29 Kaufverträge über übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert. Sie 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 €/m<sup>2</sup> wenig sinnvoll.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau in den einzelnen Lagen. Bei den städtischen Wohnlagen traten nur im Landkreis Oberspreewald-Lausitz derartig große Grundstücksverkäufe auf.

<b>Übersicht über das Preisniveau übergroßer, zusammengesetzter Wohnbauflächen</b>				
<b>Lage</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Flächengröße (Spanne) m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Tiefe m</b>	<b>Ø Gesamtpreis (Spanne) €</b>
<b>ländliche Wohnlagen</b>	18	<b>3.490</b> (2.095 – 11.146)	100	<b>22.600</b> (5.000 – 56.400)
<b>städtische Wohnlagen Oberspreewald-Lausitz</b>	4	<b>3.180</b> (2.500 – 3.448)	110	<b>32.000</b> (20.000 – 68.000)
<b>CB-nahe Wohnlagen</b>	5	<b>5.840</b> (3.689 – 8.334)	160	<b>43.900</b> (20.000 – 100.000)
<b>neue Wohngebiete</b>	2	<b>3.000</b>	70	<b>45.250</b>

**5.2.2 Bodenpreisindexreihen**

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

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

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

**Landkreis Oberspreewald-Lausitz**

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

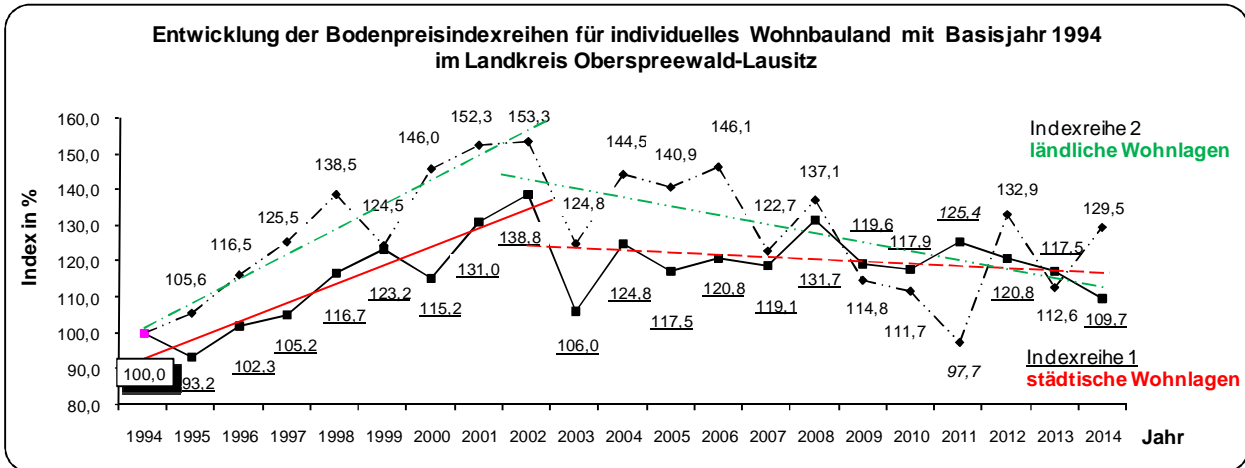
**Indexreihe 1 – Städtische Wohnlagen**

**Indexreihe 2 – Ländliche Wohnlagen**

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2014
- Flächengrößen von 280 m<sup>2</sup> bis 1.800 m<sup>2</sup>
- Basisjahr 1994 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

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



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

Betrachtet man den Zeitraum ab 2004, ergibt sich für die städtischen Wohnlagen eine weiterhin stagnierende Entwicklung trotz der geringfügig negativen Trends seit dem Jahr 2011.

Für die ländlichen Wohnlagen weist die Trendlinie seit 2002 nach dem starken Abfall im Jahr 2011 auf Grund des zwischenzeitlichen starken Anstieges im Jahr 2012 nur noch einen durchschnittlichen jährlichen Rückgang um rd. 2,5 % aus ( $R^2 \sim 0,4$ ).

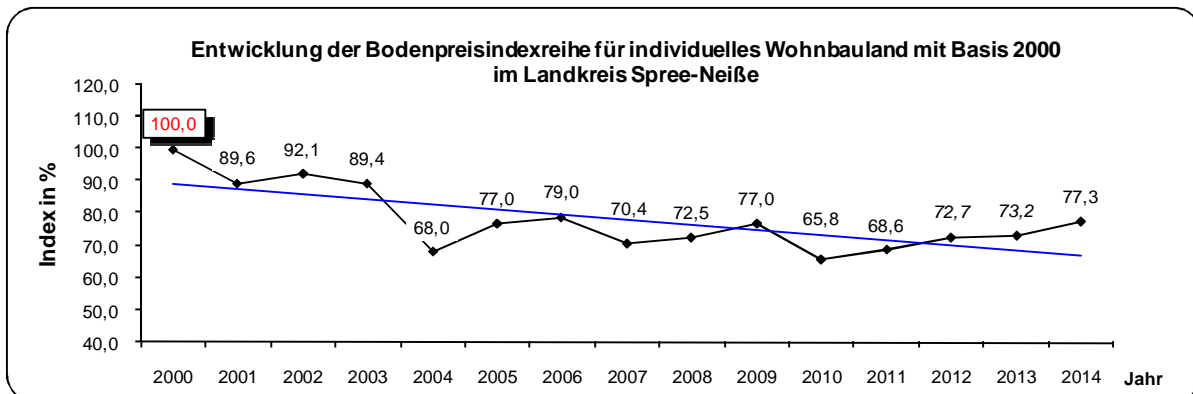
**Landkreis Spree-Neiße**

Für den Landkreis Spree-Neiße wurde eine Indexreihe für das Gebiet des gesamten Landkreises ermittelt.

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswertzeitraum 2000 bis 2014
- Flächengrößen von 280 m<sup>2</sup> bis 1.800 m<sup>2</sup>
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

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



Seit dem Jahr 2000 bis zum Jahr 2004 verlief der Grundstücksmarkt beim individuellen Wohnbauland stark rückläufig. Seitdem könnte man von einem stagnierenden Markt sprechen. Allerdings zeichnet sich seit 2010 eine leicht steigende Tendenz mit einer durchschnittlichen Steigerung von etwa 2,5 % jährlich ( $R^2 \sim 0,96$ ) ab. Ob sich dieser Trend fortsetzt, bleibt abzuwarten.

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

<b>Übersicht über die Entwicklung der Indizes für individuelles Wohnbauland – Basis 1994 bzw. 2000</b>						
<b>Jahr</b>	<b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>				<b>Landkreis Spree-Neiße</b>	
	<b>städtische Wohnlagen</b>		<b>ländliche Wohnlagen</b>		<b>gesamter Landkreis</b>	
	<b>Anzahl</b>	<b>Index</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Index</b>		<b>Index</b>
<b>1994</b>	56	<b>100,0</b>	50	<b>100,0</b>		-
<b>1995</b>	62	93,2	41	105,6		-
<b>1996</b>	69	102,3	57	116,5		-
<b>1997</b>	48	105,2	53	125,5		-
<b>1998</b>	47	116,7	42	138,5		-
<b>1999</b>	57	123,2	48	124,5		-
<b>2000</b>	34	115,2	38	146,0	123	<b>100,0</b>
<b>2001</b>	23	131,0	29	152,3	115	89,6
<b>2002</b>	26	138,8	25	153,3	89	92,1
<b>2003</b>	45	106,0	33	124,8	78	89,4
<b>2004</b>	26	124,8	16	144,5	57	68,0
<b>2005</b>	23	117,5	14	140,9	73	77,0
<b>2006</b>	18	120,8	12	146,1	46	79,0
<b>2007</b>	14	119,1	8	122,7	39	70,4
<b>2008</b>	28	131,7	12	137,1	48	72,5
<b>2009</b>	23	119,6	5	114,8	41	77,0
<b>2010</b>	26	117,9	11	111,7	48	65,8
<b>2011</b>	31	125,4	15	97,7	37	66,6
<b>2012</b>	28	120,8	15	132,9	44	72,7
<b>2013</b>	10	117,5	16	112,6	40	73,2
<b>2014</b>	17	109,7	13	129,5	36	77,3
insgesamt	711	Kauffälle	553	Kauffälle	914	Kauffälle

Anmerkung:

Kauffälle, deren Abweichung vom Kaufpreismittel um mehr als das Dreifache der normierten absoluten Abweichungen differiert, wurden von der weiteren Regressionsrechnung ausgeschlossen (Ausreißertest). Die Werte des Jahres 2013 und 2014, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich daher bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Aktuelle Untersuchungen zur Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße liegen zurzeit nicht vor. Der Gutachterausschuss greift daher auf die bisher im Grundstücksmarktbericht 2012 des Landkreises Oberspreewald-Lausitz veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zurück, da sie sich für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz bisher bewährt haben. Ob sie ohne weiteres auf den Landkreis Spree-Neiße übertragbar sind, wurde nicht geprüft.

Umrechnungskoeffizienten zur Flächenanpassung für baureife Baugrundstücke wurden im Jahr 2005 erstmals für städtische Wohnlagen im Grundstücksmarktbericht 2005 des Landkreises Oberspreewald-Lausitz veröffentlicht und im Jahr 2007 aktualisiert. Weitere Aktualisierungen wurden bisher nicht vorgenommen.

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

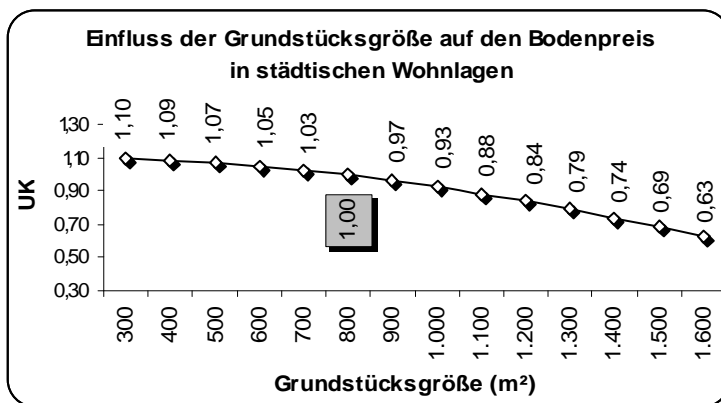
**5.2.3.1 Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen**

Modell der Ableitung:

- In die Untersuchung wurden geeignete Kauffälle aus dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz der Jahre 2000 bis 2007, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, einbezogen.
- Um den Einfluss der Zeit auszuschließen, wurden die Bodenpreise mittels Indexreihe für städtische Wohnlagen an den Stichtag 01.07.2003 des Untersuchungszeitraumes angepasst.
- Die Größe der Baugrundstücke wurde auf maximal 1.600 m<sup>2</sup> 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 in der Fachliteratur veröffentlichten Erfahrungswerten.
- Entsprechend der Verteilung der Grundstücksgrößen konnten 800 m<sup>2</sup> 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 Einflussfaktoren beeinflusst.

Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	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
<b>800</b>	<b>1,00</b>
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 m<sup>2</sup> = 26 €/m<sup>2</sup>  
gesucht: Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m<sup>2</sup>  
 Umrechnungskoeffizient für 900 m<sup>2</sup> = 0,97  
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m<sup>2</sup> = 0,84  
 Bodenwert für 1.200 m<sup>2</sup> :  
 26,00 €/m<sup>2</sup> x (0,84 / 0,97) = 22,52 €/m<sup>2</sup>

5.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen

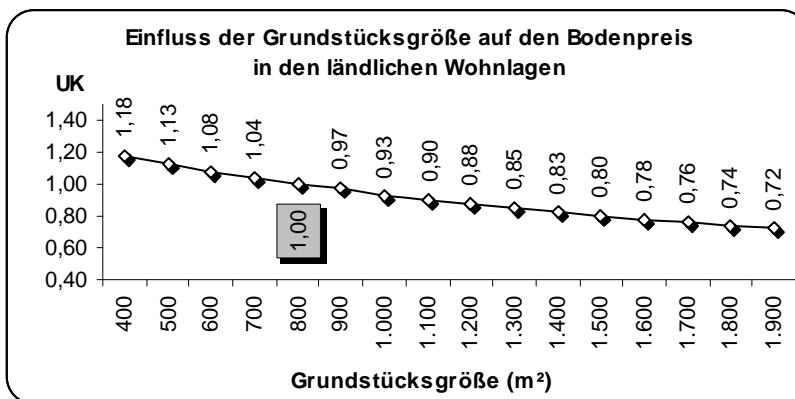
Für ländliche Wohnlagen erfolgte im Jahr 2008 eine erste Ableitung und Veröffentlichung von Umrechnungskoeffizienten.

Modell der Ableitung:

- In die Untersuchung wurden geeignete Kauffälle des Landkreises Oberspreewald-Lausitz der Jahre 2000 bis 2008, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, einbezogen.
- Um den Einfluss der Zeit auszuschließen wurden die Bodenpreise mittels Indexreihe für ländliche Wohnlagen an den Stichtag 01.07.2003 des Untersuchungszeitraumes angepasst.
- Die Größe der Baugrundstücke wurde auf maximal 1.900 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> als Basisgröße für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt.

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

Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
400	1,18
450	1,15
500	1,13
550	1,10
600	1,08
650	1,06
700	1,04
<b>800</b>	<b>1,00</b>
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 m<sup>2</sup> = 14 €/m<sup>2</sup>  
gesucht: Bodenwert für ein Grundstück mit 600 m<sup>2</sup>  
 Umrechnungskoeffizient für 1.100 m<sup>2</sup> = 0,90  
 Umrechnungskoeffizient für 600 m<sup>2</sup> = 1,08  
 Bodenwert für 600 m<sup>2</sup> Bauland:  
 14,00 €/m<sup>2</sup> x (1,08/ 0,90) = 16,80 €/m<sup>2</sup> rd. 17 €/m<sup>2</sup>

### 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

In den Jahren 2013 und 2014 wurden keine Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert. Daher können keine Aussagen zu diesem Teilmarkt getroffen werden.

### 5.4 Bauland für Gewerbe

Im Jahr 2014 konnten 34 Kaufverträge über Industrie- und Gewerbeflächen und zur höherwertigen gewerblichen oder geschäftlichen Nutzung mit einem Flächenumsatz von insgesamt rd. 18,8 ha und einem Geldumsatz von 1,56 Mio. € in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert werden.

#### 5.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung

Zur Preisanalyse standen 25 geeignete Flächenaufkäufe zur Neuansiedlung, zur Erweiterung oder Arrondierung von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten in beiden Landkreisen zur Verfügung.

Außerdem wurden vier Kauffälle für geschäftliche Grundstücke und zwei Kauffälle für ein Wohn- und Geschäftshaus bzw. eine Arztpraxis registriert. Die Bodenpreise variierten je nach dem Zustand der Erschließung, der Lage und der geplanten Nutzung zwischen 1,61 €/m<sup>2</sup> und rd. 109 €/m<sup>2</sup>.

Die folgende Tabelle gewährt einen Preisüberblick im Vergleich zum Vorjahr für ausgewählte Teilmärkte mit einer ausreichenden Anzahl an Vergleichsdaten.

Übersicht über das Preisniveau von gewerblichen und geschäftlichen Grundstücken – 2013 / 2014					
Nutzung	Jahr	Anzahl	Ø Bodenpreis, ebf* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Flächengröße (Spanne) m <sup>2</sup>	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
für Gewerbe und Industrie	2014	23	8,61 / 6,10 (1,61 – 27,27)	7.080 (166 – 33.000)	43.100 (2.075 – 182.380)
	2013	18	744 / 6,22 (4,00 – 12,00)	14.740 (250 – 63.000)	91.650 (2.500 – 350.000)
für geschäftliche Nutzung (großflächiger Handel, Tankstellen, ...)	2014	4	56,31 / 49,62 (31,00 – 109)	2.120 (170 – 7.000)	105.400 (13.600 – 360.000)
	2013	9	22,85 / 22,24 (12,50 – 34,00)	3.600 (34 – 6.400)	79.780 (950 – 179.200)

\* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

ebf = erschließungsbeitragsfrei

Die Bodenpreise für die **geschäftlichen Grundstücke** lagen im Durchschnitt rd. 30 % über dem geltenden Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen (Spanne 0 % bis 56 %).

Im Jahr 2013 waren es im Mittel rd. 110 % (Spanne 4 % bis 180 %) über dem Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen und rd. 4 % über dem geltenden Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen (Spanne 0 % bis 9 %). In außergewöhnlichen Lagen konnte auch das 5-fache des Bodenrichtwertes erreicht werden.

Weiterhin wurden eine Gewerbebaulandfläche für Lagerzwecke veräußert. Der Bodenpreis entsprach 11 % des benachbarten dörflichen Bodenrichtwertes.

#### 5.4.2 Bodenpreisindexreihen

Wie beim Wohnbauland verdeutlichen Bodenpreisindexreihen die Änderungen der Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt, die auf allgemeine konjunkturelle Veränderungen zurückzuführen sind.

Bisher wurde **nur für den Bereich des Landkreises Oberspreewald-Lausitz** eine Indexreihe für gewerbliches Bauland abgeleitet. Dazu wurden die entsprechenden Kauffälle in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Arrondierungsflächen wurden in die Ableitung der Indexreihe nicht mit einbezogen.

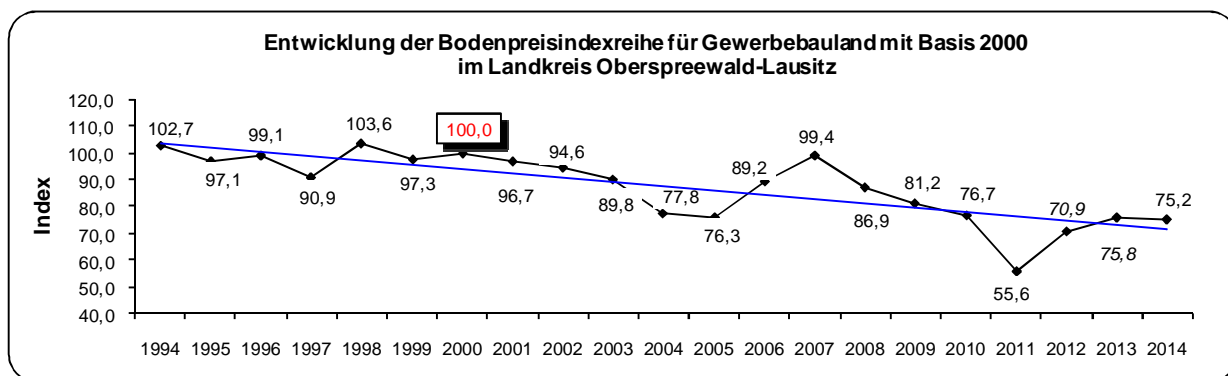


Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und eine derartige Indexreihe abgeleitet.

**Selektionskriterien:**

- geeignete Kauffälle über erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland
- Auswertezeitraum 1994 bis 2014
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

Auf Grund der wenigen Kauffälle, die für die Ableitung der Indexreihe zur Verfügung stehen, unterlagen die einzelnen Indizes in den letzten Jahren größeren Schwankungen. Dennoch ist die stetig rückläufige Preisentwicklung unumstritten. Der preisliche Einbruch im Jahr 2011 beruhte auf den teilweise schwierigen Baugrundverhältnissen. Derzeit kann man von einem stagnierenden Grundstücksteilmarkt ausgehen.



Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Index
1994	24	102,7
1995	21	97,1
1996	26	99,1
1997	11	90,9
1998	18	103,6
1999	14	97,3
2000	6	100,0
2001	5	96,7
2002	5	94,6
2003	7	89,8
2004	4	77,8
2005	3	76,3
2006	5	89,2
2007	5	99,4
2008	5	86,9
2009	4	81,2
2010	10	76,7
2011	3	55,6
2012	3	70,9
2013	9	75,8
2014	5	75,2

Anmerkung:

Kauffälle, deren Abweichung vom Kaufpreismittel um mehr als das Dreifache der normierten absoluten Abweichungen differiert, wurden von der weiteren Regressionsrechnung ausgeschlossen (Ausreißertest). Außerdem werden Zukaufsflächen nicht in die Ableitung der Indexreihe einbezogen.

Die Werte des Jahres 2013 und 2014, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

Stichprobenumfang: 193 Kauffälle

## 5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Die Erfassung der Grundstückskäufe von werdendem Bauland erfolgt gemäß § 5 Abs. 2 und 3 der ImmoWertV entsprechend dem eingeschätzten Entwicklungszustand der Flächen, unterteilt nach Bauerwartungs- und Rohbauland<sup>5</sup>.

Im Jahr 2014 wurden 12 Kaufverträge zum Erwerb von Bauerwartungs- bzw. Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 3,7 ha und einem Geldumsatz von rd. 190 T€ registriert.

Die Kaufpreise lagen zwischen 0,60 €/m<sup>2</sup> und 33,73 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 10,16 €/m<sup>2</sup>. Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 0,07 ha und 0,3 ha groß.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau ausgewählter Kaufverträge für Bauerwartungs- und Rohbauland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz aus den Jahren 2012 bis 2014.

Wertanteil von Bauerwartungs- und Rohbauland am Bodenrichtwert für baureifes Land 2012 – 2014				
Entwicklungszustand	Anzahl Kauffälle	Ø Preis (Spanne) (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wertanteil am Bodenrichtwert %	Ø Bodenrichtwert-niveau ebf €/m <sup>2</sup>
<b>Bauerwartungsland</b>				
Gewerbebauland	3	<b>2,60 / 2,20</b> (0,6 – 3,76)	<b>44</b> (12 – 63)	<b>6,00</b>
Wohnbauland	18	<b>6,80 / 5,20</b> (0,88 – 16,90)	<b>24</b> (5 – 41)	<b>29,00</b>
<b>Rohbauland</b>				
Gewerbebauland	8	<b>6,00 / 4,80</b> (2,44 – 10,00)	<b>53</b> (51 – 83)	<b>11,00</b>
Wohnbauland	17	<b>16,30 / 19,40</b> (4,27 – 35,00)	<b>50</b> (31 – 71)	<b>33,00</b>

## 5.6 Sonstiges Bauland

### 5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden

In den Jahren 2012 und 2013 konnten keine Verträge über Flächen registriert werden, die für eine Bebauung mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden vorgesehen sind.

Im Berichtsjahr wurde ein Vertrag ausgewertet, durch den eine Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum herbeigeführt wurde. Dabei handelte es sich um eine Fläche, die im Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegt. Der vereinbarte Preis fügt sich in das Preisgefüge des Jahres 2011 ein.

Werden diese Kauffälle zusammengefasst, ergibt sich ein durchschnittlicher Preis von 0,87 €/m<sup>2</sup> (Spanne: 0,32 €/m<sup>2</sup> bis 1,65 €/m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Flächengröße lag bei rd. 2.650 m<sup>2</sup> (Spanne: 700 m<sup>2</sup> bis 4.700 m<sup>2</sup>).

<sup>5</sup> Definition der Begriffe im Glossar im Anhang

### 5.6.2 Erholungsgrundstücke

Im Jahr 2014 wurden in Erholungsgebieten der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz drei Kaufverträge für Erholungsgrundstücke in der Kaufpreissammlung registriert.

Die Kaufpreisspanne reichte von 8,70 €/m<sup>2</sup> bis 16,50 €/m<sup>2</sup>. Es ergab sich ein arithmetischer Mittelwert von 11,30 €/m<sup>2</sup> und ein nach der Fläche gewichteter Mittelwert in Höhe von 11,80 €/m<sup>2</sup>.

Die verkauften Grundstücke sind zwischen 350 m<sup>2</sup> und 740 m<sup>2</sup> und im Durchschnitt 590 m<sup>2</sup> groß.

Außerdem wurden Teilflächen zu bestehenden Erholungsgrundstücken zugekauft und Verträge über die Zusammenführung von Grund und Boden mit den darauf befindlichen Gebäuden abgeschlossen. Diese Verträge eignen sich nicht für weiterführende Auswertungen.

### 5.6.3 Grundstücke für soziale Einrichtungen

Zu diesem Teilmarkt gehören Grundstücke, die für die Errichtung von Seniorenwohnanlagen, Altenpflegeheimen, Demenzzentren, betreute Wohnanlagen für Menschen mit Handicaps oder Kinderbetreuungsstätten usw. Dabei handelt es sich oftmals um sehr große Grundstücke mit unterschiedlichem Entwicklungszustand oder um Teilflächenkäufe für eine größere Anlage.

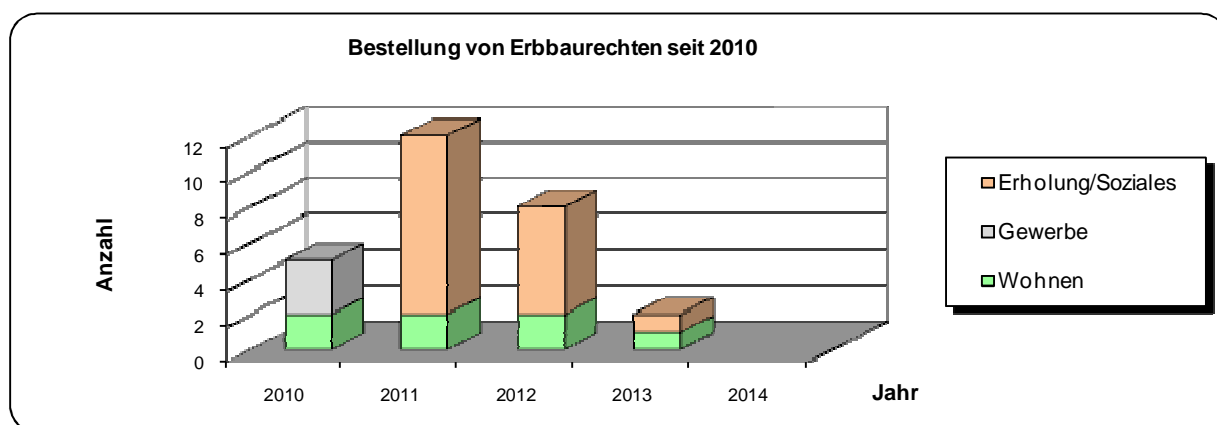
Im Jahr 2013 wurden zwei und im Jahr 2014 fünf derartige Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Die Grundstücke befinden sich in den Städten Calau, Guben und Ruhland sowie in der Gemeinde Schipkau, OT Annahütte und OT Klettwitz.

Die Kaufpreise lagen je nach Lage und Größe der Immobilien zwischen 4,10 €/m<sup>2</sup> und 31,10 €/m<sup>2</sup> für 1.000 m<sup>2</sup> bis 18.300 m<sup>2</sup> große Grundstücke. Der durchschnittliche Bodenpreis betrug 14,90 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet rd. 10,80 €/m<sup>2</sup>.

### 5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2014 wurden keine Verträge in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz zur Bestellung von Erbbaurechten an unbebauten Grundstücken registriert.

Im Vorjahreszeitraum waren es nur zwei Verträge. Ein Erbbaurecht bezog sich dabei auf ein Grundstück zur Erholungsnutzung, das andere wurde für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus vergeben. Der Flächenumsatz betrug rd. 920 m<sup>2</sup>.



\* in der Nutzung „Sonstiges“ sind Erbbaurechtsverträge zur Nutzung für soziale, kulturelle Zwecke und zur Erholungsnutzung vertreten.

Um Aussagen zu Erbbauzinssätzen veröffentlichen zu können, wurden die Daten der letzten fünf Jahre beider Landkreise zusammengefasst. Die erfassten Erbbaurechtsbestellungen konzentrierten sich hauptsächlich auf den Norden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz.

Wie aus der oben abgebildeten Grafik ersichtlich ist, lag in den vergangenen Jahren der Schwerpunkt auf dem Teilmarkt der Erholungsgrundstücke am Rande der Stadt Lübbenau/Spreewald, die bereits vor 1990 von den zukünftigen Erbbauberechtigten mit Bungalows bebaut wurden.

Auch die Mehrzahl der unbebauten Grundstücke zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus befand sich in neu erschlossenen Wohngebieten der Stadt Lübbenau/Spreewald.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die seit dem Jahr 2010 vereinbarten Erbbauzinssätze in beiden Landkreisen. Die Stichprobe umfasste insgesamt 28 geeignete Erbbaurechtsverträge.

<b>Übersicht über Erbbauzinssätze 2010 – 2014</b>					
<b>Nutzung</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>Bodenwertniveau (Spanne) €/m<sup>2</sup></b>	<b>Flächengröße Ø / (Spanne) m<sup>2</sup></b>	<b>Erbbauzinssätze Ø / (Spanne) %</b>	<b>Laufzeiten Jahre</b>
<b>Wohnen</b>	7	27 bis 56	750 / (560 – 1.450)	<b>2,9 / (2,5 – 3,0)</b>	99
<b>Erholung</b>	16	14 bis 20	480 / (290 – 840)	<b>3,5</b>	99
<b>Soziales</b>	1	34	7.400	<b>6,2</b>	99
<b>Gewerbe*</b>	3	5 bis 53	2.800 / (1.800 – 4.000)	<b>5,1 / (4,1 – 6,3)</b>	50 bis 99

\* auch medizinisch

**Weitere Informationen zu den Erbbaurechtsgrundstücken aus den Jahren 2010 bis 2014**

Seit 2010 wurden 14 Kaufverträge (vier im Jahr 2014) registriert, bei denen die Erbbauberechtigten ihre erbaurechtlich genutzten Grundstücke erwarben, für die sie in den Jahren 1996 bis 2000 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen hatten.

Darunter befanden sich neun Einfamilienhausgrundstücke, drei gewerblich genutzte Grundstücke und eine Rettungswache. Alle diese Vertragsvorgänge beziehen sich auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Die Wohngrundstücke befinden vorwiegend sich in der Stadt Senftenberg mit ihren Ortsteilen.

Außerdem wurden im Jahr 2014 zwei bestehende Erbbaurechte weiterveräußert.

**5.8 Arrondierungsflächen**

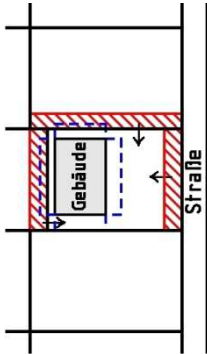
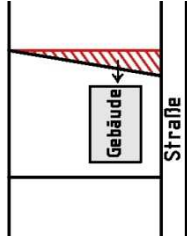
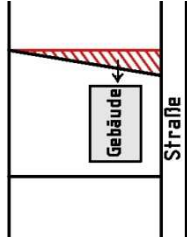
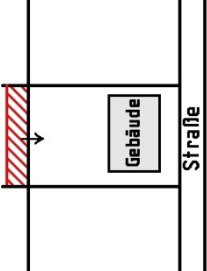
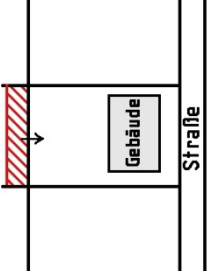
Im Jahr 2014 konnten 113 zur Auswertung geeignete Kaufverträge über Zukäufe zur Arrondierung von Grundstücken zur Wohnbebauung bzw. gemischten Nutzung für die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz in der Kaufpreissammlung registriert werden.

Zu den Arrondierungsflächen wurden insbesondere solche Flächen gezählt, welche die Nutzbarkeit oder Gestalt eines Grundstücks wesentlich verbessern, baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und zur Überbaubereinigung. Splitterflächen innerhalb eines Grundstücks sowie Zukäufe von Stellplatzflächen wurden ebenfalls mit in die Analysen einbezogen.

Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 1,26 €/m<sup>2</sup> bis 60 €/m<sup>2</sup> und betragen durchschnittlich 13,25 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 8,74 €/m<sup>2</sup>.

Der prozentuale Anteil des Preises am Bodenrichtwert des angrenzenden Baulandes lag zwischen 2 % und 278 % und betrug im Durchschnitt 69 %.

Die Größe und das Bodenrichtwertniveau der zugekauften Grundstücksflächen beeinflusste die Höhe des Vergleichspreises.

Preisniveau und Wertverhältnisse von Arrondierungsflächen 2014							
Grund des Erwerbs	Lage	Flächengröße (Ø Fläche) m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis (Spanne) in €/m <sup>2</sup> Ø Anteil am BRW (Spanne)	Beispiele		
Baurechtlich notwendig	straßenseitig	< 100 (40)	9	11 (3 – 26) 80 % (17 % - 167 %)			
		≥ 100 (530)	6	14 (4 – 21) 73 % (25 % - 105 %)			
	seitlich	< 100 (40)	9	16 (3 – 60) 78 % (23 % - 104 %)			
		100 – 500 (280)	14	12 (2 – 30) 66 % (15 % - 106 %)			
		> 500 (970)	8	9 (2 – 25) 57 % (14 % - 165 %)			
	hinten	< 100 (67)	5	16 (8 – 29) 93 % (56 % - 120 %)			
		100 – 500 (218)	7	11 (5 – 15) 72 % (50 % - 111 %)			
		> 500 (812)	3	6 (4 – 8) 34 % (18 % - 50 %)			
	Baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland	Funktionsfläche	< 100 (47)	5		20 (2 – 28) 98 % (19 % - 278 %)	
			100 – 500 (142)	7		11 (5 – 15) 56 % (24 % - 100 %)	
> 500 (1.976)			2	2 (1 – 3) 18 % (12 % - 25 %)			
straßenseitig		< 100 (23)	4	13 (3 – 25) 51 % (38 % - 65 %)			
		≥ 100 (237)	4	14 (10 – 22) 76 % (50 % - 100 %)			
seitlich		< 100 (30)	6	15 (5 – 20) 77% (10 % - 100 %)			
		100 – 500 (13)	13	19 (4 – 47) 72 % (27 % - 114 %)			
		> 500 (1.824)	3	8 (1 – 16) 65 % (29 % - 101 %)			
hinten		< 600 (200)	4	20 (12 – 38) 84 % (50 % - 107 %)			
		≥ 600 (1.161)	4	6 (3 – 9) 44 % (20 % - 69 %)			

## 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. Diese 57 Kauf- und Tauschverträge fließen in die Untersuchungen von Gemeinbedarfsflächen unter dem Punkt 7.7 ein. Sie sind daher nicht in den folgenden Darstellungen enthalten.

### 6.1 Allgemeines, Umsatzzahlen

#### 6.1.1 Die Agrarstruktur der Landkreise<sup>6</sup>

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. 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 des Landkreises in Bezug auf den Tourismus und die Umweltgestaltung. Rund ein Drittel der Gesamtfläche der Landkreise werden landwirtschaftlich genutzt.

Von den 229 im Landkreis Oberspreewald-Lausitz und 305 im Landkreis Spree-Neiße ansässigen Landwirtschaftsbetrieben, als Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe, wurden im Jahr 2014 rd. 93.000 ha bewirtschaftet. Die landwirtschaftlichen Unternehmen setzen sich aus natürlichen und juristischen Personen zusammen. Zu den juristischen Personen gehören Agrarunternehmen in der Form einer GmbH, GmbH und Co KG oder eingetragenen Genossenschaft sowie Gesellschaften des bürgerlichen Rechts (GbR).

Hauptanbauprodukt der bewirtschafteten Flächen war Getreide und Ackerfutter. Der Dauergrünlandanteil lag bei 18 % im Landkreis Oberspreewald-Lausitz und 22,5 % im Landkreis Spree-Neiße. Durch alle landwirtschaftlichen Unternehmen wurden im Jahr 2014 ein Drittel der Anbauflächen nach ökologischen Grundsätzen bewirtschaftet.

Die Produktion von Biomasse in Biogasanlagen stellt eines der Potentiale für erneuerbare Energien dar und kann somit zur Einkommenssicherung der Landwirtschaft beitragen. Daher nahm auch die Anbaufläche von Silomais in den letzten Jahren kontinuierlich zu und liegt nun bei 6.138 ha (16 %) im Landkreis Oberspreewald Lausitz und 6.555 ha (17,7 %) im Landkreis Spree-Neiße.. Im Vergleich dazu liegt der Maisanbau im Landesdurchschnitt bei 19 %.

Die gesamte Region ist dem benachteiligten Gebiet zugeordnet. Die Rolle der Landwirtschaft bei der Sicherung einer flächendeckenden Landbewirtschaftung und Erhalt der Kulturlandschaft wird sich künftig noch erhöhen, insbesondere auch bei der Bewirtschaftung wieder nutzbar gemachter Flächen nach dem Braunkohlenbergbau.

---

<sup>6</sup> Jahresbericht 2014 Sachgebiet Landwirtschaft und KEK 2020, Landkreis Spree Neiße,

### 6.1.2 Die Forststruktur der Landkreise<sup>7</sup>

Zum 01.01.2012 sind durch eine Reform in der Forstverwaltung neue Strukturen geschaffen worden. Die Betreuung der Eigentümer bei der Bewirtschaftung der Kommunal- und Privatwälder und die Wahrnehmung hoheitlicher und gemeinwohlorientierter Aufgaben erfolgt nun durch die Oberförstereien Calau, Senftenberg, Cottbus und Drebkau mit ihren 26 Revierförstereien. Für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Landeswaldes sind zum Teil die Landeswaldoberförstereien Doberlug, Lübben bzw. Peitz zuständig. Durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg werden alle hoheitlichen Belange koordiniert.

Die Wälder im Raum Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße (41,8 % 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 insgesamt nehmen 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 2004 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.<sup>8</sup>

#### 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 Neiße-tal.

Diese großräumige Gliederung wird im Bereich der Landkreise von Nord nach Süd wie folgt unterteilt: Lieberoser Heide und Schlaubegebiet, 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.

---

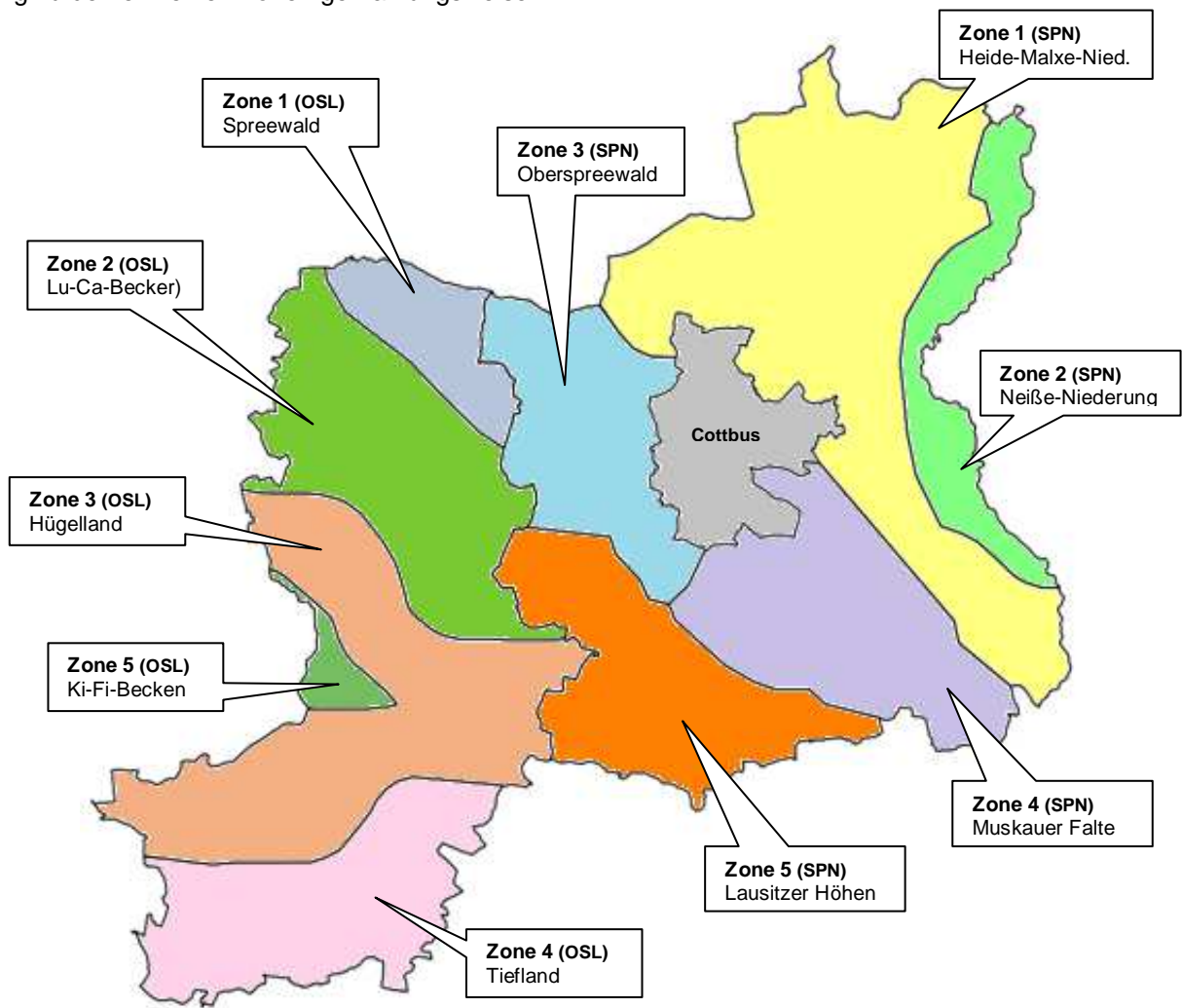
<sup>7</sup> Quelle: <http://forst.brandenburg.de>; Zuarbeit der ehemaligen Ämter für Forstwirtschaft Doberlug-Kirchhain und Lübben

<sup>8</sup> Die Begriffe ortsforn, 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
<b>Zone 1 – Malxe-Spree-Niederung</b> (Spreewald)	<b>Zone 1 – Heidewald-Neiße-Niederung</b> (Heide-Malxe-Nied.)
<b>Zone 2 – Luckau-Calauer Becken</b> (Lu-Ca-Becken)	<b>Zone 2 – Neiße-Niederung</b> (Neiße-Niederung)
<b>Zone 3 – Grenzwall und Randhügel</b> (Hügelland)	<b>Zone 3 – Oberspreewald</b> (Oberspreewald)
<b>Zone 4 – Tiefland und Heiden</b> (Tiefland)	<b>Zone 4 – Muskauer Faltenbogen</b> (Muskauer Falte)
<b>Zone 5 – Kirchhain-Finsterwalder Becken</b> (Ki-Fi-Becken)	<b>Zone 5 – Lausitzen Höhenrücken</b> (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.

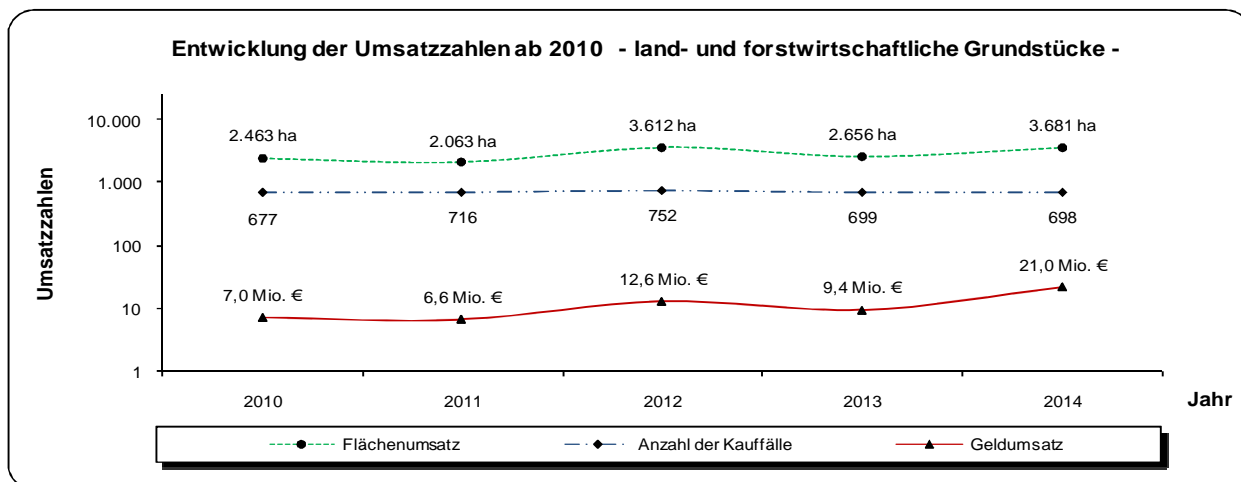


Die Zuordnung der Gemarkungen zu den Bodenrichtwertzonen ist tabellarisch im Anhang 4 dargestellt.



6.1.4 Umsatzzahlen

In der Grafik wurden die Umsätze und ihre Entwicklungen seit dem Jahr 2010 übersichtlich zusammengefasst. Der Anstieg des Flächenumsatzes im Berichtsjahr und die am Markt realisierten höheren Preise führten zu einer reichlichen Verdopplung des Geldumsatzes auf einen neuen Höchststand.

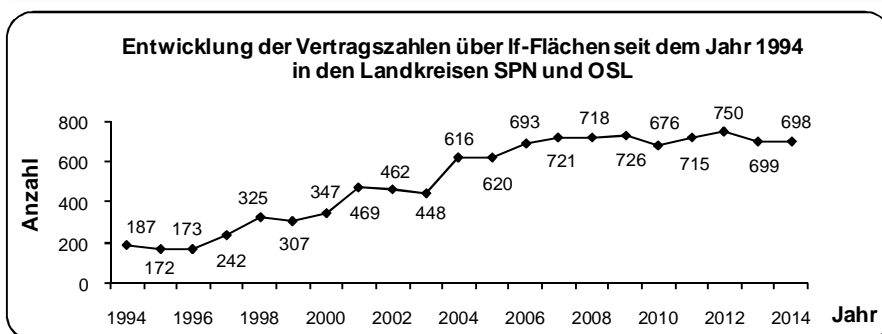
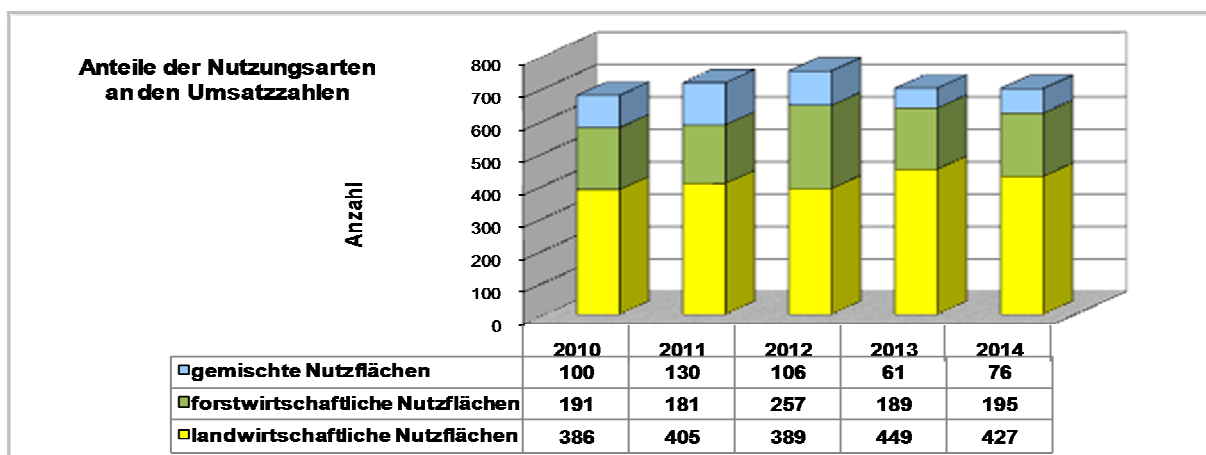


In den folgenden detaillierten Grafiken werden die Umsatzzahlen der Teilmärkte des aktuellen Berichtsjahres den Zahlen der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

**Anzahl der Verträge**

Mit 698 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2014 ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2013 (699) gleichbleibend. Darunter befanden sich 687 Kaufverträge, 10 Tauschverträge, eine Zwangsversteigerung und eine Ausübung eines Vorkaufsrechtes.

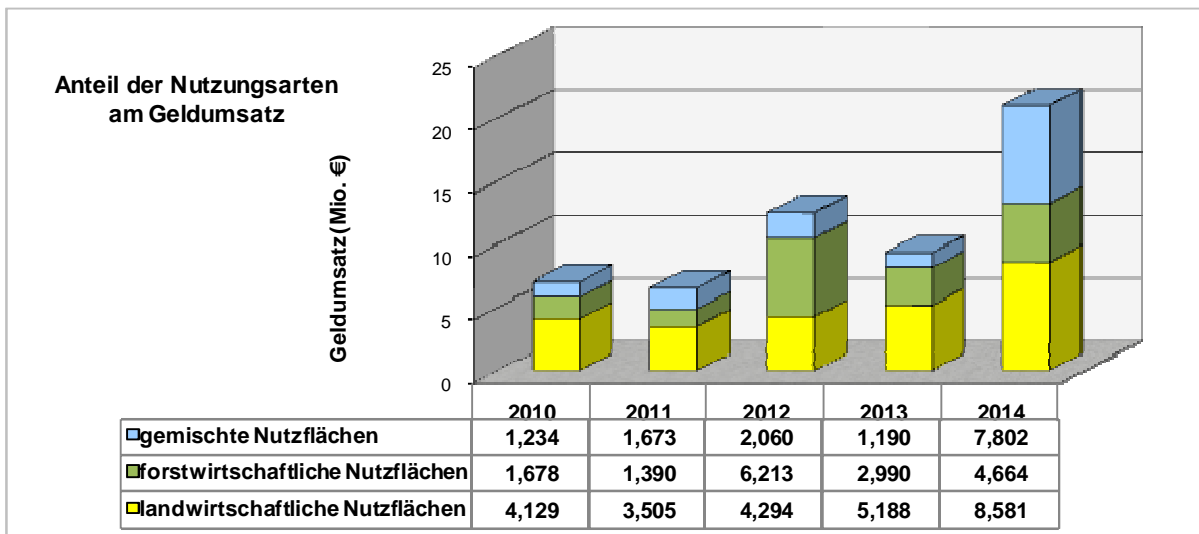
Unter den Kauf- und Tauschverträgen befanden sich 38 Verträge, die zu den besonderen Bedingungen der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) bzw. nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) geschlossen wurden. Diese Verträge sind auf Grund der gesetzlichen Vorgaben nicht für eine Auswertung geeignet und fanden deshalb bei den weiterführenden Analysen keine Berücksichtigung.



Das anhaltende Interesse an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken seit dem Jahr 2004 ist aus dieser Grafik deutlich erkennbar.

**Geldumsatz**

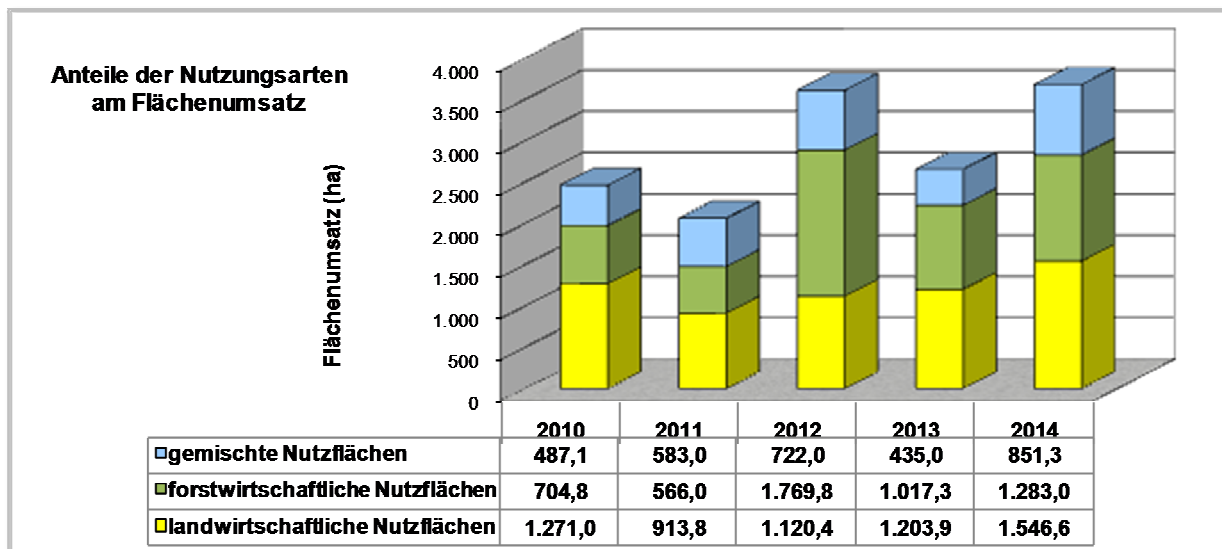
Der Geldumsatz in Höhe von 21 Mio. € ist um 11,7 Mio. € gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Damit hat er sich gegenüber dem Jahr 2013 mehr als verdoppelt. Daran waren alle Teilmärkte in unterschiedlichem Umfang beteiligt.



Der Anstieg des Geldumsatzes beruht einerseits auf dem gestiegenen Flächenumsatz und andererseits an den teilweise weiter steigenden Bodenpreisen. Zudem wurden im Berichtsjahr 38 Verträge registriert, in denen große land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen (> 15 ha) zum Teil im Paket veräußert wurden. Dabei wurde ein Geldumsatz von 15 Mio. € realisiert, das entspricht 72 % des hier registrierten Geldumsatzes.

**Flächenumsatz**

Die Entwicklung des Flächenumsatzes unterliegt innerhalb der verschiedenen Nutzungsarten relativ großen Schwankungen.



Unter den 698 ausgewerteten Verträgen befanden sich 38 Verträge, durch die mehr als 15 ha pro Vertrag den Eigentümer wechselten. Dabei wurde ein Flächenumsatz von 2.149 ha realisiert. Das entspricht rd. 58 % des gesamten Flächenumsatzes des Teilmarktes. Etwa die Hälfte dieser Flächen wurde durch die öffentliche Hand veräußert, teilweise zu den besonderen Konditionen der FIERwV und dem LwAnpG.

Der Anteil der verkauften land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen am Gesamtumsatz des Berichtsjahres betrug 81,2 %.

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für das Jahr 2014 standen 321 geeignete Kauffälle über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen und ortsnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 1.296,0 ha für Auswertungen zur Verfügung.

Die Preise dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen bewegten sich in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße in einer Spanne von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 0,80 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Preis lag bei 0,44 €/m<sup>2</sup>. Der nach der Fläche gewichtete mittlere Bodenpreis betrug 0,62 €/m<sup>2</sup>.

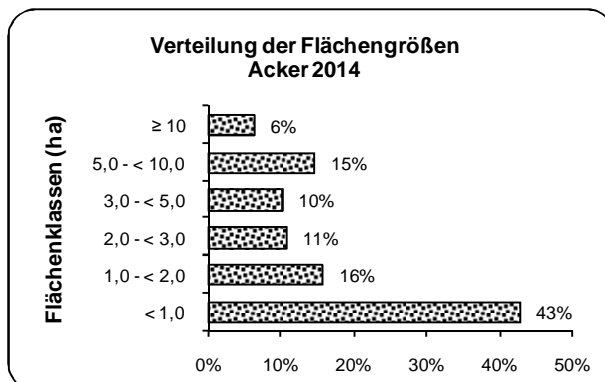
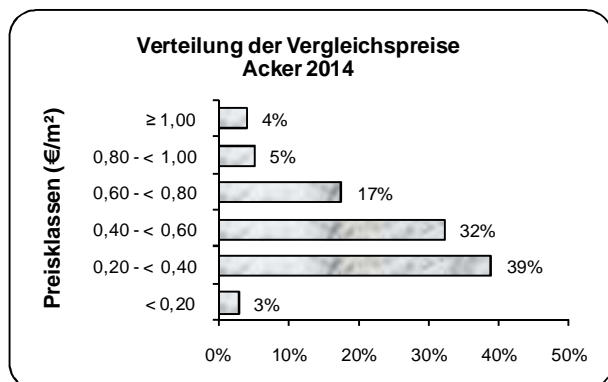
Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 1.001 m<sup>2</sup> bis 172,5 ha. Durchschnittlich wechselten 4,0 ha Landwirtschaftsfläche den Eigentümer.

Kauffälle über Flächen für **Sonder- oder Dauerkulturen** (wie Spargel, Erdbeeren, Tabak, Korbweiden usw.) werden separat in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet. Im Jahr 2014 wurden keine Verkäufe derartiger Anbauflächen registriert. Insgesamt liegt seit 1994 nur eine sehr geringe Anzahl vor, die keine verallgemeinerungswürdigen Aussagen zulassen.

#### 6.2.1.1 Preisniveau und Preisentwicklung des Ackerlandes

Im Jahr 2014 wechselte 178-mal Ackerland in ortsfernen und ortsnahen Lagen seinen Eigentümer. Dabei entstand ein Flächenumsatz von 848,5 ha. Die Preise für Ackerland streuten von 0,14 €/m<sup>2</sup> bis 1,27 €/m<sup>2</sup> und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,48 €/m<sup>2</sup> bzw. im nach der Fläche gewichteten Mittel bei 0,71 €/m<sup>2</sup>. Die Ackerflächen waren 0,1 ha bis 172,5 ha und im Durchschnitt 4,8 ha groß.

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

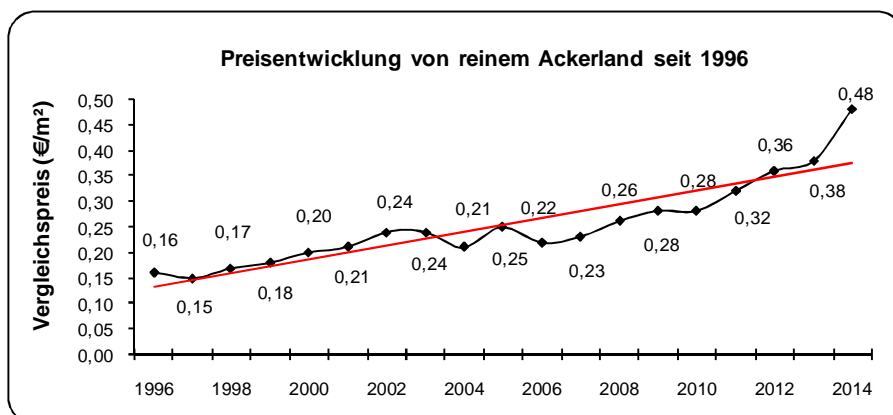


Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,43 €/m<sup>2</sup> und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,2 ha.

#### Entwicklung des mittleren Preisniveaus

Aus diesem Diagramm ist die Preisentwicklung des Ackerlandes in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße erkennbar.

Bis zum Jahr 2005 war nur eine meist leicht steigende Tendenz zu verzeichnen. Ab dem Jahr 2005 begann ein bis heute andauernder Aufwärtstrend, der im Berichtszeitraum enorm war.



**Zonale Grundstückspreise für Ackerland**

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 174 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in den Nutzungsarten Ackerland zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

Zum einem 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. In der Tabelle sind die Ergebnisse übersichtlich zusammengestellt.

<b>Zonale Ackerlandpreise 2014</b>					
<b>Lage</b>	<b>Ø Preis (€/m<sup>2</sup>) (Spanne)</b>	<b>Ø AZ (Spanne)</b>	<b>Ø Preis (€/m<sup>2</sup>) / Ø AZ - gewichtet -</b>	<b>Ø Fläche / Umsatz (ha)</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>
<b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>					
<b>Zone 1</b> (Spreewald)	<b>0,64</b> (0,20 – 1,00)	<b>32</b> (17 – 57)	<b>0,66 / 32</b>	1,2 / 15,6	13
<b>Zone 2</b> (Lu-Ca Becken)	<b>0,55</b> (0,13 – 1,05)	<b>31</b> (16 – 47)	<b>0,89 / 29</b>	18,0 / 432,2	24
<b>Zone 3</b> (Hügelland)	<b>0,36</b> (0,16 – 0,97)	<b>29</b> (18 – 50)	<b>0,38 / 29</b>	3,3/ 76,1	23
<b>Zone 4</b> (Tiefeland)	<b>0,38</b> (0,15 – 0,80)	<b>24</b> (14 – 30)	<b>0,44 / 25</b>	1,1 / 55,2	24
<b>Zone 5</b> (Ki-Fi Becken)	<b>0,30</b> (0,21 – 0,60)	<b>28</b> (24 – 35)	<b>0,28 / 27</b>	1,3 / 6,6	5
<b>Landkreis Spree-Neiße</b>					
<b>Zone 1</b> (Heide-Malxe-Nied.)	<b>0,53</b> (0,14 0,76)	<b>26</b> (20 – 41)	<b>0,60 / 24</b>	4,3 / 94,8	22
<b>Zone 2</b> (Neiße-Niederung)	<b>0,40</b> (0,27 – 0,66)	<b>31</b> (15 – 51)	<b>0,37 / 32</b>	1,7 / 17,1	10
<b>Zone 3</b> (Oberspreewald)	<b>0,49</b> (0,22 – 1,02)	<b>35</b> (23 – 63)	<b>0,63 / 35</b>	1,3 / 28,6	22
<b>Zone 4</b> (Muskauer Falte)	<b>0,49</b> (0,17 – 0,71)	<b>29</b> (19 – 36)	<b>0,46 / 30</b>	4,9 / 87,8	18
<b>Zone 5</b> (Lausitzer Höhen)	<b>0,56</b> (0,36 – 0,94)	<b>29</b> (18 – 43)	<b>0,60 / 26</b>	2,6 / 33,8	13

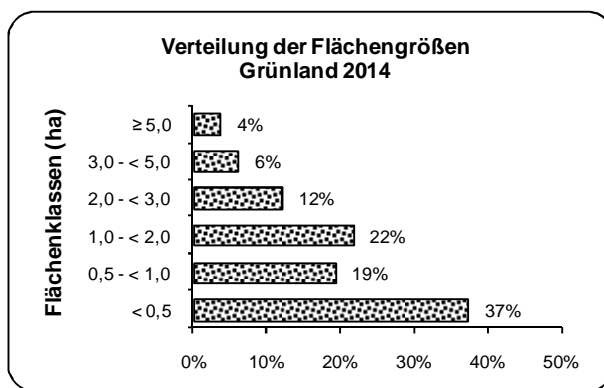
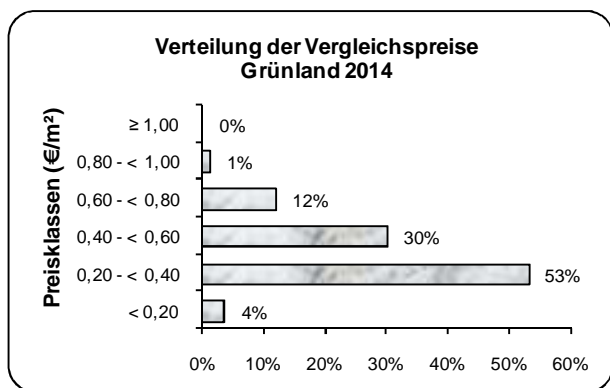
**6.2.1.2 Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes**

Für weitere Auswertungen standen 83 Kaufverträge über Grünlandflächen aus dem Jahr 2014 zur Verfügung. Der Flächenumsatz betrug 149,2 ha.

Die Preise für Grünland streuten von 0,15 €/m<sup>2</sup> bis 0,96 €/m<sup>2</sup> und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,39 €/m<sup>2</sup>. Der nach der Fläche gewichtete Vergleichspreis wurde mit 0,46 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Die Grünlandflächen waren 1.070 m<sup>2</sup> bis 28,5 ha und im Durchschnitt 1,8 ha groß. Grünland mit einer Flächengröße bis 1 ha machten rd. 57 % 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  $0,35 \text{ €}/\text{m}^2$  und ein Zentralwert für die Flächengröße von  $0,8 \text{ ha}$ .

**Zonale Grundstückspreise für Grünland**

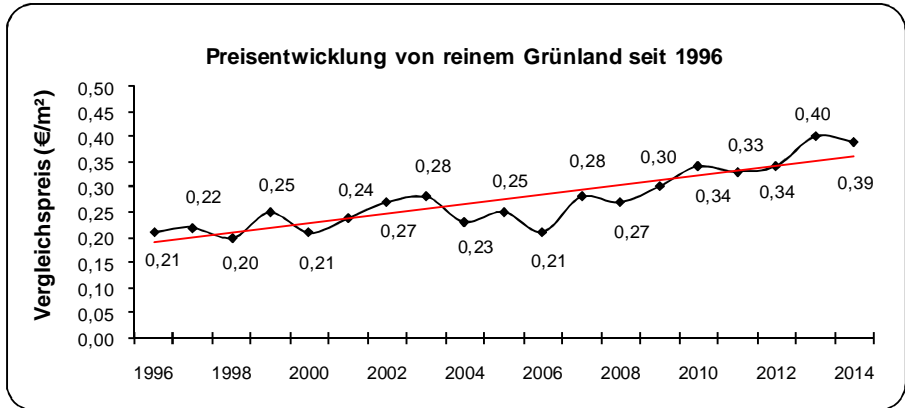
Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 78 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in der Nutzungsart Grünland zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

Zum einem wurde das arithmetische Mittel der Preise pro Quadratmeter Bodenfläche und der Grünlandzahlen gebildet. Außerdem wurden der mittlere Preis sowie die durchschnittliche Grünlandzahl (GZ), nach der Größe der verkauften Flächen gewichtet, ermittelt.

<b>Zonale Grünlandpreise 2014</b>					
<b>Lage</b>	<b>Ø Preis (<math>\text{€}/\text{m}^2</math>) (Spanne)</b>	<b>Ø GZ (Spanne)</b>	<b>Ø Preis (<math>\text{€}/\text{m}^2</math>) / Ø GZ - gewichtet -</b>	<b>Ø Fläche / Umsatz (ha)</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>
<b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>					
<b>Zone 1</b> (Spreewald)	<b>0,32</b> (0,20 – 0,46)	<b>25</b> (17 – 35)	<b>0,32 / 27</b>	1,4 / 13,7	10
<b>Zone 2</b> (Lu-Ca Becken)	<b>0,49</b> (0,15 – 0,67)	<b>38</b> (31 – 48)	<b>0,58 / 33</b>	11,9 / 59,5	5
<b>Zone 3</b> (Hügelland)	<b>0,40</b> (0,32 – 0,54)	<b>35</b> (32 – 41)	<b>0,43 / 35</b>	1,2 / 4,7	4
<b>Zone 4</b> (Tiefeland)	<b>0,43</b> (0,32 – 0,96)	<b>37</b> (36 – 39)	<b>0,56 / 37</b>	0,7 / 4,6	7
<b>Zone 5</b> (Ki-Fi Becken)	-	-	-	-	0
<b>Landkreis Spree-Neiße</b>					
<b>Zone 1</b> (Heide-Malxe-Nied.)	<b>0,39</b> (0,22 – 0,71)	<b>30</b> (18 – 40)	<b>0,32 / 32</b>	1,2 / 32,9	27
<b>Zone 2</b> (Neiße-Niederung)	-	-	-	-	0
<b>Zone 3</b> (Oberspreewald)	<b>0,31</b> (0,18 – 0,47)	<b>36</b> (27 – 44)	<b>0,27 / 35</b>	1,0 / 11,6	12
<b>Zone 4</b> (Muskauer Falte)	<b>0,44</b> (0,32 – 0,57)	<b>31</b> (17 – 37)	<b>0,50 / 27</b>	1,5 / 10,2	7
<b>Zone 5</b> (Lausitzer Höhen)	<b>0,51</b> (0,17 – 0,72)	<b>36</b> (30 – 48)	<b>0,62 / 33</b>	1,4 / 8,2	6

**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 rutschten die Preise etwas ab. Seit dem Jahr 2007 begann ein bis heute andauernder Aufwärtstrend.



**6.2.2 Bodenpreisindexreihen**

Indexreihen verdeutlichen die Änderungen der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, die im Allgemeinen auf die konjunkturellen Veränderungen zurückzuführen sind. Sie ermöglichen die Umrechnung von Vergleichspreisen auf einen bestimmten Wertermittlungsstichtag.

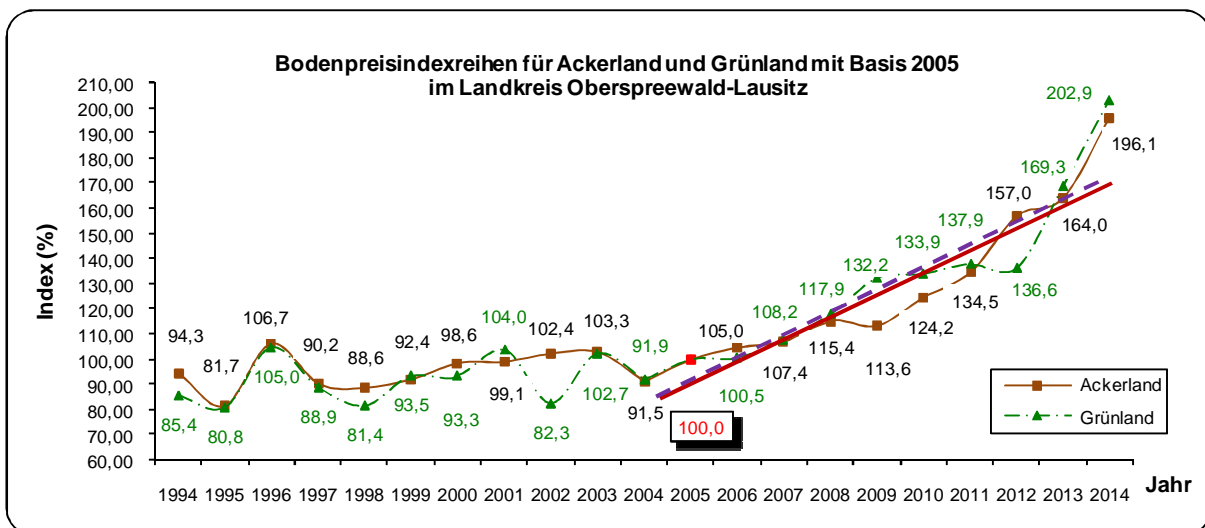
Zur Ableitung der Indexreihen wurden die Kauffälle der entsprechenden Nutzungsarten in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und für jede Nutzungsart eine Indexreihe für den jeweiligen Landkreis ermittelt. Eine weitere territoriale Differenzierung ist wegen teilweise zu geringer Kauffallzahlen wenig aussagefähig.

**Landkreis Oberspreewald-Lausitz**

Selektionskriterien für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz:

- geeignete Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen in den Nutzungsarten Ackerland und Grünland
- Auswerteperiode 01.01.1994 bis 31.12.2014
- Flächengrößen ab 1.000 m²
- Lage ortsfrem im Außenbereich
- Basisjahr 2005 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

Nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der ermittelten Indizes für Ackerland und Grünland.



Die zuvor abgebildete Grafik lässt erkennen, dass über einen Zeithorizont von acht Jahren seit Beginn der automatisierten Datenerfassung nur eine geringe Preissteigerung bei beiden Grundstücksarten gegeben war.

Es muss jedoch angemerkt werden, dass aus den ersten drei Jahren nur sehr wenige Kauffälle vorliegen, wodurch die Indizes der Jahre 1994 bis 1996 mit sehr großen Unsicherheiten behaftet sind. Ein Einfluss der Acker- bzw. Grünlandzahl (Bodenbonität) war zur damaligen Zeit nicht erkennbar.

Das hat sich in den letzten 10 Jahren deutlich verändert. Aus Untersuchungen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist eine Abhängigkeit der ausgehandelten Bodenpreise von der Bodengüte nachweisbar. Der Einfluss der Bonitäten steckt daher nun mit in den Indizes.

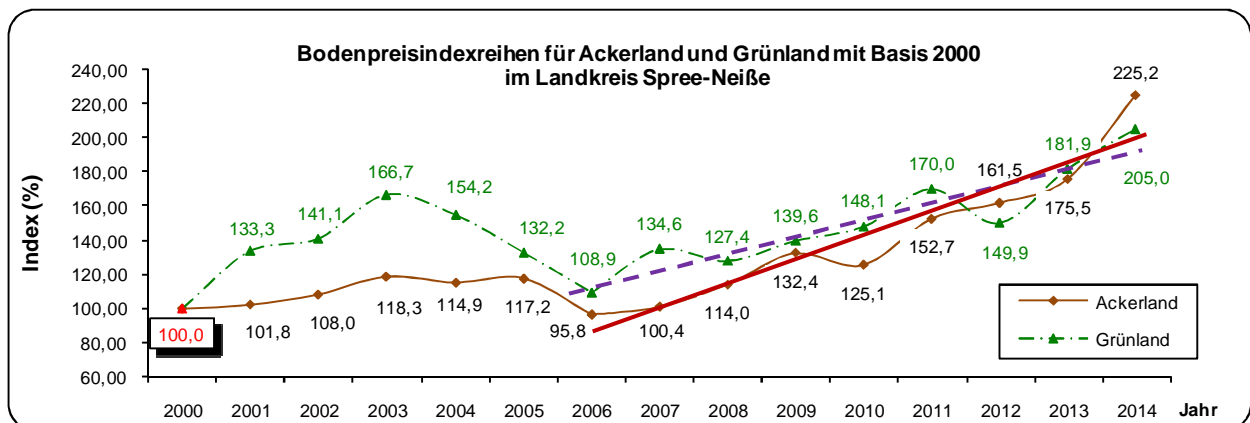
Trotz Schwankungen ist der steile Aufwärtstrend der Indizes deutlich erkennbar. Der Anstieg der beiden Trendlinien (rot für Ackerland, lila für Grünland) weist einen jährlichen Zuwachs von je durchschnittlich ca. 9 % nach.

**Landkreis Spree-Neiße**

Selektionskriterien für den Landkreis Spree-Neiße:

- geeignete Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen in den Nutzungsarten Ackerland und Grünland
- Auswertzeitraum 01.01.2000 bis 31.12.2014
- Flächengrößen ab 1.000 m<sup>2</sup>
- Lage im Außenbereich
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 5-fache der Standardabweichung verwendet.

Nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der ermittelten Indizes für Ackerland und Grünland.



Die Grafik zeigt eine sehr unterschiedliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise vor allem beim Grünland. Nachdem im Jahr 2006 beide Indizes rückläufig waren, ist ein seither stetiger Aufwärtstrend auch im Landkreis Spree-Neiße zu verzeichnen.

Die Trendlinie für Ackerland (rot) verläuft steiler und weist eine jährliche Zuwachsrate von etwa 14 % nach. Der Trend des Grünlandes (lila Trendlinie) verläuft etwas moderater mit ungefähr 10 % pro Jahr.

Die Bodengüte und die Größe der veräußerten landwirtschaftlichen Grundstücke beeinflussen in nicht unwesentlichem Maße die Preise und somit den ermittelten jährlichen Index.

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

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für Acker- und Grünland – Basis 2005 bzw. 2000								
Jahr	Landkreis Oberspreewald-Lausitz				Landkreis Spree-Neiße			
	Ackerland		Grünland		Ackerland		Grünland	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index	Anzahl	Index	Anzahl	Index
1994	2	94,3	2	85,4		-		-
1995	4	81,7	4	80,8		-		-
1996	9	106,7	9	105,0		-		-
1997	49	90,2	6	88,9		-		-
1998	32	88,6	13	81,4		-		-
1999	24	92,4	8	93,5		-		-
2000	23	98,6	11	93,3	20	<b>100,0</b>	7	<b>100,0</b>
2001	36	99,1	16	104,0	25	101,8	17	133,3
2002	23	102,4	10	82,34	33	108,0	15	141,1
2003	22	103,3	12	102,7	24	118,3	14	166,7
2004	47	91,5	23	91,9	45	114,9	20	154,2
2005	47	<b>100,0</b>	19	<b>100,0</b>	43	117,2	18	132,2
2006	59	104,9	27	100,5	42	95,8	18	108,9
2007	50	107,4	25	108,2	71	100,4	29	134,6
2008	56	115,4	33	117,9	81	114,0	37	127,4
2009	73	113,6	20	132,2	63	132,4	46	139,6
2010	58	124,2	35	133,9	88	125,1	51	148,1
2011	63	134,5	20	137,9	96	152,7	55	170,0
2012	32	157,0	13	136,6	94	161,5	46	149,9
2013	40	164,0	25	169,3	125	175,5	59	181,9
2014	30	196,1	15	202,9	91	225,2	58	205,0
insgesamt	778	Kauffälle	341	Kauffälle	941	Kauffälle	490	Kauffälle

Anmerkung:

Kauffälle, deren Abweichung vom Kaufpreismittel um mehr als das Drei- bzw. Fünffache der normierten absoluten Abweichungen differieren, werden von der weiteren Regressionsrechnung ausgeschlossen (Ausreißertest). Die Werte der Jahre 2013 und 2014, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich daher bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen ändern.

### 6.2.3 Einflussgrößen auf das Preisniveau

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 einem einheitlichen Schätzungsrahmen ermittelt und sind aus dem Flurbuch ersichtlich. Die Ertragsfähigkeit der Acker- und Grünlandflächen wird durch die Bodenbeschaffenheit und die Grundwasserverhältnisse beeinflusst. Weiterhin spielen das Klima und die Geländegegestaltung eine wesentliche Rolle.

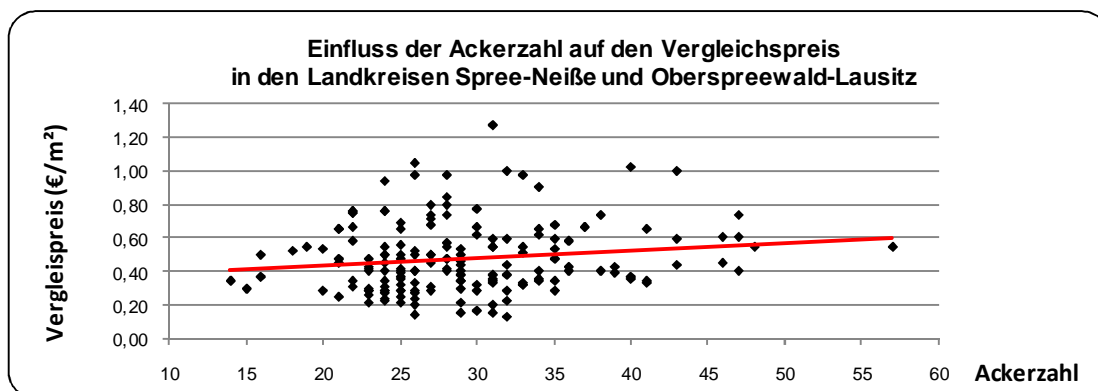
Die Acker- bzw. Grünlandzahl ließ sich nicht in jedem Falle ermitteln, da in manchen Kaufverträgen eine Vielzahl von Flurstücken mit sehr unterschiedlicher Bodenbonität veräußert wurde, oder das verkaufte Grundstück aus beiden Nutzungsarten bestand (Mischpreis).



### 6.2.3.1 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 168 Kauffälle zur Verfügung.

In den folgenden Grafiken ist die Bandbreite der Vergleichspreise ersichtlich. Dennoch ist ein Einfluss der Ackerzahl auf die Höhe des Bodenpreises erkennbar. Die in der Grafik dargestellte ausgleichende Gerade wurde nach der Methode der kleinsten Quadrate hergeleitet.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,004x + 0,354$$

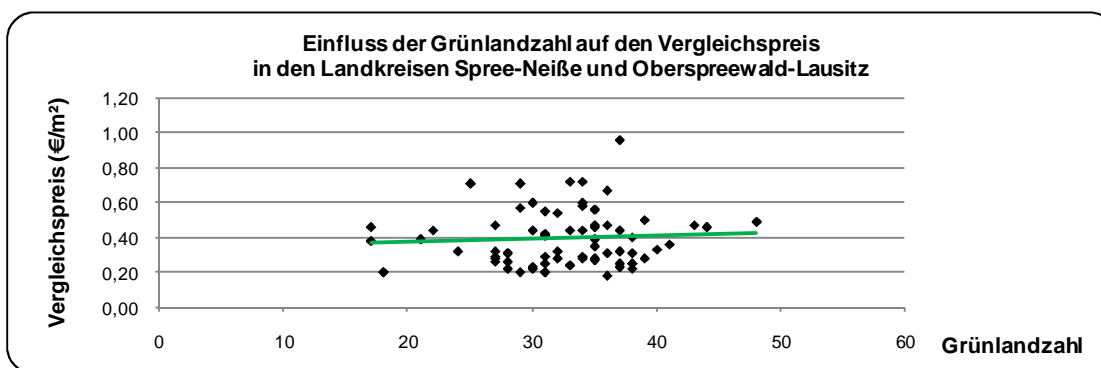
Das Bestimmtheitsmaß  $R^2$  wird mit 0,020 angegeben.

Von einer Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Bodenbonität des Ackerlandes wird wegen der geringen statistischen Sicherheit in diesem Jahr Abstand genommen.

### 6.2.3.2 Einfluss der Grünlandzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten

Die Ausreißer bereinigte Stichprobe zur Untersuchung des Einflusses der Grünlandzahl auf den Bodenpreis umfasst 72 Kauffälle. Die Vergleichspreise streuen ebenfalls in einer relativ großen Bandbreite.

Eine Abhängigkeit des Preises von der Grünlandzahl ist nur bedingt feststellbar, sie ist im Landkreis Oberspreewald-Lausitz größer 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:

$$y = 0,001x + 0,346$$

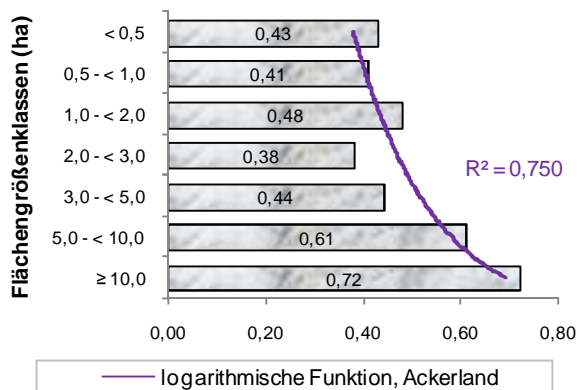
Das Bestimmtheitsmaß  $R^2$  wird mit 0,003 angegeben.

Von einer Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Bodenbonität des Grünlandes wird wegen der geringen statistischen Sicherheit in diesem Jahr Abstand genommen.

### 6.2.3.3 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis bei landwirtschaftlichen Flächen

Ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis ist nach wie vor nur partiell grafisch erkennbar. Bei einer differenzierten Betrachtung von Acker- bzw. Grünlandflächen konnten nachfolgende Feststellungen getroffen werden.

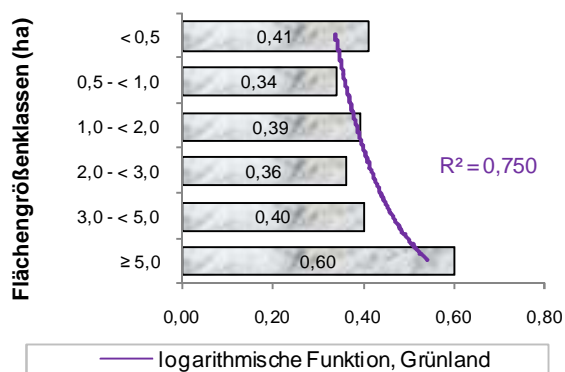
Zur näheren Untersuchung wurden die Stichproben in Größenklassen eingeteilt.



Beim **Ackerland** unterschied sich der nach der Fläche gewichtete Mittelwert (0,71 €/m²) vom einfachen arithmetischen Mittel (0,48 €/m²) erheblich. Das lässt eine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße vermuten.

Bis 5 ha konnte kein signifikanter Einfluss der Flächengröße festgestellt werden.

Nur 21 % der Kauffälle waren größer als 5 ha. Bei diesen Erwerbsvorgängen zahlten die Käufer wesentlich höhere Preise pro Quadratmeter Ackerland, wie aus der nebenstehenden Grafik erkennbar ist.



Beim **Grünland** fiel der Unterschied zwischen gewichtetem Mittelwert und arithmetisches Mittel etwas kleiner aus. Der nach der Fläche gewichteten Mittelwert (0,46 €/m²) unterschied sich vom einfachen arithmetischen Mittel (0,39 €/m²) nur geringfügig. Das lässt nur eine bedingte Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße vermuten.

Auch beim Grünland ist keine signifikante Abhängigkeit von der Flächengröße bei Verkäufen bis 5 ha großen Flächen nachweisbar. Erst bei Umsätzen von mehr als 7 ha (4 % der Stichprobe) ergab sich ein Preissprung nach oben.

### 6.2.3.4 Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen

Weiterhin wurden die Stichproben (253 Kauffälle) auf eine Abhängigkeit von der Lage zu den Ortschaften in den Landkreisen untersucht. Dabei erfolgte eine Einteilung in ortsnahe und ortsferne Lagen.

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

#### Beim Ackerland

- liegt der **arithmetische** Mittelwert (0,50 €/m²) der 48 **ortsnahen** Vergleichspreise **6 % über** dem arithmetischen Mittel (0,47 €/m²) der 127 **ortsfernen** Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,79 €/m²) der 48 **ortsnahen** Vergleichspreise **16 % über** dem gewichteten Mittel (0,69 €/m²) der 127 **ortsfernen** Vergleichspreise.

#### Beim Grünland

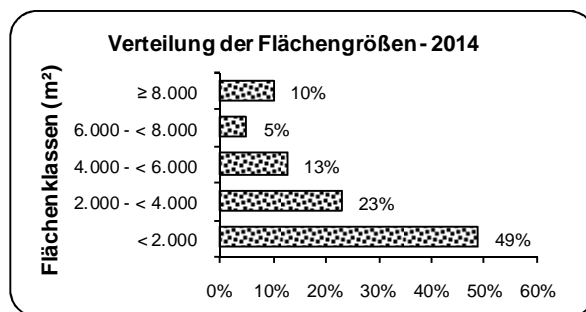
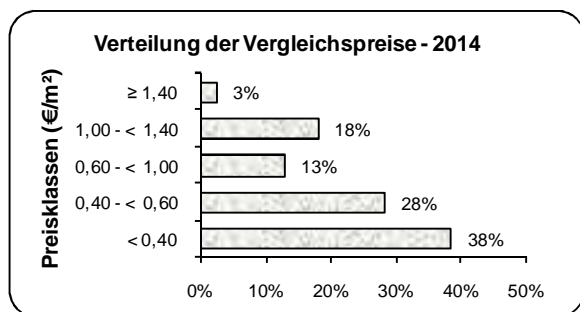
- liegt der **arithmetische** Mittelwert (0,41 €/m²) der 15 **ortsnahen** Vergleichspreise **5 % über** dem arithmetischen Mittel (0,39 €/m²) der 63 **ortsfernen** Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,49 €/m²) der 15 **ortsnahen** Vergleichspreise **6 % über** dem gewichteten Mittel (0,46 €/m²) der 63 **ortsfernen** Vergleichspreise.

### 6.2.4 Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen

Im Jahr 2014 wurden 39 Verträge über objektnahe landwirtschaftliche Nutzflächen abgeschlossen. Darunter waren 23 Verträge über Ackerflächen und 16 Verträge über Grünlandflächen. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 16,2 ha.

Die Preisspanne reichte von 0,27 €/m<sup>2</sup> bis 1,59 €/m<sup>2</sup>. Der mittlere Preis lag bei 0,61 €/m<sup>2</sup>. Die Größe dieser Flächen schwankte zwischen 76 m<sup>2</sup> und 2,7 ha, der Durchschnitt betrug 4.143 m<sup>2</sup>. Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert ergab sich in Höhe von 0,52 €/m<sup>2</sup>.

Die preisliche und flächenmäßige Verteilung ist aus den Diagrammen erkennbar.



Die Preisspanne des **objektnahen Ackerlandes** (23 Kauffälle) reichte von 0,27 €/m<sup>2</sup> bis 1,59 €/m<sup>2</sup>. Ackerland kostete durchschnittlich 0,64 €/m<sup>2</sup> und nach der Fläche gewichtet 0,48 €/m<sup>2</sup>.

Die Größen der Ackerflächen variierten zwischen 87 m<sup>2</sup> und 2,7 ha (Mittelwert rd. 5.100 m<sup>2</sup>).

Für **objektnahes Grünland** (16 Kauffälle) erzielte man Preise von 0,28 €/m<sup>2</sup> bis 1,15 €/m<sup>2</sup> und der Mittelwert betrug 0,55 €/m<sup>2</sup>. Der flächengewichtete mittlere Preis lag bei 0,63 €/m<sup>2</sup>.

Die Grünlandflächen hatten eine Größe zwischen 76 m<sup>2</sup> und 9.234 m<sup>2</sup> (Mittelwert rd. 2.700 m<sup>2</sup>).

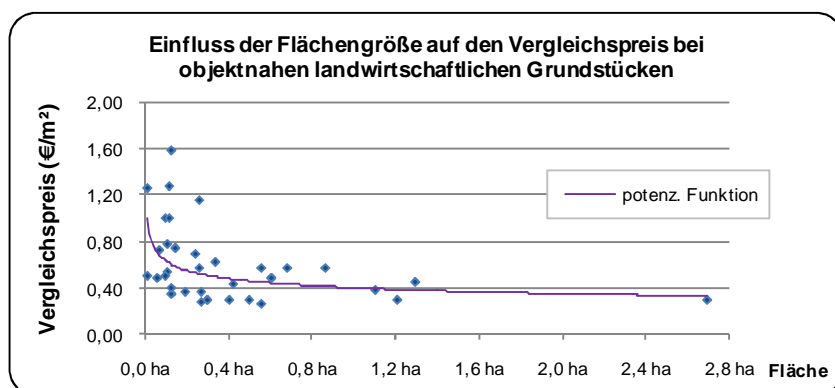
### 6.2.5 Einflussgrößen auf das Preisniveau

#### 6.2.5.1 Einfluss der Bodenbonität bei objektnahen landwirtschaftlichen Flächen

Ein Einfluss der Bodenbonität auf den am Markt erzielten Preis ist nicht signifikant nachweisbar. Nur beim Ackerland steigt der Preis geringfügig mit zunehmender Ackerzahl. Beim Grünland hingegen ist kein Einfluss erkennbar.

#### 6.2.5.2 Einfluss der Grundstücksgröße bei objektnahen landwirtschaftlichen Flächen

Der Stichprobenumfang aus dem Jahr 2014 ist relativ gering. Nach einer Ausreißerbeseitigung standen noch 34 geeignete Kauffälle für diese Untersuchung zur Verfügung.



Die Vergleichspreise streuten in einer Bandbreite von 0,27 €/m<sup>2</sup> bis 1,59 €/m<sup>2</sup>.

Im Mittel ergab sich ein Preis von 0,60 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 4.200 m<sup>2</sup>.

Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis betrug 0,45 €/m<sup>2</sup>.

Die ausgleichende Kurve kann durch folgende potentielle Funktion beschrieben werden:

$$y = 2,324 x^{-0,19}$$

Das Bestimmtheitsmaß  $R^2$  wird mit 0,23 angegeben.

In diesem Grundstücksmarktbericht werden noch keine Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

### 6.2.5.3 Beziehungen zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken

Vergleicht man die Preise von reinen und besonderen ortsnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen des Jahres 2014 kann man Folgendes feststellen:

- Der Preis für **objektnahe** landwirtschaftliche Nutzflächen betrug im Durchschnitt rd. das **1,7-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Spanne reichte vom rd. 0,8- bis 4,8-fachen des geltenden Bodenrichtwertes.
- Differenziert betrachtet, ergibt sich für objektnahes **Ackerland** wie auch objektnahes **Grünland** ebenfalls das **1,7-fache** des entsprechenden zonalen Bodenrichtwertes für Ackerland bzw. Grünland.

### 6.2.6 Naturschutzflächen

Im Jahr 2013 wurde nur ein Vertrag und im Jahr 2014 wurden zwei Verträge über landwirtschaftliche Grundstücke geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes nur im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erworben wurden. Zwei dieser Flächen lagen im Bereich der Zone 1 – Spreewald und eine Fläche befand sich in der Zone 4 – Tiefland.

Es handelte sich hierbei um 2,4 ha Spreewaldwiesen (teilweise Brachflächen) und um eine 0,6 ha große Grünlandfläche im Süden des Landkreis Oberspreewald-Lausitz, die die öffentliche Hand bzw. der durch sie mitbegründete Zweckverband erwarben.

Für die Spreewaldwiesen wurden durchschnittlich 0,18 €/m<sup>2</sup> gezahlt, nach der Fläche gewichtet waren es 0,24 €/m<sup>2</sup>.

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 129 derartige Verträge über ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen registriert werden. 98 % der Flächen liegen ebenfalls in der Zone 1, die restlichen 2 % befinden sich in der Zone 4.

Es wurden inzwischen 270,8 ha für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in dem gesamten Zeitraum in einer Bandbreite von 0,07 €/m<sup>2</sup> bis 0,45 €/m<sup>2</sup>, im Mittel waren es 0,19 €/m<sup>2</sup>.

### 6.2.7 Unland, Geringstland

Im Jahr 2014 wurden acht Unland- bzw. Geringstlandflächen in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Dabei handelt es sich um Flächen minderer Qualität, die keine landwirtschaftliche Nutzung zulassen. Der damit verbundene Flächenumsatz betrug rd. 6,3 ha.

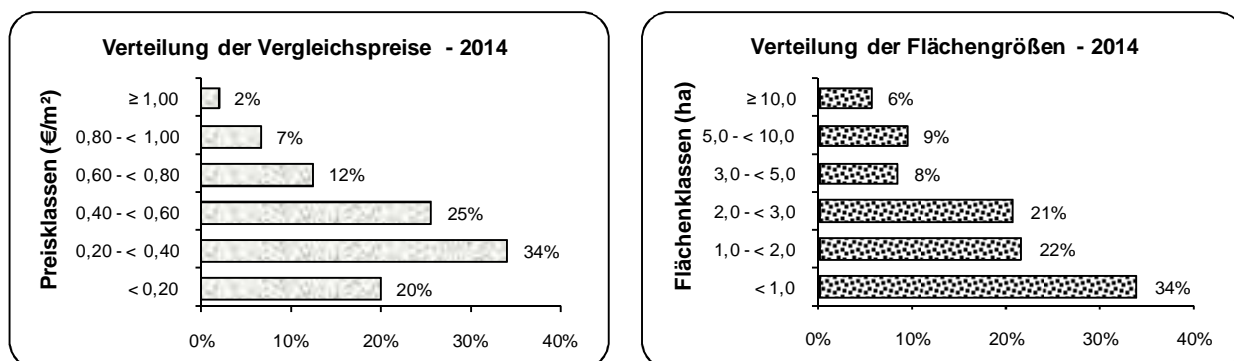
Die Preise dieser Flächen streuten in einer Bandbreite von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 0,22 €/m<sup>2</sup> und betragen im Durchschnitt 0,13 €/m<sup>2</sup>. Die mittlere Flächengröße lag bei rd. 7.900 m<sup>2</sup> und reichte von 1.078 m<sup>2</sup> bis rd. 3,0ha. Es ergab sich ein nach der Fläche gewichteter Vergleichspreis in Höhe von 0,13 €/m<sup>2</sup>.

### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

#### 6.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen

Im Jahr 2014 wurden 106 Verträge über forstwirtschaftliche Flächen in ortsfernen und ortsnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 627,6 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Die Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich in beiden Landkreisen in einer Bandbreite von 0,09 €/m<sup>2</sup> bis 1,10 €/m<sup>2</sup>. Der mittlere Preis lag arithmetisch ermittelt bei 0,41 €/m<sup>2</sup> und nach der Fläche gewichtet ermittelt bei 0,61 €/m<sup>2</sup>. Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 1.049 m<sup>2</sup> und 217,4 ha und betrug im Mittel 5,9 ha.

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 0,39 €/m<sup>2</sup>. Der Zentralwert der Flächengröße liegt bei rd. 1,6 ha.

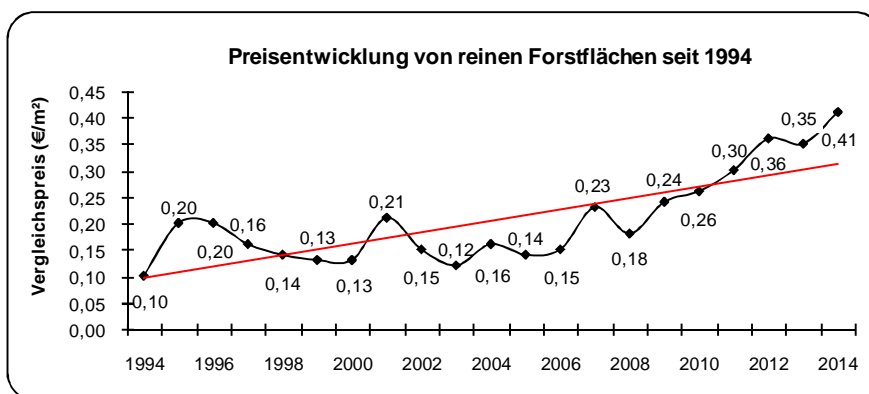
Anmerkung:

Die Kaufpreise setzen sich aus dem Bodenanteil und dem Wert des Aufwuchses zusammen. In den notariellen Verträgen sind diese Anteile nicht im Einzelnen ausgewiesen, so dass 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, der sich ab dem Jahr 2006 in einen stetigen Aufwärtstrend gewandelt hat.



#### Zonale Grundstückspreise für Waldflächen

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 106 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

Zum einem wurden das arithmetische Mittel der Preise pro Quadratmeter Bodenfläche gebildet. Darüber hinaus wurde der mittlere Preis nach der Größe der verkauften Flächen gewichtet ermittelt.

Die Tabelle gibt Auskunft über das zonale Preisniveau der forstwirtschaftlichen Nutzflächen.

<b>Zonale Waldpreise 2014</b>				
<b>Lage</b>	<b>Ø Preis (€/m<sup>2</sup>) (Spanne)</b>	<b>Ø Preis (€/m<sup>2</sup>) - gewichtet -</b>	<b>Ø Fläche / Umsatz (ha)</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>
<b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>				
<b>Zone 1</b> (Spreewald)	<b>0,33</b> (0,14 – 0,41)	<b>0,37</b>	0,6 / 2,6	4
<b>Zone 2</b> (Lu-Ca Becken)	<b>0,44</b> (0,10 – 0,88)	<b>0,52</b>	4,4 / 56,6	13
<b>Zone 3</b> (Hügelland)	<b>0,46</b> (0,16 – 1,00)	<b>0,29</b>	10,2/ 122,4	12
<b>Zone 4</b> (Tiefland)	<b>0,50</b> (0,11 – 1,10)	<b>0,86</b>	18,5 / 258,9	14
<b>Zone 5</b> (Ki-Fi Becken)	k. V.*	-	k. V.	1
<b>Landkreis Spree-Neiße</b>				
<b>Zone 1</b> (Heide-Malxe-Nied.)	<b>0,35</b> (0,11 0,78)	<b>0,38</b>	2,7 / 49,0	18
<b>Zone 2</b> (Neiße-Niederung)	<b>0,44</b>	<b>0,44</b>	0,4 / 0,9	2
<b>Zone 3</b> (Oberspreewald)	<b>0,44</b> (0,11 – 0,92)	<b>0,62</b>	4,0 / 63,3	16
<b>Zone 4</b> (Muskauer Falte)	<b>0,29</b> (0,09 – 0,67)	<b>0,32</b>	2,4 / 40,6	17
<b>Zone 5</b> (Lausitzer Höhen)	<b>0,52</b> (0,09 – 0,90)	<b>0,73</b>	3,3 / 29,8	9

\* k. V. – keine Veröffentlichung

### 6.3.2 Waldpreisindexreihen

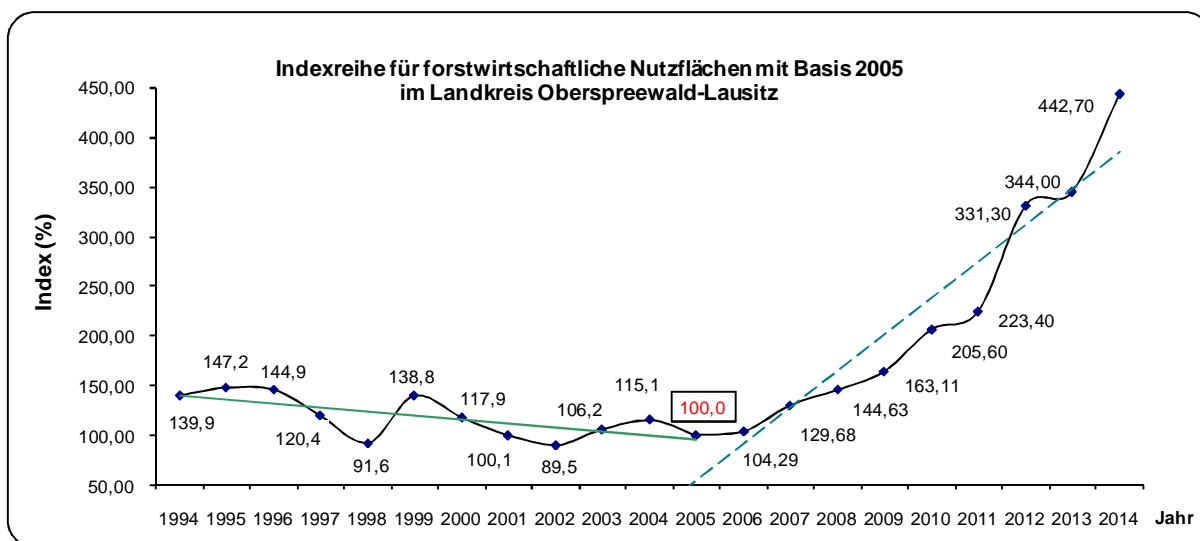
Zur Ableitung der Indexreihe wurden die Kauffälle in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und eine Indexreihe für den jeweiligen Landkreis ermittelt. auf Grund der teilweise zu geringen Kauffallzahlen ist eine weitere territoriale Differenzierung nicht vorgenommen worden.

#### Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen in Außenbereichslagen
- Auswertezeitraum 01.01.1994 bis 31.12.2014
- Flächengrößen ab 1.000 m<sup>2</sup>
- Basisjahr 2005 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

In der nachfolgenden Grafik sind die Indizes der Indexreihe, die die Entwicklung des Grundstücksmarktes innerhalb des forstwirtschaftlichen Bodenverkehrs wiedergeben, erkennbar.



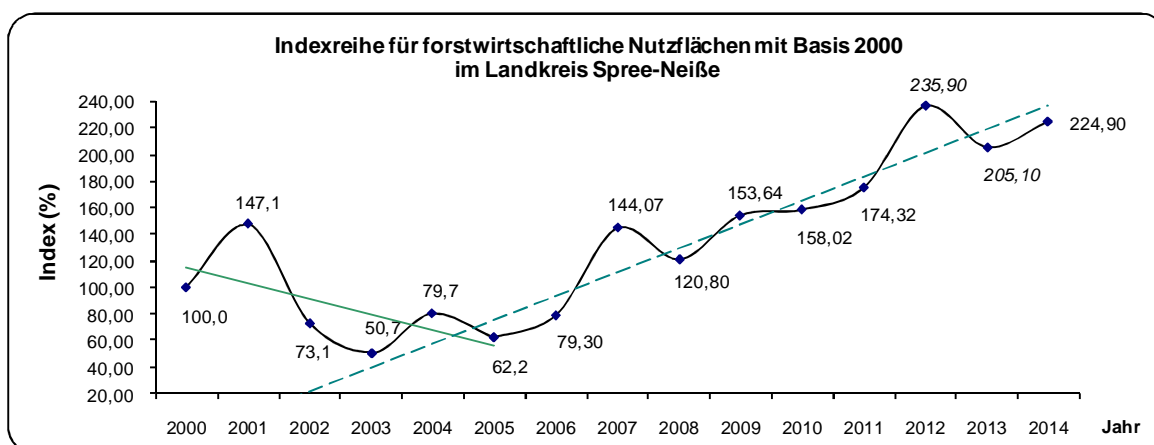
Bis zum Jahr 2005 war eine leicht rückläufige Tendenz bei den Waldpreisen zu beobachten. Ab dem Jahr 2005 stiegen diese bis 2008 wieder leicht an. Seit 2009 ist ein steiler Aufwärtstrend mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von ca. 55 % zu verzeichnen.

### Landkreis Spree-Neiße

#### Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen in Außenbereichslagen
- Auswerteperiode 01.01.2000 bis 31.12.2014
- Flächengrößen ab 1.000 m<sup>2</sup>
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 5-fache der Standardabweichung verwendet.

Die folgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der ermittelten Indizes für forstwirtschaftliche Flächen inklusive Aufwuchs.



Auch im Landkreis Spree-Neiße hat sich ein ähnlicher Verlauf der Preisentwicklung vollzogen. Allerdings fiel die Preisentwicklung etwas moderater aus. Die Trendlinie weist einen durchschnittlichen Anstieg von etwa 18 % jährlich seit dem Jahr 2005 auf.

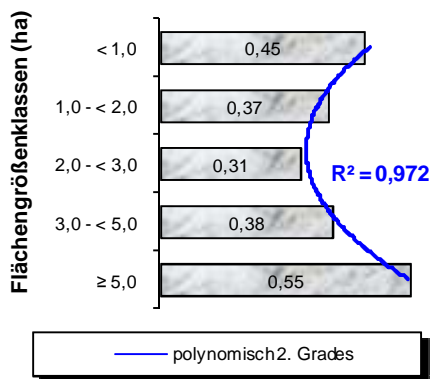
Entwicklung der Waldindizes – Basis 2005 bzw. 2000				
Jahr	Landkreis Oberspreewald-Lausitz		Landkreis Spree-Neiße	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index
1994	4	139,8	-	
1995	34	147,2	-	
1996	23	144,9	-	
1997	15	120,4	-	
1998	21	91,6	-	
1999	16	138,8	-	
2000	35	117,9	43	100,0
2001	18	100,1	37	147,1
2002	23	89,5	33	73,1
2003	40	106,2	25	50,7
2004	61	115,1	62	79,7
2005	52	100,0	101	62,2
2006	56	104,3	101	79,3
2007	65	129,7	106	144,1
2008	70	144,6	68	120,8
2009	39	163,1	78	153,6
2010	44	205,6	90	158,0
2011	33	223,4	83	174,3
2012	37	331,3	101	235,9
2013	31	344,0	93	205,1
2014	21	442,7	84	224,9
insgesamt	738 Kauffälle		1.105 Kauffälle	

*Anmerkung: Kauffälle, deren Abweichung vom Kaufpreismittel um mehr als das Drei- bzw. Fünffache der normierten absoluten Abweichungen differieren, werden von der weiteren Regressionsrechnung ausgeschlossen (Ausreißer-test). Die Werte der Jahre 2013 und 2014, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich daher bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen ändern.*

### 6.3.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

#### 6.3.3.1 Einfluss der Flächengröße

Ein Einfluss der Flächengröße auf den Preis für Forstflächen inklusiven Aufwuchses scheint nur bei Flächengrößen bis 3 ha vorhanden zu sein. Daher wurde die Datenmenge in Größenklassen eingeteilt, um ein differenziertes Ergebnis zu erhalten.



Dieses Diagramm zeigt die mittleren Preise (€/m²) innerhalb von Größenklassen. Bis zu einer Flächengröße von 3 ha fallen die Durchschnittspreise pro Klasse kontinuierlich ab. Man könnte von einer direkten Abhängigkeit des Preises von der Flächengröße ausgehen. Danach steigt dieser jedoch wieder kontinuierlich an. Allerdings wurden 81 % der Kauffälle innerhalb dieser drei Größenklassen registriert.

Bei Waldaufkäufen von mehr als 10 ha steigen die Preise erneut sprunghaft an.



Eine Untersuchung des Preises auf eine Abhängigkeit vom Zustand des Aufwuchses und seiner Ertragsfähigkeit (u. a. abhängig vom Alter des Bestandes und der Baumart) konnte wegen fehlender Daten nicht durchgeführt werden.

Welche Umstände die Preisfindung am Markt beeinflussen, ist nach wie vor nicht eindeutig feststellbar. Die Waldverkäufer werden von vielen Faktoren beeinflusst. Neben der Flächengröße und dem Aufwuchs sind möglicherweise Flächenaufkäufe für die Eigenjagd, für das Betreiben eines Forstbetriebes oder als Geldanlageobjekt als Einflussfaktoren denkbar. Es lassen sich nach wie vor keine gesicherten Aussagen ableiten.

### 6.3.3.2 Einfluss der Lage bei forstwirtschaftlichen Flächen

Weiterhin wurden die Stichproben (106 Kauffälle) auf einen 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 (0,47 €/m<sup>2</sup>) der 18 **ortsnahen** Vergleichspreise **17 % über** dem arithmetischen Mittel (0,40 €/m<sup>2</sup>) der 88 **ortsfernen** Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,54 €/m<sup>2</sup>) der 18 **ortsnahen** Vergleichspreise **13 % unter** dem gewichteten Mittel (0,62 €/m<sup>2</sup>) der 88 **ortsfernen** Vergleichspreise.

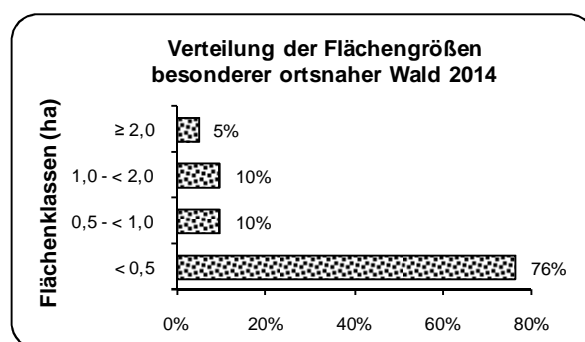
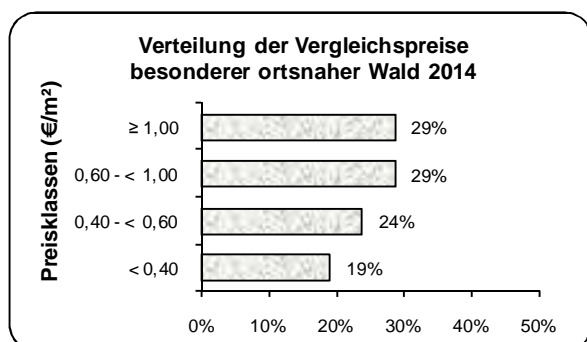
### 6.3.4 Preisniveau objektnaher Waldflächen

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

Im Jahr 2014 wurden 21 geeignete Kaufverträge über objektnahe Waldgrundstücke abgeschlossen. Der Flächenumsatz betrug 14,4 ha.

Die Preise schwankten zwischen 0,27 €/m<sup>2</sup> und 3,59 €/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittswert lag bei 0,89 €/m<sup>2</sup>. Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis liegt bei 0,80 €/m<sup>2</sup>.

Die Größen der objektnahen Waldgrundstücke reichten von 450 m<sup>2</sup> bis 7,8 ha. Die durchschnittliche Größe lag bei rd. 0,7 ha.

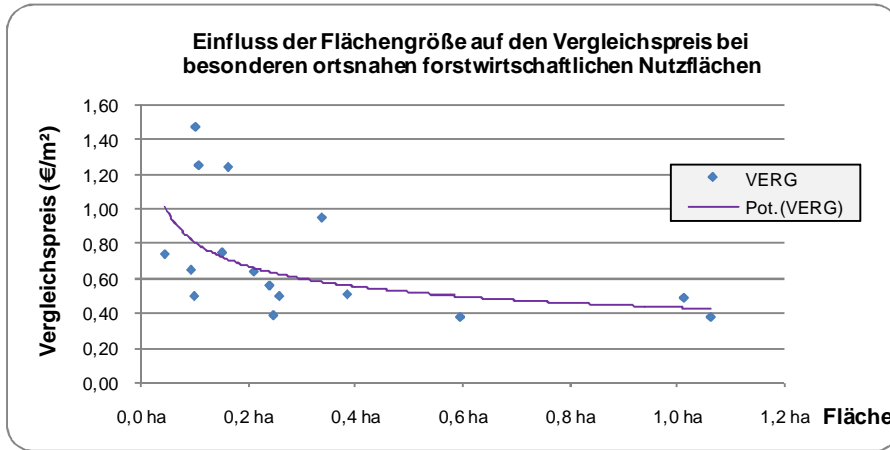


Die Preis- und Flächenverteilungen sind aus den oberen Diagrammen ersichtlich. Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich für den Vergleichspreis ein Medianwert von 0,65 €/m<sup>2</sup> und für die Flächengröße liegt der Medianwert bei rd. 2.400 m<sup>2</sup>.

6.3.5 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

6.3.5.1 Einfluss der Grundstücksgröße

Nach der Bereinigung der Datenmenge standen 16 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Diese Vergleichspreise streuten in einer Bandbreite von 0,38 €/m<sup>2</sup> bis 1,47 €/m<sup>2</sup>. Im Mittel ergab sich ein Wert von 0,71 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 3.200 m<sup>2</sup>. Der nach der Fläche gewichtete Durchschnittspreis betrug 0,56 €/m<sup>2</sup>.



Das nebenstehende Diagramm verdeutlicht die vermutete Abhängigkeit des Vergleichspreises (VERG) von der Flächengröße.

Allerdings ist die Streubreite der Vergleichskauffälle vor allem bei den kleineren Grundstücken relativ weit.

Die ausgleichende Kurve kann durch die folgende potentielle Funktion beschrieben werden.

$$y = 5,619 x^{-0,28}$$

Das Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup> wird mit 0,321 angegeben.

Auf Grund des geringen Bestimmtheitsmaßes wird von der Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Flächengröße Abstand genommen.

6.3.5.2 Beziehung zu reinen forstwirtschaftlichen Nutzflächen

Vergleicht man die Preise von reinen und objektnahen Waldflächen des Jahres 2014, kann man Folgendes feststellen:

- Der Preis für **objektnahe** forstwirtschaftliche Grundstücke betrug im Durchschnitt rd. das **2,4-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **reine Forstflächen**. Die Spanne reichte vom 0,7-fachen bis zum 9-fachen des geltenden Bodenrichtwertes.

6.3.6 Waldflächen unter Naturschutz

Im Jahr 2013 wurde nur ein Vertrag und im Jahr 2014 wurden zwei Verträge über Waldflächen geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes dienen sollen, die sich ausschließlich im Landkreis Oberspreewald-Lausitz befinden.

Dabei hatten die öffentliche Hand bzw. der durch sie mitbegründete Zweckverband 2,8 ha Wald in ortsfernen Lagen der Zone 2 bzw. 4 erworben. Die Preisspanne reichte von 0,15 €/m<sup>2</sup> bis 0,70 €/m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt konnten diese Wälder für 0,65 €/m<sup>2</sup> (Mittel nach der Fläche gewichtet) erworben werden.

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 50 derartige Verträge über Waldflächen registriert werden. In der Zone 1 lagen 44 dieser Flächen. Inzwischen wurden 131,7 ha Wald für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in diesem Zeitraum in einer Bandbreite von 0,06 €/m<sup>2</sup> bis 0,70 €/m<sup>2</sup>. Der arithmetische Mittelwert beträgt 0,19 €/m<sup>2</sup> und der nach der Fläche gewichtete Mittelwert 0,18 €/m<sup>2</sup>.

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Zu den sonstigen unbebauten Grundstücken werden Flächen, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und keiner anderen Grundstücksart zuzuordnen sind, gezählt. Hierunter fallen Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen und Grundstücke mit besonderer Funktion, wie z.B. Lagerplätze, private Wege oder Grundstücke zum Ausbau erneuerbarer Energien.

Des Weiteren werden künftige Gemeinbedarfsflächen, aber auch jene, die im rückständigen Grunderwerb erworben wurden, den sonstigen unbebauten Grundstücken zugeordnet. Hierzu zählen Grundstücke für Verkehrseinrichtungen, für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, öffentliche Grünanlagen und sonstige Grundstücke für den Gemeinbedarf.

Nachfolgend wird das Preisniveau ausgewählter Grundstücksarten näher analysiert. Aufgrund fehlender oder zu weniger Kauffälle werden z. B. keine Preisanalysen für Flächen zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Ähnlichem veröffentlicht.

### 7.1 Gartenland

Im Jahr 2014 konnten 55 Kaufverträge über Gartenland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert werden, die für weitere Preisanalysen geeignet waren. Zu diesem Zweck erfolgte eine Unterteilung der Kaufverträge entsprechend der Lage der veräußerten Gartenflächen in Hausgärten und in Gartenanlagen sowie an Einzelstandorten.

#### 7.1.1 Hausgärten

In die Preisanalyse der Hausgärten wurden 40 geeignete Verträge, bei denen Gartenland zum bestehenden Grundstück zugekauft wurde, aus dem Jahr 2014 einbezogen. Die Hausgärten kosteten zwischen 144 € und 12.000 €.

Preisniveau von Hausgärten in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2014					
	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Anteil am BRW* (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m <sup>2</sup>	Flächenumsatz m <sup>2</sup>
beide Landkreise	40	<b>3,86 / 3,80</b> (0,50 – 10,00)	<b>21</b> (3 – 42)	<b>860</b> (167 – 2.637)	34.309
nur SPN	21	<b>3,81 / 3,76</b> (1,00 – 5,94)	<b>25</b> (4 – 42)	<b>790</b> (200 – 2.259)	16.678
nur OSL	19	<b>3,92 / 3,85</b> (0,50 – 10,00)	<b>17</b> (3 – 33)	<b>930</b> (167 – 2.637)	17.631

\* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

Die Hausgärten wurden einer Untersuchung auf Einflussfaktoren unterzogen. Dabei ergaben sich die nun folgenden Ergebnisse.

#### Einfluss des Bodenrichtwertniveau

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

Einfluss des Bodenrichtwertniveaus auf das Preisniveau der Hausgärten – 2014				
BRW (Spanne) / Mittel €/m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m <sup>2</sup>
(5 – 42) / 22	40	3,86 / 3,80 (0,50 – 10,00)	21 (3 – 42)	860 (167 – 2.637)
(< 10) / 8	7	2,52 / 2,26 (1,50 – 3,00)	31 (26 – 33)	680 (243 – 1.218)
(10 – 19) / 14	11	3,35 / 3,50 (0,50 – 5,01)	24 (4 – 42)	760 (248 – 1.800)
(20 – 29) / 25	13	4,26 / 4,12 (1,00 – 5,94)	17 (4 – 24)	895 (167 – 2.637)
(≥ 30) / 36	9	4,97 / 4,44 (1,00 – 10,00)	14 (3 – 26)	1.065 (289 – 2.259)

\* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

### Einfluss der Grundstücksgröße

Die nächste Tabelle gibt einen Überblick über den Einfluss der Flächengröße auf das Preisniveau der Hausgärten.

Einfluss der Grundstücksgröße auf das Preisniveau der Hausgärten – 2014				
Flächengröße (Spanne) / Mittel m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø Bodenrichtwert-Niveau €/m <sup>2</sup>
(< 500) / 260	12	3,91 / 3,94 (0,50 – 10,00)	23 (4 – 42)	18
(500 – 999) / 750	16	4,13 / 4,05 (1,00 – 8,99)	21 (3 – 42)	24
(≥ 1.000) / 1.615	12	3,46 / 3,63 (1,50 – 5,31)	19 (68 – 35)	22

\* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

### 7.1.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten

Gärten in Gartenanlagen, an Einzelstandorten sowie der Grund und Boden einer gesamten Kleingartenanlage wurden im Jahr 2014 insgesamt 15-mal veräußert. Die elf Einzelgärten erzielten Preise je nach Lage und Größe zwischen 300 € und 4.545 €. Ihr Flächenumsatz betrug rd. 8.600 m<sup>2</sup>.

Der Verkauf von Gärten in Gartenanlagen bzw. Verkäufe von Flächen für Gartenanlagen erzeugten im Jahr 2014 in beiden Landkreisen zusammen einen Flächenumsatz von rd. 82.900 m<sup>2</sup>.

Preisniveau von Gärten an Einzelstandorten und in Gartenanlagen in den Landkreisen SPN und OSL – 2014					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne)** €/m <sup>2</sup>	Ø Flächengröße (Spanne) m <sup>2</sup>
Einzelgärten Innerorts	6	4,05 / 3,75 (2,41 – 5,00)	18 (11 – 26)	23 (15 – 31)	675 (202 – 1.246)
Einzelgärten am Ortsrand, Außenbereich	5	1,79 / 1,95 (1,00 – 2,33)	15 (3 – 26)	19 (9 – 50)	910 (482 – 1.482)
Flächen für Gartenanlagen, Gärten in Anlagen	4	0,83 / 0,77 (0,58 – 1,26)	90 (29 – 179)	-	18.600 (856 – 54.241)

\* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

## 7.2 Lagerflächen, Deponien

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 11 Verträge in der Datensammlung beider Landkreise registriert, bei denen Lagerflächen zum bestehenden gewerblich genutzten Grundstück dazu gekauft wurden oder die sich am Rand von Ortschaften im Außenbereich befinden. Es entstand ein Flächenumsatz von 6,7 ha.

Im Jahr 2014 wurden nur zwei Flächen zu einer bestehenden Deponie zugekauft. Ihr Flächenumsatz betrug rd. 5.200 m<sup>2</sup>. Für eine preisliche Auswertung wurden auch Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2013 einbezogen.

Preisniveau von Lagerplätzen und Deponien in den Landkreisen SPN und OSL – 2014					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne)** €/m <sup>2</sup>	Ø Flächengröße (Spanne) m <sup>2</sup>
Lagerplätze	11	2,58 / 2,11 (0,60 – 7,50)	19 (4 - 47)	17 (7 – 24)	6.100 (1.455 – 15.230)
Erweiterung des Auswertzeitraums – 2010 bis 2014					
Mülldeponien	4	0,36 / 0,23 (0,05 – 0,60)	-	-	7.200 (2.239 – 18.553)

\* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

Das Preisniveau für Gründeponien liegt wesentlich höher. Geschlossene Deponien haben ein Preisniveau in Höhe von Unland.

## 7.3 Erneuerbare Energien

Für Windenergieanlagen konnten nur 2 Kauffälle und ein Zukauf zu einer Biogasanlage im Jahr 2014 in beiden Landkreisen registriert werden. Diese sind für eine Veröffentlichung nicht geeignet.

### 7.3.1 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

Für die Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen wurden im Jahr 2014 in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 12 Flächenaufkäufe getätigt. Dabei handelte es sich teilweise um Zukäufe zu bestehenden Anlagen, um zum Teil versiegelte Flächen ehemaliger Tagebau- oder Stallanlagen oder um Flächen innerhalb von Gewerbegebieten. Der Flächenumsatz betrug insgesamt rd. 52,7 ha.

In der nachfolgenden Tabelle gibt es einen Überblick über das Preisniveau von Flächen für Solar- und Photovoltaikanlagen.

Flächen für Solar- oder Photovoltaikanlagen in den Landkreisen SPN und OSL – 2014				
zulässige Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) ha
gewerbliche Baufläche	5	5,39 / 5,75 (1,20 – 8,55)	95 (20 – 142)	2,0 (0,03 – 4,8)
landwirtschaftliche Fläche	6	1,97 / 2,33 (1,01 – 3,50)	565 (230 – 1.029)	7,2 (0,5 – 20,6)

\* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

\*\* Bezugsbasis: gewerbl. Baufläche = BRW für Gewerbebauland, landwirt. Fläche = BRW für Ackerland

## 7.4 Abbau land

In den neuen Bundesländern gilt seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse bei Bodenschätzen<sup>9</sup> am 23.4.1996 ihre allgemeine Einteilung in bergfreie und grundeigene Bodenschätze gemäß § 3 Abs. 3 und Abs. 4 BBergG. Davon ausgenommen sind die zu diesem Zeitpunkt bereits vergebenen Bergbauberechtigungen und die betroffenen Bodenschätze, die nach diesem Gesetz Bestandsschutz genießen.

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

Im Jahr 2014 wurden 26 Kaufverträge (Vorjahr: 35) zum Aufkauf von Flächen für eine bergbauliche Inanspruchnahme (Braunkohlentagebau) in die Kaufpreissammlung aufgenommen, die für eine Auswertung geeignet sind. Außerdem wurden Flächen für den Kiesabbau erworben.

Preisniveau von Abbau land in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2014					
Bodenschatz	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Nutzungsarten lt. Liegenschaftskataster
Braunkohle (auch rückständiger Grunderwerb)	21	0,72 / 0,84 (0,29 – 1,00)	190 (38 – 254)	33,4 (0,3 – 467,7)	überwiegend Waldfläche Nadelwald / Ackerland
für Kohlebahntrassen	5	1,00	300 (227 – 323)	0,7 (0,3 – 1,4)	
Erweiterung des Auswertezitraums – 2011 bis 2014					
Gesteine für Schotter und Splitt	2	0,57 / 0,49	240	4.100	Waldfläche Nadelwald / Ackerland
Kies / Sand	3	0,28 / 0,30 (0,12 – 0,56)	?	8.500	

\* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

Das Preisniveau für den Aufkauf von Flächen zur Braunkohलगewinnung hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

## 7.5 Wasserflächen

Im Jahr 2014 wurden 28 Kaufverträge registriert, bei denen Wasserflächen zur Veräußerung gelangten. Dabei handelte es sich um genutzte Teiche, nicht bewirtschaftete Teiche, Sumpfgelände oder Seen sowie um diverse Wasser führende Fließe und Gräben. Dabei wechselten insgesamt rd. 69,2 ha Wasserflächen den Eigentümer.

Die Aussagen der folgenden Tabelle beziehen sich auf Verkäufe von Teichen, Seen und Grabenflächen im Außenbereich.

Preisniveau von Wasserflächen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2014					
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø BRW (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m <sup>2</sup>
bewirtschaftete Teiche	3	0,35 (0,34 – 0,35)	0,37 (0,32 – 0,41)	96 (85 – 109)	202.100 (16.048 – 422.210)
unbewirtschaftete Teiche, Seen	9	0,13 (0,10 – 0,20)	0,34 (0,31 – 0,40)	38 (26 -56)	5.700 (640 – 9.500)
Gräben	16	0,16 (0,07 – 0,47)	0,33 (0,7 – 0,41)	48 (24 – 115)	2.100 (144 – 7.378)

Es gibt keine Abhängigkeit des Preisniveaus von der Flächengröße.

<sup>9</sup> Begriffsdefinition im Glossar

## 7.6 Private Wege

Im Jahr 2014 wurden 26 Kaufverträge registriert, bei denen Wege und Zufahrten veräußert wurden. Dabei handelte es sich im Berichtsjahr um Zufahrten zu Wohn- und Gewerbegrundstücken und um Feld- und Waldwege.

Die Preisspanne reichte je nach Lage und vorheriger Grundstücksqualität von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 20,00 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Grundstücke waren zwischen 23 m<sup>2</sup> und 30.078 m<sup>2</sup> groß. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 9,8 ha.

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

Private Wege und Zufahrten in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2014					
Lage / Art der Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø BRW-Niveau (Spanne)** €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m <sup>2</sup>
Innerorts, Ortsrand / gemischt, wohnbaulich	11	5,91 / 3,29 (1,18 – 20,00)	22 (9 – 42)	26 (6 – 50)	360 (23 – 960)
Innerorts, Ortsrand / gewerblich	6	2,23 / 1,39 (0,20 – 4,55)	11 (7 – 18)	22 (3 – 49)	3.091 (178 – 13.612)
Außenbereich / Feld- und Waldwege	9	0,34 / 0,29 (0,10 – 0,70)	0,38 (0,33 – 0,41)	90 (29 – 179)	8.415 (918 – 30.073)

\* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

\*\* Bezugsbasis: Innerorts = BRW für angrenzendes Bauland, Außenbereich = BRW für Ackerland bzw. Wald

## 7.7 Gemeinbedarfsflächen

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

### 7.7.1 Verkehrsflächen

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

#### künftige Verkehrsflächen

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. In der Praxis des freihändigen Erwerbs wurden für künftige Verkehrsflächen, insbesondere für reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Kaufpreise gezahlt, die meist deutlich über den Bodenrichtwerten derartiger Flächen lagen.

#### 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.

Da die Qualität der Verkehrsflächen in den Kaufverträgen nicht immer erkennbar war, wurde in der Tabelle eine Unterscheidung nach der jeweiligen Lage der Verkehrsfläche innerhalb und außerhalb der Ortschaften vorgenommen. Auch der Zweck des Kaufes (rückständiger Erwerb oder für Neubaumaßnahmen) konnte nicht immer zweifelsfrei festgestellt werden.

Bei den Flächen für Verkehrseinrichtungen im Außenbereich waren im Jahr 2014 keine Preisunterschiede zwischen rückständigem Erwerb und Erwerb für zukünftige Verkehrsflächen mehr zu verzeichnen. Diese gab es nur in den Innenbereichslagen von Ortschaften. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisgefüge für derartige Vertragsvorgänge.

Preisniveau von Verkehrsflächen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2014						
Art der Verkehrsfläche	vorherige Nutzung / Lage der Verkehrsfläche ( <i>Art d. Erwerbs</i> )	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis zum BRW** (Spanne) %	Ø Fläche (Spanne) m <sup>2</sup>
Bundesautobahn, Bundes-, Landes-, Kommunalstraßen	land- oder forstwirtschaftliche Nutzfläche / außerhalb von Ortschaften ( <i>rückständig, Neubau</i> )	43	<b>044 / 0,43</b> (0,10 – 2,08)	<b>0,37</b>	<b>Ø 122</b> (26 – 549)	1.650 (12 – 9.728)
	innerhalb von Ortschaften ( <i>rückständig</i> )	55	<b>4,03 / 2,46</b> (0,20 – 25,00)	<b>19</b>	<b>Ø 24</b> (3 – 113)	280 (1 – 5.345)
Bundes-, Landes-, Kommunalstraßen Rad-, Gehwege	innerhalb von Ortschaften ( <i>Neubau</i> )	9	<b>18,46 / 18,55</b> (3,00 – 38,30)	<b>15</b>	<b>118</b> (70 – 295)	195 (4 – 1.020)
	außerhalb von Ortschaften, Ortrandlage ( <i>Zukauf von Randflächen</i> )	3	<b>0,47 / 0,64</b> (0,18 – 0,90)	<b>0,31</b>	<b>Ø 154</b> (62 – 300)	670 (11 – 367)

\* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

\*\* prozentualer Anteile am BRW für landw. Nutzflächen bzw. für Bauland entsprechend der vorherigen Nutzung bzw. des zeitlich geltenden angrenzenden Bodenrichtwertes

In einem Sanierungsgebiet wurden zwei Straßensplitterflächen von durchschnittlich 55 m<sup>2</sup> Größe zu 100 % des besonderen zonalen Bodenrichtwertes (sanierungsbeeinflusstes Endwertniveau) gekauft.

### 7.7.2 Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung

Im Jahr 2014 wurden 29 Verträge zum Erwerb sonstiger Grundstücke für den Gemeinbedarf registriert. Vertragsgegenstand waren Flächen für öffentliche Flächen, Friedhöfe, Spielplätze, Parkplätze, Flächen für den Neubau von Gebäuden, Lärmschutz, für Ver- und Entsorgungsanlagen usw. Die Kaufpreise lagen in einer Spanne von dem symbolischen 1 € bis 40,00 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Grundstücke waren zwischen 7 m<sup>2</sup> und 7.104 m<sup>2</sup> groß.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von öffentlich genutzten Grundstücken anhand ausgewählter Flächenaufkäufe der öffentlichen Hand im Neuerwerb und im rückständigen Grunderwerb.

Ausgewählte sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung in den Landkreisen SPN und OSL 2014						
Art der Nutzung	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Fläche (Spanne) m <sup>2</sup>
öffentliche Flächen	innerhalb von Ortschaften	4	<b>21,96 / 19,15</b> (13,98 – 40,00)	<b>39</b>	<b>Ø 57</b> (39 – 100)	770 (46 – 1.788)
Baufläche für Feuerwehr, Rettungswache	innerhalb von Ortschaften	3	<b>7,23 / 6,59</b> (5,75 – 8,33)	<b>22</b>	<b>Ø 33</b> (26 – 38)	4.354 (70 – 42.485)

\* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet



## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

#### 8.1.1 Kriterien für eine qualifizierte Auswertung

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

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

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

Für die Einteilung der Immobilien richtet sich der Gutachterausschuss nach den Beschreibungen der Gebäudestandards der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Waren nicht alle Ausstattungsmerkmale am Objekt vorhanden, erfolgte die Zuordnung zu den Standardstufen entsprechend der überwiegenden Merkmale.

#### 8.1.2 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 972 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 23 Erwerbsvorgänge mehr als im Jahr 2013. Der Flächenumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um 454,3 ha und der Geldumsatz um 22,0 Mio. € zurück.

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2013 und 2014 gegenübergestellt.

Übersicht über die Gesamtumsätze der bebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2013	2014	Veränd.	2013	2014	Veränd.	2013	2014	Veränd.
949	<b>972</b>	<b>+ 2 %</b>	801,6	<b>347,3</b>	<b>- 57 %</b>	109,9	<b>87,8</b>	<b>- 20 %</b>

Unter den 972 registrierten Datensätzen befanden sich 915 Kaufverträge, ein Verkauf eines bebauten Erbbaurechtgrundstücks, ein Tauschvertrag, vier Auseinandersetzungsverträge, 50 Zwangsversteigerungen und ein ungewöhnlicher Vorgang.

Die folgende Tabelle differenziert die Umsätze nach Landkreisen.

Übersicht über die Umsatzzahlen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2014						
Landkreis	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
<b>Spree-Neiße</b>	517	<b>522</b>	222,5	<b>216,1</b>	43,7	<b>39,5</b>
<b>Oberspreewald-Lausitz</b>	432	<b>450</b>	579,1	<b>131,2</b>	66,2	<b>48,3</b>

## 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

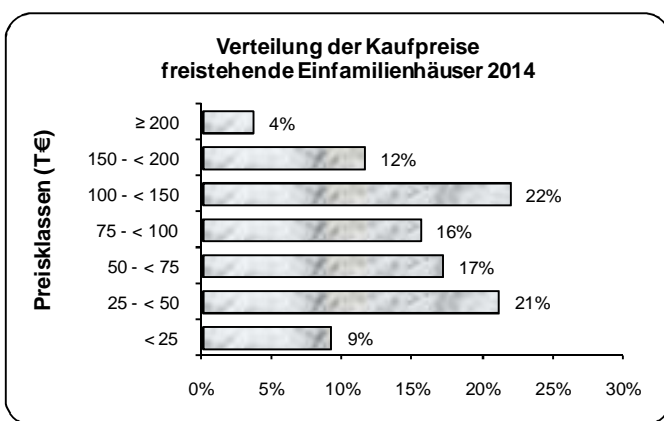
### 8.2.1 Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern

#### 8.2.1.1 Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern

Unter diesem Punkt werden nur die Grundstücke betrachtet, deren Flächen nicht das übliche Maß (< 2.000 m<sup>2</sup>) für Einfamilienhäuser überschreiten, d.h. übergroße Grundstücke bleiben an dieser Stelle ohne Betrachtung.

Im Jahr 2014 wurden 253 freistehende Einfamilienhäuser in den Landkreisen verkauft. Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 1 T€ bis 360 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 87 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.



In den unteren Preiskategorien sind vorwiegend Einfamilienhäuser älterer Baujahre und in einem unsanierten oder wenig modernisierten Zustand.

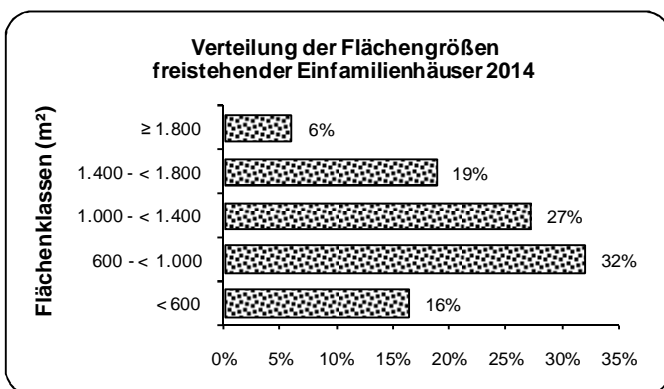
In den höheren Preiskategorien finden sich nach 1990 errichtete Einfamilienhäuser und umfangreich modernisierte Wohnhäuser älterer Baujahre.

Der Anteil der zuletzt genannten nimmt stetig zu.

Aus der Häufigkeit der Verteilung der Kaufpreise ergibt sich ein Zentralwert, auch Medianwert genannt, in Höhe von 79 T€.

Die Grundstücke, auf denen die Einfamilienhäuser standen, hatten eine Größe zwischen 155 m<sup>2</sup> und 2.027 m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug rd. 1.050 m<sup>2</sup>.

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Häufigkeit der verkauften Grundstücksgrößen.



44 % der verkauften Einfamilienhausgrundstücke war zwischen 600 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> groß.

Die Grundstücke mit einer Größe über 1.500 m<sup>2</sup> lagen überwiegend im ländlichen Raum der Landkreise.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Häuser mit einem Baujahr ab 1990 betrug rd. 900 m<sup>2</sup>.

Die Einfamilienhäuser hatten eine mittlere Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Je nach Gebäudegrundfläche und dem Grad des Dachgeschossausbaus variierte diese von 40 m<sup>2</sup> bis 230 m<sup>2</sup>.

Für 141 Einfamilienhäuser standen die entsprechenden Daten für eine detaillierte Auswertung zur Verfügung. Die Höhen der am Markt realisierten Preise werden durch die Lage der Immobilien, ihrem Ausstattungsstandard sowie ihrem Zustand wesentlich beeinflusst.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau dieser Immobilien.

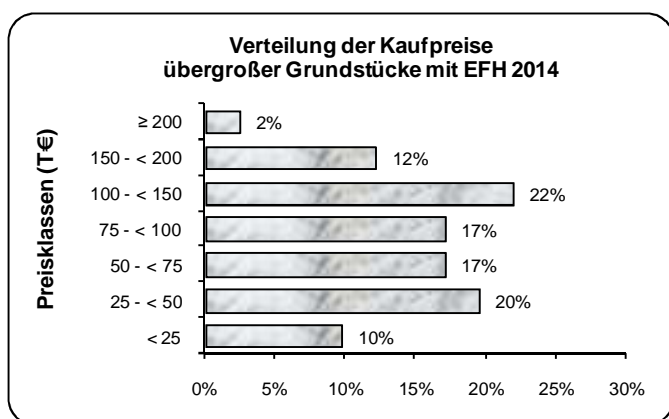
Preisniveau der Einfamilienhäuser in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz - 2014						
Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m <sup>2</sup> )	mittlerer BRW (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (Spanne) (m <sup>2</sup> )	WFP* (Spanne) €/m <sup>2</sup>
vor 1945	67	65 (10 – 165)	1.050 (155 – 1.839)	21	115 (40 – 200)	570 (91 – 1.475)
1945 bis 1969	9	62 (32 – 150)	1.100 (550 – 1.714)	26	105 (57 – 148)	630 (338 – 1.495)
1970 bis 1990	24	79 (14 – 200)	900 (343 – 1.800)	24	120 (72 – 200)	650 (141 – 1.667)
1991 bis 2012	37	155 (95 – 239)	900 (365 – 1.890)	27	135 (97 – 230)	1.190 (615 – 2.000)
ab 2013	2	167	620	49	95	1.730

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

### 8.2.1.2 Übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern

Diese 82 Grundstücke waren entweder mit mehreren Gebäuden bebaut oder hatten Flächen, die wesentlich größer als normale Baugrundstücke waren. Sie setzten sich neben dem Baugrundstück auch aus großen Gartenflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen zusammen.

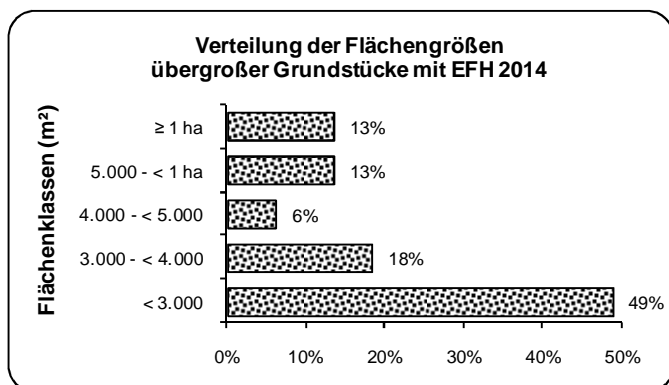
Im Diagramm wird die Verteilung der Kaufpreise auf die einzelnen Preisklassen sichtbar.



Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr 2014 zwischen 5 T€ und 441 T€. Im Mittel wurden 89 T€ gezahlt.

Wie bei allen anderen Gebäudearten auch, bestimmen das Baujahr und der Gebäudezustand den Kaufpreis.

Gemäß der Preisverteilung ergab sich ein Medianwert von 75 T€.



Dabei wechselten durchschnittlich 6.600 m<sup>2</sup> den Eigentümer in einer Bandbreite von 2.070 m<sup>2</sup> bis 4,5 ha.

Fast die Hälfte der Grundstücke hatte eine Größe von weniger 3.000 m<sup>2</sup>.

In einem reichlichen Viertel der Fälle wurden Grundstücke mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> verkauft.

Die Wohnfläche der Einfamilienhäuser, von denen die Wohnflächen bekannt wurden, betrug im Durchschnitt rd. 140 m<sup>2</sup>. Sie reichte von 75 m<sup>2</sup> bis 260 m<sup>2</sup>.

Für eine Auswertung entsprechend dem Baujahr konnten für 38 Immobilien die erforderlichen Angaben erhoben werden. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau dieser Immobilien.

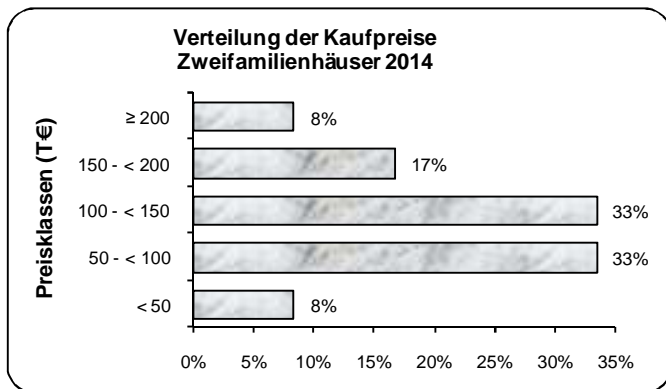
Preisniveau der übergroßen Einfamilienhäuser in den Landkreisen SPN und OSL - 2014						
Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m <sup>2</sup> )	mittlerer BRW (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (Spanne) (m <sup>2</sup> )	WFP* (Spanne) €/m <sup>2</sup>
vor 1945	21	76 (9 – 150)	4.450 (2.081 – 1,5 ha)	15	140 (80 – 260)	570 (113 – 1.167)
1945 bis 1969	7	49 (5 – 106)	3.000 (2.451 – 4.260)	16	110 (75 – 156)	450 (67 – 1.116)
1970 bis 1990	4	109 (55 – 250)	8.600 (2.638 – 2,4 ha)	13	160 (85 – 220)	710 (250 – 1.250)
1991 bis 2012	6	163 (140 – 195)	2.500 (2.112 – 3.204)	18	150 (100 – 239)	1.165 (586 – 1.570)

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

### 8.2.1.3 Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der verkauften Zweifamilienhäuser (ZFH) ist gegenüber den Einfamilienhäusern schon immer sehr gering gewesen. Im Jahr 2014 wurden 12 Zweifamilienhäuser verkauft.

Die Preise für diese Gebäudeart streuten in einer Bandbreite von 26 T€ bis 200 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 113 T€. Entsprechend der Verteilung der Kaufpreise, die aus dem Diagramm zu entnehmen ist.

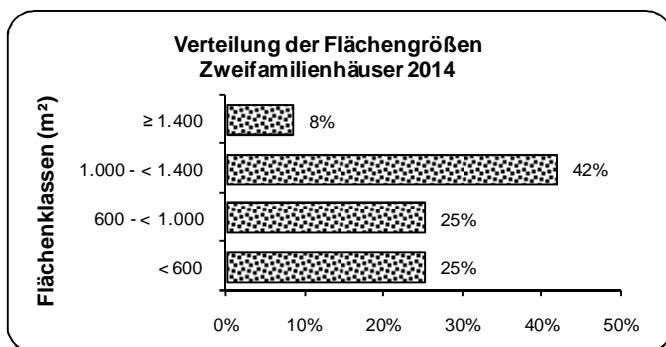


Die Verteilung der Kaufpreise für Zweifamilienhäuser auf die einzelnen Preiskategorien ist aus dem nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

Aus dieser Verteilung ergibt sich ein Zentralwert in Höhe von 116.000 €.

Bei diesen Häusern handelt es sich hauptsächlich um Gebäude älterer Baujahre in einem relativ guten Zustand.

Platz zum Wohnen boten die Häuser auf 130 m<sup>2</sup> bis 225 m<sup>2</sup>. Die mittlere Wohnfläche betrug rd. 185 m<sup>2</sup>.



Die Zweifamilienhausgrundstücke hatten eine Größe von 490 m<sup>2</sup> bis 1.733 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 980 m<sup>2</sup>. Die Anteile an den Flächengrößen sind im Diagramm dargestellt.

67 % der im Jahr 2014 verkauften Zweifamilienhäuser befindet sich in den Städten der Landkreise.

In der Tabelle sind die Auswertergebnisse hinsichtlich des Preisniveaus von Zweifamilienhäusern übersichtlich zusammengestellt.

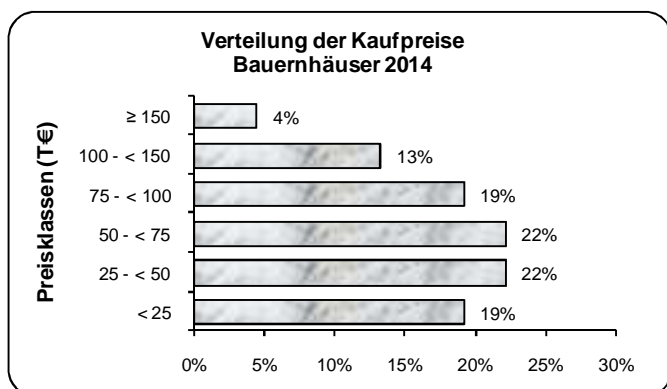
Preisniveau von Zweifamilienhäusern in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz - 2014						
Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m²)	mittlerer BRW (€/m²)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m²)	WFP* (Spanne) €/m²
vor 1945	7	132 (62 – 200)	1.020 (490 – 1.733)	22	190 (160 – 224)	710 (310 – 1.111)
1945 bis 1969	2	100	970	19	175	540

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

### 8.2.1.4 Bauernhäuser

Unter diesem Punkt werden nur Grundstücke mit Bauernhäusern und -höfen, bei denen mindestens eine Scheune und / oder Stallgebäude auf dem Grundstück vorhanden sind, ausgewertet. Im Jahr 2014 standen 68 Verträge für eine entsprechende Analyse zur Verfügung.

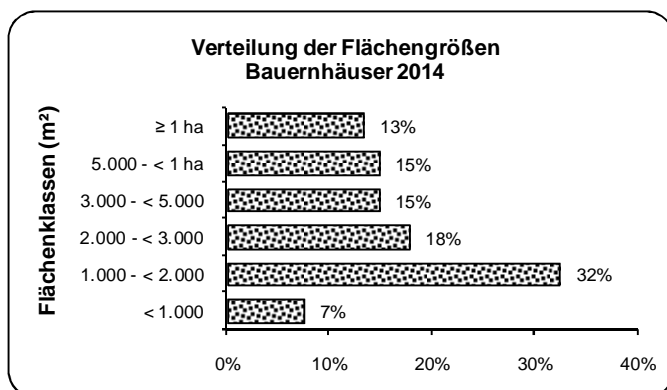
Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr 2014 zwischen 7 T€ und 289 T€ und betrug im Durchschnitt 66 T€. Wie bei allen anderen Gebäudearten auch, bestimmen das Baujahr und der Gebäudezustand den Kaufpreis. Darüber hinaus hatten außerdem die Anzahl und der Zustand der weiteren Gebäude (Nebengebäude, Ställe, Scheunen, ...) einen Einfluss auf den Gesamtkaufpreis.



Im Diagramm wird die Verteilung der Kaufpreise auf die einzelnen Preisklassen sichtbar. Aus dieser ergibt sich der Medianwert in Höhe von 55 T€.

Die Mehrzahl der verkauften Immobilien, von denen die entsprechenden Daten vorlagen, hatte ein Baujahr vor 1945, viele sogar vor 1919.

Die Wohnfläche der Bauernhäuser betrug im Durchschnitt rd. 120 m². Die Bandbreite reichte von 50 m² bis 220 m² Wohnfläche.



Mehr als ein Drittel der Immobilien hatte eine Grundstücksgröße, die kleiner als 2.000 m² war. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um kleine Resthofstellen, deren landwirtschaftliche Flächen anderweitig veräußert wurden.

Bei nur neun Immobilien wurden neben dem Baugrundstück auch größere landwirtschaftlichen Nutzflächen von mehr als 1 ha mit veräußert.

Für eine Auswertung entsprechend dem Baujahr und dem Zustand der Gebäude standen 35 geeignete Bauernhäuser zur Verfügung. Einige Immobilien befanden sich in städtischer Lage.

Preisniveau Bauernhäuser in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz - 2014						
Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m <sup>2</sup> )	mittlerer BRW (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (Spanne) (m <sup>2</sup> )	WFP* (Spanne) €/m <sup>2</sup>
vor 1945	30	<b>64</b> (10 – 145)	18.700 (490 – 2,3 ha)	18	<b>120</b> (50 – 222)	<b>520</b> (83 – 1.036)
1945 bis 1969	4	<b>72</b> (50 – 105)	3.100 (956 – 4.117)	13	<b>100</b> (60 – 125)	<b>745</b> (583 – 840)

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

### 8.3 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz veröffentlicht in diesem Grundstücksmarktbericht erstmals Sachwertfaktoren (SWF), die gemäß der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 ermittelt wurden.

Dabei konzentrierte sich der Gutachterausschuss auf die Ermittlung von Sachwertfaktoren für nach 1990 errichtete Einfamilienhäuser.

#### 8.3.1 Modellbeschreibung

Zur Ableitung von Sachwertfaktoren (SWF) werden für ausgewählte Kauffälle, deren Ausgangsdaten zur Verfügung stehen, die Sachwerte (SW) mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt und ins Verhältnis zum Kaufpreis (KP) gesetzt. Je mehr Daten ausgewertet werden können, umso sicherer kann der Sachwertfaktor aus den ermittelten Verhältnissen „Kaufpreis zu Sachwert“ abgeleitet werden.

$$SW = \frac{\sum_n (KP \pm boG / SW)}{N}$$

n = Anzahl der Kauffälle  
N = Anzahl der Verhältnisse

Bei Anwendung der Sachwertfaktoren muss im Sachwertverfahren dieselbe Methodik eingesetzt werden, die für deren Ableitung verwendet wurde. Ein so genannter „Modellbruch“ führt zu fehlerhaften Ergebnissen. Die Angemessenheit der ermittelten Sachwertfaktoren ist bei deren Heranziehung in der Wertermittlungspraxis sachverständig zu prüfen.

Zur einheitlichen Ermittlung des Sachwertes wurden folgende Festlegungen getroffen:

Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL <sup>1</sup>
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL

<b>Modellansätze und –parameter</b>	
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad – MODG) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts (ohne Nebengebäude) für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude	<u>Garagen</u> : pauschalierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB <u>Carports</u> : Zeitwert <u>weitere Nebengebäude</u> : Zeitwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Summe der Dachgaubenlänge bis 5 m b) Balkone/Dachterrassen bis 5 m <sup>2</sup> Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) Außentreppen bis zu 5 Stufen Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel: (siehe Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB)
<sup>1</sup> Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)	

**8.3.2 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser**

Für die Ableitung von Sachwertfaktoren standen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 26 Kauffälle über Einfamilienhäuser zur Verfügung.

**Merkmale der Kauffälle:**

- eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Sattel- oder Walmdach
- Wohnhaus mit Nebengebäude und bis zu 2 Garagen
- Baujahre nach 1990
- Bodenwertniveau (BWN) zwischen 9 €/m<sup>2</sup> und 40 €/m<sup>2</sup>

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

<b>Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr nach 1990 – 2014</b>								
<b>Standardstufe</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Ø Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø KP Spanne (T€)</b>	<b>KP/Wfl €/m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Sachwert Spanne (T€)</b>	<b>Ø Bodenwertanteil</b>	<b>Ø SWF (Spanne)</b>
<b>2</b>	1992 – 1994	3	140	<b>146</b> (135 – 157)	<b>880</b>	<b>189</b> (171 – 218)	17 %	<b>0,76</b> (0,61 – 0,96)
<b>3</b>	1993 – 2004	16	135	<b>144</b> (103 – 213)	<b>950</b>	<b>231</b> (133 – 372)	15 %	<b>0,69</b> (0,38 – 0,90)
<b>4</b>	1995 – 2005	5	135	<b>162</b> (98 – 200)	<b>1.085</b>	<b>313</b> (200 – 310)	13 %	<b>0,65</b> (0,49 – 0,80)
<b>5</b>	2000 – 2007	2	180	<b>217</b>	<b>1.040</b>	<b>350</b>	16 %	<b>0,63</b>

### 8.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Einfamilienhäuser

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2014 des Landes Brandenburg übernommen.<sup>10</sup>

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser standen im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 113 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser (Datenbasis 2012 – 2014)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städten (113 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	3 €/m <sup>2</sup> – 95 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	<b>4,0 %</b> (1,2 % – 7,3 %)
Wohnfläche	64 m <sup>2</sup> – 240 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,3– 28,8	16,6	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m <sup>2</sup> – 8,1 €/m <sup>2</sup>	5,4 €/m <sup>2</sup>	

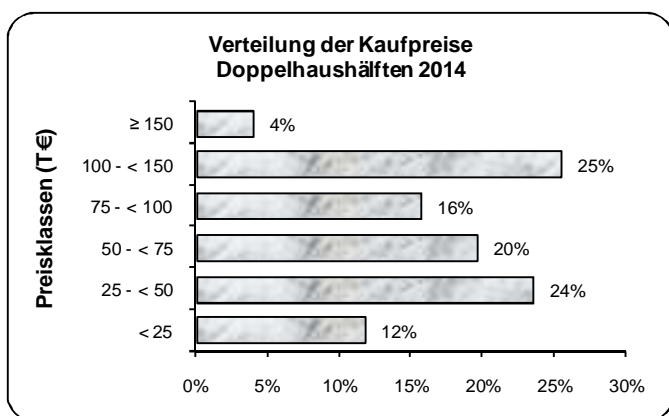
Regionale Auswertungen des Gutachterausschusses in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz liegen nicht vor.

### 8.5 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

#### 8.5.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum stehen insgesamt 51 geeignete Doppelhaushälften zur Auswertung zur Verfügung. Im Vergleich zum Vorjahr sind das zwei Verträge mehr.

Die meisten Doppelhaushälften wurden in den Städten der Landkreise verkauft. Das Baualter, der Zustand der Gebäude und die Lage beeinflussten den Preis.

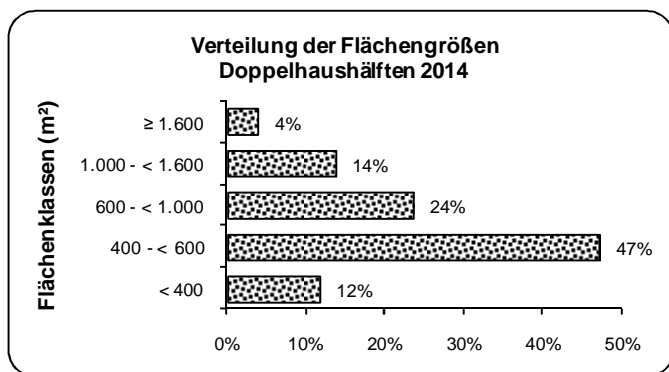


Die Kaufpreise der Doppelhaushälften streuten in einer Bandbreite von 8 T€ bis 182 T€ und lagen im Durchschnitt bei rd. 73 T€.

Aus der Verteilung ergibt sich ein Zentralwert in Höhe von 66 T€.

<sup>10</sup> Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird im Anhang 6 erläutert.





Die Grundstücke waren zwischen 212 m² und 1.873 m² groß. Nur ein Grundstück war deutlich größer. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei etwa 660 m².

Gemäß der Verteilung ergab sich ein Medianwert von rd. 550 m².

Die Grundstücke, die größer als 900 m² waren, verfügten teilweise über größere Gartenflächen.

Die Wohnflächen der Doppelhaushälften betragen 65 m² bis 160 m² und im Durchschnitt rd. 110 m².

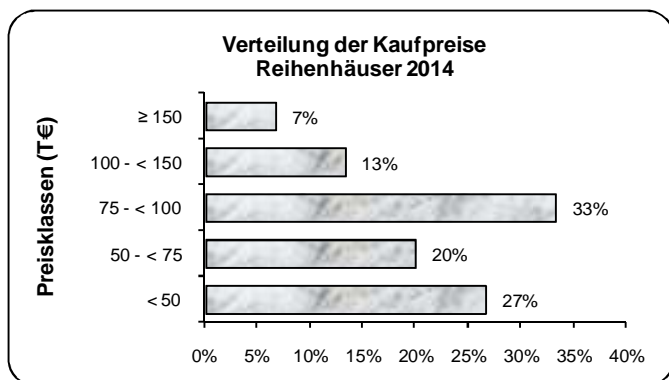
Die nun folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der im Berichtsjahr verkauften 31 Doppelhaushälften nach Baujahr sortiert, deren Daten für eine Auswertung geeignet waren.

Preisniveau der Doppelhaushälften in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz - 2014						
Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m²)	mittlerer BRW (€/m²)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m²)	WFP* (Spanne) (€/m²)
vor 1945	20	70 (14 – 183)	700 (370 – 1.132)	20	105 (70 – 160)	640 (187 – 1.241)
1945 bis 1969	3	51 (29 – 92)	540 (330 – 752)	17	105 (65 – 150)	465 (340 – 613)
1970 bis 1990	5	83 (24 – 138)	670 (396 – 922)	28	115 (95 – 140)	760 (224 – 1.453)
1991 bis 2012	3	130 (110 – 146)	430 (289 – 561)	48	120 (94 – 160)	1.110 (913 – 1.436)

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

### 8.5.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern

Im Berichtszeitraum wurden 15 Reihenhäuser ohne ungewöhnliche und persönliche Umstände veräußert. Die Reihenhäuser befinden sich vorwiegend im Süden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz.

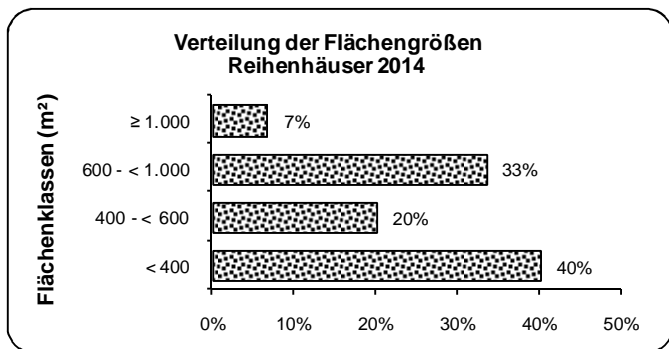


Die Kaufpreisspanne reichte von 10 T€ bis 150 T€. Das arithmetische Preismittel aller Reihenhäuser betrug rd. 76 T€.

Der Zentralwert für ein Reihenhäusergrundstück lag bei 76 T€.

Reihenmittelhäuser kosteten durchschnittlich 81 T€ und Reihenendhäuser hingegen im Mittel nur 69 T€.

Die Häuser hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 100 m² (Spanne: 70 m² bis 129 m²). Beeinflusst wird die Größe der Wohnfläche durch die Anzahl der Geschosse und den Grad des Dachgeschossausbaus.



Die veräußerten Reihenhausesgrundstücke hatten eine Größe von 112 m² bis 1.114 m². Sie waren im Durchschnitt rd. 520 m² groß.

Die Mittelhausgrundstücke waren durchschnittlich 420 m² groß (Spanne: überwiegend 112 m² bis 407 m²).

Die Endhausgrundstücke hatten eine mittlere Größe von 640 m² (Spanne: 381 m² bis 888 m²).

Die nun folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der im Berichtsjahr verkauften 13 Reihenhäuser nach Baujahr sortiert, deren Daten für eine Auswertung geeignet waren.

Preisniveau der Reihenhäuser in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz - 2014						
Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m²)	mittlerer BRW (€/m²)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m²)	WFP* (Spanne) (€/m²)
vor 1945	6	58 (22 – 95)	710 (272 – 1.114)	24	90 (70 – 100)	670 (220 – 1.060)
1945 bis 1969	5	64 (10 – 135)	360 (112 – 687)	28	100 (85 – 110)	660 (95 – 1.350)
1991 bis 2012	2	145	205	60	130	1.140

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

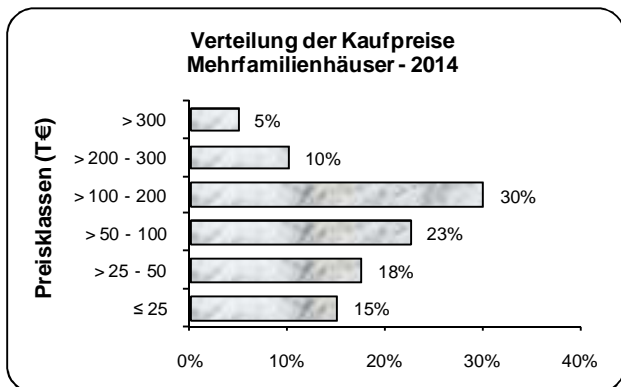
## 8.6 Mehrfamilienhäuser

### 8.6.1 Preisniveau und Vergleichspreise

Im Berichtszeitraum wurden 52 Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz abgeschlossen.

Die Mehrfamilienhäuser befinden sich zu 85 % der Immobilien in den Städten, die meisten in den Städten Guben (11 Verträge) und Forst (Lausitz) (8 Verträge) sowie Lauchhammer und Spremberg (je 5 Verträge) und Peitz (4 Verträge).

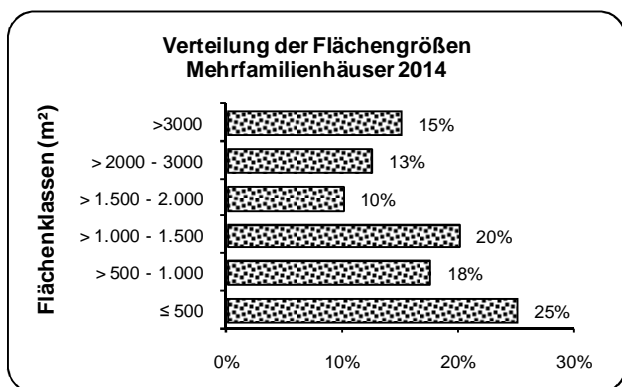
Die Preisspanne der einzelnen Mehrfamilienhäuser reichte von 500 € bis 433 T€, je nach Alter und Zustand der Gebäude und deren Lage. Zwölf Verträge erstreckten sich auch über zwei oder mehrere Gebäude. Für einzelne Immobilien sind Investitionsverpflichtungen vereinbart worden, da sie sich in einem nicht vermietbaren Zustand befinden.



Im nebenstehenden Diagramm wird die Preisverteilung der Mehrfamilienhäuser im Jahr 2014 dargestellt.

In den Preiskategorien bis 100.000 € sind mehr als die Hälfte der Immobilien vertreten.

Zusammengesetzte Kauffälle mit mehreren Mehrfamilienhäusern sind dabei nicht berücksichtigt worden.



Die Größen dieser Mehrfamilienhausgrundstücke variierten von 230 m² (in den Innenstadtlagen) bis 1,1 ha im ländlichen Raum.

Die Verteilung der veräußerten Grundstücksgrößen ist im nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

Grundstücke, die größer als 2.000 m² waren, hatten meistens größere Freiflächen um die Gebäude.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der 21 Mehrfamilienhäuser, von denen weitere Informationen zur Verfügung standen und die für eine Veröffentlichung geeignet waren.

Für die Veröffentlichung wurden die Verträge, in denen zwei Mehrfamilienhäuser zur Veräußerung gelangten, aufgespalten.

Preisniveau von Mehrfamilienhäusern in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz - 2014						
Baujahr	Anzahl der Häuser	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m²)	mittlerer BRW (€/m²)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m²)	Ø WFP* (Spanne) €/m²
vor 1945	14	119 (15 – 400)	1.750 (230 – 5.888)	31	350 (205 – 900)	328 (37 – 798)
1945 bis 1970	7	166 (85 – 235)	2.410 (2.017 – 4.116)	21	290 (224 – 980)	286 (133 – 426)

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

### 8.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser<sup>11</sup>

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2014 des Landes Brandenburg übernommen. Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser standen im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 113 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2012 – 2014)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (113 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m² – 80 €/m²	32 €/m²	6,2 % (3,1 % – 10,3 %)
Wohn- und Nutzfläche	128 m² – 1.920 m²	526 m²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 78 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,0 – 19,9	9,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m² – 7,4 €/m²	4,6 €/m²	

Regionale Auswertungen des Gutachterausschusses im Landkreis Oberspreewald-Lausitz werden aufgrund der zu geringen Anzahl an Kauffällen nicht veröffentlicht.

<sup>11</sup> Rahmenbedingungen und Erläuterungen in Anlage 6

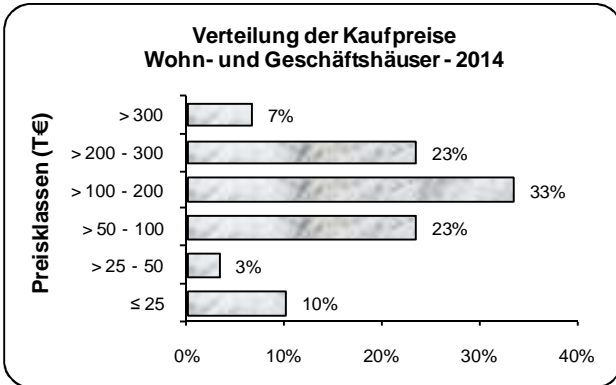
## 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### 8.7.1 Preisniveau und Vergleichspreise

#### 8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

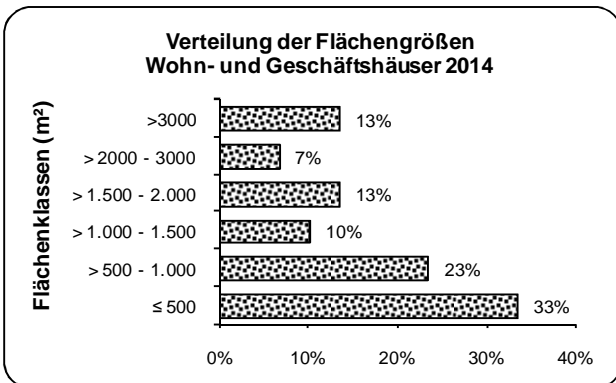
Im Jahr 2014 in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden 30 Wohn- und Geschäftshäuser in die Datenbank aufgenommen. Diese befinden sich zu 70 % in den Städten der Landkreise. Die meisten dieser Immobilien wurden in den Städten Senftenberg und Spremberg (je fünf) veräußert.

Die Kaufpreisspanne reichte von 16 T€ bis 449 T€. Im Durchschnitt lag der Preis bei rd. 138 T€.



Im nebenstehenden Diagramm wird die Preisverteilung der Mehrfamilienhäuser im Jahr 2014 dargestellt.

Die Mehrzahl der Wohn- und Geschäftshäuser erzielen Preise zwischen 100.000 € und 300.000 €.



Die Größen dieser Mehrfamilienhausgrundstücke variierten von 145 m² (in den Innenstadtlagen) bis 1,9 ha für großflächigen Handel im ländlichen Raum.

Die Verteilung der veräußerten Grundstücksgrößen ist im nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

Für 15 Kauffälle konnten erforderliche Daten recherchiert werden. Die Kaufpreise werden insbesondere durch das Baujahr, den Modernisierungszustand, die Größe des Objektes sowie deren Lage beeinflusst. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau dieser Wohn- und Geschäftshäuser.

Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern in den Landkreisen SPN und OSL - 2014						
Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m²)	mittlerer BRW (€/m²)	Ø Wohn- und Nutzfläche (m²)	Ø NFP* (Spanne) €/m²
vor 1945	15	137 (20 – 449)	725 (145 – 2.500)	61	370 (164 – 2.230)	380 (49 – 1.000)

\* NFP – Nutzflächenpreis (Verhältnis „Kaufpreis zur Wohn- und Nutzfläche“)

**8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude**

Im Berichtsjahr wurden neun Verträge über Büro- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Sechs dieser Immobilien befinden sich im Raum des Landkreises Oberspreewald-Lausitz und drei im Landkreis Spree-Neiße. Dabei handelte es sich um sehr unterschiedliche Objekte.

Die Preisspanne reichte von 20 T€ bis 480 T€. Die Grundstücke, auf denen diese Büro- und Verwaltungsgebäude stehen, sind zwischen 858 m<sup>2</sup> und 5.216 m<sup>2</sup> und im Durchschnitt rd. 2.900 m<sup>2</sup> groß.

Von drei Objekten konnten die Nutzflächen, die zwischen 145 m<sup>2</sup> und 1.550 m<sup>2</sup> groß waren, erhoben werden. Das daraus resultierende Verhältnis „Kaufpreis zur Nutzfläche“ ergab einen durchschnittlichen Nutzflächenpreis von rd. 310 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche und reichte von 135 €/m<sup>2</sup> bis 483 €/m<sup>2</sup>.

Die Preise werden im Wesentlichen durch die Größe und die Lage sowie den Zustand des Objektes bestimmt.

**8.7.2 Geschäftsgebäude**

Im Jahr 2014 wurden drei kleinere Geschäftshäuser, drei Kaufhallen, drei ehemalige Märkte / Autohäuser, vier Verbrauchermärkte und ein Einkaufszentrum veräußert. Außerdem nahmen ein ehemaliger Dorfkonsum und ein Grundstück mit mehreren Kiosken am Grundstückmarkt teil.

Für einige Immobilien konnten die relevanten Daten erfasst werden. Sie sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

<b>Preisniveau von Geschäftshäusern in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz - 2014</b>						
<b>Baujahre</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)</b>	<b>Ø Flächengröße (Spanne) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>mittlerer BRW (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø Nutzfläche (Spanne) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>NFP* €/m<sup>2</sup></b>
<b>kleinere Geschäftshäuser</b>						
<b>1960- 1990</b>	3	<b>79</b> (27 – 120)	1.500 (1.125 – 2.147)	25	<b>240</b> (120 – 460)	<b>380</b> (222 – 657)
<b>Kaufhallen</b>						
<b>1960 - 1990</b>	3	<b>66</b> (18 – 150)	1.800 (1.449 – 2.125)	36	<b>850</b> (475 – 1.450)	<b>65</b> (38 – 103)
<b>Verbrauchermärkte</b>						
<b>nach 1990</b>	3	<b>473</b> (250 – 680)	3.300 (1.334 – 5.334)	35	<b>1.020</b> (830 – 1.215)	<b>450</b> (300 – 560)
<b>leerstehende Märkte / Autohäuser</b>						
<b>nach 1990</b>	3	<b>119</b> (43 – 200)	5.000 (2.690 – 7.080)	26	<b>1.070</b> (925 – 1.240)	<b>110</b> (42 – 162)

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

**8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren**

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2014 des Landes Brandenburg übernommen (Erläuterungen und Rahmenbedingungen siehe Pkt. 8.1.2).

**8.7.3.1 Liegenschaftszinssatz, Rothertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser**

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser standen im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 28 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2012 – 2014)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
<b>weiterer Metropolenraum ohne die kreisfreien Städten (28 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	12 €/m <sup>2</sup> – 80 €/m <sup>2</sup>	41 €/m <sup>2</sup>	<b>7,9 %</b> (4,2 % – 12,0 %)
Wohn- und Nutzfläche	195 m <sup>2</sup> – 1.359 m <sup>2</sup>	549 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 67 Jahre	41 Jahre	
Rothertragsfaktor	5,5 – 16,9	8,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m <sup>2</sup> – 6,5 €/m <sup>2</sup>	4,8 €/m <sup>2</sup>	

Regionale Auswertungen des Gutachterausschusses in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz liegen zurzeit nicht vor.

**8.7.3.2 Liegenschaftszinssatz, Rothertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser**

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für reine Geschäftshäuser standen im weiteren Metropolenraum insgesamt 20 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2012 – 2014)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
<b>weiterer Metropolenraum (20 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	5 €/m <sup>2</sup> – 500 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	<b>7,5 %</b> (5,6 % – 11,0 %)
Wohn- und Nutzfläche	115 m <sup>2</sup> – 6.247 m <sup>2</sup>	1.323 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 57 Jahre	44 Jahre	
Rothertragsfaktor	6,9 – 14,0	10,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m <sup>2</sup> – 12,8 €/m <sup>2</sup>	8,1 €/m <sup>2</sup>	

Regionale Auswertungen des Gutachterausschusses in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz liegen zurzeit nicht vor.

**8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte**

**8.8.1 Hotel und Gaststätten**

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

Die gastronomischen Einrichtungen, die vor 1945 errichtet wurden, wiesen eine Preisspanne von 18 T€ bis 38 T€ auf. Gaststätten aus den 1960-er Jahren kosteten durchschnittlich 168 T€.

### 8.8.2 Produktions- und Lagergebäude

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

Im Jahr 2014 nahmen im Berichtsgebiet 16 Grundstücke mit **Produktions- und Lagergebäuden** und fünf ehemalige bzw. noch betriebene Industrieobjekte am Grundstücksmarkt teil.

Je nachdem in welchem Zustand die Immobilien waren und wie viele Gebäude zu ihnen gehörten, reichte die Kaufpreisspanne vom symbolischen 1 € bis 705 T€ Die Grundstücke waren zwischen 363 m<sup>2</sup> bis 4,7 ha groß. Die Baujahre lagen zwischen 1900 und 2000. Diese Immobilien befinden sich teilweise in Gewerbegebieten und teilweise in den Ortslagen. Daher ist das Bodenwertniveau der angrenzenden Lagen relativ hoch.

Von sieben Produktions- bzw. Lagergebäuden konnten die Nutzflächen ermittelt werden. Sie lagen zwischen 96 m<sup>2</sup> bis 1.900 m<sup>2</sup> und ergaben eine Durchschnittsgröße von rd. 1.100 m<sup>2</sup>. Der daraus abgeleitete Nutzflächenpreis (Verhältnis „Kaufpreis Zur Nutzfläche“) betrug im Mittel 65 €/m<sup>2</sup> bei einer Bandbreite von 13 €/m<sup>2</sup> und 136 €/m<sup>2</sup>.

Außerdem konnten fünf verkaufte **Werkstätten** registriert werden. Deren Preise bewegten sich zwischen 18 T€ bis 455 T€. Die dazugehörigen Grundstücke hatten eine Größe von 1.026 m<sup>2</sup> bis 39.034 m<sup>2</sup>.

Angaben zu den Immobilien wie Baujahr und Nutzflächen wurden nicht bekannt. Eine weiterführende Auswertung ist daher nicht möglich.

Im Auswertzeitraum wurden außerdem drei Grundstücke mit **Stallungen** und eine Mastanlage, acht **Scheunen** und drei **Schuppen** verkauft.

Die Preisespanne der Stallgrundstücke bewegte sich zwischen 2 T€ und 45 T€. Für die Scheunen wurden zwischen 2 T€ und 52 T€ und für die Schuppen /Nebengebäude von 2 T€ bis 31 T€ gezahlt.

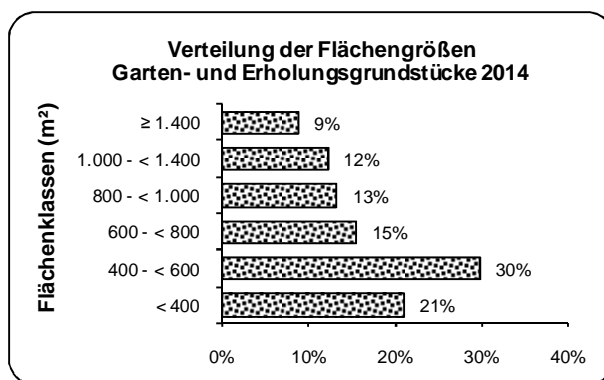
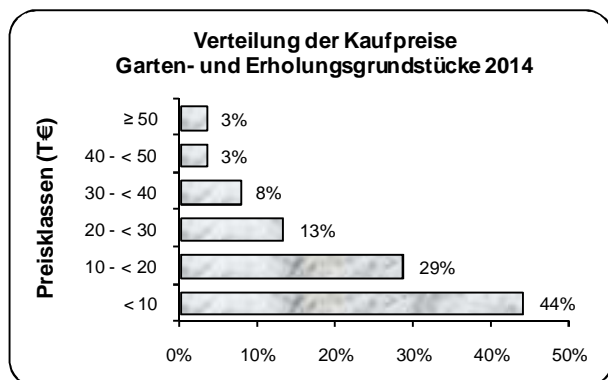
### 8.9 Sonstige bebaute Objekte

#### 8.9.1 Garten- und Erholungsgrundstücke

Im Berichtszeitraum wechselten 80 bebaute Erholungsgrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz unter normalen Umständen ihren Eigentümer. Davon befinden sich 74 % im Landkreis Spree-Neiße und 26 % im Landkreis Oberspreewald-Lausitz, vorwiegend in Erholungsgebieten der Landkreise.

Außerdem wurden ein Ferienhaus und zehn Gartengrundstücke mit Gartenlauben verkauft.

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



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

<b>Preisniveau von Garten- und Erholungsgrundstücken in den Landkreisen SPN und OSL - 2014</b>				
<b>Gebäudeart</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Ø Kaufpreis Spanne(T€)</b>	<b>Ø Flächengröße Spanne (m²)</b>	<b>Flächenumsatz (m²)</b>
<b>Wochenendhäuser und Bungalows</b>	80	<b>16</b> (1 – 87)	<b>790</b> (377 – 8.000)	63.276
<b>Lauben und Bungalows mit einfacher Ausstattung</b>	8	<b>4</b> (1 – 8)	<b>1.300</b> (469 – 3.215)	10.274

Darüber hinaus wurden noch zwei Grundstücke mit Gartenlauben und weiteren Nebengebäuden verkauft. Deren Preise lagen durchschnittlich bei 13 T€ bei einer mittleren Grundstücksfläche von ca. 1.000 m².

Aus der folgenden Tabelle sind das Preisniveau und die Vergleichspreise für Wochenendhäuser und Bungalows ersichtlich, deren Wohnflächen ermittelt werden konnten.

<b>Preisniveau und Wohnflächenpreise für Wochenendhäuser in den Landkreisen SPN und OSL - 2014</b>				
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Ø Kaufpreis Spanne(T€)</b>	<b>Ø Flächengröße Spanne (m²)</b>	<b>Ø Wohnfläche Spanne (m²)</b>	<b>Ø WFP* Spanne (€/m²)</b>
<b>Wochenendhäuser und Bungalows in Erholungsgebieten, Baujahre vor 1990</b>				
29	<b>15</b> (4 – 40)	<b>570</b> (213 – 1.823)	<b>30</b> (16 – 62)	<b>495</b> (119 – 1.600)
<b>Wochenendhäuser und Bungalows in Ortslagen, Baujahre vor 1990</b>				
4	<b>25</b> (6 – 45)	<b>1.800</b> (511 – 3.503)	<b>40</b> (25 – 54)	<b>650</b> (102 – 914)

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

In der folgenden Übersicht wurden die registrierten Grundstücksverkäufe der letzten 5 Jahre in den verschiedenen Erholungsgebieten der beiden Landkreise zusammengestellt.

<b>Preisniveau von Wochenendhäusern / Bungalow´s in Erholungsgebieten der Landkreise – 2010 bis 2014</b>			
<b>Wochenendhausgebiet</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Ø Kaufpreis Spanne in (T€)</b>	<b>Ø Flächengröße Spanne in (m²)</b>
<b>Landkreis Spree-Neiße</b>			
<b>Burg (Spreewald), Kauperinsel</b>	5	<b>53,0</b> 25,0 – 90,0	<b>690</b> 450 - 934
<b>Drebkau OT Domsdorf, Kleingartenanlage Steinitz</b>	5	<b>8,5</b> 6,0 – 13,5	<b>520</b> 387 - 827
<b>Felixsee OT Bohsdorf, Bungalowsiedlung am Felixsee</b>	9	<b>12,0</b> 8,0 – 25,0	<b>350</b> 284 - 419
<b>Neiße-Malxetal OT Klein Kölzig / Groß Kölzig, Bungalowsiedlung am Ziegeleiteich</b>	6	<b>11,0</b> 4,3 – 23,0	<b>330</b> 190 - 462
<b>Neuhausen/Spree OT Neuhausen, Bungalowsiedlung „Waldsiedlung“</b>	12	<b>14,0</b> 4,0 – 35,0	<b>650</b> 415 - 930
<b>Neuhausen/Spree OT Bagenz, Bungalowsiedlungen am Spremberger See</b>	21	<b>13,0</b> 2,0 – 35,0	<b>470</b> 213 - 858
<b>Neuhausen/Spree OT Klein Döbbern, Bungalowsiedlungen am Stausee</b>	38	<b>10,5</b> 3,0 – 25,0	<b>375</b> 283 - 602
<b>Schenkendöbern OT Groß Drewitz, Bungalowsiedlung am Göhlensee</b>	11	<b>12,0</b> 2,0 – 30,0	<b>420</b> 168 - 795
<b>Schenkendöbern OT Pinnow, Bungalowsiedlungen am Pinnower See</b>	43	<b>14,0</b> 3,0 – 35,0	<b>550</b> 245 – 1.119



Preisniveau von Wochenendhäusern / Bungalow's in Erholungsgebieten der Landkreise – 2010 bis 2014			
Wochenendhausgebiet	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis Spanne in (T€)	Ø Flächengröße Spanne in (m²)
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung „Weißer Berg“	17	17,0 1,0 – 50,0	910 412 – 2.308
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung Bühlow Nord	14	10,0 2,5 – 23,0	460 361 - 525
<b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>			
Lauchhammer, OT Grünewalde, Erholungsgebiet „Grünewalder Lauch“	14	24,5 5,0 – 55,0	670 408 – 1.083
Großkmehlen, GT Kleinkmehlen, Erholungsgebiet „Am Kutschenberg“	10	18,5 10,0 – 47,0	520 400 - 814

### 8.9.2 Weitere sonstige Gebäude

Zu den weiteren sonstigen Gebäuden zählen unter anderem auch Sporthallen, Jugendclubs und Pfarrhäuser sowie ehemalige Bahnhofsgebäude. Weiterhin gehören unter anderem Einzelgaragen und Garagenkomplexe, Villen und Herrenhäuser dazu.

Die Preise für **Schulen** und ehemalige kirchliche Gebäude reichten von 4,6 T€ bis 27 T€. Ehemalige Kindertagesstätten, Wohnunterkünfte und ähnliches, die zukünftig zum Wohnen dienen sollen, erzielten Preise zwischen 50 T€ und 300 T€.

Sieben ehemalige **Bahnhöfe** und **Bahnhofsnebengebäude** wurden im Jahr 2014 für durchschnittlich 14 T€ an den Markt gebracht. Derartige Grundstücke konnten für 3 T€ bis 30 T€ erworben werden. Die Bahnhofsgrundstücke waren im Schnitt rd. 2.100 m² groß.

Vier **Garagen** in Garagenkomplexen wurden für 300 € bis 1.000 € verkauft. Durch vier Verträge wurden Garagenzeilen und –komplexe veräußert. Die Preise reichten von 5 T€ bis 30 T€. Das entspricht einem Preis pro Garage im Durchschnitt von rd. 1,1 T€.

Weiterhin wechselten noch zwei **Tankstellen** für durchschnittlich 119 T€ ihren Eigentümer.

Weiterhin wurden im Jahr 2014 neun **Villen** bzw. **Guts- oder Herrenhäuser** hauptsächlich in städtischen Lagen der beiden Landkreise verkauft. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 79 T€ bis 450 T€ und betragen im Mittel rd. 165 T€.

Für vier Kauffälle konnten die benötigten Daten erfasst werden. Sie wurden wie folgt ausgewertet:

Preisniveau und Wohnflächenpreise für Villen und Herrenhäuser in den Landkreisen SPN und OSL – 2014						
Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m²)	mittlerer BRW (€/m²)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m²)	Ø WFP* (Spanne) (€/m²)
vor 1945	4	137 (80 – 258)	2.200 (925 – 4.105)	30	260 (210 – 290)	530 (287 – 891)

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

## 9 Wohnungs- und Teileigentum

### 9.1 Allgemeiner Überblick

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

Die Vertragszahlen auf dem Teilmarkt Wohnungseigentum sind im Berichtsjahr 2014 gegenüber dem Vorjahr um 13 % gestiegen. Wie die Tabelle verdeutlicht, ist der Geldumsatz um 7% des Vorjahresumsatzes ebenfalls gestiegen.

Umsätze für Wohnungseigentum 2013 / 2014 insgesamt					
Anzahl der Kauffälle		Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz (T€)		Veränderung zum Vorjahr
2013	2014		2013	2014	
45	52	+ 13 %	3.905	4.182	+7 %

Unter den im Jahr 2014 registrierten 52 Kaufverträgen waren 21 Erstverkäufe und 31 Weiterveräußerungen<sup>12</sup>.

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2013 und 2014 gegenübergestellt. Es sind alle Kauffälle für Wohnungseigentum eingeflossen, unabhängig davon, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen bzw. zu vermuten waren.

Umsätze für Wohnungseigentum 2013 / 2014 in beiden Landkreisen								
Art des Wohnungseigentums	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz (T€)			
	Landkreis SPN		Landkreis OSL		Landkreis SPN		Landkreis OSL	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Erstverkäufe	17	18	5	3	2.096	2.578	419	274
Weiterveräußerungen	9	11	14	20	396	586	994	743

### 9.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum

#### 9.2.1 Erstverkäufe

Bei den im Jahr 2014 registrierten 21 Erstverkäufen handelte es sich vorwiegend um Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen, wobei sich das Marktgeschehen hauptsächlich auf die Stadt Spremberg und die Gemeinde Burg (Spreewald) konzentrierte.

Die Preise reichten von 58.000 € bis 173.000 €, je nach Lage, Größe, Baujahr und Modernisierungszustand der Gebäude und der Wohnungen.

Zur Auswertung waren zwanzig Wohnungen mit dazugehörigem Stellplatz geeignet.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau und über das daraus abgeleitete Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ (auch Wohnflächenpreis (WFP) genannt).

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Kauffälle aus dem Jahr 2013 mit einbezogen.

<sup>12</sup> Erläuterung der Begriffe Erstverkäufe und Weiterveräußerung im Glossar

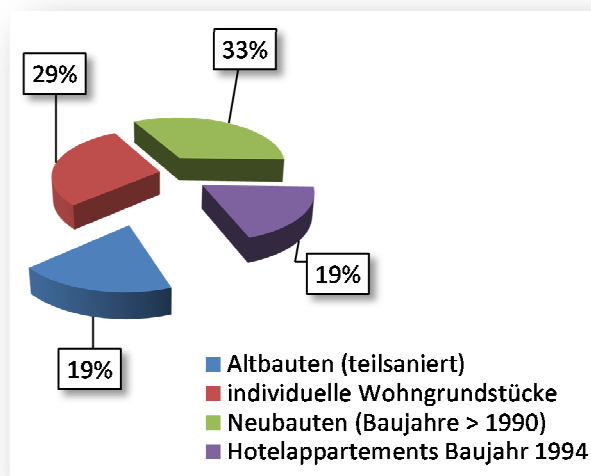
Preisniveau der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in Mehrfamilienhäusern – 2013 / 2014						
Baujahrs-klasse	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) (T€)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m²)	Ø WFP (Spanne) (€/m²)	mittlerer BRW (€/m²)
1945 bis 1970	Calau**	1	k. V.	k. V.	900	k. V.
> 2013	Burg	12	<b>95</b> (50 - 116)	<b>70</b> (46 - 80)	<b>1.350</b> (1.010 - 1.456)	75
	Spremberg	23	<b>149</b> (100 - 173)	<b>80</b> (71 - 88)	<b>1.810</b> (1.299 - 2.175)	34
	Niemtsch	5	<b>98</b> (89 - 110)	<b>80</b>	<b>1.235</b> (1.127 - 1.392)	50
	Senftenberg	2	<b>65</b>	80	<b>835</b>	56

\* in den Kaufpreisen sind Sondernutzungsrechte für einen Stellplatz und meist einen Abstellraum enthalten

\*\* Objekte wurden nach 1990 umfangreich saniert/modernisiert

### 9.2.2 Weiterveräußerungen

Im Jahr 2014 wurden 31 Kaufverträge registriert, in denen Eigentumswohnungen sowie Hotelapartments im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weiterverkauft wurden.



6 Apartments wurden in einem Hotel im Süden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz weiterverkauft.

Außerdem wurden Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Baujahren erneut veräußert.

Auch Wohnungseigentum in aufgeteilten Grundstücken mit Einfamilienhäusern nahmen am Marktteil.

Der Weiterverkauf der sechs Apartments in dem Hotel (Baujahr 1994) mit 135 Wohneinheiten erfolgte zu Preisen, die nur noch einen Bruchteil des Preisniveaus der Erstverkäufe im Jahr der Fertigstellung erreichten.

Für die Auswertung wurden noch drei Kauffälle aus dem Jahr 2013 mit herangezogen.

Preisniveau der Apartments (Weiterverkauf) – 2013 / 2014					
Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Apartments	Ø Kaufpreis* (Spanne) (€)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m²)	Ø WFP (Spanne) (€/m²)	Ø KPI** (Spanne) (€)
9	9	<b>3.860</b> (1.200 - 8.500)	20 (18 - 20)	<b>200</b> (67 - 447)	<b>5.800</b> (1.500 - 10.000)

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

\*\* KPI = Kaufpreis pro Appartement inklusive Inventar und in einigen Fällen mit einem Stellplatz

Darüber hinaus standen 24 weiterveräußerte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) bzw. Zweifamilienhäusern und eine im Wohn- und Geschäftshaus (WGH) für eine Preisanalyse zur Verfügung.

Die Preise der Eigentumswohnungen in den Mehrfamilienhäusern bewegten sich in einer Spanne von 10 T€ bis 120 T€, je nach Größe, Lage, Baujahr und Ausstattung. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 52 T€. In einigen Fällen waren in den Kaufpreisen Anteile für Stellplätze, Kellerräume und Gartenflächen enthalten.

Die veräußerten Eigentumswohnungen waren zwischen 50 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> groß. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei 75 m<sup>2</sup>.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau und über das daraus abgeleitete Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ (auch Wohnflächenpreis (WFP) genannt).

<b>Preisniveau der Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in MFH bzw. WGH – 2014</b>						
<b>Baujahrs- klasse</b>	<b>Lage</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Ø Kaufpreis* (Spanne) (T€)</b>	<b>Ø Wohnfläche (Spanne) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø WFP (Spanne) (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø Zahl der WE im MFH (Spanne)</b>
<b>&lt; 1945</b>	Lauchhammer*, Senftenberg**, Schwarzheide**	3	<b>47</b> (15 - 70)	66 (51 - 75)	<b>675</b> (294 - 972)	7 (4 - 12)
	Peitz, Spremberg	3	<b>78</b> (19 - 112)	89 (52 - 112)	<b>792</b> (375 - 1000)	24 (2 - 64)
<b>1945 bis 1990</b>	Schwarzheide**, Ruhland, Lauchhammer	4	<b>19</b> (10 - 30)	61 (50 - 66)	<b>309</b> (200 - 455)	31 (10 - 59)
	Peitz	5	<b>15</b> (10 - 33)	60 (57 - 74)	<b>236</b> (184 - 446)	64 (40 - 160)
<b>&gt; 1990</b>	Lübbenau, Zerkwitz Calau, Brieske, Hosena, Senftenberg,	7	<b>72</b> (44 - 120)	80 (44 - 119)	<b>898</b> (643 - 1.121)	8 (2 - 18)
	Burg, Werben, Peitz	3	<b>92</b> (63 - 103)	93 (75 - 120)	<b>1.007</b> (840 – 1.325)	6 (2 - 9)

\* im Kaufpreis (KP) sind Sondernutzungsrechte für einen Stellplatz (ca. 3 T€) und meist einen Abstellraum enthalten

\*\* Objekte wurden nach 1990 umfangreich modernisiert

### **9.3 Preisniveau von 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 sowie Garagen und Kfz-Stellplätze

Für den Berichtszeitraum liegen für diesen Teilmarkt keine auswertbaren Verkaufsfälle vor.

## 10 Bodenrichtwerte

### 10.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Verfahrensweise zur Ermittlung und Bereitstellung der Bodenrichtwerte im Land Brandenburg regelt die Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB vom 20.09.2011, geändert durch Erlass vom 21.02.2013. Danach sind Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember des vorangegangenen Kalenderjahres flächendeckend und als zonale Werte zu ermitteln. Die Bodenrichtwerte des Jahres 2012 wurden noch übergangsweise zum Stichtag 01.01.2012 ermittelt.

Nach RL BRW-BB Nr. 2 ist der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets, die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

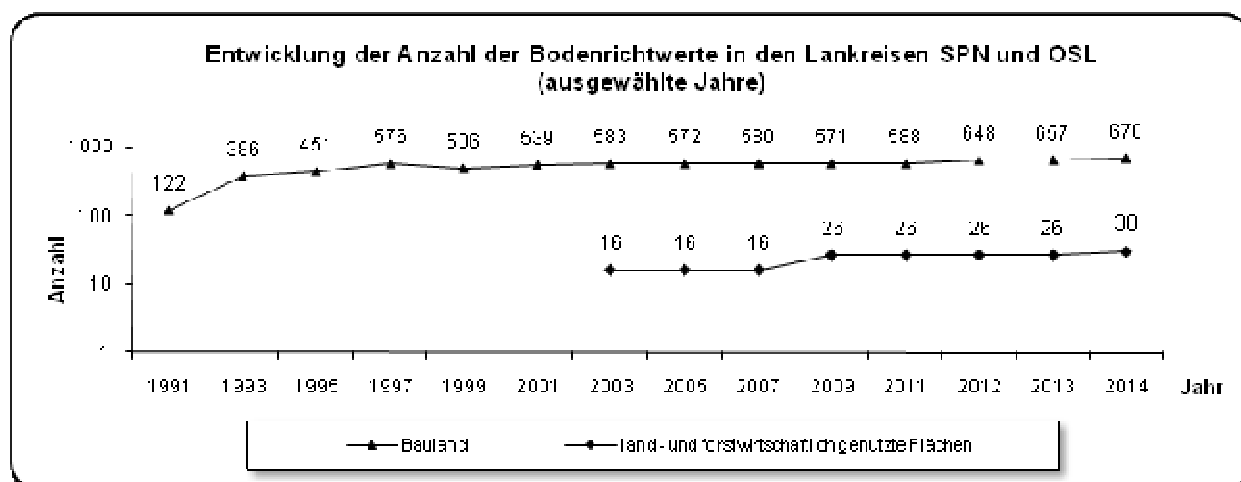
Kartengrundlage für die Bodenrichtwerkerfassung ist das Digitale Navigationsmodell (DNM), welches den Gutachterausschüssen durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in mehreren Maßstäben zur Verfügung gestellt wurde.

Die LGB bietet die Informationen über die Bodenrichtwerte in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen im Brandenburg-Viewer <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm> kostenlos zur Ansicht und auf einer gebührenpflichtigen BRW-DVD für das gesamte Land Brandenburg an.

Außerdem hat Jedermann das Recht, die Bodenrichtwerte in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzusehen und Kartenausdrucke sowie mündliche oder schriftliche Bodenrichtwertauskünfte zu beantragen. Die Gebühren bemessen sich nach der Gutachterausschuss-Gebührenordnung.

### 10.2 Bodenrichtwerte für Bauland und deren Entwicklung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz hat gemäß § 193 Abs. 5 BauGB in seinen Beratungen am 04. und 11. Februar 2015 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember 2014 nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV beschlossen.



Es wurden insgesamt 670 zonale Bodenrichtwerte für Bauland und 30 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen beschlossen.

Das sind insgesamt 13 Bodenrichtwerte mehr als im Vorjahr. Die zusätzlichen Bodenrichtwerte wurden für Gewerbe-, Wohn- und Sondergebiete ermittelt.

Nach wie vor stagniert der Grundstücksmarkt überwiegend bzw. ist leicht rückläufig. Während 87 % der Bodenrichtwerte in beiden Landkreisen beibehalten wurden, erfolgte die Reduzierung von 30 Bodenrichtwerte im Landkreis Spree-Neiße um 1 €/m<sup>2</sup> bis 3 €/m<sup>2</sup> und für acht Bodenrichtwerte sogar eine Reduzierung um 4 €/m<sup>2</sup> bis maximal 6 €/m<sup>2</sup>. Eine Erhöhung um 1 €/m<sup>2</sup> bis 3 €/m<sup>2</sup> konnte für 15 Bodenrichtwert beschlossen werden. Ein Wert wurde sogar um 6 €/m<sup>2</sup> angehoben.

Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurden nur acht Bodenrichtwerte um 1 €/m<sup>2</sup> bis 2 €/m<sup>2</sup> verringert und drei Bodenrichtwerte um 3 €/m<sup>2</sup> angehoben.

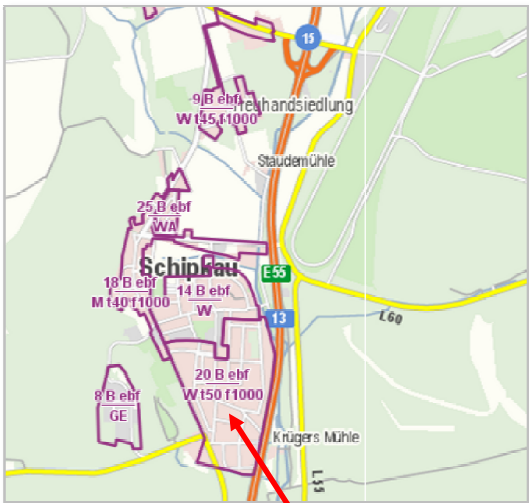
Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

**Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup> Qualität Erschließungszustand**

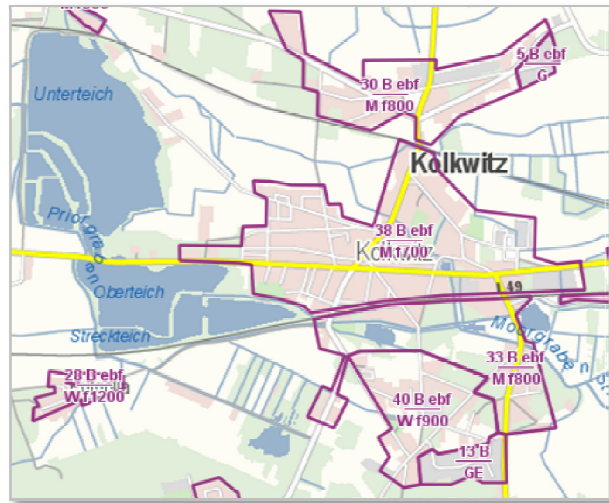
**Wertbeeinflussende Merkmale**

Beispiele für Bodenrichtwerte in verdichteten Siedlungsbereichen<sup>13</sup>

Gemeinde Schipkau, Beschlussmaßstab: 1 : 5.000



Gemeinde Kolkwitz, Beschlussmaßstab: 1 : 10.000



Stichtag: 31.12.2014

Beispiel:

Bodenrichtwert 20 €/m<sup>2</sup> Bauland  
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Wohnbaufläche Grundstückstiefe 50 m  
Grundstücksfläche 1.000 m<sup>2</sup>

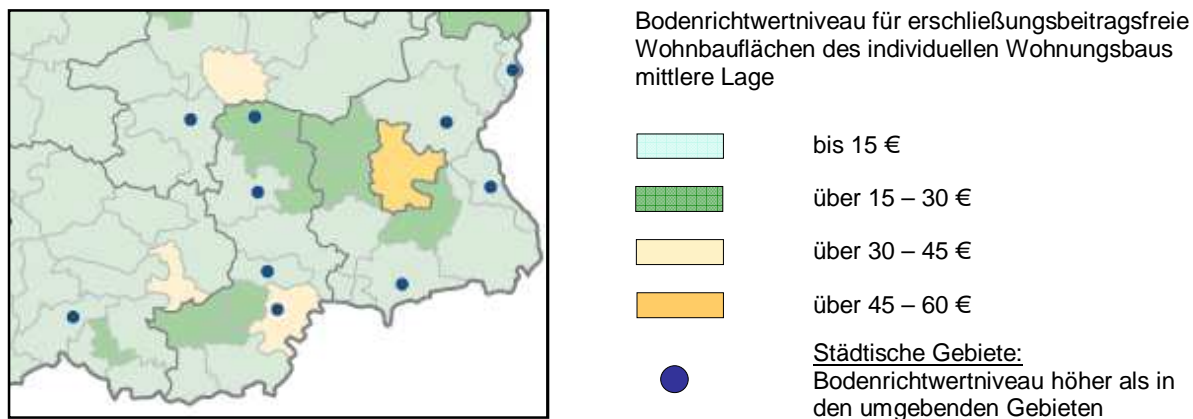
Für den Bereich der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz erfolgte die Veröffentlichung der aktuellen Bodenrichtwerte durch Ausdrücke aus der digitalen Bodenrichtwertkarte sowie in Listenform, welche in den Bauämtern der Städte, Gemeinden und Ämter im Zeitraum **vom 16.03.2015 bis 15.04.2015** entsprechend ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich ausgelegt wurden

<sup>13</sup> Quelle: [www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm](http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm)

### 10.2.1 Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland

Am Beispiel der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen im individuellen Wohnungsbau wird das niedrige Bodenpreisniveau im weiteren Metropolenraum, wie im Auszug aus der Übersicht für das Land Brandenburg dargestellt ist, deutlich. Städtische Gebiete ausgenommen, bewegen sich die Bodenrichtwerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz überwiegend im unteren Bereich bis 30 €/m<sup>2</sup>.

Auszug aus der Übersicht für das Land Brandenburg (LK OSL und SPN)



Quelle: Oberer Gutachterausschuss Land Brandenburg

### 10.2.2 Bodenrichtwertniveau in neuen Wohngebieten

Das Bodenrichtwertniveau für baureifes Land liegt in den Wohngebieten (WG) in einer Spanne von 18 €/m<sup>2</sup> bis 68 €/m<sup>2</sup> und blieb im Vergleich zum Vorjahr mehrheitlich konstant, nur 2 Werte konnten um 2 €/m<sup>2</sup> angehoben und 7 Bodenrichtwerte mussten um 2 €/m<sup>2</sup> bis 4 €/m<sup>2</sup> abgesenkt werden.

Bodenrichtwertniveau in Wohngebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 31.12.2014			
Landkreise	Anzahl der WG	Bodenrichtwerte Spanne (€/m <sup>2</sup> )	mindestens 70% der Bodenrichtwerte Spanne (€/m <sup>2</sup> )
Spree-Neiße	36	18 – 75	30 – 37
Oberspreewald-Lausitz	25	25 – 68	40 – 50

Der überwiegende Teil an Wohngebieten befindet sich in der Stadt Spremberg des Landkreises Spree-Neiße. Im Landkreis Oberspreewald Lausitz sind die Wohngebiete territorial gleichmäßig verteilt.

### 10.2.3 Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Industrie- und Gewerbebauland blieben zum Stichtag 31.12.2014 gegenüber dem Vorjahresniveau vorwiegend unverändert. Nur für zwei Gewerbe- bzw. Industriegebiete (GE / GI) erfolgte eine Verringerung um 1 €/m<sup>2</sup> sowie für ein Gewerbegebiet eine Erhöhung um 1 €/m<sup>2</sup>. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurde mit 9 weiteren Werten die Flächendeckung weiter erhöht.

Bodenrichtwertniveau in Gewerbegebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 31.12.2014			
Landkreise	Anzahl der GE / GI	Bodenrichtwerte Spanne (€/m <sup>2</sup> )	mindestens 80% der Bodenrichtwerte Spanne (€/m <sup>2</sup> )
Spree-Neiße	37	4 – 18	5 – 9
Oberspreewald-Lausitz	36	3 – 11	6 – 10

Die höchsten Bodenrichtwerte verzeichnen vorwiegend die Autobahn nahen Gewerbegebiete der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz mit Werten ab 10 €/m<sup>2</sup>. Der Spitzenreiter mit 18 €/m<sup>2</sup> ist das Gewerbegebiet „Annahofer Graben“ in Klein Gaglow nahe Cottbus.

**10.3 Besondere Bodenrichtwerte**

In mehreren Städten der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden in den Jahren nach 1990 städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (§§ 136 ff. und §§ 165 ff. BauGB) eingeleitet. Die Abschöpfung der sanierungs- und entwicklungsbedingten Werterhöhungen ist in den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB geregelt. Ausgenommen sind vereinfachte Sanierungsverfahren.

Als Grundlage für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung eines Grundstücks gemäß § 154 Abs. 2 BauGB können zonale Werte dienen, die für Gebietszonen mit gleichartigen Lage- und Nutzungswerten abgeleitet werden. Bei diesen zonalen Werten handelt es sich um besondere Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss gemäß § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB auf Antrag ermittelt.

Besondere Bodenrichtwerte für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete						
Sanierungsgebiet (SG)	Qualitätsstichtag Anfangswert- / Endwertniveau	Wertermittlungs- stichtag	Anzahl Zonen	Bodenrichtwertspanne (€/m <sup>2</sup> )		
				sanierungs- unbeeinflusst	sanierungs- beeinflusst	
<b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>						
SG „Großräschen Innenstadt“	03.03.1998 / 31.12.2014	01.08.2012	27	(W) 29 bis 53 (M) 32 bis 54	(W) 41 bis 72 (M) 50 bis 78	
SG „Innenstadt Lauchhammer-Mitte“	15.01.1997 / 31.12.2013	18.01.2010	19	(W) 15 bis 26 (M) 23 bis 29	(W) 17 bis 34 (M) 23 bis 39	
SG „Lübbenau-Altstadt“	30.07.1993 / 2012/2013	01.09.2008	21	(W) 51 bis 59 (M) 54 bis 61	(W) 56 bis 104 (M) 60 bis 110	
SG „Innenstadt“ der Stadt Senftenberg	15.05.1991 / 01.01.2015	01.06.2010	20	(W) 49 bis 68 (M) 54 bis 75	(W) 66 bis 128 (M) 71 bis 137	
SG „Ruhland-Stadtkern“	15.11.1991, 06.06.2003 / 2011/2012	01.01.2005	24	(W) 21 bis 27 (M) 24 bis 32	(W) 30 bis 58 (M) 33 bis 65	
SG „Innenstadt Ortrand“	27.08.1991, 19.04.2004 / 31.12.2013	01.02.2009	15	(W) 18 bis 37 (M) 20 bis 40	(W) 35 bis 47 (M) 38 bis 52	
<b>Landkreis Spree-Neiße</b>						
Drebkau		31.12.2014	5	(W) 12 bis 16 (M) 13	(W) 15 bis 19 (M) 14	
Forst „Nordstadt“		01.10.2012	11	(W) 28 bis 34 (M) 22 bis 30	(W) 33 bis 45 (M) 26 bis 39	
Forst „Westl. Innenstadt“		31.03.2014	18	(W) 29 bis 35 (M) 7 bis 37	(W) 36 bis 45 (M) 8 bis 45	
Forst „Innenstadt“		31.12.2014	7	(W) 33 bis 41 (M) 33 bis 65	(W) 35 bis 44 (M) 35 bis 72	
Forst „Nordost“		31.12.2014	11	(W) 25 (M) 12 bis 17	(W) 27 (M) 13 bis 19	
Guben „Stadtzentrum“		01.01.2012	14	(W) 33 bis 42 (M) 25 bis 44	(W) 36 bis 50 (M) 30 bis 58	
Guben „Reichenbacher Berg“		01.01.2007	3	(W) 30 (M) 25	(W) 33 bis 34 (M) 27	
Peitz		31.12.2014	7	(W) 21 bis 27 (M)	(W) 22 bis 34 (M)	
Welzow		01.03.1997	6	(W) (M) 10 bis 35	noch keine ermittelt	

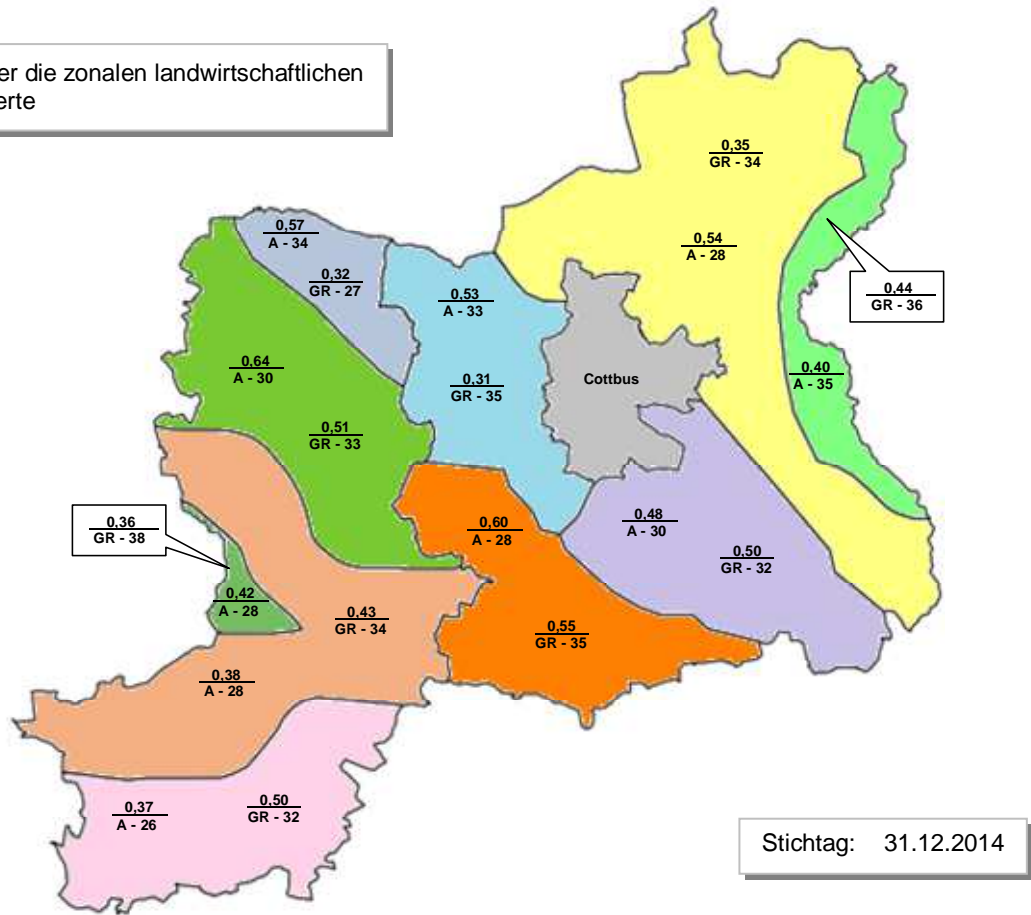
Detaillierte Angaben und Erläuterungen können den Sonderkarten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entnommen werden.



### 10.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Übersicht dargestellten Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland in den Zonen 1 bis 5 (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2014 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland) abgeleitet. Die Bodenrichtwerte und die angegebenen Acker- bzw. Grünlandzahlen wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt.

Übersicht über die zonalen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte



Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für Grundstücke mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

Darstellung:  $\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Art der Nutzung - Wertzahl}}$

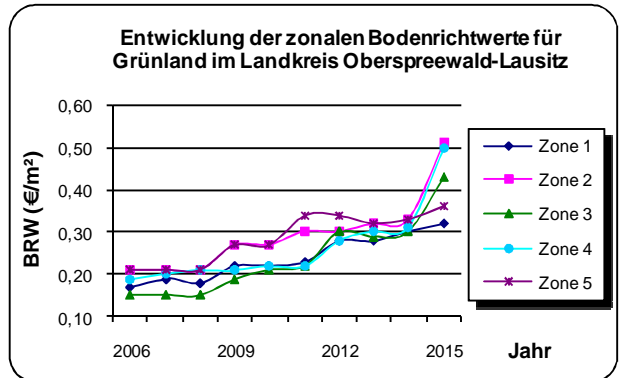
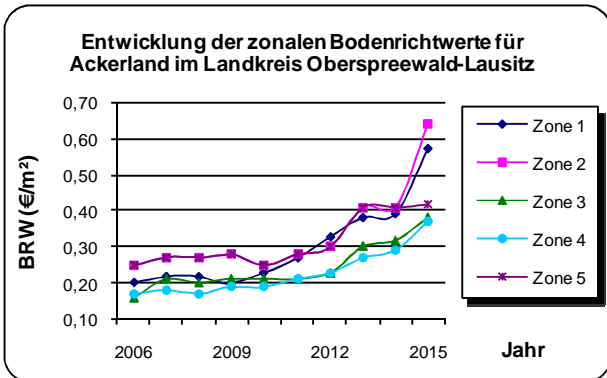
Art der Nutzung: A Ackerland  
GR Grünland

Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

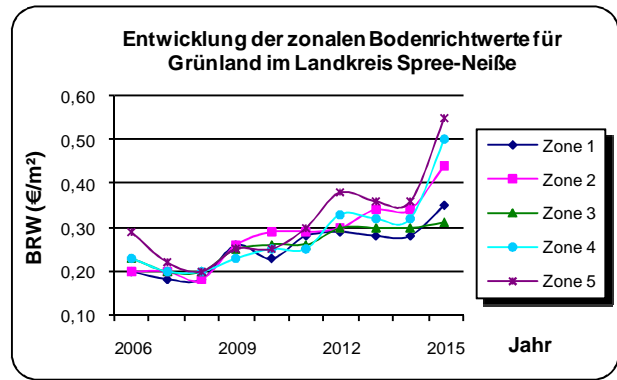
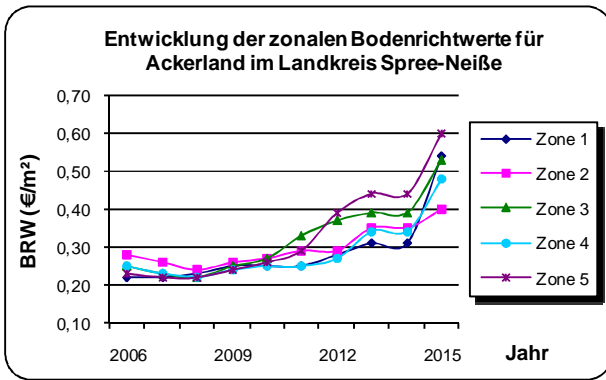
Beispiele:

$\frac{\text{Bodenrichtwert } 0,23 \text{ €/m}^2}{\text{Ackerland Ackerzahl } 25}$

$\frac{\text{Bodenrichtwert } 0,25 \text{ €/m}^2}{\text{Grünland Grünlandzahl } 25}$



**Hinweis:** Die Entwicklungskurve der Zone 5, die ab dem Jahr 2010 von der Zone 2 abgetrennt wurde, verläuft daher wie diese. Sie wird bis zum Jahr 2010 durch den Verlauf der Zone 2 überdeckt.



### 10.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung

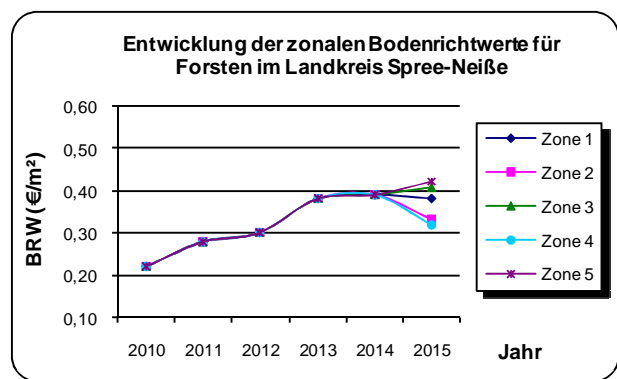
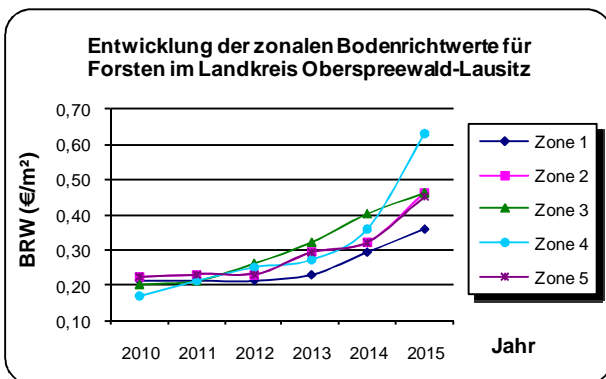
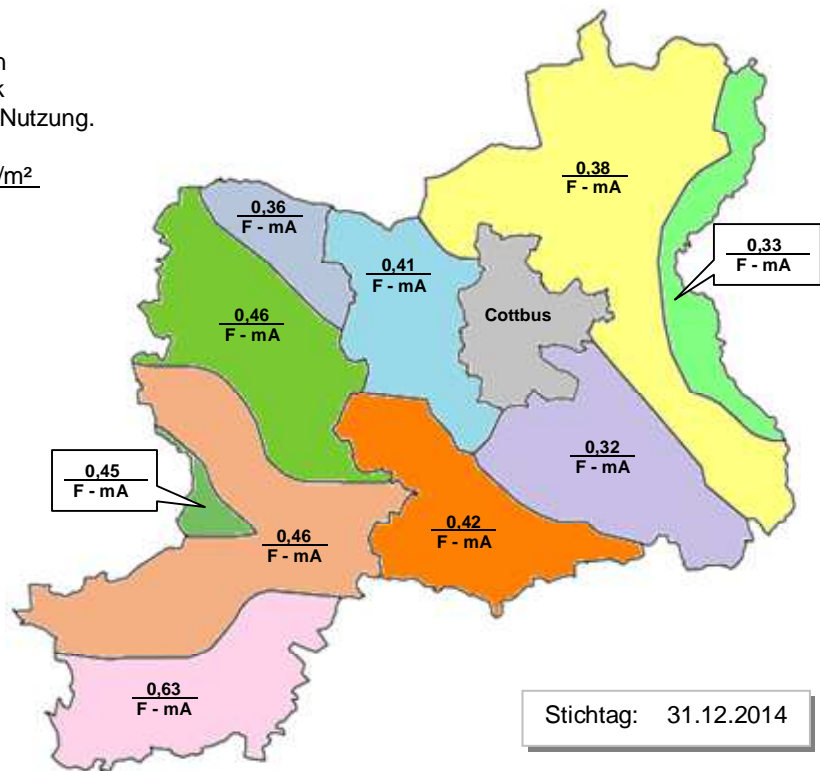
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Übersicht dargestellten Bodenrichtwerte für Forsten in den Zonen 1 bis 5 (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2014 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen) abgeleitet. Die Bodenrichtwerte wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt und enthalten den Baumbestand.

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

Darstellung:  $\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Art der Nutzung}}$

Art der Nutzung: F Forsten

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



**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.

## 11 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

### 11.1 Nutzungsentgelte

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte liegen zurzeit keine neuen Erkenntnisse zu Nutzungsentgelten gemäß Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) und Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vor.

Daher wird auf die Grundstücksmarktberichte 2012 für den Landkreis Spree-Neiße bzw. auf den Grundstücksmarktbericht 2012 für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz verwiesen.

### 11.2 Mieten

#### 11.2.1 Wohnraummieten

Bemühungen des Gutachterausschusses, die Mietdaten für Wohnungsmieten der letzten Veröffentlichungen zu aktualisieren, liefen ins Leere. Daher kann an dieser Stelle nur auf die Veröffentlichungen der Mietübersichten in den Grundstücksmarktberichten 2011 und 2012 der Landkreise Spree-Neiße bzw. Oberspreewald-Lausitz verwiesen werden.

#### 11.2.2 Gewerbemieten

Die Höhe der Miete für Gewerberäume richtet sich nach Angebot und Nachfrage und ist frei verhandelbar. Sie wird lediglich reglementiert durch das Verbot der Mietpreisüberhöhung bzw. des Mietwuchers gemäß den Bestimmungen des § 138 BGB.

Die Mietensammlung des Gutachterausschusses über Gewerbemieten wird ständig aktualisiert. Da die Anzahl der Mietdaten für weiterführende Auswertungen jedoch zu gering ist, übernimmt der Gutachterausschuss Auszüge aus dem Gewerbemieten-Service 2014/15 ([www.cottbus.ihk.de](http://www.cottbus.ihk.de)), den die Industrie- und Handelskammer Cottbus als Orientierungshilfe für Unternehmen, öffentliche Institutionen und Existenzgründer veröffentlicht hat und für den der Gutachterausschuss Daten zur Verfügung stellte.

Großflächige Einzelhandelsimmobilien sind nicht in die Betrachtungen eingeflossen. In diesen Einkaufszentren gelten andere Maßstäbe bei der Mietpreisbildung, um einen bestimmten Branchenmix zu erzielen. Die Mietpreisspannen stellen ortsübliche Orientierungswerte dar und bilden keine rechtliche Grundlage.

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>14</sup> im Landkreis Oberspreewald-Lausitz					
Stadt / Art des Gewerberaumes		Geschäftslage bzw. Nutzwert, Trend			
		1a-Lage* guter Nutzwert	1b-Lage mittlerer Nutzwert	2er-Lage einfacher Nutzwert	Trend ↔, ↗, ↘
<b>Stadt Senftenberg, Kreisstadt des Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	9,50 - 14,00	6,50 - 10,00	5,00 - 7,00	↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	9,00 - 11,00	6,00 - 8,00	5,00 - 7,50	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	6,00 - 9,00	4,00 - 7,00	4,00 - 5,50	↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	5,00 - 7,00	4,50 - 6,00	4,00 - 5,00	↔
Gaststätten		4,00 - 7,50			↔
Produktionsflächen		bis 3,50			↔
Lagerhallen		1,00 - 3,00			↔
Freiflächen		0,50 - 1,00			↔
* 1a-Lage: Markt, Bahnhofstraße, Kreuzstraße, Schmiedestraße bis Bärengasse					

<sup>14</sup> Quelle: Gewerbemieten-Service 2014/15 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, [www.cottbus.ihk.de](http://www.cottbus.ihk.de)

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>15</sup> im Landkreis Oberspreewald-Lausitz					
Stadt / Art des Gewerberaumes		Geschäftslage bzw. Nutzwert, Trend			
		1a-Lage* guter Nutzwert	1b-Lage mittlerer Nutzwert	2er-Lage einfacher Nutzwert	Trend ↔, ↗, ↘
<b>Stadt Großräschen</b>					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	8,00-10,00	6,00 – 9,00	6,00	↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	8,00 – 11,00	6,00 – 8,00	4,50 – 6,00	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	5,00 – 6,50	4,50 – 6,00	4,50	↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	300 – 6,50			↔
Lagerhallen		1,00 – 2,50			↔
* <b>1a-Lage:</b> Marktplatz mit dem Bereich der angrenzenden Kirchallee, Breitscheid-Straße, Calauer Straße					
<b>Stadt Lauchhammer</b>					
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen		5,00 – 7,00	4,00 – 5,50	4,00	↔
Büro- und Praxisräume		4,00 – 5,50	4,50	bis 5,50	↔
* <b>1a-Lage:</b> Dietrich-Heßmer-Platz					
<b>Stadt Lübbenau/Spreewald</b>					
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	bis 8,00			↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	bis 9,00			↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	bis 6,00			↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	bis 8,00			↘
Gaststätten		bis 10,00			↔
Lagerhallen		bis 2,50			↔
* <b>1a-Lage:</b> Markt (angrenzend Kirchplatz), Ehm-Welk-Straße, nördliche Dammstraße bis Leiper Weg					
<b>Stadt Schwarzheide</b>					
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen		4,00 – 6,00			↔
Büro- und Praxisräume		bis 6,00			↔
* <b>1a-Lage:</b> an verdichteten Standorten					

<sup>15</sup> Quelle: Gewerbemieten-Service 2014/15 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

Gewerbliche Mieten (Nettokalmmieten in EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>16</sup> im Landkreis Spree-Neiße					
Stadt / Art des Gewerberaumes		Geschäftslage bzw. Nutzwert, Trend			
		1a-Lage* guter Nutzwert	1b-Lage mittlerer Nutzwert	2er-Lage einfacher Nutzwert	Trend ↔, ↗, ↘
<b>Stadt Forst (Lausitz), Kreisstadt des Landkreises Spree-Neiße</b>					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	6,50 – 10,50	4,00 – 6,50	3,00 – 5,00	↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	3,50 – 5,00	2,50 – 4,50	2,00 – 3,50	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	4,00 – 6,00	3,50 – 5,50	2,50 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	3,00 – 5,50	2,50 – 4,50	2,00 – 3,50	↔
Gaststätten	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	4,00 – 6,00	3,50 – 5,00	4,00	↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	3,50 – 5,50	3,00 – 5,00		↔
Produktionsflächen	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	bis 4,00			↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	bis 3,00			↔
Lagerhallen	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	bis 2,00			↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	0,50 – 1,00			↔
Freiflächen		bis 0,50			↔
* 1a-Lage: Cottbuser Straße Ostteil bis Thumstraße, Berliner Straße (Nordteil)					
<b>Stadt Spremberg</b>					
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	6,50 – 10,50	4,00 – 6,50	3,00 – 5,00	↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	4,00 – 8,00	3,00 – 5,00	2,00 – 4,50	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	5,00 – 7,00	3,00 – 6,00	2,00 – 5,00	↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	3,00 – 6,00	3,00 – 5,00	2,00 – 4,00	↔
Gaststätten	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	6,50 – 7,50	5,00 – 6,00	3,00 – 4,50	↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	5,00 – 6,50	4,00 – 5,00	3,00 – 4,50	↔
Produktionsflächen	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	bis 4,00			↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )				↔
Lagerhallen		1,50 – 2,50			↔
Freiflächen		bis 0,50			↔
* 1a-Lage: Lange Straße, Markt					
<b>Stadt Guben</b>					
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	5,50 – 7,50	5,00 – 6,00	2,00 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	5,00 – 7,00	4,00 – 5,50		↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	5,00 – 7,50	4,00 – 6,00		↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	5,00 – 7,00	4,00 – 5,50		↔
Gaststätten	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	6,00 – 7,50	4,00 – 6,00		↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	5,00 – 6,00	4,00 – 5,00		↔
Produktionsflächen	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	2,00 – 4,00			↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	1,50 – 3,00			↔
Lagerhallen		1,00 – 2,00			↔
Freiflächen		0,30 – 1,00			↔
* 1a-Lage: Berliner Straße, Frankfurter Straße, Promenade Am Dreieck					

<sup>16</sup> Quelle: Gewerbemieten-Service 2014/15 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

### 11.3 Pachten

#### 11.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Amt für Verbraucherschutz, Ordnung 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 mit.

Abweichend von der bisherigen Darstellung wird der Gutachterausschuss zukünftig auch die Pachtpreise im Landkreis Spree-Neiße zonal differenzieren.

#### Durchschnittliche Pachten der am 31.12.2014 bestandenen Pachtverträge

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das zonale durchschnittliche Pachtpreinsniveau bei Acker- und Grünland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz. In die Analyse wurden alle Pachtverträge, die am 31.12.2014 registriert waren, einbezogen. Den Auswertungen lagen 14.387 Pachtverträge im Landkreis Spree-Neiße (Vorjahr: 13.676) zu Grunde. Die Anzahl der Pachtverträge im Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurde nicht übermittelt.

Im Landkreis Spree-Neiße waren somit 45.656,6 ha (Vorjahr: 44.775 ha) im Bestand verpachtet. Für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz ergaben sich aus den Übersichten Pachtflächen von 21.272,3 ha für Ackerland und 5.614,4 ha für Grünland.

Im Landkreis Spree-Neiße betrug dabei der Anteil der Ackerflächen zur Gesamtpachtfläche 68,2 % und der Anteil am verpachteten Grünland 21,0 %. Die daraus resultierende Flächendifferenz teilte sich in andere mitverpachtete Nutzungsarten wie bspw. Holzung, Wasser, Wegeflächen, Gebäudeflächen und auch Ödland auf.

Wie die Pachtflächen (für Acker- und Grünland) in der Örtlichkeit tatsächlich genutzt werden, ist nicht bekannt. Anpflanzungen und Dauerkulturen konnten nicht gesondert berücksichtigt werden, so dass es sich in allen nachfolgenden Analysen wahrscheinlich um Mischpreise handeln wird.

Durchschnittliche Bestandspachten für Acker- und Grünland				
Bereich	Ø Pacht für Ackerland €/ha/Jahr		Ø Pacht für Grünland €/ha/Jahr	
	2013	2014	2013	2014
<b>Landkreis Spree-Neiße</b>				
Zone 1	53,2	54,0	40,2	41,4
Zone 2	72,1	73,0	60,4	62,3
Zone 3	57,2	75,9	41,3	47,2
Zone 4	57,2	58,1	55,4	55,6
Zone 5	67,6	64,5	63,9	61,5
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>61,7</b>	<b>65,0 (22 – 140)</b>	<b>51,7</b>	<b>53,0 (18 – 230)</b>
<b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>				
Zone 1	k. A.	51,1	k. A.	51,4
Zone 2	k. A.	71,8	k. A.	66,0
Zone 3	k. A.	48,4	k. A.	47,3
Zone 4	k. A.	52,8	k. A.	40,0
Zone 5	k. A.	56,5	k. A.	54,7
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>k. A.</b>	<b>60,8</b>	<b>k. A.</b>	<b>51,7</b>

Durchschnittliche Pachten der im Jahr 2014 registrierten Neuabschlüsse, Verlängerungen, Änderungen

Im Jahr 2014 wurden im Landkreis Spree-Neiße insgesamt 1.180 Neuabschlüsse mit einer Gesamtpachtfläche von 3394,84 ha sowie 1.199 Verlängerungen und Änderungen von Landpachtverträgen erfasst.

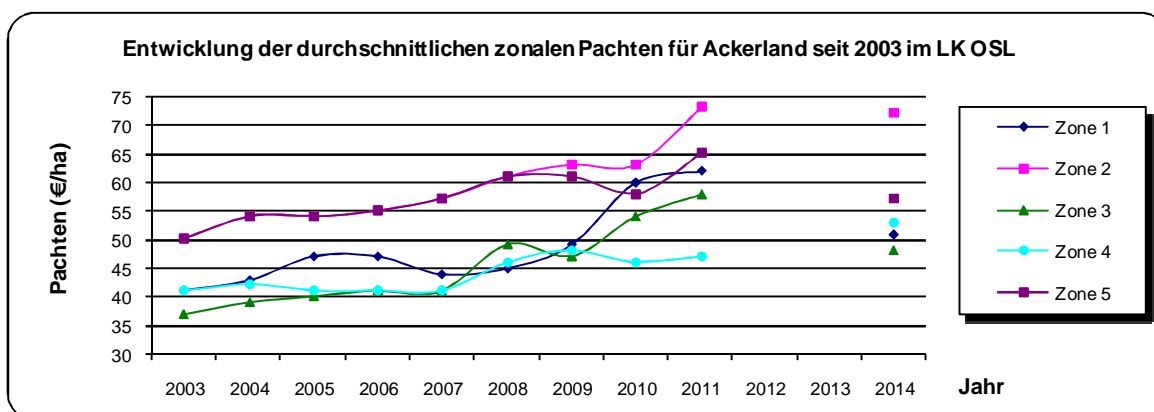
Für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz sind nur die Gesamtpachtflächen für Neuabschlüsse, Verlängerungen und Änderungen bekannt. Sie betragen für Ackerland 802,8 ha und für Grünland 251,8 ha.

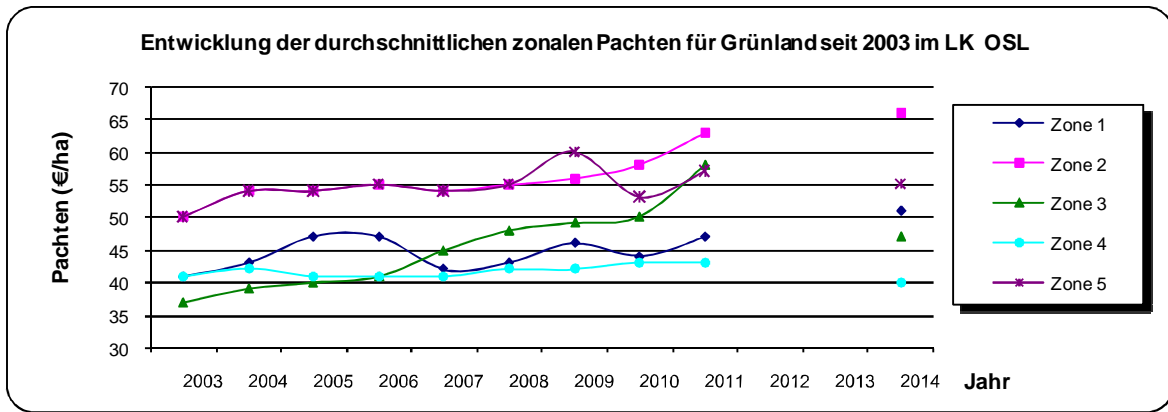
Durchschnittliche Neupachten* für Acker- und Grünland				
Bereich	Ø Pacht für Ackerland (Spanne) €/ha/Jahr		Ø Pacht für Grünland (Spanne) €/ha/Jahr	
	2013	2014	2013	2014
<b>Landkreis Spree-Neiße</b>				
Zone 1	k. A.	65,6	k. A.	56,3
Zone 2	k. A.	122,8	k. A.	104,1
Zone 3	k. A.	69,5	k. A.	53,8
Zone 4	k. A.	63,9	k. A.	90,5
Zone 5	k. A.	134,8	k. A.	114,4
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>63,9</b>	<b>65,3 (29 – 337)</b>	<b>55,4</b>	<b>56,8 (26 – 167)</b>
<b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>				
Zone 1	99,9	127,0	86,3	100,5
Zone 2	126,4	117,0	130,8	137,8
Zone 3	86,2	110,5	80,6	114,9
Zone 4	84,4	72,6	64,7	67,0
Zone 5	87,2	92,8	78,0	95,1
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>132,9</b>	<b>131,3</b>	<b>155,0</b>	<b>108,3</b>

\* Neuabschlüsse, Verlängerungen und Änderungen, vom 01.01. bis 31.12. des Jahres

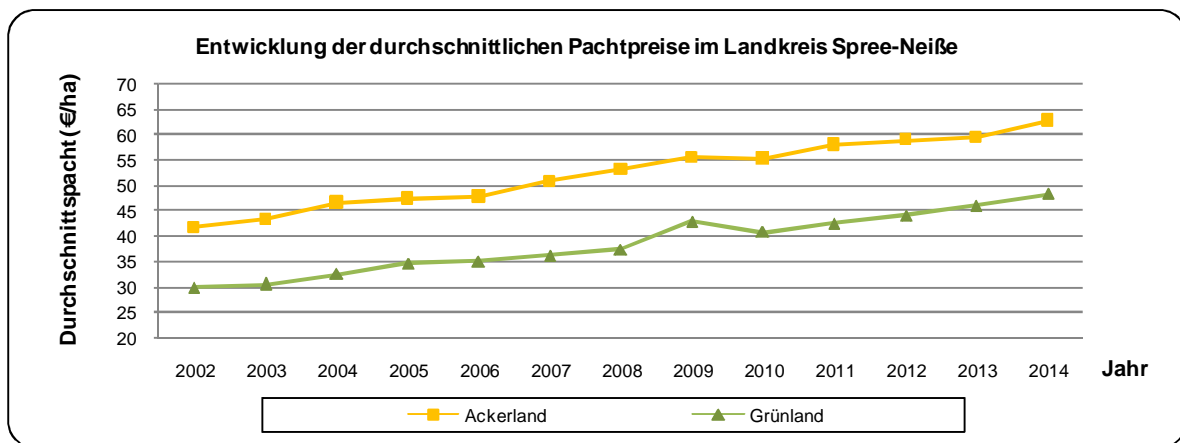
**11.3.2 Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen**

Die Entwicklungen der durchschnittlichen zonalen Pachten für Acker- und Grünland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz sind aus den nachfolgenden Grafiken ersichtlich, ebenso der stetige Aufwärtstrend. Für die Jahre 2012 und 2013 liegen keine zonalen Pachtpreise vor, daher ergeben sich die jeweiligen Lücken in den Diagrammen.





Für den Landkreis Spree-Neiße wurden bisher die durchschnittlichen Pachten gemeindeweise ausgewiesen. Mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht erfolgt erstmals eine zonale Zuordnung der abgeschlossenen Pachtverträge. Daher kann derzeit nur die Entwicklung der Pachtpreise für den gesamten Landkreis Spree-Neiße dargestellt werden.



### 11.3.3 Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten

Die zulässige Höhe der Pacht für Kleingärten ist im § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146), geregelt.

Der § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG besagt:

*„Als Pacht darf höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden.“*

#### Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Wegen fehlender Vergleichspachten für Flächen, die im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau bewirtschaftet werden, konnten die dafür zuständigen Stellen keine Auskünfte erteilen.

#### Kleingartenpachten

Die Pachten, die von den Kleingartenvereinen an die Grundstückseigentümer gezahlt werden, haben sich bisher kaum verändert. Die Pachtpreishöhen basieren in der Mehrzahl der Pachtverträge auf den in den 1990-er und 2000-er Jahren durch die Gutachterausschüsse ermittelten ortsüblichen Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.



## 12 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Gemäß § 1 BbgGAV werden für die Bereiche der Landkreise und kreisfreien Städte je ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss mit der Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis/in der Stadt...“ und für den Bereich des Landes Brandenburg ein Oberer Gutachterausschuss mit der Bezeichnung „Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg“ gebildet. Für benachbarte Gutachterausschüsse kann auf Antrag ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet werden.

Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das für Inneres zuständige Ministerium nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft oder der Gebietskörperschaften zu Mitgliedern des Gutachterausschusses für eine Amtszeit von fünf Jahren bestellt. Die derzeitige Amtsperiode der regionalen Gutachterausschüsse läuft vom 01.01.2014 bis 31.12.2018.

Die Gutachterausschüsse sind ihrem Wesen nach fachkompetente, selbständige, unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Ihre Mitglieder verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrungen auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

### 12.1 Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen der Tätigkeit der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Bbg. Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27)
- Bbg. Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO) vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10, Nr. 51), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Gebührenordnung vom 18. Februar 2013 (GVBl II Nr. 21)
- 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)

### 12.2 Die regionalen Gutachterausschüsse

#### 12.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

Den regionalen Gutachterausschüssen obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erarbeitung von Analysen des Grundstücksmarktes und des Grundstücksmarktberichtes
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen oder der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Zustandsfeststellungen auf Antrag der Enteignungsbehörde bei vorzeitiger Besitzeinweisung nach § 116 Abs. 5 BauGB und § 8 Abs. 4 EntGBbg
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte, Erstellung von Miet- oder Pachtwertübersichten und Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels (Kann-Bestimmung)
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen (§ 5 BKleingG) und über Nutzungsentgelte (§ 7 NutzEV)

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die bei der für den Landkreis oder die kreisfreie Stadt zuständigen Katasterbehörde eingerichtet ist. Bei gemeinsamen Gutachterausschüssen erfolgt die Einrichtung bei einer der Katasterbehörden.

Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

1. Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
2. Vorbereitung der Ermittlung der Bodenrichtwerte, deren Präsentation und Veröffentlichung
3. vorbereitende Arbeiten zur Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
4. Vorbereitung und Ausfertigung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes
5. Vorbereitung und Ausfertigung der Gutachten des Gutachterausschusses
6. Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
7. Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und vereinbarte Nutzungsentgelte
8. Erstellung von fachlichen Äußerungen über Grundstückswerte auf Antrag von Behörden
9. Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

Gemäß § 11 Abs. 1 BbgGAV hat die Geschäftsstelle anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung bei berechtigtem Interesse zu erteilen. Grundstücksbezogene Auskünfte erhalten die in § 11 Abs. 2 BbgGAV genannten öffentlichen Stellen und Sachverständige, soweit die Auskunft zur Wertermittlung erforderlich ist. Die übermittelten Daten sind streng vertraulich zu behandeln und dürfen ausschließlich für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie übermittelt werden. Im Rahmen der Zweckbindung darf Ihre Weitergabe gemäß § 11 Abs. 3 BbgGAV nur anonymisiert (z.B. ohne Flurstücks- und Hausnummer) erfolgen.

### 12.2.2 Die Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz setzt sich neben selbständig 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 des Finanzamtes in den Gutachterausschuss berufen worden.

Dem Gutachterausschuss in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz gehören an:

<b>Vorsitzender:</b>	Thomas Schöne	Fachbereichsleiter Kataster u. Vermessung
<b>Stellv. Vorsitzender:</b>	Marian Michaelis	Sachgebietsleiter Katasterfortführung
<b>... und ehrenamtliche Gutachter:</b>	Christian Linke	öbuv. Sachverständiger
	Klaus Wagener	Sachverständiger
<b>Ehrenamtliche Gutachter:</b>	Günter Böhnisch	Bauplaner, Sachverständiger
	Uwe Henkel	Hausverwalter
	Marlies Hofmann	Sachverständige
	Uwe Kirste	Sachverständiger, Baubetreuung
	Ralph Karsunke	Sachverständiger, Vermessungsingenieur
	Heinz-Jürgen Hanschke	öbuv. Sachverständiger (Landwirtschaft)
	Heike Köllner	Sachverständige
	Monique Müller	öbuv. Sachverständige (Forstwirtschaft)
	Maik Neumann	Makler
	Reinhard Schultke	
	Gudrun Thierbach	öbuv. Sachverständige (Landwirtschaft)
	Bernd Ralf Wedler	öbuv. Sachverständiger (Landwirtschaft)
	Mathias Ziegler	öbuv. Sachverständiger
<b>Bedienstete Finanzamt:</b>	Silke Müller	Mitarbeiterin Finanzamt Cottbus
	Anneliese Springer	Mitarbeiterin Finanzamt Calau
<b>Stellvertreter(in) FA:</b>	Frank Gruzla	Mitarbeiter Finanzamt Cottbus
	Viola Bahr	Mitarbeiterin Finanzamt Calau

### 12.2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den Landkreisen SPN und OSL

Die Geschäftsstelle erteilt während der Sprechzeiten Auskünfte über den Grundstücksmarkt des Landkreises. Hierunter fallen insbesondere Auskünfte über Bodenrichtwerte, aus dem Grundstücksmarktbericht, z.B. über das Preisniveau verschiedener Grundstücksarten oder über Mieten, Pachten und Nutzungsentgelte im Landkreis sowie schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

Darüber hinaus gibt die Geschäftsstelle auch Auskünfte über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne der §§ 11 bis 14 ImmoWertV, wie z.B. über Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren, 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 Bodenrichtwertkarten zurückliegender Jahre und Grundstücksmarktberichte.

Für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstelle, mit Ausnahme der Amtshandlungen zu Beweis Zwecken vor dem Gericht oder dem Staatsanwalt, werden Gebühren und Auslagen nach der BbgGAGebO in Verbindung mit dem Gebührengesetz des Landes Brandenburg (GebG Bbg) erhoben.

#### Ansprechpartner in der Geschäftsstelle sind:

amt. Leiterin der Geschäftsstelle:	Frau Numrich	Tel.: 0355 / 49 91 – 21 07
stellv. Leiter der Geschäftsstelle	Herr Buhl	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 15
Sachbearbeiterin:	Frau Jahn	Tel.: 0355 / 49 91 – 21 04
Sachbearbeiterin:	Frau Buder	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 13
Sachbearbeiterin:	Frau Kraink	Tel.: 0355 / 49 91 – 21 24
Sachbearbeiterin	Frau Ruhnow	Tel.: 0355 / 49 91 – 21 16
Sachbearbeiterin	Frau Luboch	Tel.: 0355 / 49 91 – 21 40

#### Allgemeine Sprechzeiten:

Dienstag	von 8.00 bis 12.00 Uhr	und	von 13.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 bis 12.00 Uhr	und	von 13.00 bis 16.00 Uhr

### 12.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg

Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg wurde erstmals im Jahr 1994 gebildet. Er besitzt keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen.

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen gemäß § 23 BbgGAV im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts sowie einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn das Gutachten eines regionalen Gutachterausschusses vorliegt
- Erarbeitung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg
- Erfassung, Auswertung und Bereitstellung von landesweiten Daten für Sondernutzungen
- Erarbeitung verbindlicher Standards für die überregionale Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
- Abgabe von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Obere Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Betriebssitz Frankfurt (Oder), 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).

Der Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg sowie die BRW-DVD können 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
<b>Barnim</b> (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(03334) 2 14 19 46 / (03334) 2 14 29 46 <a href="mailto:gutachterausschuss@kvbarnim.de">gutachterausschuss@kvbarnim.de</a>
<b>Brandenburg an der Havel</b> (BRB)	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Bbg. a. d. H. 14767 Brandenburg an der Havel	(03381) 58 62 03 / (03381) 58 62 04 <a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de">gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de</a>
<b>Cottbus</b> (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(0355) 6 12 42 13 / (0355) 6 12 13 42 03 <a href="mailto:gutachterausschuss@cottbus.de">gutachterausschuss@cottbus.de</a>
<b>Dahme-Spreewald</b> (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(03546) 20 27 60 / (03546) 20 12 64 <a href="mailto:gaa@dahme-spreewald.de">gaa@dahme-spreewald.de</a>
<b>Elbe-Elster</b> (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	Postfach 47 04912 Herzberg/Elster	(03535) 46 27 06 / (03535) 46 27 30 <a href="mailto:gutachterausschuss@lkee.de">gutachterausschuss@lkee.de</a>
<b>Havelland</b> (HVL)	Goethestraße 59-60 14641 Nauen	Postfach 1151 14631 Nauen	(03321) 4 03 61 81 / (03321) 40 33 61 81 <a href="mailto:gaa@havelland.de">gaa@havelland.de</a>
<b>Märkisch-Oderland</b> (MOL)	Am Flugplatz 11 a 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(03346) 8 50 74 61 / (03346) 8 50 74 69 <a href="mailto:geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de">geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de</a>
<b>Oberhavel</b> (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(03301) 6 01 55 81 / (03301) 6 01 55 80 <a href="mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de">gutachterausschuss@oberhavel.de</a>
<b>Oder-Spree (LOS)/ Stadt Frankfurt (Oder)</b> (FF)	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(03366) 35 17 10 / (03366) 35 17 18 <a href="mailto:gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de">gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de</a>
<b>Ostprignitz-Ruppin</b> (OPR)	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(03391) 6 88 62 11 / (03391) 6 88 62 09 <a href="mailto:gutachter@opr.de">gutachter@opr.de</a>
<b>Potsdam</b> (P)	Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam FB Kataster u. Vermessung 14461 Potsdam	(0331) 2 89 31 82 / (0331) 2 89 84 31 83 <a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>
<b>Potsdam-Mittelmark</b> (PM)	Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(03328) 31 83 13 / (03328) 31 83 15 <a href="mailto:gaa@potsdam-mittelmark.de">gaa@potsdam-mittelmark.de</a>
<b>Prignitz</b> (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(03876) 71 37 92 / (03876) 71 37 94 <a href="mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de">gutachterausschuss@lkprignitz.de</a>
<b>Spree-Neiße (SPN)/Oberspreewald- Lausitz (OSL)</b>	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(0355) 49 91 22 15 / (0355) 49 91 21 11 <a href="mailto:gaa@lkspn.de">gaa@lkspn.de</a>
<b>Teltow-Fläming</b> (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6 08 42 05 / (03371) 6 08 92 21 <a href="mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de">gutachterausschuss@teltow-flaeming.de</a>
<b>Uckermark</b> (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(03332) 44 18 16 / (03332) 44 18 50 <a href="mailto:gaa@uckermark.de">gaa@uckermark.de</a>
<b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg</b> Geschäftsstelle	beim Landesbetrieb Landesvermessung u. Geobasisinformation Brandenburg Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder)	(0335) 5 58 25 20 / (0335) 5 58 25 03 <a href="mailto:oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de">oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de</a>
<b>Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Landesbetrieb (LGB)</b> Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(0331) 88 44 123 / (0331) 88 44 16 123 <a href="mailto:vertrieb@geobasis-bb.de">vertrieb@geobasis-bb.de</a>

## Anhang 2 Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis OSL

Kommune	zugehörige Städte / Gemeinden (Gemarkungen)*	Verwaltungssitz	Telefon / Telefax Internet / E-Mail-Adresse
<b>Amt Altdöbern</b>	<b>Gemeinde Altdöbern</b> (Altdöbern, Pritzen, Ranzow, Reddern,), <b>Gemeinde Bronkow</b> (Bronkow, Lipten, Lug, Rutzkau), <b>Gemeinde Neupetershain</b> , <b>Gemeinde Luckaitztal</b> (Buchwäldchen, Gosda, Muckwar, Schöllnitz), <b>Gemeinde Neu-Seeland</b> (Bahnsdorf, Lieske, Leeskow, Lindchen, Lubochow, Ressen)	Marktstraße 1 03229 Altdöbern  Bauamt: Markt 24	035434 600-0 / 035434 600 60 <a href="http://www.altdoebern.de/">www.altdoebern.de/</a> <a href="mailto:info@amt-altdoebern.de">info@amt-altdoebern.de</a>  Bauamt: Tel. 035434 600 21
	<b>Stadt Calau</b> (Bolschwitz, Buckow, Calau, Craupe, Gollmitz, Gliechow, Groß Jehser, Groß-Mehßow, Kalkwitz, Kemmen, Klein Mehßow, Mlode, Reuden, Saßleben, Säritz, Werchow, Zinnitz)	Platz des Friedens 10 03205 Calau  Bauamt: Str. d. Jugend 24	03541 891-0 / 03541 891 153 <a href="http://www.calau.de/">www.calau.de/</a> / <a href="mailto:info@calau.de">info@calau.de</a>  Bauamt: Tel. 03541 891 470
<b>Stadt Großräschen</b>	<b>Stadt Großräschen</b> (Allmosen, Barzig, Dörrwalde, Freienhufen, Großräschen, Saalhausen, Wormlage, Woschkow)	Seestraße 16 01983 Großräschen  Bauamt: Calauer Straße 27	035753 27-0 / 035753 27 113 <a href="http://www.grossraeschen.de/">www.grossraeschen.de/</a> <a href="mailto:info@grossraeschen.de">info@grossraeschen.de</a>  Bauamt: Tel. 035753 27-611
<b>Stadt Lauchhammer</b>	<b>Stadt Lauchhammer</b> (Grünwalde, Lauchhammer, Kleinleipisch, Kostebrau)	Liebenwerdaer Straße 69 01979 Lauchhammer-Süd	03574 488-0 / 03574 488 650 <a href="http://www.lauchhammer.de/">www.lauchhammer.de/</a> <a href="mailto:info@lauchhammer.de">info@lauchhammer.de</a>  Stadtplanung: Tel. 03574 488 411
<b>Stadt Lübbenau/Spreewald</b>	<b>Stadt Lübbenau</b> (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 <a href="http://www.luebbenau.de/">www.luebbenau.de/</a> <a href="mailto:stadt@luebbenau-spreewald.de">stadt@luebbenau-spreewald.de</a>  Stadtplanung: Tel. 03542 85 440
<b>Amt Ortrand</b>	<b>Stadt Ortrand</b> (Burkersdorf, Ortrand), <b>Gemeinden Großkmehlen</b> (Frauwalde, Großkmehlen, Kleinkmehlen), <b>Frauendorf</b> , <b>Kroppen</b> , <b>Lindenau</b> , <b>Tettau</b>	Altmarkt 1 01990 Ortrand	035755 605-0 / 035755 605 230 <a href="http://www.ortrand.de/">www.ortrand.de/</a> / <a href="mailto:amt-ortrand@t-online.de">amt-ortrand@t-online.de</a>  Bauamt: Tel. 035755 605 327
<b>Amt Ruhland</b>	<b>Stadt Ruhland</b> (Arnsdorf, Ruhland), <b>Gemeinden Grünewald</b> , <b>Guteborn</b> , <b>Hermisdorf</b> (Hermisdorf, Jannowitz), <b>Hohenbocka</b> , <b>Schwarzbach</b> (Schwarzbach, Biehlen)	Rudolf-Breitscheid-Straße 4 01945 Ruhland	035752 37 20 / 035752 20 97 <a href="http://www.ruhland.de/">www.ruhland.de/</a> / <a href="mailto:amt@amt-ruhland.de">amt@amt-ruhland.de</a>  Bauamt: Tel. 035752 37 27
<b>Gemeinde Schipkau</b>	<b>Gemeinde Schipkau</b> (Annahütte, Drochow, Hörlitz, Klettwitz, Meuro, Schipkau)	Schulstraße 4 OT Klettwitz 01998 Schipkau	035754 36030 / 035754 36032 <a href="http://www.schipkau.de/">www.schipkau.de/</a> <a href="mailto:info@gemeinde-schipkau.de">info@gemeinde-schipkau.de</a>  Bauplanung: Tel. 035754 36022
<b>Stadt Schwarzheide</b>	<b>Stadt Schwarzheide</b>	Ruhlander Straße 102 01987 Schwarzheide	035752 85-0 / 035752 85 599 <a href="http://www.schwarzheide.de/">www.schwarzheide.de/</a> <a href="mailto:stadtverwaltung@schwarzheide.de">stadtverwaltung@schwarzheide.de</a>  Stadtplanung: Tel. 035752 85 503
<b>Stadt Senftenberg</b>	<b>Stadt Senftenberg</b> (Brieske, Großkoschen, Hosena, Kleinkoschen, Niemtsch, Peickwitz, Reppist, Sedlitz, Senftenberg)	Markt 1 01968 Senftenberg  Bauamt: Markt 19	03573 701-0 / 03573 701 107 <a href="http://www.senftenberg.de/">www.senftenberg.de/</a> <a href="mailto:info@senftenberg.de">info@senftenberg.de</a>  Stadtplanung: Tel. 03573 701 330
<b>Stadt Vetschau/Spreewald</b>	<b>Stadt Vetschau</b> (Fleißdorf, Göritz, Kahnsdorf, Koßwig, Laasow, Missen, Naundorf, Ogrosen, Raddusch, Repten, Stradow, Suschow, Tornitz, Vetschau, Wüstenhain)	Schloßstraße 10 03226 Vetschau/Spreewald	035433 777-0 / 035433 777 9010 <a href="http://www.vetschau.de/">www.vetschau.de/</a> / <a href="mailto:stadtverwaltung@vetschau.com">stadtverwaltung@vetschau.com</a>  Stadtplanung: Tel. 035433 777 72

## Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis SPN

Kommune	zugehörige Städte / Gemeinden (Gemarkungen)*	Verwaltungssitz	Telefon / Telefax Internet / E-Mail-Adresse
<b>Stadt Drebkau</b>	<b>Stadt Drebkau</b> ( Casel – Illmersdorf, Domsdorf – Steinitz, Drebkau – Golschow, Greifenhain – Radensdorf, Jehserig – Merkur, Papproth u. Rehnsdorf, Kausche, Laubst – Löschen, Leuthen, Schorbus – Auras u. Klein Oßnig, Siewisch - Koschendorf)	Spremberger Straße 61 03116 Drebkau	035602 562-0 / 035602 562-60  <a href="mailto:sekretariat@drebkau.de">sekretariat@drebkau.de</a> / <a href="http://www.drebkau.de">www.drebkau.de</a>
<b>Stadt Forst (Lausitz)</b>	<b>Stadt Forst (Lausitz)</b> (Bohrau, Briesnig, Groß Bademeusel, Groß Jamno, Horno, Klein Bademeusel, Klein Jamno, Mulknitz, Naundorf, Sacro	Lindenstraße 10-12 03149 Forst (Lausitz)	03562 989-0 / 03562 7460  <a href="mailto:info@forst-lausitz.de">info@forst-lausitz.de</a> / <a href="http://www.forst-lausitz.de">www.forst-lausitz.de</a>
<b>Stadt Guben</b>	<b>Stadt Guben</b> (Reichenbach, Bresinchen, Deulowitz, Groß Breesen, Kallenborn, Schlagsdorf)	Gasstraße 4 03172 Guben	03561 6871-0 / 03561 6871-4000 <a href="mailto:info@guben.de">info@guben.de</a> / <a href="http://www.guben.de">www.guben.de</a>
<b>Stadt Spremberg</b>	<b>Stadt Spremberg</b> (Graustein, Groß Luja, Haidemühl, Lieskau, Schönheide, Schwarze Pumpe, Sellessen, Terpe, Trattendorf, Türkendorf, Weskow)	Am Markt 1 03130 Spremberg	03563 340-0 / 03563 340-600  <a href="mailto:info@stadt-spremberg.de">info@stadt-spremberg.de</a> / <a href="http://www.stadt-spremberg.de">www.stadt-spremberg.de</a>
<b>Stadt Welzow</b>	<b>Stadt Welzow</b> (Proschim)	Poststraße 8 03119 Welzow	035751 250-0 / 035751 25022 / <a href="mailto:info@welzow.de">info@welzow.de</a> / <a href="http://www.welzow.de">www.welzow.de</a>
<b>Gemeinde Kolkwitz</b>	<b>Gemeinde Kolkwitz</b> ( Babow, Brodtkowitz, Dahlitz, Eichow, Glinzig, Gulben, Hänchen, Kackrow, Klein Gaglow, Krieschow, Kunersdorf, Limberg, Milkersdorf, Papitz, Wiesendorf, Zahsow)	Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz	0355 29300-0 / 0355 29300-99 / <a href="mailto:gemeinde-kolkwitz@t-online.de">gemeinde-kolkwitz@t-online.de</a> / <a href="http://www.kolkwitz.de">www.kolkwitz.de</a>
<b>Gemeinde Neuhausen/Spree</b>	<b>Gemeinde Neuhausen</b> (Bresinchen, Bagenz – Kaminka, Drieschnitz-Kahsel – Drieschnitz, Kahsel, Drieschnitz-Vorwerk, Frauendorf, Gablenz, Groß Döbbern, Groß Oßnig – Harnischdorf, Roschitz, Haasow, Kathlow, Klein Döbbern – Grenze, Schäferberg, Komptendorf, Koppatz, Laubsdorf – Heideschenke, Roggosen, Sergen – Grüntal)	OT Neuhausen Amtsweg 1 03058 Neuhausen/Spree	035605 612-0 / 035605 612-888 / <a href="mailto:info@neuhausen-spree.de">info@neuhausen-spree.de</a> / <a href="http://www.neuhausen-spree.de">www.neuhausen-spree.de</a>
<b>Gemeinde Schenkendöbern</b>	<b>Gemeinde Schenkendöbern</b> (Atterwasch, Bärenklau, Grabko, Grano, Groß Drewitz, Groß Gastrose, Kerkwitz, Krayne, Lauschütz, Lübbinchen, Pinnow, Reicherskreuz, Sembten, Staakow, Taubendorf)	OT Schenkendöbern Gemeindeallee 45 03172 Schenkendöbern	03561 5562-0 / 03561 5562-62 / <a href="mailto:post@schenkendoebbern.de">post@schenkendoebbern.de</a> / <a href="http://www.schenkendoebbern.de">www.schenkendoebbern.de</a>
<b>Amt Burg (Spreewald)</b>	<b>Gemeinde Burg (Spreewald)</b> (Burg-Dorf, Burg-Kauper, Burg-Kolonie, Müschen) <b>Gemeinde Briesen</b> , <b>Gemeinde Dissen-Striesow</b> (Dissen – Am Ende, Herrenhof, Im Dorfe, Vorort, Weißbuchenhain, Striesow), <b>Gemeinde Guhrow</b> , <b>Gemeinde Schmogrow-Fehrow</b> (Fehrow, Schmogrow – Saccasne), <b>Gemeinde Werben</b> (Brahmow, Ruben	Hauptstraße 46 03096 Burg (Spreewald)	035603 682-0 / 035603 682-22 / <a href="mailto:info@amt-burg-spreewald.de">info@amt-burg-spreewald.de</a> / <a href="http://www.amt-burg-spreewald.de">www.amt-burg-spreewald.de</a>
<b>Amt Döbern-Land</b>	<b>Stadt Döbern</b> (Eichwege) <b>Gemeinde Felixsee</b> (Bloischdorf, Bohsdorf, Friedrichshain, Klein Loitz, Reuthen) <b>Gemeinde Groß Schacksdorf-Simmersdorf</b> (Groß Schacksdorf – Waldsiedlung, Simmersdorf) <b>Gemeinde Hornow-Wadelsdorf</b> (Hornow, Wadelsdorf) <b>Gemeinde Jämlitz-Klein Düben</b> (Jämlitz, Klein-Düben) <b>Gemeinde Neiße-Malxetal</b> (Groß Kölzig, Jerischke, Kocksdorf, Klein Kölzig, Preschen) <b>Gemeinde Tschernitz</b> (Tschernitz, Wolfshain) <b>Gemeinde Wiesengrund</b> (Gahry, Gosda – Dubrau, Klinge, Jethe – Smarso, Mattendorf, Trebendorf)	Forster Straße 8 03159 Döbern	035600 3687-0 / 035600 3687-15 / <a href="mailto:post@amt-doebern-land.de">post@amt-doebern-land.de</a> / <a href="http://www.amt-doebern-land.de">www.amt-doebern-land.de</a>

<b>Amt Peitz</b>	<b>Stadt Peitz</b> <b>Gemeinde Drachhausen</b> (Aue, Dorf, Heide, Sand) <b>Gemeinde Drehnow</b> <b>Gemeinde Heinersbrück</b> (Radewiese, Sowoda, Grötsch) <b>Gemeinde Jänschwalde</b> (Drewitz, Grieben, Jänschwalde/Dorf, Jänschwalde/Ost) <b>Gemeinde Tauer</b> (Schönhöhe) <b>Gemeinde Teichland</b> (Bärenbrück, Maust, Neuendorf) <b>Gemeinde Turnow-Preilack</b> (Preilack, Turnow)	Schulstraße 6 03185 Peitz	035601 38-0 / 035601 38-170 / <a href="mailto:peitz@peitz.de">peitz@peitz.de</a> / <a href="http://www.peitz.de">www.peitz.de</a>
------------------	--	------------------------------	---

**Anhang 3 Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2014)**

Quelle: Auskünfte der Einwohnermeldeämter in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz

<b>Bevölkerungszahlen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>			
<b>Amt / Gemeinde / Stadt</b>	<b>Ortsteile (OT)</b>	<b>Einwohner Ortsteile</b>	<b>Einwohner gesamt</b>
<b>Amt Altdöbern</b>			5.848
<b>Gemeinde Altdöbern</b>			2.534
	Altdöbern	2.322	
	OT Ranzow	76	
	OT Reddern	136	
<b>Gemeinde Bronkow</b>			612
	Bronkow	322	
	OT Lipten	152	
	OT Lug	138	
<b>Gemeinde Luckaitztal</b>			852
	OT Buchwäldchen	178	
	OT Gosda	157	
	OT Muckwar	151	
	OT Schöllnitz	366	
<b>Gemeinde Neupetershain</b>			1.248
<b>Gemeinde Neu-Seeland</b>			602
	OT Bahnsdorf	268	
	OT Lindchen	113	
	OT Lubochow	82	
	OT Ressen	139	
<b>Stadt Calau</b>			7.967
	Calau	5.304	
	OT Bolschwitz	106	
	OT Buckow	160	
	OT Craupe	69	
	OT Gollmitz	182	
	OT Groß-Mehßow	115	
	OT Groß-Jehser	121	
	OT Kemmen	81	
	OT Mlode	109	
	OT Saßleben	193	
	OT Werchow	430	
	OT Zinnitz	192	
<b>Stadt Großräschen</b>			8.907
	Großräschen	7.250	
	OT Allmosen	118	
	OT Barzig	95	
	OT Dörrwalde	162	
	OT Freienhufen	546	
	OT Saalhausen	226	
	OT Wormlage	393	
	OT Woschkow	117	
<b>Stadt Lauchhammer</b>			15.359
	Lauchhammer	12.758	
	OT Grünewalde	1.297	
	OT Kleinleipisch	771	
	OT Kostebrau	533	
<b>Stadt Lübbenau/Spreewald</b>			15.628
	Lübbenau	11.894	
	OT Bischdorf	209	
	OT Boblitz	736	
	OT Groß Beuchow	260	
	OT Groß Lübbenau	253	
	OT Groß Klessow	257	
	OT Hindenberg	135	
	OT Kittlitz	137	
	OT Klein Radden	118	
	OT Krimnitz	194	
	OT Leipe	117	
	OT Lehde	145	
	OT Ragow	538	
	OT Zerkwitz	635	
<b>Amt Ortrand</b>			6.168
<b>Stadt Ortrand</b>			2.161
<b>Gemeinde Frauendorf</b>			703
<b>Gemeinde Großkmehlen</b>			1.089
	Großkmehlen	378	
	OT Kleinkmehlen	528	



# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2014

	OT Frauwalde	183	
<b>Gemeinde Kroppen</b>			683
<b>Gemeinde Lindenu</b>			733
<b>Gemeinde Tettau</b>			799
<b>Amt Ruhland</b>			7.266
<b>Stadt Ruhland</b>		3.701	
<b>Gemeinde Guteborn</b>		552	
<b>Gemeinde Grünwald</b>		545	
<b>Gemeinde Hermsdorf</b>		796	
<b>Gemeinde Hohenbocka</b>		969	
<b>Gemeinde Schwarzbach</b>		703	
<b>Stadt Senftenberg</b>			25.094
	Senftenberg	17.802	
	OT Sedlitz	956	
	OT Brieske	2.533	
	OT Großkoschen	1.309	
	OT Hosena	1.750	
	OT Niemtsch	356	
	OT Peickwitz	388	
<b>Gemeinde Schipkau</b>			6.869
	Schipkau	2.614	
	OT Annahütte	1.153	
	OT Drochow	227	
	OT Hörlitz	940	
	OT Klettwitz	1.228	
	OT Meuro	707	
<b>Stadt Schwarzheide</b>			5.785
<b>Stadt Vetschau/Spreewald</b>			8.447
	Vetschau	5.434	
	OT Göritz	191	
	OT Koßwig	227	
	OT Laasow	414	
	OT Missen	422	
	OT Naundorf	235	
	OT Raddusch	687	
	OT Repten	91	
	OT Stradow	272	
	OT Suschow	256	
	OT Ogrosen	218	

<b>Bevölkerungszahlen im Landkreis Spree-Neiße</b>			
<b>Amt / Gemeinde / Stadt</b>	<b>Ortsteile (OT)</b>	<b>Einwohner Ortsteile</b>	<b>Einwohner gesamt</b>
<b>Stadt Drebkau</b>			5.716
	Drebkau	2.137	
	OT Casel	315	
	OT Domsdorf	184	
	OT Greifenhain	270	
	OT Jehserig	421	
	OT Kausche	335	
	OT Laubst	265	
	OT Leuthen	882	
	OT Schorbus	670	
	OT Siewisch	237	
<b>Stadt Forst (Lausitz)</b>			19.258
	Forst	17.465	
	OT Bohrau	89	
	OT Briesnig	245	
	OT Groß Bademeusel	177	
	OT Groß Jamno	253	
	OT Horno	215	
	OT Klein Bademeusel	74	
	OT Klein Jamno	167	
	OT Mulknitz	97	
	OT Naundorf	169	
	OT Sacro	307	
<b>Stadt Guben</b>			17.627
	Guben	15.753	
	OT Bresinchen	132	
	OT Deulowitz	265	
	OT Groß Breesen	828	
	OT Kaltenborn	419	
	OT Schlagsdorf	230	

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2014

<b>Stadt Spremberg</b>			22.705
	Spremberg	14.998	
	OT Graustein	359	
	OT Groß Luja	266	
	OT Haidemühl	621	
	OT Lieskau	208	
	OT Schönheide	98	
	OT Schwarze Pumpe	1.941	
	OT Sellessen	849	
	OT Terpe	282	
	OT Trattendorf	2.145	
	OT Türkendorf	124	
	OT Weskow	814	
<b>Stadt Welzow</b>			3.719
	Welzow	3.394	
	OT Proschim	325	
<b>Gemeinde Kolkwitz</b>			9.279
	Kolkwitz	3.739	
	OT Babow	222	
	OT Brodtkowitz	34	
	OT Dahlitz	163	
	OT Eichow	436	
	OT Glinzig	541	
	OT Gulben	406	
	OT Hänchen	707	
	OT Kackrow	78	
	OT Klein Gaglow	370	
	OT Krieschow	535	
	OT Kunersdorf	409	
	OT Limberg	690	
	OT Milkersdorf	203	
	OT Papitz	416	
	OT Wiesendorf	56	
	OT Zahsow	274	
<b>Gemeinde Neuhausen/Spree</b>			5.047
	Neuhausen	375	
	OT Bagenz	266	
	OT Drieschnitz-Kahsel	347	
	OT Frauendorf	287	
	OT Gablenz	165	
	OT Groß Döbbern	482	
	OT Groß Obnig	532	
	OT Haasow	434	
	OT Kathlow	138	
	OT Klein Döbbern	275	
	OT Komptendorf	410	
	OT Koppatz	233	
	OT Laubsdorf	469	
	OT Roggosen	248	
	OT Sergen	386	
<b>Gemeinde Schenkendöbern</b>			3.714
	Schenkendöbern	347	
	OT Atterwasch	192	
	OT Bärenklau	328	
	OT Grabko	129	
	OT Grano	240	
	OT Groß Drewitz	337	
	OT Groß Gastrose	399	
	OT Kerkwitz	460	
	OT Krayne	153	
	OT Lauschütz	118	
	OT Lübbinchen	158	
	OT Pinnow	360	
	OT Reicherskreuz	48	
	OT Sembten	264	
	OT Staakow	54	
	OT Taubendorf	127	
<b>Amt Burg (Spreewald)</b>			9.239
<b>Gemeinde Briesen</b>			794
<b>Gemeinde Burg ( Spreewald)</b>			4.361
	Burg		
	OT Müschen		

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2014

<b>Gemeinde Dissen-Striesow</b>			1.019
	OT Dissen		
	OT Striesow		
<b>Gemeinde Guhrow</b>			523
<b>Gemeinde Schmogrow-Fehrow</b>			812
	OT Fehrow		
	OT Schmogrow		
<b>Gemeinde Werben</b>			1.730
<b>Amt Döbern-Land</b>			11.938
<b>Stadt Döbern</b>			3.337
<b>Gemeinde Felixsee</b>			1.941
	OT Bloischdorf	144	
	OT Bohsdorf	564	
	OT Friedrichshain	638	
	OT Klein Loitz	353	
	OT Reuthen	242	
<b>Gemeinde Groß Schacksdorf-Simmersdorf</b>			1.217
	OT Groß Schacksdorf	933	
	OT Simmersdorf	284	
<b>Gemeinde Hornow-Wadelsdorf</b>			603
	OT Hornow	412	
	OT Wadelsdorf	191	
<b>Gemeinde Jämlitz-Klein Düben</b>			489
	OT Jämlitz	364	
	OT Klein Düben	125	
<b>Gemeinde Neiße-Malxetal</b>			1.672
	OT Groß Kötzig	806	
	OT Jerischke	156	
	OT Jocksdorf	139	
	OT Klein Kötzig	285	
	OT Preschen	286	
<b>Gemeinde Tschernitz</b>			1.289
	Tschernitz	905	
	OT Wolfshain	384	
<b>Gemeinde Wiesengrund</b>			1.390
	OT Gahry	243	
	OT Gosda	398	
	OT Jethe	150	
	OT Mattendorf	197	
	OT Trebendorf	402	
<b>Amt Peitz</b>			10.970
<b>Stadt Peitz</b>			4.384
<b>Gemeinde Drachhausen</b>			820
<b>Gemeinde Drehnow</b>			550
<b>Gemeinde Heinersbrück</b>			602
	OT Grötsch	72	
<b>Gemeinde Jänschwalde</b>			1.574
	Jänschwalde/Dorf	652	
	Jänschwalde/Ost	296	
	OT Drewitz	428	
	OT Grieben	198	
<b>Gemeinde Tauer</b>			731
	OT Schönhöhe	52	
<b>Gemeinde Teichland</b>			1.162
	OT Bärenbrück	245	
	OT Maust	474	
	OT Neuendorf	443	
<b>Gemeinde Turnow-Preilack</b>			1.147
	OT Preilack	359	
	OT Turnow	788	

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

Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone
Allmosen	3	Hermsdorf	4	Ogrofen	2
Altdöbern	2	Hindenberg	2	Ortrand	4
Annahütte	3	Hohenbocka	4		
Arnsdorf	4	Hosena	4	Peickwitz	4
		Hörlitz	3	Pritzen	2
Bahnsdorf	3				
Barzig	5	Jannowitz	4	Raddusch	1
Biehlen	4			Ragow	1
Bischdorf	2	Kahnsdorf	2	Ranzow	2
Boblitz	1	Kalkwitz	2	Reddern	2
Bolschwitz	2	Kemmen	2	Reppist	3
Brieske	4	Kittlitz	2	Repten	2
Bronkow	3	Klein Beuchow	2	Ressen	2
Buchwäldchen	2	Klein Mehßow	2	Reuden	2
Buckow	2	Klein Radden	2	Ruhland	4
Burkersdorf	4	Kleinkmehlen	4	Rutzkau	3
		Kleinkoschen	4		
Calau	2	Kleinleipisch	3	Saalhausen	5
Craupe	3	Klettwitz	3	Saßleben	2
		Kostebrau	3	Schipkau	3
Drochow	3	Koßwig	2	Schwarzbach	4
Dörrwalde	3	Krinnitz	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		
Gollnitz	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	Müschchen	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 Erläuterung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg<sup>17</sup>

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

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

Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg steht häufig in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird eine überregionale Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durchgeführt. Voraussetzungen hierfür sind ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise sowie einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen.

Die Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der folgenden Tabelle aufgelistet.

Bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer nach der Anlage 1 des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen mit Stand von November 2008. Dieses Modell steht unter der Bezeichnung „Historisches Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ unter dem Menüpunkt „Standardmodell der AGVGA.NRW“ unter dem Link [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zur Verfügung. Ihm sind auch die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten bei gewerblicher Nutzung entnommen.

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die regionalen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, werden in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt und ausgewertet.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

- $p$  = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung  
 $RE$  = Reinertrag des Grundstücks  
 $KP$  = Kaufpreis  
 $BW$  = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstücks  
 $q$  =  $1 + 0,01 \times p$   
 $n$  = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- $$p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$$

<sup>17</sup> Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Grundstücksmarktbericht 2014

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	- nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</b>	- nur Objekte mit einer RND $\geq$ 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	- bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern: 80 Jahre - bei reinen Geschäftshäusern: 60 Jahre - bei Einfamilienhäusern: je nach Standardstufe 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 der SW-RL)
<b>Bodenwert</b>	- Objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)
<b>Rohertrag</b>	marktüblich erzielbare Erträge: - Priorität tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel)
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	
- <b>Verwaltungskosten</b>	- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung* <sup>2</sup> - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung allgemein: 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) - ab 01.01.2014: für gewerbliche Nutzung allgemein: 310 € pro Einheit und Jahr (Brutto) für Büros/Läden: 350 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
- <b>Instandhaltungskosten</b>	- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung: 2,50 €/m <sup>2</sup> bis 9,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter - ab 01.01.2014 für gewerbliche Nutzung: 3,60 €/m <sup>2</sup> bis 12,50 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter
- <b>Mietausfallwagnis</b>	- für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
* <sup>1</sup> Die ausführlichen Rahmenbedingungen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden: <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm">http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm</a>	
* <sup>2</sup> Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.	

Der Obere Gutachterausschuss hat für folgende Objektarten Liegenschaftszinssätze ermittelt:

- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil  $\leq$  20 %)
- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil  $>$  20 %)
- reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %)
- Einfamilienhäuser

Für die Auswertung wurden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum **2012 bis 2014** und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen für die neuen Teilräume (Berliner Umland mit und ohne Potsdam, weiterer Metropolenraum mit den kreisfreien Städten bzw. ohne die kreisfreien Städte und kreisfreie Städte ohne Potsdam) berechnet. Aufgrund des Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht für alle Teilräume innerhalb der einzelnen Objektarten durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt werden.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Bei der Untersuchung des Einflusses des Kaufdatums konnte keine zeitliche Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes im Auswertzeitraum nachgewiesen werden.

Weitere Ausführungen zu Abhängigkeiten der Liegenschaftszinssätze sind dem Grundstücksmarktbericht 2014 des Gutachterausschusses im Land Brandenburg zu entnehmen.

### Glossar

<b>Ackerland</b>	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.
<b>Bauerwartungsland</b>	sind 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).
<b>Bodenschätze</b>	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.
<b>Erstverkauf</b>	Erstmalige Verkäufe von in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellten Wohnungen oder Eigenheimen und von ursprünglich als Mietobjekte errichteten Wohnungen, die umgewandelt wurden.
<b>Grünland</b>	Das Grünland (Gr) umfasst die Dauergrasflächen, die durch Einsaat oder auf natürliche Weise (Selbstaussaat) entstanden sind und zum Anbau von Gras oder anderen Grünfütterpflanzen genutzt werden. Sie dürfen mindestens fünf Jahre lang nicht Bestandteil der Fruchtfolge sein. In der Regel werden sie gemäht oder beweidet.
<b>Rohbauland</b>	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).
<b>objektnahe Lagen</b>	Grundstücke, die sich an einen bestehenden Hofraum oder die Ortslage direkt anschließen oder Grundstücke, die sich durch eine besondere Nutzung im Außenbereich auszeichnen.
<b>ortsferne Lagen</b>	reine Flächen der Land- oder Forstwirtschaft im Außenbereich.
<b>ortснаhe Lagen</b>	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.
<b>Weiterveräußerung</b>	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.