

Grundstücksmarktbericht 2016

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: gaa-spn-osl@lkspn.de Internet: http://www.gutachterausschuss-bb.de/SPN-OSL/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2016 bis 31.12.2016
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2016 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2017 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Juli 2017
Bezug:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Anschrift usw. siehe oben)
Gebühr:	45 € ¹
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.

¹entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)

Inhaltsverzeichnis

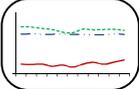
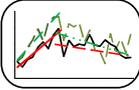
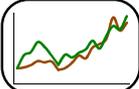
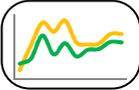
	Seite
1 DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	7
2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS	7
3 RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.1.1 Geografische Lage und Daten	8
3.1.2 Regional- und Landesplanung	9
3.1.3 Verkehr, Infrastruktur	9
3.1.4 Verwaltungsstrukturen	10
3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten	11
3.2.1 Bevölkerung und Arbeitsmarkt	11
3.2.2 Kaufkraftkennziffern	12
3.2.3 Wirtschaftsstruktur	12
3.2.4 Tourismus	14
3.2.5 Bautätigkeit, Stadtumbau und Wohnen	15
4 ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE	16
4.1 Vertragsvorgänge	17
4.2 Flächenumsatz	17
4.3 Geldumsatz	18
4.4 Zwangsversteigerungen	19
5 BAULAND	20
5.1 Allgemeines, Umsatzzahlen	20
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau	21
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
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	28
5.4 Bauland für Gewerbe	28
5.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung	28
5.4.2 Bodenpreisindexreihen	28
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	30
5.6 Sonstiges Bauland	30
5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden	30
5.6.2 Erholungsgrundstücke	31
5.6.3 Grundstücke für soziale / kulturelle Einrichtungen	31
5.7 Erbbaurechte	31
5.8 Arrondierungsflächen	32
6 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	34
6.1 Allgemeines, Umsatzzahlen	34
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
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	39
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	46
6.2.3.3	Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis bei landwirtschaftlichen Flächen	47
6.2.3.4	Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen	47
6.2.4	Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	48
6.2.5	Einflussgrößen auf das Preisniveau	48
6.2.5.1	Einfluss der Bodenbonität bei objektnahen landwirtschaftlichen Flächen	48
6.2.5.2	Einfluss der Grundstücksgröße bei objektnahen landwirtschaftlichen Flächen	48
6.2.5.3	Beziehungen zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken	49
6.2.5.4	Zusammenfassung	49
6.2.6	Naturschutzflächen	49
6.2.7	Unland, Geringstland	49
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	50
6.3.1	Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen	50
6.3.2	Waldpreisindexreihen	51
6.3.3	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	53
6.3.3.1	Einfluss der Flächengröße	53
6.3.3.2	Einfluss der Lage bei forstwirtschaftlichen Flächen	54
6.3.4	Preisniveau objektnaher Waldflächen	54
6.3.5	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	55
6.3.5.1	Einfluss der Grundstücksgröße	55
6.3.5.2	Beziehung zu reinen forstwirtschaftlichen Nutzflächen	55
6.3.6	Waldflächen unter Naturschutz	55
7	SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	56
7.1	Gartenland	56
7.1.1	Hausgärten	56
7.1.2	Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten	57
7.2	Sonstige Freizeitflächen	58
7.3	Lagerflächen, Deponien	58
7.4	Erneuerbare Energien	58
7.4.1	Solaranlagen / Photovoltaikanlagen	58
7.4.2	Übergabestationen	59
7.5	Abbauland	59
7.6	Wasserflächen	60
7.7	Private Wege	60
7.8	Gemeinbedarfsflächen	61
7.8.1	Verkehrsflächen	61
7.8.2	Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung	62
8	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	63
8.1	Allgemeines	63
8.1.1	Kriterien für eine qualifizierte Auswertung	63
8.1.2	Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen	63

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	64
8.2.1 Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern	64
8.2.1.1 Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern	64
8.2.1.2 Übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern	66
8.2.1.3 Zweifamilienhäuser	67
8.2.1.4 Bauernhäuser	68
8.3 Sachwertfaktoren	69
8.3.1 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	69
8.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Einfamilienhäuser	70
8.5 Doppelhaushälften und Reihenhäuser	71
8.5.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften	71
8.5.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern	72
8.6 Mehrfamilienhäuser	73
8.6.1 Preisniveau und Vergleichspreise	73
8.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	75
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	75
8.7.1 Preisniveau und Vergleichspreise	75
8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser	75
8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude	76
8.7.2 Geschäftsgebäude	77
8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	77
8.7.3.1 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	78
8.7.3.2 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser	78
8.7.4 Hotel und Gaststätten	79
8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte	79
8.9 Sonstige bebaute Objekte	80
8.9.1 Garten- und Erholungsgrundstücke	80
8.9.2 Weitere sonstige Gebäude	82
9 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	83
9.1 Allgemeiner Überblick	83
9.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum	83
9.2.1 Erstverkäufe	83
9.2.2 Weiterveräußerungen	84
9.3 Preisniveau von Teileigentum	85
10 BODENRICHTWERTE	86
10.1 Gesetzlicher Auftrag	86
10.2 Bodenrichtwerte für Bauland und deren Entwicklung	86
10.2.1 Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland	88
10.2.2 Bodenrichtwertniveau in neuen Wohngebieten	88
10.2.3 Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland	88
10.3 Besondere Bodenrichtwerte	89
10.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung	90
10.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung	91
11 NUTZUNGSENTGELTE / MIETEN / PACTEN	92
11.1 Nutzungsentgelte	92
11.2 Mieten	92

11.2.1	Wohnraummieten	92
11.2.2	Gewerbemieten	92
11.3	Pachten	95
11.3.1	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	95
11.3.2	Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	96
11.3.3	Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten	97
12.1	Rechtsgrundlagen	98
12.2	Die regionalen Gutachterausschüsse	98
12.2.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	98
12.2.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	99
12.2.3	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den Landkreisen SPN und OSL	100
12.3	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	100
Anhang 1	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	101
Anhang 2	Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis OSL	102
	Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis SPN	103
Anhang 3	Bevölkerungszahlen (Stand: 31.03.2015)	105
Anhang 4	Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis OSL	106
Anhang 5	Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis SPN	107
Anhang 6	Erläuterungen des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg	108
Anhang 7	Beschreibung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren	110
Glossar		111
Abkürzungsverzeichnis		113

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Gesamtumsätze:	➤ stabile Marktlage mit steigendem Geldumsatz, insbesondere bei bebauten Grundstücken	
Wohnbauland:	➤ steigende Preise im ländlichen Raum und in neuen Wohngebieten	
Land- und Forstwirtschaftsflächen:	➤ Ackerpreise: rückläufig im Landkreis Oberspreewald-Lausitz, steigend im Landkreis Spree-Neiße ➤ stagnierende bis steigende Grünlandpreise ➤ differenzierte Preisentwicklung bei Wald	
Pachtentwicklung:	➤ Stagnation bei den Landwirtschaftspachten	
Gartenland:	➤ etwas günstiger im Verhältnis zum Bauland als im Vorjahr	
Einfamilienhäuser:	➤ leicht steigende Preise von Einfamilienhäusern	
Geschäftsgrundstücke:	➤ mehrere Millionenobjekte sorgten für hohen Zuwachs beim Geldumsatz	
Wohnungseigentum:	➤ steigende Umsätze besonders beim Verkauf von Eigentumswohnungen in neu 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 Kauffall-, 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 2016, 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.



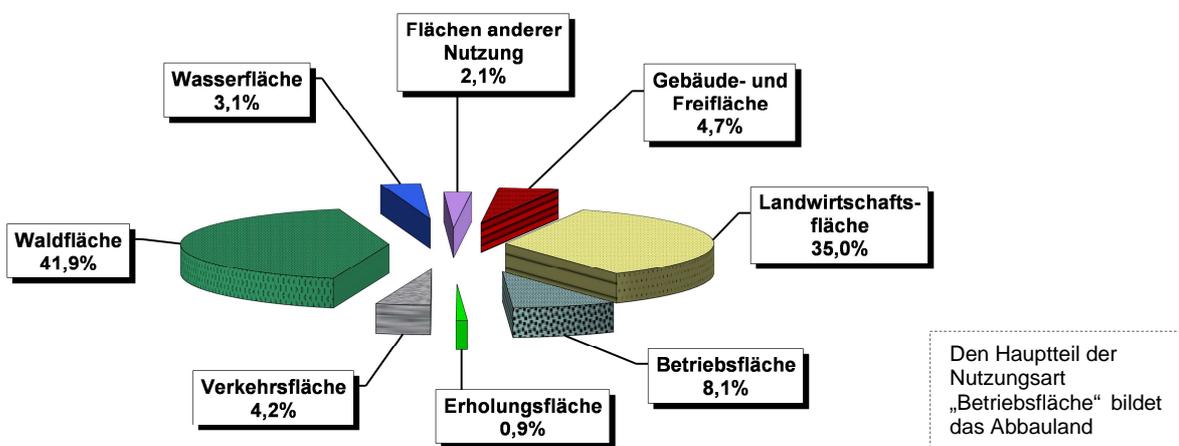
Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg

Beide Kreise liegen im Strukturraum „weiterer Metropolenraum“.

Quelle: Landesvermessung und Geobasisdaten Brandenburg

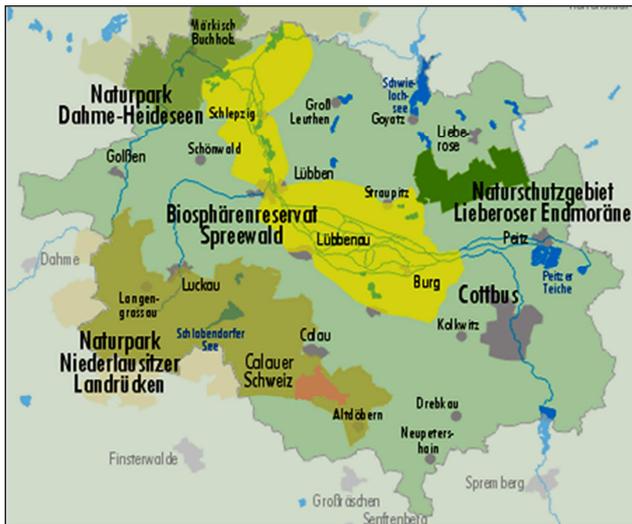
Gesamtfläche: 2.880,5 km² (LK SPN: 1.657,4 km², LK OSL: 1.223,1 km²)
 Höhenlage: 40 bis 201 Meter über dem Meeresspiegel
 Längste Ausdehnung: Nord – Süd: ca. 80 km, Ost – West: ca. 78 km

Prozentuale Verteilung der Flächennutzung



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Flächennutzung im Land Brandenburg, Stand 2015

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 Fließe die Hauptarme der Spree mit einer Gesamtlänge von ca. 1.550 km (276 km befahrbar). Ein Teil davon fließt in beiden Landkreisen. Der Spreewald genießt als Biosphärenreservat besonderen Schutz und ist Bestandteil des Brandenburger Netzes von Großschutzgebieten.

Quelle: Karte unter 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**² Teil einer sanierten Bergbaufolgelandschaft und gehört mit ca. 1.300 ha Fläche zu den größten künstlich angelegten Seen Europas. Er ist, wie auch das Erholungsgebiet „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.

² das **Lausitzer Seenland** – aus einstigen Tagebauen länderübergreifend 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 Forst (Lausitz). Per 01.01.2016 wurde die Gemeinde Hornow-Wadelsdorf der Stadt Spremberg zugeordnet.

Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz gliedert sich verwaltungsorganisatorisch in acht amtsfreie Gemeinden (davon 7 Städte) und in drei Ämter mit amtsangehörigen Gemeinden (2 Städte und 15 Gemeinden). Die Kreisstadt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz ist die Stadt Senftenberg.



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:

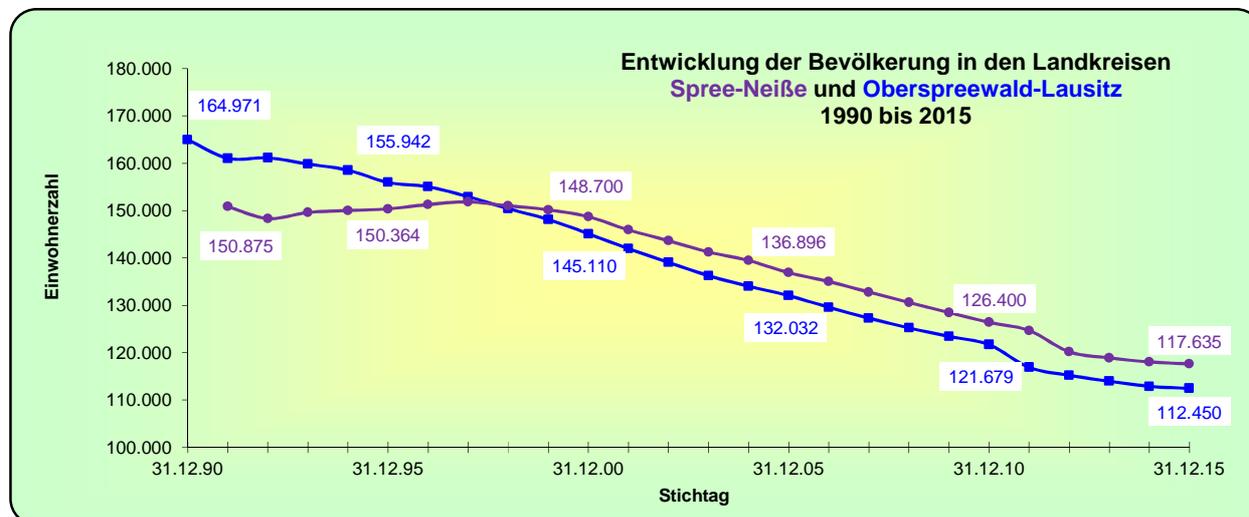
Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreis Spree-Neiße
Dubinaweg 1 01968 Senftenberg	Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)
<u>Postalische Anschrift:</u> Postfach 10 00 64 01956 Senftenberg	<u>Postalische Anschrift:</u> Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)
Telefon: 035 73 / 870 – 0 Telefax: 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, amtsfreien Städte und Gemeinden ist im Anhang 2 zusammengestellt.

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

3.2.1 Bevölkerung und Arbeitsmarkt³

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.

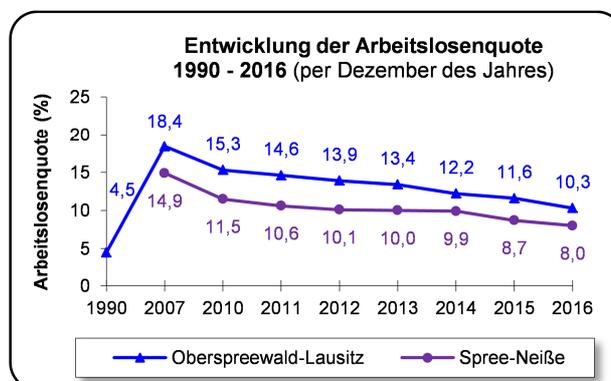
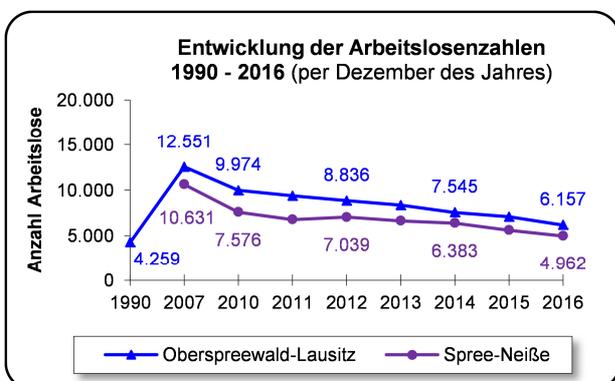


Mit dem Bevölkerungsrückgang hat sich auch die Bevölkerungsdichte in den Landkreisen verringert. In der folgenden Tabelle sind die Zahlen für beide Landkreise zusammengestellt.⁴

Landkreis	Bevölkerung (Einwohner – EW)			Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)		
	31.12.1991	31.12.2000	31.12.2015	31.12.1991	31.12.2000	31.12.2015
Spree-Neiße	150.875	148.700	117.635	91	90	71
Oberspreewald-Lausitz	161.047	145.110	112.450	132	119	92

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.



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

³ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

⁴ Detaillierte Bevölkerungszahlen für die Städte und Gemeinden 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 (Stand: 31.12.2016)

Kaufkraft (KKF)			Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (EH-KKF)			Wachstumsrate in % Prognose 2016 bis 2017 bezogen auf € je EW
absolut	je EW	je EW - Index	absolut	je EW	je EW - Index	
Landkreis Spree-Neiße						
2.284.100	19.417	88,1	703.220	5.986	90,9	2,5 %
Landkreis Oberspreewald-Lausitz						
2.158.300	19.193	87,1	668.620	5.967	90,7	3,0 %

Quelle: www.cottbus.ihk.de

Trendaussage: Die Kaufkraftkennziffern verzeichnen seit vielen Jahren einen deutlichen Aufwärtstrend. Dabei steigt jedoch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft gegenüber der allgemeinen Kaufkraft etwas moderater. Grund dafür sind die steigenden Ausgaben für die Miete, Strom bzw. Energie (inkl. Kraftstoff), Telekommunikation, private Absicherung und Gesundheitsvorsorge. Durch den höheren Anteil, den die Verbraucher für ihre private Absicherung verwenden, bleibt weniger für die tatsächlichen Ausgaben im Einzelhandel übrig.

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, Schwarzhöhe, Senftenberg und Großräschen festgelegt.

Ihre Branchenkompetenzfelder sind Automotive, Biotechnologie, Energiewirtschaft / -technologie, Mineralöle / Biokraftstoffe, Kunststoffe/Chemie, Logistik, Medien/ IKT, Metallerzeugung/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 Schwarzheide GmbH. Weitere Standort prägende Unternehmen sind z.B. die TAKRAF GmbH und die Vestas Blades Deutschland GmbH in Lauchhammer, die Lausitzer Stahlbau Ruhland GmbH in Ruhland, die Züblin Stahlbau GmbH in Senftenberg oder die Fränkischen Rohrwerke Gebr. Kirchner GmbH & Co. in Schwarzheide.

Der größte Arbeitgeber im Landkreis Spree-Neiße ist die Lausitz Energie Bergbau AG und Lausitz Energie Kraftwerk AG (LEAG). Weitere Unternehmen sind u. a. die SPRELA GmbH und die Papierfabrik Hamburger-Spremburg GmbH & Co. KG in Spremburg, die Peitzer Edelfisch Handelsgesellschaft mbH in Peitz, Trevira und die Löhr MEGAFLEX Schaumstoff GmbH in Guben und die Cristalica GmbH in Döbern. Die Kreisstadt Forst (Lausitz) punktet mit ihrer internationalen Autobahnanbindung. Das Logistik- und Industriezentrum Lausitz bietet beste Bedingungen für national und international agierende Unternehmen wie die Spaarmann Logistics GmbH, die Overseas GmbH oder die Firmengruppe LION-Group u. a. mit der LION AußenhandelsService GmbH bzw. LION Spezialtransport GmbH.

Weitere Branchenbeispiele:

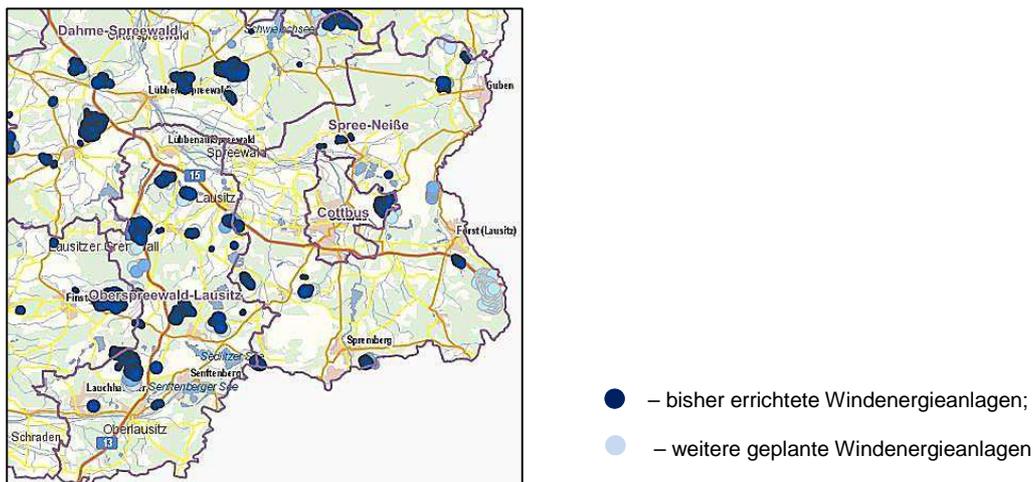
Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel war und ist die Ansiedlung und Entwicklung mittelständischer Unternehmen unverzichtbar. Dabei wurde auch an bestehende Traditionen angeknüpft, so zum Beispiel die bekannten Gubener Hüte mit der Gubhut GbR, Die Spinnerei Forst GmbH / Spintec GmbH, Vliesstoffe und Textilrecycling GmbH knüpfen an die Herstellung ehemals bekannten Forster Tuche an.

Zu den Neuansiedlungen zählen unter anderem in Guben die Gubener Plastinate GmbH und in Spremburg die IPS Karton.eu GmbH & Co.KG mit ihrer Kartonagenherstellung. Im Bereich Nahrung und Genuss sind beispielhaft die Confiserie Felicitas GmbH Hornow mit der Schokoladenmanufaktur, die Tänzer & Trasper GmbH mit ihren Eierlikörkreationen „scharfes GELB“ aus Senftenberg und die Bäckerei Cornelia und Peter Dreißig KG in Guben / Deulowitz mit ca. 100 Filialen in einem Umkreis von etwa 250 km (von Berlin bis ins sächsische Dresden oder Görlitz) zu nennen. Im Dienstleistungssektor sind Unternehmen wie die Firmengruppe Helbeck im Bereich des Facility-Managements in Forst (Lausitz), Uniror Universal - Rohrreinigung GmbH Forst sowie die Bertschi-Gruppe – STR Tank-Container-Reinigung Schwarzhöhe GmbH erfolgreich.

Energieregion 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. Insbesondere militärische Konversionsflächen, Altindustrietrassen und Bergbaufolgelandschaften bieten hierfür großflächig geeignete Standorte. Eine der bedeutendsten Biogasanlagen befindet sich im Bioenergiepark in Forst (Lausitz) nahe der Autobahnausfahrt im Industrie- und Gewerbegebiet, welche 2014 ans Netz ging.



Windenergiestandorte Quelle: GeoPortal Spree-Neiße

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, www.lkspn.de und 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, Oder-Neiße Radweg, Spreeradweg) 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
- der Spreewald als Biosphärenreservat mit der Spreewald-Therme in Burg/Spreewald
- der Forster Rosengarten in Forst (Lausitz)
- das Plastinarium mit der Ausstellung Körperwelten in Guben
- Besucherzentrum excursio (Bergbautourismus) in Welzow
- Geopark Muskauer Faltenbogen
- Peitzer Teichlandschaften und der Erlebnispark Teichland bei Neuendorf
- Schokoladenmanufaktur in Hornow
- Freilichtbühne in Spremberg
- Brandenburgische Textilmuseum in Forst(Lausitz)

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

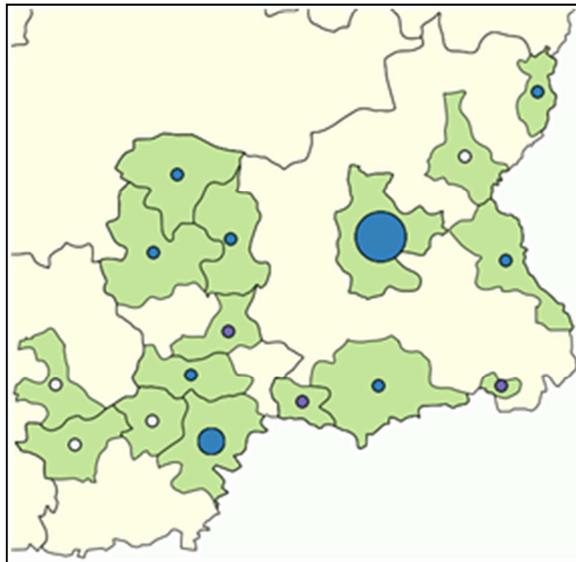
Anzahl Gäste		Anzahl Übernachtungen		Ø Aufenthaltsdauer (Tage)		Ø Bettenauslastung (%)	
2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Landkreis Spree-Neiße							
247.383	221.654	705.850	700.588	2,8	2,4	43,4	34,0
Landkreis Oberspreewald-Lausitz							
240.756	215.204	663.638	633.658	2,8	2,7	34,7	29,1

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.



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, Raumb Beobachtung

Bauabgang in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2016					
Landkreis	Wohngebäude			Nichtwohngebäude	
	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche (1.000 m ²)	Anzahl der Gebäude	Nutzfläche (1.000 m ²)
Spree-Neiße	23	317	15,2	22	14,3
Oberspreewald-Lausitz	9	60	6,4	6	7,6

Bautätigkeit in den Landkreisen

Ausgewählte Kennziffern im Bereich Bauen und Wohnen						
	Landkreis Spree-Neiße			Landkreis Oberspreewald-Lausitz		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Baugenehmigungen gesamt*	245	276	272	175	160	174
Neubau Wohngebäude	129	170	158	86	92	89
Neubau Nichtwohngebäude	62	47	44	23	17	40
Baufertigstellungen gesamt	265	242	k. A.	153	138	k. A.
Neubau Wohngebäude	121	135	k. A.	90	76	k. A.
Neubau Nichtwohngebäude	50	45	k. A.	18	24	k. A.
Wohngebäudebestand	33.064	33.182	k. A.	28.678	28.749	k. A.
Wohnungsbestand (Anzahl der WE)	64.622	64.350	k. A.	64.013	63.992	k. A.

* einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

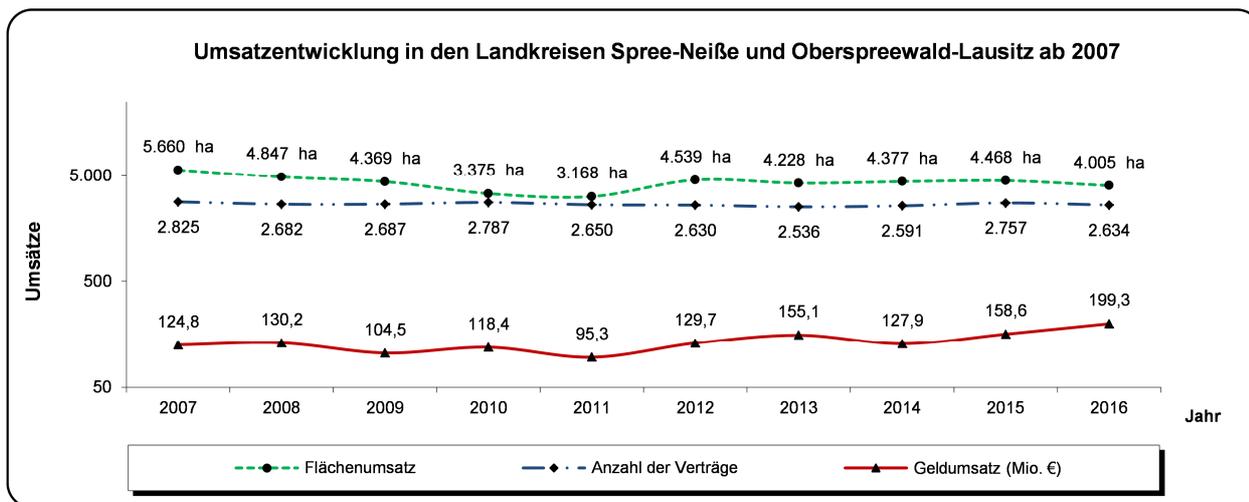
Quelle für Bauabgang und ausgewählte Kennziffern: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2016 stützt sich auf die Verträge, die im Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 abgeschlossen und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2017 registriert wurden. Nach dem Stichtag eingegangene Verträge wurden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung, standen aber für die Jahresanalyse nicht zur Verfügung.

Die Umsatzzahlen des Jahres 2016 haben sich auf den örtlichen Grundstückenmärkten unterschiedlich entwickelt. Die Vertragszahlen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum in beiden Landkreisen insgesamt um 4,5 % gefallen. Der Landkreis Spree-Neiße war mit 53 % am Gesamtumsatz beteiligt.

Der Flächenumsatz ging im Vergleich zum Vorjahr um 10,4 % zurück. Hier war der Landkreis Spree-Neiße mit 56 % des Flächenumsatzes beteiligt. Der Geldumsatz verzeichnete wieder einen erheblichen Zuwachs. Dieser stieg um 26 %, im Landkreis Oberspreewald-Lausitz sogar um 79% (59 % des Gesamtumsatzes).



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:

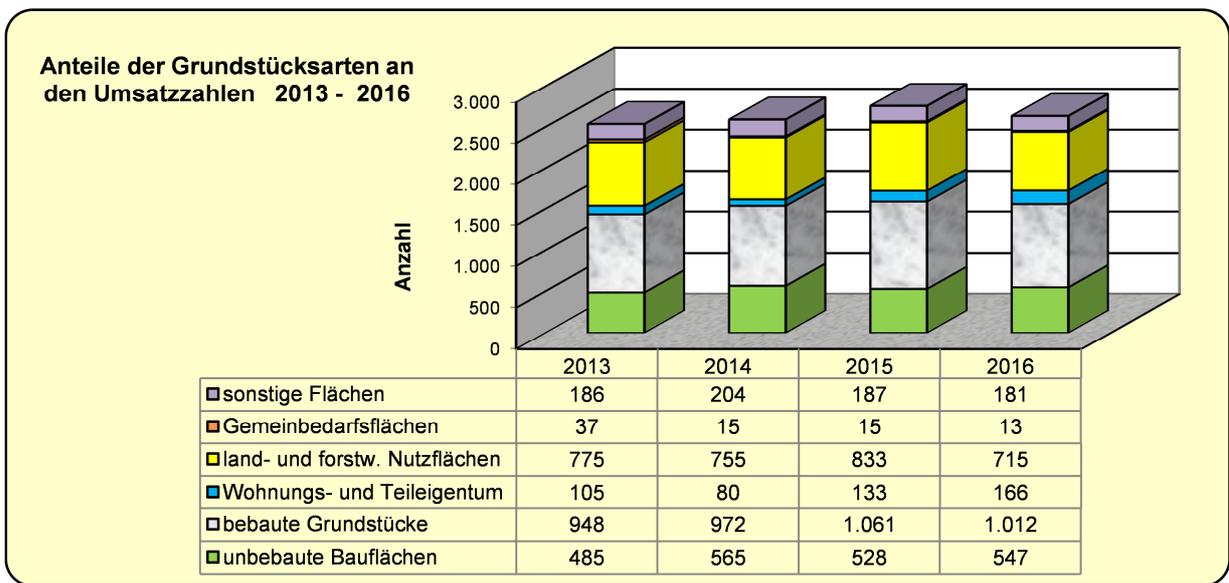
- „unbebaute Flächen“ (uf), unterteilt in unbebaute Bauflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen, bleibende Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen
- „bebaute Grundstücke“ (bb)
- „Wohnungs- und Teileigentum“ (ei)

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.

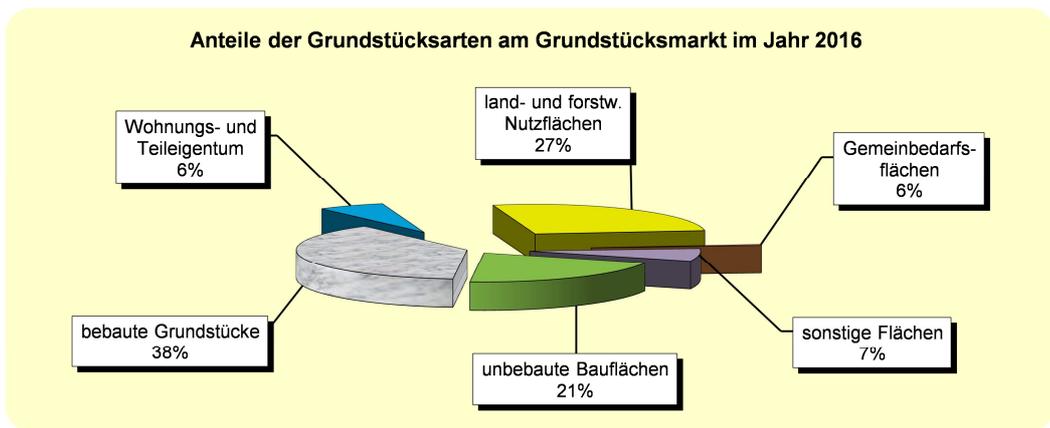
Zukünftige Gemeinbedarfsflächen werden in der Grundstücksart gebucht, zu der sie vor dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme gehörten.

4.1 Vertragsvorgänge

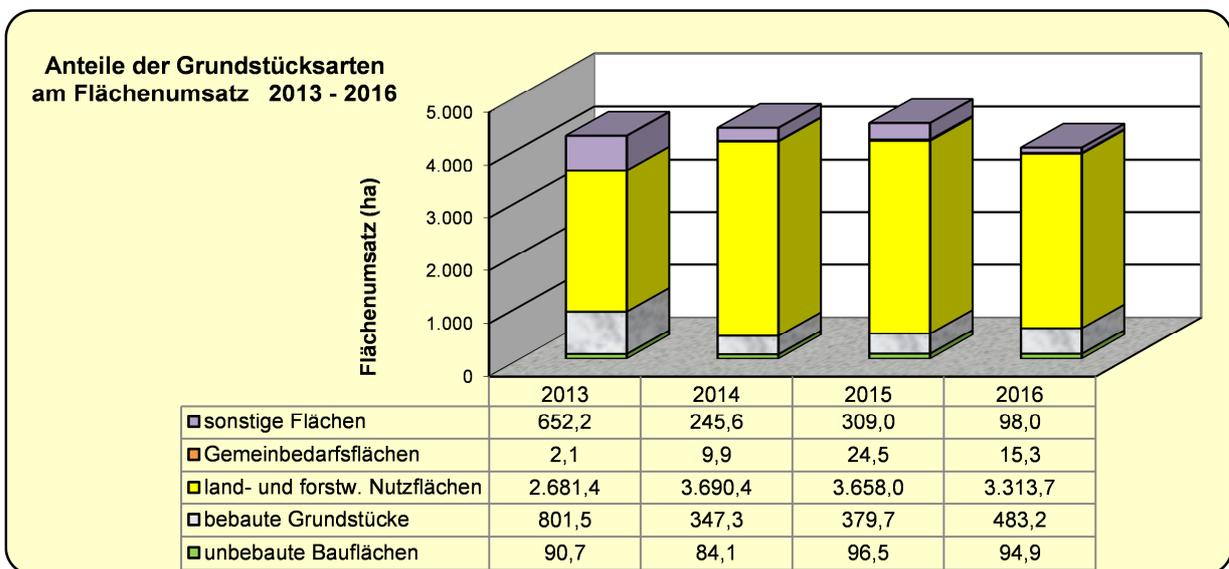
Aus der Grafik sind die Vertragszahlen innerhalb der Teilmärkte und ihre Entwicklung seit 2013 ersichtlich. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Datensätze in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz um insgesamt 123 gefallen.



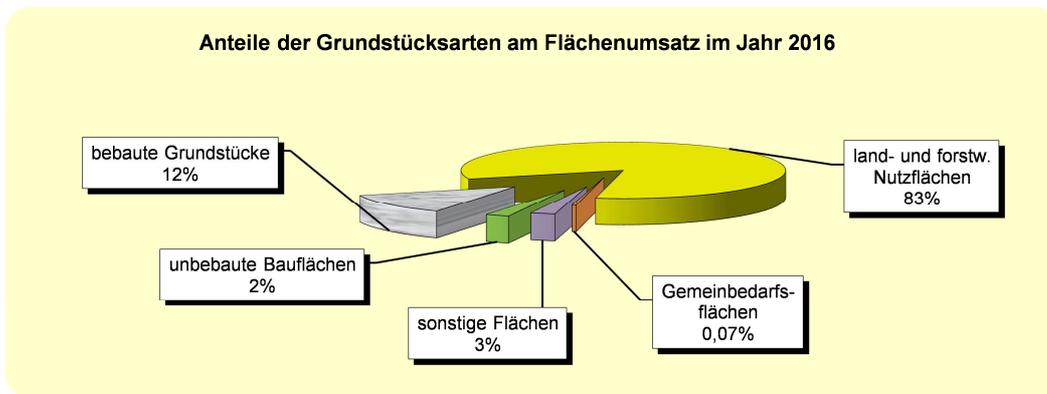
Die folgende Grafik verdeutlicht die prozentuale Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte.



4.2 Flächenumsatz

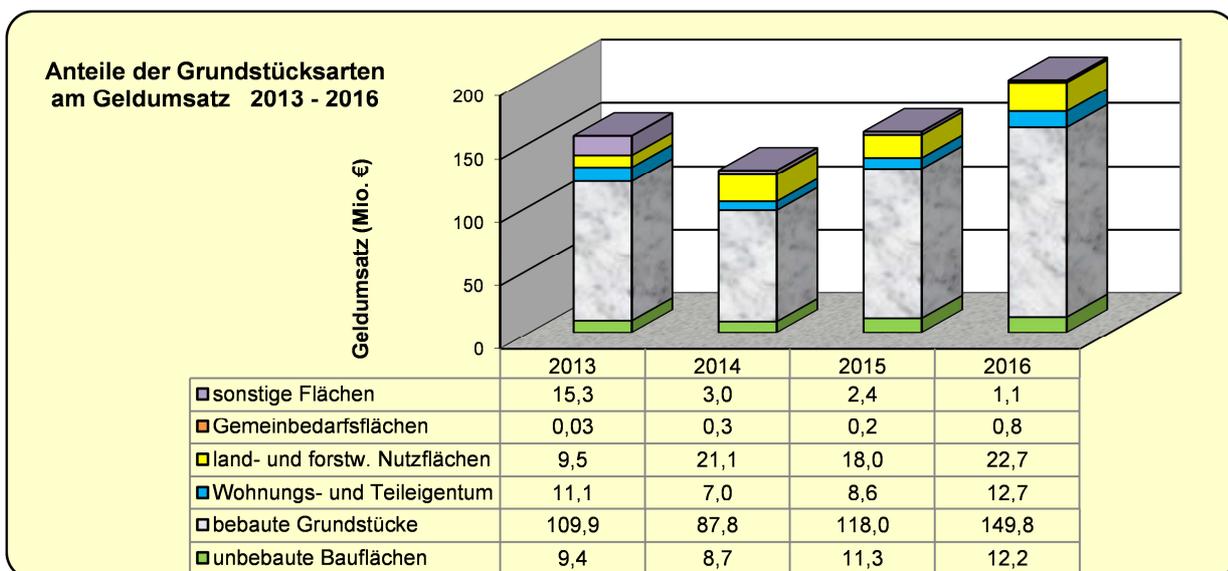


Der um 463 ha gefallene Flächenumsatz ist auf die rückläufigen Umsätze bei den land- und forstwirtschaftlichen sowie sonstigen Grundstücken zurückzuführen. Beim bebauten Grundstücksverkehr wechselten hingegen größere Flächen den Eigentümer. Alle anderen Teilmärkte verzeichneten fallende Flächenumsätze. Sie haben jedoch nur einen geringen Anteil am gesamten Flächenumsatz, wie die Grafik zeigt.

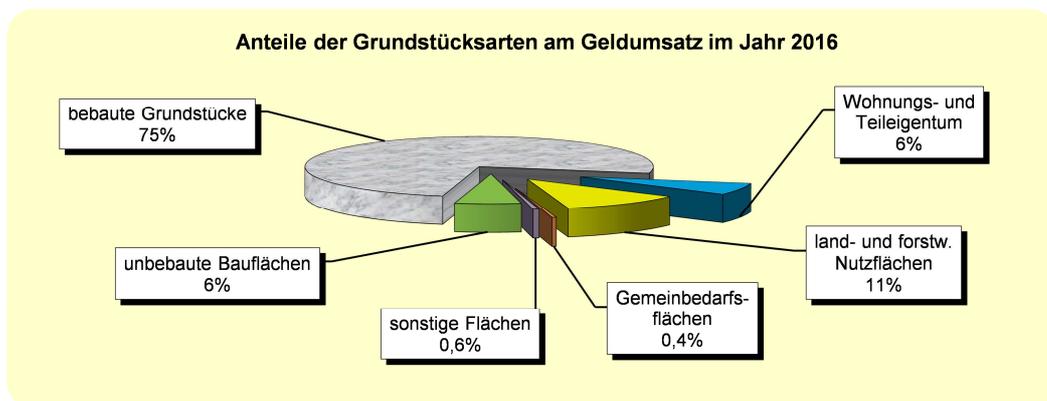


4.3 Geldumsatz

Im Vergleich zum Jahr 2015 ist der Geldumsatz um 41 Mio. € angestiegen. Das ist auf die Umsätze bei den bebauten Grundstücken zurückzuführen, die allein einen Zuwachs von 32 Mio. € verbuchten.

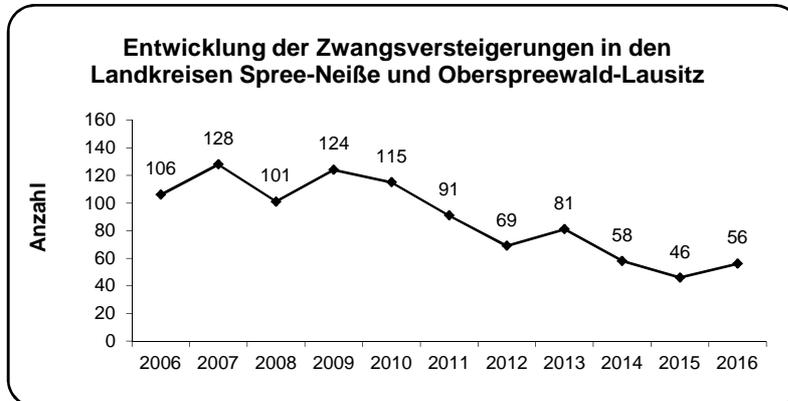


Wie nicht anders zu erwarten, hat der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken wie schon seit vielen Jahren den größten Anteil am Gesamtumsatz.



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 2016 um ca. 22 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Territorial verteilt sich die Versteigerungen mit 43 % auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz und mit 57 % auf den Landkreis Spree-Neiße.

Insgesamt wurde im Jahr 2016 ein Geldvolumen in Höhe von 5,9 Mio. € bei Zwangsversteigerungen umgesetzt. Die bebauten Grundstücke hatten mit 5,65 Mio. € den größten Anteil am Geldumsatz. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 20,6 ha.

Die bebauten Immobilien dominierten, wie schon in den Jahren zuvor, mit 79 % das Versteigerungsgeschehen. Das Wohnungs- und Teileigentum hatte einen Anteil von 7 % und die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen mit nur fünf Zwangsversteigerungen machten 9 % aus. Unbebaute Bauflächen kamen zweimal unter den Hammer und machten knapp 4 % Anteil aus.

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 44 bebaute Immobilien in beiden Landkreisen versteigert. Unter diesen befanden sich 20 Einfamilienhäuser (einschließlich Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Bauernhäuser), zwei Zweifamilienhäuser, neun Mehrfamilienhäuser, drei Wohn- und Geschäftshäuser, eine Gaststätte und neun gewerbliche oder sonstige Objekte.

Nachfolgend werden einige Untersuchungsergebnisse zu ausgesuchten Immobilien zusammengestellt.

Zwangsversteigerungen ausgewählter Gebäudearten und Eigentumswohnungen, LK SPN und OSL 2016					
Objektart	Anzahl ZVG	Baujahr	Ø Verkehrswert (Spanne)T€	Ø Steigpreis (Spanne) T€	Ø Verhältnis SP/VW* (Spanne) %
freistehende Einfamilienhäuser	4	vor 1945	68 (1,5 – 148)	53 (2,6 – 150)	90 (21 – 175)
	2	1945 – 1970	55 (22 – 89)	50 (28 – 71)	105 (80 – 90)
	-	1970 – 1990	-	-	-
	3	ab 1990	132 (103 – 150)	84 (76 – 90)	66 (51 – 87)
Doppelhaushälften	2	vor 1945	37 (34 – 39)	19 (17 – 21)	52 (50 – 53)
Mehrfamilienhäuser	4	1950 – 1980	935 (510 – 1.700)	658 (245–1.250)	70 (48 – 110)
Wohn- und Geschäftshäuser	2	vor 1950	132 (80 – 183)	58 (54 – 62)	54 (30 – 78)
gewerbliche Grundstücke	5	vor 1945	217 (53 – 700)	182 (26 – 515)	89 (33 – 123)
Eigentumswohnungen	4	1984 – 2006	43 (20 – 65)	48 (20 – 93)	110 (75 – 153)

* 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 56 Verträge über zukünftige Gemeinbedarfsflächen, die im Jahr 2016 abgeschlossen wurden. Diese werden unter dem Punkt 7.7 näher untersucht. Sie sind daher nicht in den folgenden Darstellungen enthalten.

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 489 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Das sind 65 Erwerbsvorgänge mehr als im Jahr 2015. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 6,8 ha und der Geldumsatz um 2,4 Mio. € an.

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2015 und 2016 gegenübergestellt.

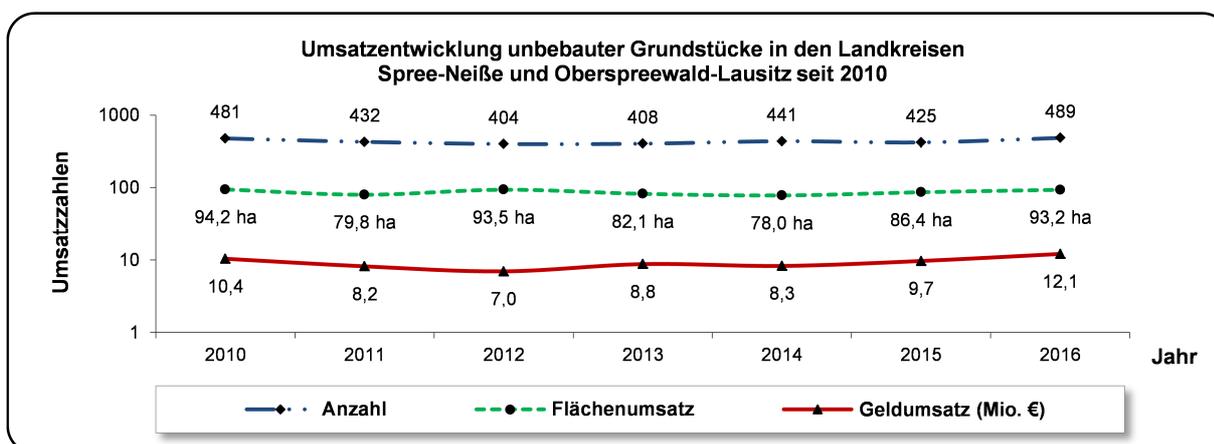
Übersicht über die Gesamtumsätze der unbebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2015	2016	Veränd.	2015	2016	Veränd.	2015	2016	Veränd.
424	489	+ 15 %	89,4	93,2	+ 4 %	9,7	12,1	+ 25 %

Unter den 489 registrierten Datensätzen befanden sich 472 Kaufverträge, 12 Tauschverträge, zwei Zwangsversteigerungen und drei Erbbaurechtsverträge.

Die folgende Tabelle differenziert die Umsätze nach Landkreisen.

Übersicht über die Umsatzzahlen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2016						
Landkreis	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Spree-Neiße	215	260	62,2	44,9	5,1	5,7
Oberspreewald-Lausitz	209	229	24,2	48,4	4,6	6,4

Die Grafik fasst alle Gesamtumsätze seit dem Jahr 2010 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 m² (maximal 2.000 m²) und in **übergroße, zusammengesetzte Grundstücke**, bei denen neben dem üblichen Bauland auch großflächiges Garten- bzw. Hinterland oder eine mögliche 2. Baustelle ohne vertragliche Preisdifferenzierung verkauft wurde, unterteilt.

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

Eine Ausnahme von dieser Einteilung bildet die Gemeinde **Burg (Spreewald)** ohne ihre Orts- oder Gemeindeteile. Wegen ihrer besonderen bauplanungsrechtlichen sowie touristischen Bedeutung und der daraus resultierenden **Sonderstellung** ist sie mit keinem anderen Ort vergleichbar.

Die Kauffälle aus der momentan durch den Bergbau belasteten Stadt Welzow werden wegen ihrer ungewöhnlichen Verhältnisse gegenwärtig nicht in die weiterführenden 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.

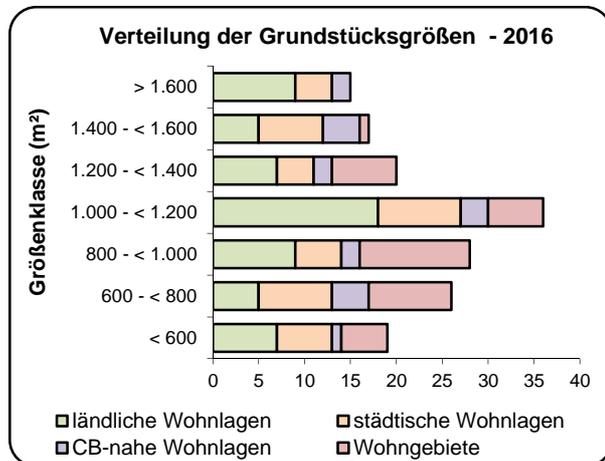
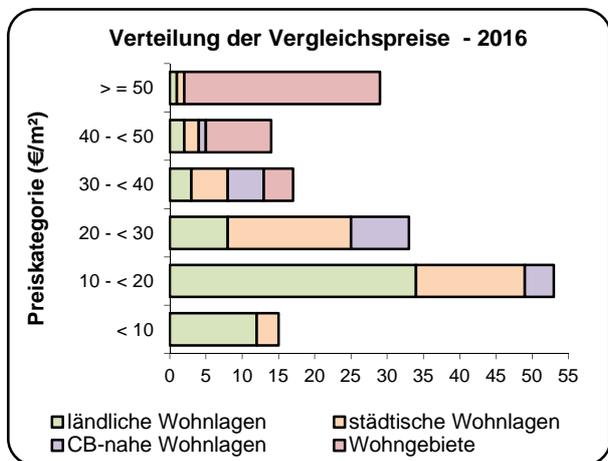
Im Jahr 2016 wurden 192 Baugrundstücke (8 mehr als im Jahr 2015) für den individuellen Wohnungsbau in der Kaufpreissammlung registriert, die für weitere Analysen geeignet waren. Der Flächenumsatz betrug 30,9 ha (Vorjahr: 25,4 ha) und der Geldumsatz lag bei 5,9 Mio. € (Vorjahr: 4,9 Mio. €).

Übersicht über die Anteile der Wohnbaulandgrundstücke						
Lage der Grundstücke	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (T€)	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
ländliche Wohnlagen	57	79	9,95	15,25	929	1.589
städtische Wohnlagen	61	52	8,57	8,64	1.661	1.402
CB-nahe Wohnlagen	22	19	3,00	2,69	596	577
neue Wohngebiete	44	42	3,84	4,31	1.753	2.291

5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung

5.2.1.1 Selbständige Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2016 standen 161 Kaufverträge über selbständige, erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz für die folgenden Untersuchungen zur Verfügung. Das sind 7 Verträge mehr als im Vorjahr. Die Preisspanne reichte von 5,00 €/m² bis 100,00 €/m². Die Grundstücke waren zwischen 396 m² und 2.000 m² groß.



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

Übersicht über das Preisniveau selbständiger Wohnbauflächen – 2016					
Lage	Anzahl	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
ländliche Wohnlagen	60	16,30 / 15,07 (5,00 – 60,00)	1.125 (441 – 2.000)	45	17.000 (4.500 – 57.800)
städtische Wohnlagen Spree-Neiße	17	18,59 / 19,08 (5,97 – 37,26)	1.110 (493 – 1.656)	45	21.200 (5.000 – 43.000)
städtische Wohnlagen Oberspreewald-Lausitz	26	26,94 / 25,06 (7,80 – 69,00)	1.030 (396 – 1.695)	45	25.800 (6.000 – 54.000)
CB-nahe Wohnlagen	18	25,57 / 25,00 (13,35 – 45,00)	1.150 (500 – 2.000)	45	28.700 (10.000 – 60.000)
neue Wohngebiete	40	56,38 / 56,03 (33,77 – 100,00)	920 (420 – 1.599)	40	51.500 (21.000 – 98.800)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber den Vorjahreszahlen überwiegend steigend. Nur in den städtischen Wohnlagen des Landkreises Oberspreewald-Lausitz und den CB-nahen Wohnlagen gingen die mittleren Bodenpreise etwas zurück. Somit stiegen auch die Gesamtkaufpreise. Nur in den städtischen Wohnlagen vom Landkreis Oberspreewald-Lausitz ging dieser um durchschnittlich 4.400 € zurück.

Die meisten Verkäufe wurden in der Stadt Spremberg (19 Kauffälle) getätigt, gefolgt von der Gemarkung Kolkwitz mit 13 Kauffällen und der Stadt Großräschen, in der 10 Kauffällen registriert wurden. Weitere Schwerpunkte waren die Stadt Calau mit ihrem Ortsteil Werchow (7 Kauffälle), die Kreisstadt Senftenberg mit dem Ortsteil Großkoschen (6 Kauffälle) sowie die Neißestadt Guben (5 Kauffälle).

5.2.1.2 Übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2016 wurden 31 Kaufverträge (Vorjahr: 30) über übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert. Sie bestehen aus einem Baulandanteil und größeren Garten- und / oder objekt nahen landwirtschaftlichen Flächen. Mitunter wären sie in zwei oder mehrere Baugrundstücke teilbar. Daher ist eine Ausweisung eines Bodenpreises in €/m² nicht vorgesehen.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau in den einzelnen Lagen. In den CB-nahen Wohnlagen gab es im Berichtszeitraum nur einen Vertragsvorgang. Dieser wird aus Datenschutzgründen nicht dargestellt.

Übersicht über das Preisniveau übergroßer, zusammengesetzter Wohnbauflächen – 2016				
Lage	Anzahl	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
ländliche Wohnlagen	19	4.470 (2.030 – 13.670)	120	30.100 (6.800 – 68.000)
städtische Wohnlagen Spree-Neiße	6	5.400 (2.010 – 18.480)	120	50.800 (8.200 – 195.000)
städtische Wohnlagen Oberspreewald-Lausitz	3	2.800 (2.370 – 3.510)	85	22.500 (5.100 – 45.000)
neue Wohngebiete	2	3.150	60	115.100

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 Wertermittlungsstichtag.

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:

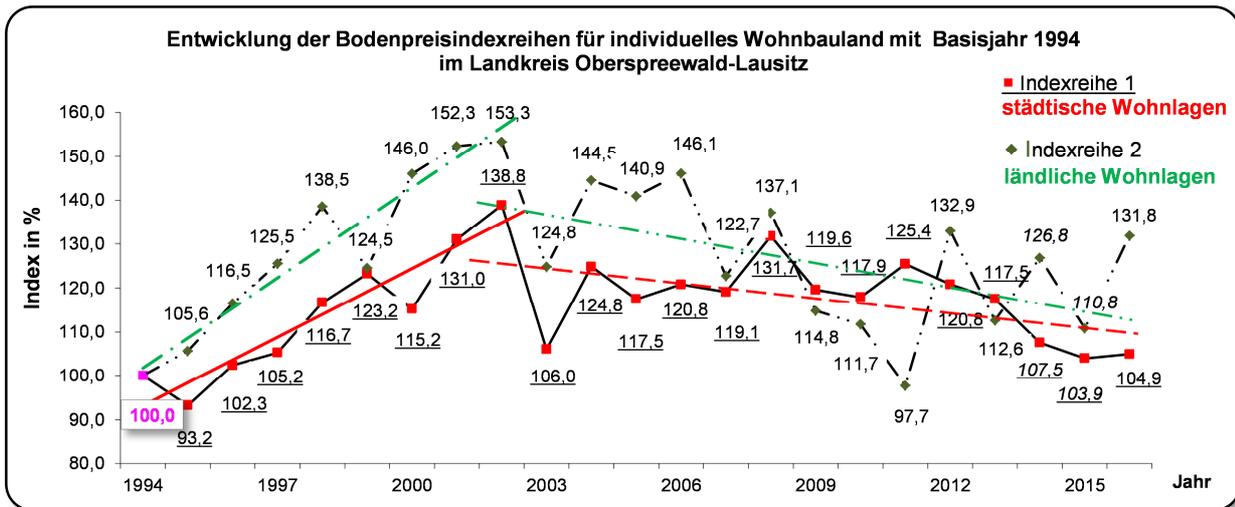
Indexreihe 1 – Städtische Wohnlagen

Indexreihe 2 – Ländliche Wohnlagen

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2016
- Flächengrößen von 280 m² bis 1.800 m²
- Basisjahr 1994 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

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



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

Betrachtet man den **10-Jahres-Trend** ab 2007, ergibt sich für die **städtischen Wohnlagen** eine rückläufige Entwicklung mit - 2,36 % ($R^2 \sim 0,6$) jährlich. Für die **ländlichen Wohnlagen** weist die Trendlinie seit 2002 nach dem starken Abfall im Jahr 2011 und dem anschließenden enormen Anstieg im Jahr 2012 einen jährlichen Rückgang um knapp 2 % ($R^2 \sim 0,3$) aus. Seit 2007 ergibt sich ein stagnierender Trend, der jedoch großen jährlichen Schwankungen unterliegt.

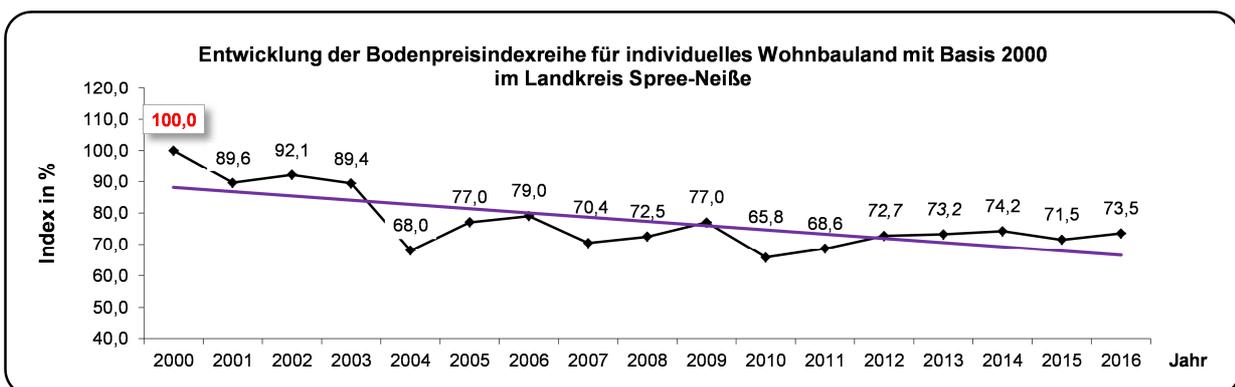
Landkreis Spree-Neiße

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

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswerteperiode 2000 bis 2016
- Flächengrößen von 280 m² bis 1.800 m²
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

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



Seit dem Jahr 2000 bis zum Jahr 2004 verlief der Grundstücksmarkt beim individuellen Wohnbau land stark rückläufig. Seitdem könnte man von einem stagnierenden Markt sprechen. Allerdings zeichnet sich seit 2010 eine leicht steigende Tendenz mit einer jährlichen Steigerung von etwas mehr als 1 % ($R^2 \sim 0,59$) ab.

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

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für individuelles Wohnbau land – Basis 1994 bzw. 2000						
Jahr	Landkreis Oberspreewald-Lausitz				Landkreis Spree-Neiße	
	städtische Wohnlagen		ländliche Wohnlagen		gesamter Landkreis	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index	Anzahl	Index
1994	56	100,0	50	100,0		-
1995	62	93,2	41	105,6		-
1996	69	102,3	57	116,5		-
1997	48	105,2	53	125,5		-
1998	47	116,7	42	138,5		-
1999	57	123,2	48	124,5		-
2000	34	115,2	38	146,0	123	100,0
2001	23	131,0	29	152,3	115	89,6
2002	26	138,8	25	153,3	89	92,1
2003	45	106,0	33	124,8	78	89,4
2004	26	124,8	16	144,5	57	68,0
2005	23	117,5	14	140,9	73	77,0
2006	18	120,8	12	146,1	46	79,0
2007	14	119,1	8	122,7	39	70,4
2008	28	131,7	12	137,1	48	72,5
2009	23	119,6	5	114,8	41	77,0
2010	26	117,9	11	111,7	48	65,8
2011	31	125,4	15	97,7	37	66,6
2012	28	120,8	15	132,9	44	72,7
2013	10	117,5	16	112,6	40	73,2
2014	21	107,5	14	126,8	36	74,2
2015	17	103,9	15	110,8	36	71,5
2016	14	104,9	20	131,8	49	73,5
insgesamt	746	Kauffälle	589	Kauffälle	999	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 2015 und 2016, 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.

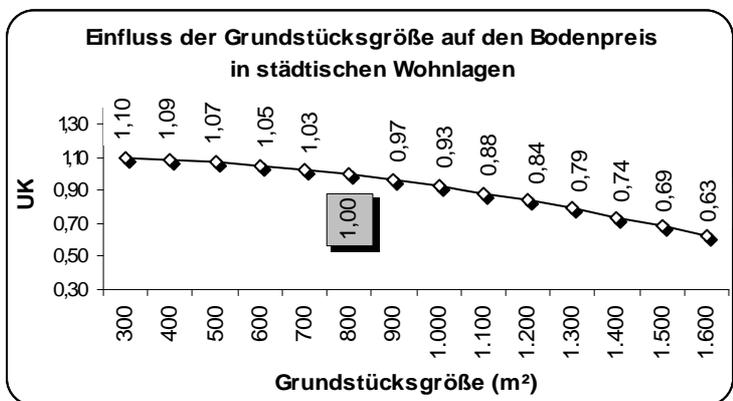
5.2.3.1 Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen

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 m² begrenzt.
- Für den Ausreißertest wurde das 2,5-fache der Standardabweichung verwendet.
- Die Stichprobe umfasste nach Ausschluss aller Ausreißer noch 157 normal verteilte Kauffälle.
- Neben dem Einfluss der Flächengröße wurde auch der Einfluss der Zeit untersucht. Ein Einfluss der Zeit konnte nicht nachgewiesen werden (durch die Anwendung der Indexreihe eliminiert).
- Der Variationskoeffizient vor der Regression betrug 0,33 und verbesserte sich nach der Regression auf 0,20. Damit entspricht der Variationskoeffizient nach Regression den in der Fachliteratur veröffentlichten Erfahrungswerten.
- Entsprechend der Verteilung der Grundstücksgrößen konnten 800 m² als Basisgröße für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt werden.

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

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



Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert für 900 m² = 26 €/m²

gesucht: Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m²

Umrechnungskoeffizient für 900 m² = 0,97
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 0,84

Bodenwert für 1.200 m² :
 26,00 €/m² x (0,84 / 0,97) = 22,52 €/m²

5.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen

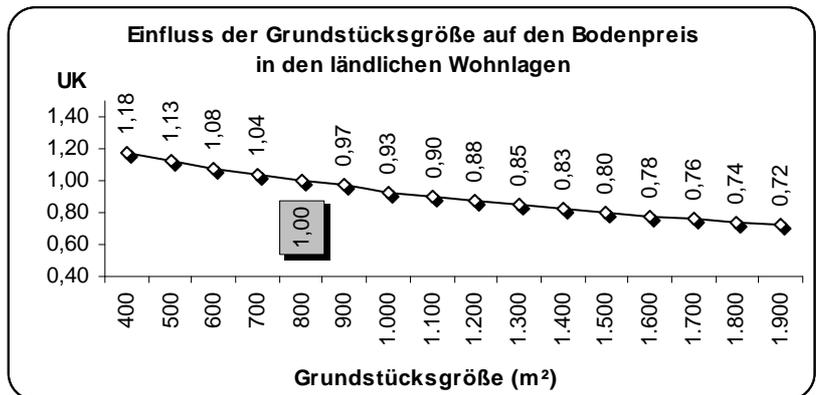
Für ländliche Wohnlagen erfolgte im Jahr 2008 eine erste Ableitung und Veröffentlichung von Umrechnungskoeffizienten.

Modell der Ableitung:

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

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

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



Anwendungsbeispiel:
 mittlerer Vergleichspreis für 1.100 m² = 14 €/m²
gesucht: Bodenwert für ein Grundstück mit 600 m²
 Umrechnungskoeffizient für 1.100 m² = 0,90
 Umrechnungskoeffizient für 600 m² = 1,08
 Bodenwert für 600 m² Bauland:
 14,00 €/m² x (1,08/ 0,90) = 16,80 €/m², rd. 17 €/m²

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2016 wurden keine Kauffälle für Mehrfamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert. Im Vorjahr (2015) waren es zwei. Deren Flächenumsatz betrug rd. 8.300 m². Der durchschnittliche Bodenpreis lag bei 35 €/m² und betrug 100 % des Bodenrichtwertes.

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Jahr 2016 konnten 38 Kaufverträge über Industrie- und Gewerbeflächen und zur höherwertigen gewerblichen oder geschäftlichen Nutzung mit einem Flächenumsatz von insgesamt rd. 22,9 ha (Vorjahr: 27,2 ha) und einem Geldumsatz von rd. 2,0 Mio. € (Vorjahr: 2,52 Mio. €) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert werden.

5.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung

Zur Preisanalyse standen 24 geeignete Flächenaufkäufe zur Neuansiedlung, zur Erweiterung oder Arrondierung von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten in beiden Landkreisen zur Verfügung. Außerdem wurden acht Kauffälle für geschäftliche Grundstücke registriert. Hierbei handelt es sich um Grundstücke für kleinere Geschäftshäuser bzw. Einkaufsmärkte.

Die Bodenpreise variierten je nach dem Zustand der Erschließung, der Lage und der geplanter Nutzung zwischen 1,39 €/m² und 82,54 €/m².

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 – 2014 bis 2016					
Nutzung	Jahr	Anzahl	Ø Bodenpreis, ebf* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
für Gewerbe und Industrie	2016	6 (innerorts)	11,10 / 10,57 (1,48 – 35,00)	1.050 (33 – 2.732)	11.100 (300 – 34.000)
		18 (Gebiete)	6,49 / 6,26 (1,39 – 25,00)	10.500 (515 – 52.550)	65.600 (2.900 – 380.000)
	2015	18	7,94 / 6,64 (3,28 – 20,00)	13.900 (74 – 187.080)	64.400 (520 – 613.500)
	2014	23	8,61 / 6,10 (1,61 – 27,27)	7.080 (166 – 33.000)	43.100 (2.075 – 182.380)
für geschäftliche Nutzung <small>(2016: Einzelhandel, Verbrauchermärkte, ...) (2014, 2015: großflächiger Handel, Tankstellen, ...)</small>	2016	6	40,53 / 28,13 (15,44 – 82,54)	2.950 (135 – 7.060)	82.400 (4.700 – 153.900)
	2015	3	51,96 / 61,42 (20,16 – 71,43)	7.380 (280 – 20.380)	453.300 (20.000 – 1,3 Mio.)
	2014	4	56,31 / 49,62 (31,00 – 109)	2.120 (170 – 7.000)	105.400 (13.600 – 360.000)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

ebf = erschließungsbeitragsfrei

Die Bodenpreise für die **geschäftlichen Grundstücke** wurden im Jahr 2016 im Durchschnitt bei rd. 100 % des geltenden Bodenrichtwertes für gemischte Bauflächen (Spanne 89 % bis 110 %) verhandelt. Das mittlere Bodenrichtwertniveau lag bei 41 €/m² (Spanne: 18 €/m² bis 75 €/m²).

5.4.2 Bodenpreisindexreihen

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

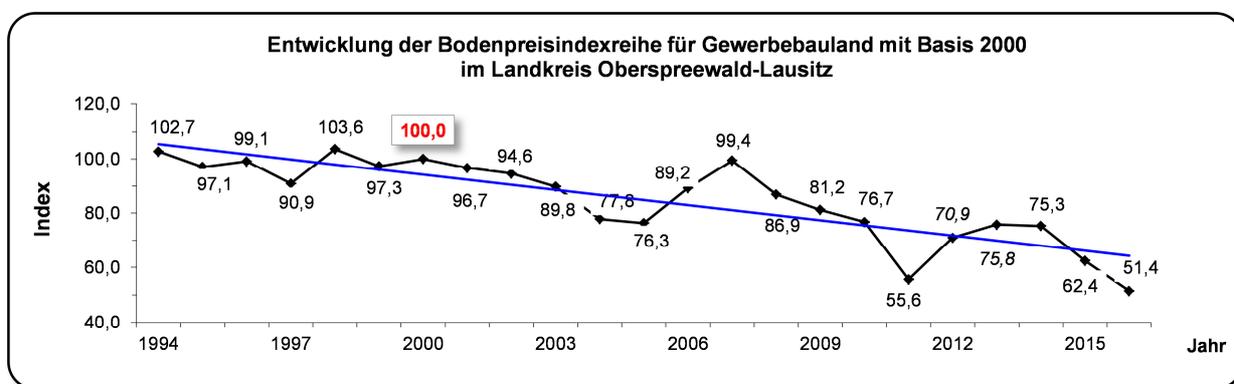
Bisher wurde **nur für den Bereich des Landkreises Oberspreewald-Lausitz** eine Indexreihe für gewerbliches Bauland abgeleitet. Dazu wurden die entsprechenden Kauffälle in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Arrondierungsflächen wurden in die Ableitung der Indexreihe nicht mit einbezogen.

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

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland
- Auswerteperiodenraum 1994 bis 2016
- 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 sind weiter fallende Preise auf diesem Grundstücksteilmarkt zu verzeichnen. Der jährliche Verlust seit 1994 liegt gemäß der Trendlinie bei knapp 2 % ($R^2 = 0,7$).



Entwicklung der jährlichen Indizes für Gewerbebauland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz – 2016					
Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Index	Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Index
1994	24	102,7	2006	5	89,2
1995	21	97,1	2007	5	99,4
1996	26	99,1	2008	5	86,9
1997	11	90,9	2009	4	81,2
1998	18	103,6	2010	10	76,7
1999	14	97,3	2011	3	55,6
2000	6	100,0	2012	3	70,9
2001	5	96,7	2013	7	75,8
2002	5	94,6	2014	7	75,3
2003	7	89,8	2015	3	62,4
2004	4	77,8	2016	5	51,4
2005	3	76,3	<i>Stichprobenumfang:</i>		201 Kauffälle

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 2015 und 2016, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

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 Rohbauland⁵.

Im Jahr 2016 wurden 11 Kaufverträge zum Erwerb von Bauerwartungs- bzw. Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 8,0 ha (Vorjahr: 7,6 ha) und einem Geldumsatz von rd. 488 T€ (Vorjahr: 804 T€) registriert.

Die Kaufpreise lagen zwischen 1,00 €/m² und 20 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 7,29 €/m². Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 0,1 ha und 2,2 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 2013 bis 2016. Hierin sind auch Zukäufe enthalten.

Wertanteil von Bauerwartungs- und Rohbauland am Bodenrichtwert für baureifes Land 2013 – 2016					
Entwicklungszustand	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) (€/m ²)	Ø Wertanteil am Bodenrichtwert %	Ø Bodenrichtwertniveau, ebf €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Bauerwartungsland					
Gewerbebauland	3	2,60 / 2,51 (0,60 – 5,00)	26 (11 – 56)	8,00 (5 – 9)	11.700 (3.500 – 16.700)
Wohnbauland	20	8,32 / 7,12 (1,008 – 20,00)	24 (5 – 41)	33,00 (6 – 78)	5.500 (60 – 23.200)
Rohbauland					
Gewerbebauland	9	5,94 / 5,78 (5,11 – 10,00)	54 (51 – 64)	11,00 (10 – 18)	2.700 (300 – 5.600)
Wohnbauland	18	14,89 / 13,62 (4,27 – 33,73)	45 (19 – 71)	33,00 (11 – 65)	3.000 (690 – 15.900)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

ebf = erschließungsbeitragsfrei

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden

Im Berichtsjahr wurden fünf Verträge ausgewertet, in denen Grundstücke zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse zu bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücken arrondiert wurden. Sie waren in Teilen bereits mit baulichen Anlagen der Käufer überbaut.

Aus den Verträgen waren keine besonderen Gesetzeslagen (z. B. Landwirtschaftsanpassungsgesetz LwAnpG) erkennbar.

Übersicht über das Preisniveau von landwirtschaftlichen Baugrundstücken – 2016				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) (€/m ²)	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
beide Landkreise	5	2,72 / 2,24 (1,01 – 4,20)	1.030 (250 – 2.490)	5.150

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

⁵ Definition der Begriffe im Glossar im Anhang

5.6.2 Erholungsgrundstücke

Der Markt der Erholungsgrundstücke ist überwiegend davon gekennzeichnet, dass zu bestehenden Gebäuden (Bungalows, Massivlauben, ...) der Grund und Boden zugekauft wird. Unbebaute Kauffälle sind insgesamt nur in geringen Zahlen in der Datenbank vorhanden.

Für eine Auswertung stehen im Jahr 2016 vier Kauffälle zur Verfügung. Um die Datenmenge etwas zu vergrößern, wurden geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2014 (im Jahr 2015 keine derartigen Kauffälle) in die Untersuchung mit einbezogen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die entsprechenden Ergebnisse zusammengestellt.

Übersicht über das Preisniveau von Erholungsgrundstücken – 2014 bis 2016				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) (€/m ²)	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
beide Landkreise	6	7,76 / 6,90 (1,43 – 16,50)	840 (350 – 1.800)	5.050

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

5.6.3 Grundstücke für soziale / kulturelle Einrichtungen

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

Im Jahr 2016 wurden drei derartige Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen. In den Jahren 2014 und 2015 waren es sieben, die in die weiteren Auswertungen mit einbezogen werden.

Diese Grundstücke befinden sich in den Städten Großräschen, Guben und Spremberg sowie in der Gemeinde Burg (Spreewald), den Ortsteilen Annahütte und Klettwitz der Gemeinde Schipkau und dem Ortsteil Hosena der Stadt Senftenberg.

Übersicht über das Preisniveau von Bauland für soziale / kulturelle Einrichtungen – 2013 bis 2016				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) (€/m ²)	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
beide Landkreise	10	25,99 / 31,58 (4,16 – 52,59)	5.270 (1.031 – 12.048)	52.650

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

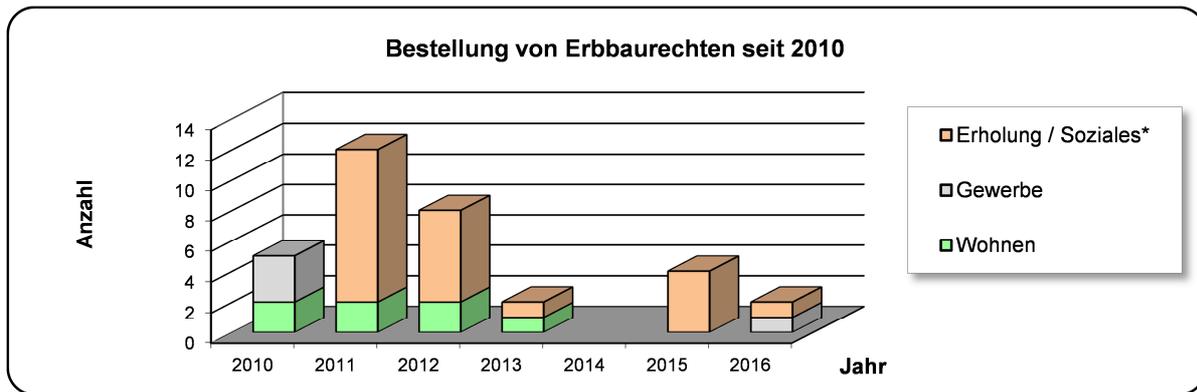
5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2016 wurden zwei Verträge (Vorjahr: vier derartige Verträge) zur Begründung von Erbbaurechten an unbebauten Grundstücken registriert.

Ein Erbbauberechtigter kaufte das gewerblich genutzte Grundstück zum Erbbaurecht hinzu, um den Erbbaurechtsvertrag anschließend aufzuheben. Die betroffenen Flächen waren insgesamt 2,1 ha groß. Alle Grundstücke lagen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Im Landkreis Spree-Neiße wurden keine Erbbaurechtsverträge registriert.

Außerdem wurden drei bebaute Grundstücke (2 Wohngrundstücke und ein gewerblich genutztes Grundstück) mit deren Erbbaurechten veräußert.

Wie aus der nachfolgenden 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.



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

Die Tabelle gibt einen Überblick über die seit dem Jahr 2010 vereinbarten Erbbauzinssätze in beiden Landkreisen. Die Stichprobe umfasste insgesamt 33 geeignete Erbbaurechtsverträge.

Übersicht über Erbbauzinssätze 2010 – 2016					
Nutzung	Anzahl Verträge	Bodenwertniveau (Spanne) €/m ²	Flächengröße Ø / (Spanne) m ²	Erbbauzinssätze Ø / (Spanne) %	Laufzeiten Jahre
Wohnen	7	27 bis 56	750 / (560 – 1.450)	2,9 / (2,5 – 3,0)	99
Erholung	16	14 bis 20	480 / (290 – 840)	3,5	99
Soziales	5	30 bis 50	5.400 / (2.400 – 7.900)	3,4 / (1,0 – 6,2)	60 bis 99
Gewerbe*	5	5 bis 75	2.300 / (1.100 – 6.900)	4,7 / (3,0 – 6,3)	30 bis 99

* auch geschäftlich und medizinisch

5.8 Arrondierungsflächen

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

Im Jahr 2016 konnten 124 Kaufverträge (Vorjahr: 103) über Zukäufe zur Arrondierung von Grundstücken zur Wohnbebauung bzw. gemischten Nutzung für die Landkreise Spree-Neiße (64) und Oberspreewald-Lausitz (60) in der Kaufpreissammlung registriert werden. Der Flächenumsatz betrug 4,0 ha und der Geldumsatz 491 T€.

Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 1,30 €/m² bis 75,00 €/m² und betrug durchschnittlich 16,47 €/m², nach der Fläche gewichtet 12,32 €/m². Die Flächengrößen variierten zwischen 4 m² und 3.026 m². Es ergab sich ein arithmetischer Mittelwert von rd. 320 m², der Medianwert lag bei 183 m².

Der prozentuale Anteil des Preises am Bodenrichtwert (Ø 22 €/m²) des angrenzenden Baulandes lag zwischen 5 % und 192 % und betrug im Durchschnitt 75 %.

Die Größe und das Bodenrichtwertniveau der zugekauften Grundstücksflächen beeinflussten die Höhe des Vergleichspreises. In der folgenden Tabelle sind die von Ausreißern bereinigten Untersuchungsergebnisse zusammengestellt. Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Arrondierungskäufe der Jahre 2014 und 2015 mit einbezogen.

Preisniveau und Wertverhältnisse von Arrondierungsflächen 2014 - 2016					
Grund des Erwerbs	Lage	Flächengröße (Ø Fläche) m ²	Anzahl der Kauffälle	Ø Anteil am BRW (Spanne) Ø Bodenpreis (Spanne) in €/m ²	Beispiele
Baurechtlich notwendig	straßenseitig	< 100 (46)	26	64 % (15 % - 167 %) 12 (3 - 28)	
		100 - 300 (171)	18	59 % (25 % - 100 %) 15 (4 - 68)	
		> 300 (568)	9	49 % (15 % - 105 %) 9 (3 - 21)	
	seitlich	< 100 (31)	28	84 % (23 % - 192 %) 20 (2 - 75)	
		100 - 300 (176)	26	72 % (8 % - 143 %) 16 (2 - 75)	
		> 300 (643)	32	60 % (2 % - 165 %) 12 (0,4 - 73)	
	hinten	< 100 (52)	11	84 % (15 % - 167 %) 13 (2 - 29)	
		100 - 300 (189)	14	58 % (24 % - 111 %) 10 (2 - 31)	
		> 300 (716)	9	40 % (11 % - 68 %) 6 (1 - 11)	
Baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland	Funktionsfläche	< 100 (62)	12	99 % (19 % - 278 %) 26 (3 - 70)	
		100 - 300 (168)	14	65 % (24 % - 132 %) 17 (5 - 62)	
		> 300 (952)	9	50 % (5 % - 100 %) 16 (1 - 70)	
	straßenseitig	< 350 (130)	30	59 % (15 % - 100 %) 14 (3 - 49)	
	seitlich	< 300 (125)	37	76% (10 % - 145 %) 17 (2 - 72)	
		> 300 (670)	28	67 % (20 % - 140 %) 13 (2 - 50)	
	hinten	< 300 (141)	17	71 % (24 % - 114 %) 21 (3 - 60)	
		> 300 (886)	12	52 % (20 % - 81 %) 12 (3 - 36)	

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 51 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 Landkreise⁶

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

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

Von den 217 im Landkreis Oberspreewald-Lausitz und 354 im Landkreis Spree-Neiße ansässigen Landwirtschaftsbetrieben, als Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe, wurden im Jahr 2016 rd. 92.700 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 eingetragener Genossenschaften sowie Gesellschaften des bürgerlichen Rechts (GbR).

Hauptanbauprodukt der bewirtschafteten Flächen war Getreide und Ackerfutter. Der Dauergrünlandanteil lag bei 20 % im Landkreis Oberspreewald-Lausitz und 22 % im Landkreis Spree-Neiße. Durch 79 landwirtschaftliche Unternehmen wurden im Jahr 2016 rd. 18 % der Anbauflächen nach ökologischen Grundsätzen bewirtschaftet.

Die Produktion von Biomais (Körnermais) und anderen nachwachsenden Rohstoffen (z. B. auf Kurzumtriebsplantagen) als Biomasse für Biogasanlagen stellt eines der Potentiale für erneuerbare Energien dar und kann somit zur Einkommenssicherung der Landwirtschaft beitragen. Im Berichtsjahr betrug deren Anbaufläche im Durchschnitt rd. 2 % der gesamten bewirtschafteten Flächen.

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

⁶ Zuarbeit der Landwirtschaftsämter der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz, Auszüge aus den Jahresberichten 2016

6.1.2 Die Forststruktur der Landkreise⁷

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 (41,9 % 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.⁸

Einteilung der verkauften Flächen nach ihrer Lage in der naturräumlichen Gliederung

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

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

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 Neißenniederung das Territorium des Landkreises Spree-Neiße ab.

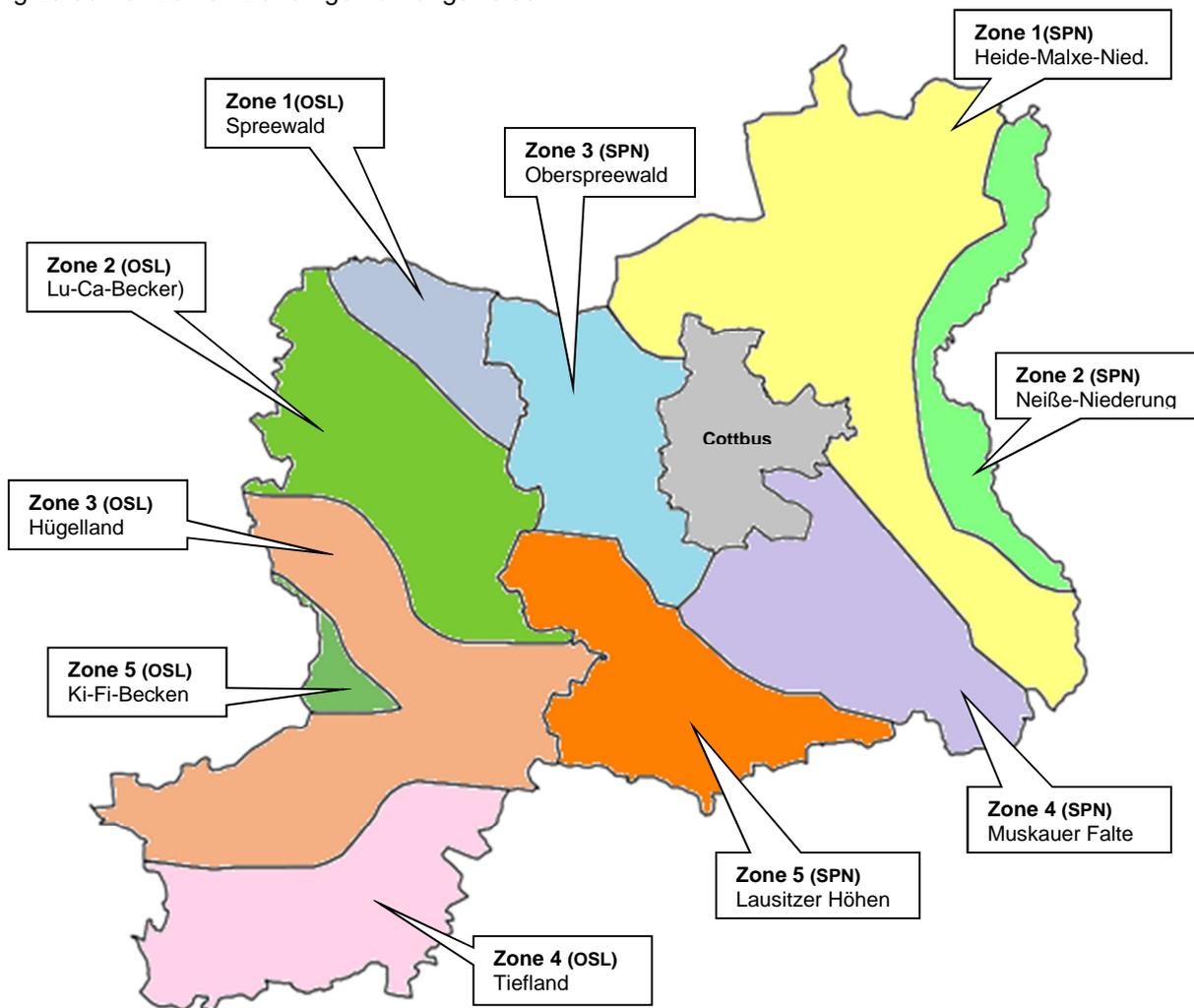
⁷Quelle: <http://forst.brandenburg.de>; Zuarbeit der ehemaligen Ämter für Forstwirtschaft Doberlug-Kirchhain und Lübben

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

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

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

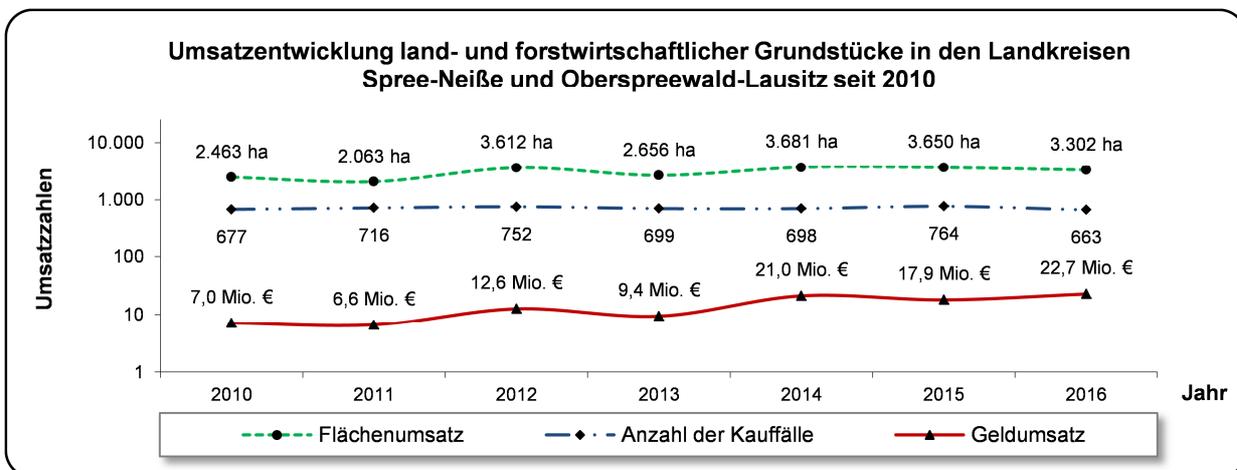
In der Übersichtskarte sind die Zonen eingetragen. Die Zuordnung der Kauffälle kann jedoch nicht grenzscharf erfolgen. Der Übergang zwischen den Zonen ist fließend. Deshalb erfolgte die territoriale Zuordnung zu den einzelnen Zonen gemarkungsweise.



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

6.1.4 Umsatzzahlen

In der Grafik wurden die Umsätze und ihre Entwicklungen seit dem Jahr 2010 übersichtlich zusammengefasst. Obwohl die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 101 (entspr. - 13 %) gefallen sind und der Flächenumsatz um rd. 10 % zurückgegangen war, stieg der Geldumsatz um rd. 26 %.

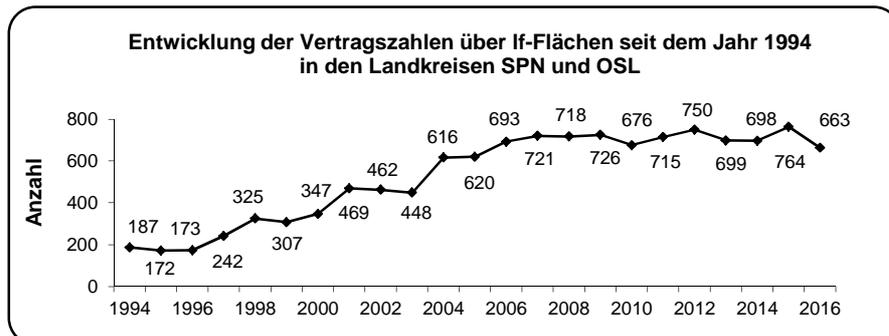
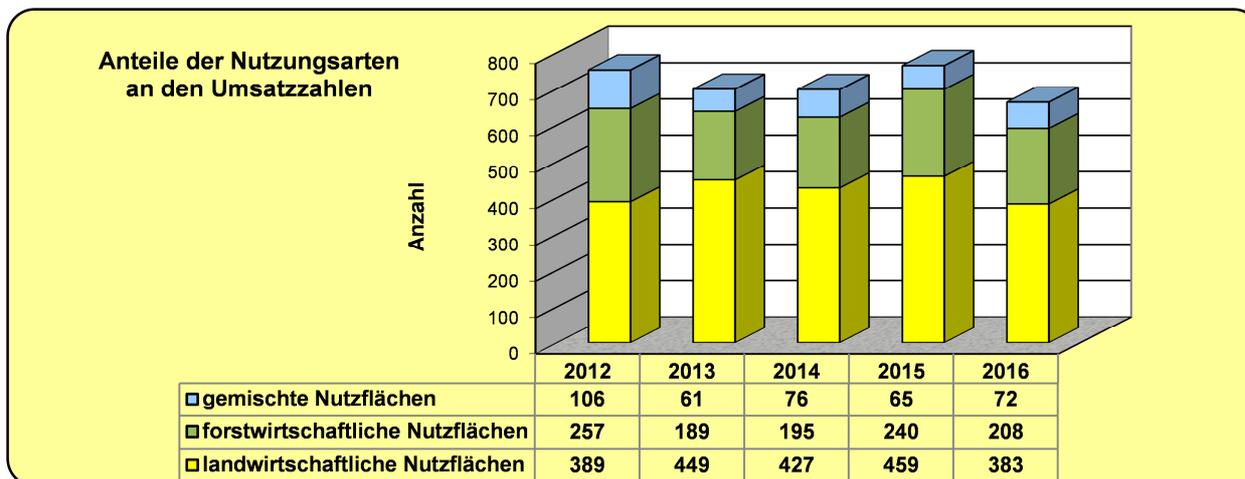


In den folgenden detaillierten Grafiken werden die Umsatzzahlen der Teilmärkte des aktuellen Berichtsjahres den Zahlen der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

Anzahl der Verträge

Mit 663 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2016 ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2015 (764) erheblich zurückgegangen. Unter ihnen befanden sich 628 Kaufverträge, 27 Tauschverträge, drei Auseinandersetzungen und fünf Zwangsversteigerungen.

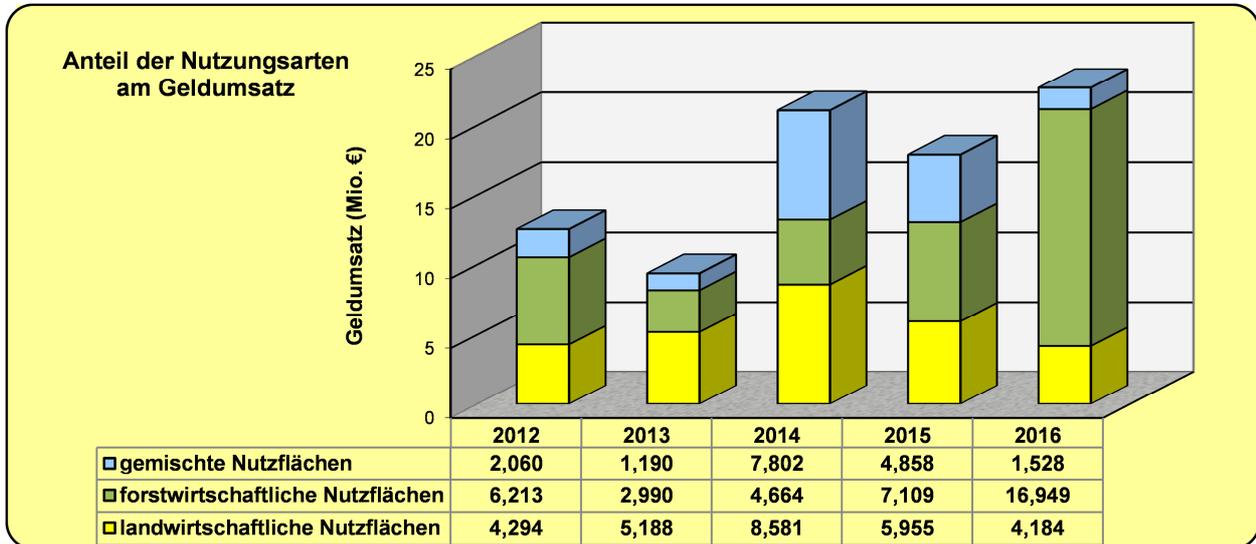
Unter den Kauf- und Tauschverträgen befanden sich 29 Verträge, die zu den besonderen Bedingungen der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) bzw. nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) geschlossen wurden. Diese Verträge sind auf Grund der gesetzlichen Vorgaben nicht für eine Auswertung geeignet 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

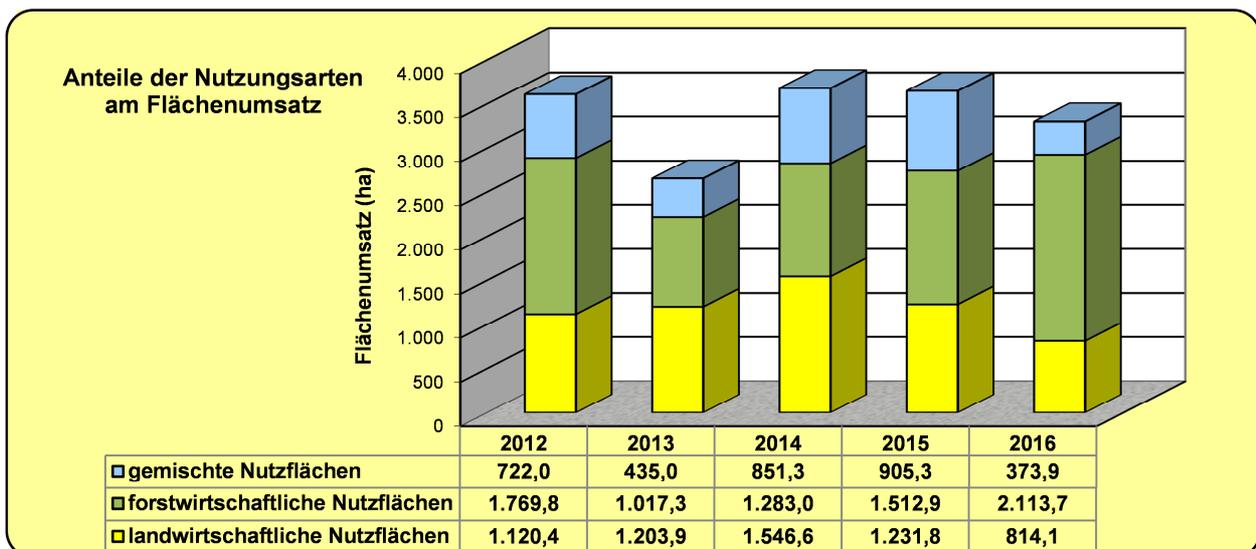
Der Geldumsatz in Höhe von 22,7 Mio. € ist um 4,7 Mio. € gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Innerhalb der Teilmärkte war die Umsatzentwicklung allerdings gegensätzlich. Landwirtschaftliche Nutzflächen verzeichneten einen Rückgang um 30 %, bei den gemischten Flächen fiel der Geldumsatz um mehr als die Hälfte (ca. 69 %). Die forstwirtschaftlichen Flächen hatten hingegen ein Umsatzplus von mehr als dem Doppelten (+ 138 %).



Der rückläufige Geldumsatz bei den Landwirtschaftsflächen beruhte auf einem rückläufigen Flächenumsatz. Im Gegenzug führte der gestiegene Waldflächenumsatz zu einem gravierenden Anstieg des Geldumsatzes. Im Berichtsjahr wurden 19 Verträge registriert, mit denen sehr große forstwirtschaftliche aber auch landwirtschaftliche Flächen (> 15 ha) zum Teil im Paket veräußert wurden. Dabei wurde ein Geldumsatz von 16,8 Mio. € realisiert, das entspricht 74 % des gesamten teilmarktspezifischen Umsatzes.

Flächenumsatz

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



Die 19 Verträge mit denen mehr als 15 ha pro Vertrag den Eigentümer wechselten, erreichten einen Flächenumsatz von rd. 1.901 ha. Das entspricht rd. 58 % des gesamten Flächenumsatzes des Teilmarktes. Durch die öffentliche Hand wurden knapp 1/3 dieser Flächen veräußert, überwiegend zu den besonderen Konditionen der FIERwV und dem LwAnpG.

Der Anteil der verkauften land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen am Gesamtumsatz des Berichtsjahres betrug 82,7 %.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für das Jahr 2016 standen 277 geeignete Kauffälle über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen und ortsnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 727,1 ha für Auswertungen zur Verfügung.

Die Preise dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen bewegten sich in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße in einer Spanne von 0,05 €/m² bis 1,24 €/m². Der durchschnittliche Preis lag bei 0,47 €/m² (median 0,41 €/m²). Der nach der Fläche gewichtete mittlere Bodenpreis betrug 0,52 €/m².

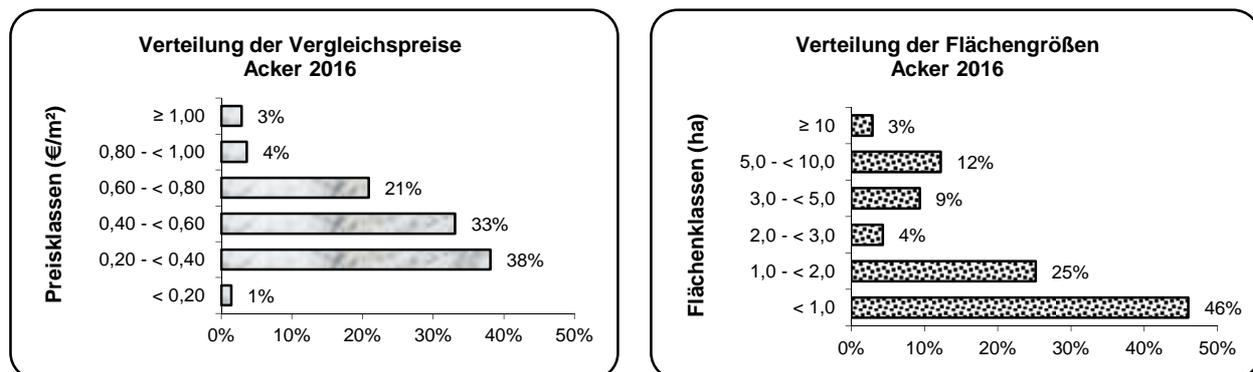
Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 1.039 m² bis 86,2 ha. Durchschnittlich wechselten 2,6 ha Landwirtschaftsflächen den Eigentümer. Der Medianwert lag bei rd. 1,3 ha.

Kauffälle über Flächen für **Sonder- oder Dauerkulturen** (wie Spargel, Erdbeeren, Tabak, Obstbäume, Korbweiden usw.) werden separat in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet. Auch im Jahr 2016 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 2016 wechselte 139-mal Ackerland in ortsfernen und ortsnahen Lagen seinen Eigentümer. Dabei entstand ein Flächenumsatz von 394,7 ha. Die Preise für Ackerland streuten von 0,09 €/m² bis 1,05 €/m² und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,48 €/m² bzw. im nach der Fläche gewichtetem Mittel bei 0,59 €/m². Die Ackerflächen waren 0,1 ha bis 86,2 ha und im Durchschnitt 2,8 ha groß.

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

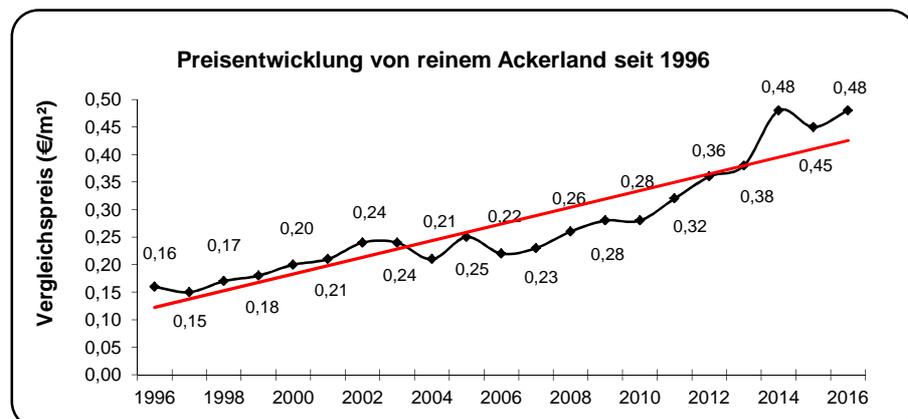


Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,45 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,2 ha.

Entwicklung des mittleren Preisniveaus

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

Bis zum Jahr 2005 war nur eine meist leicht steigende Tendenz zu verzeichnen. Ab dem Jahr 2006 begann ein bis heute andauernder Aufwärtstrend.



Zonale Grundstückspreise für Ackerland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 139 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in den Nutzungsarten Ackerland zur Verfügung. Davon entfielen auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz 65 KF und den Landkreis Spree-Neiße 74 KF. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

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

Zonale Ackerlandpreise 2016					
Lage	Ø Preis (€/m²) (Spanne)	Ø AZ (Spanne)	Ø Preis (€/m²) / Ø AZ - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz (ha)	Anzahl der Kauffälle
Landkreis Oberspreewald-Lausitz					
Zone 1 (Spreewald)	0,41 (0,30 – 0,47)	32 (27 – 37)	0,41 / 32	0,9 / 5,4	6
Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,42 (0,10 – 0,70)	31 (17 – 45)	0,39 / 32	3,2 / 41,2	13
Zone 3 (Hügelland)	0,46 (0,21 – 0,96)	26 (18 – 39)	0,53 / 26	1,7 / 49,2	29
Zone 4 (Tiefeland)	0,37 (0,22 – 0,51)	28 (19 – 42)	0,34 / 29	1,9 / 26,3	14
Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,45 (0,30 – 0,69)	33 (27 – 38)	0,50 / 33	2,4 / 7,3	3
Landkreis Spree-Neiße					
Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,41 (0,26 – 1,05)	26 (17 – 31)	0,41 / 25	3,0 / 47,5	16
Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,50 (0,35 – 0,62)	39 (18 – 58)	0,51 / 40	1,2 / 12,2	10
Zone 3 (Oberspreewald)	0,62 (0,09 – 1,00)	32 (20 – 51)	0,61 / 29	2,3 / 34,7	15
Zone 4* (Muskauer Falte)	0,57 (0,29 – 0,93)	28 (20 – 35)	0,83 / 32	8,1 / 122,0	15
Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,56 (0,33 – 0,86)	31 (17 – 40)	0,55 / 30	2,7 / 49,0	18

**Im Berichtsjahr 2016 sind in dieser Zone zum Teil Kauffälle mit extrem großen Flächenumsätzen registriert worden, die zu hohen Preisen gehandelt worden sind.*

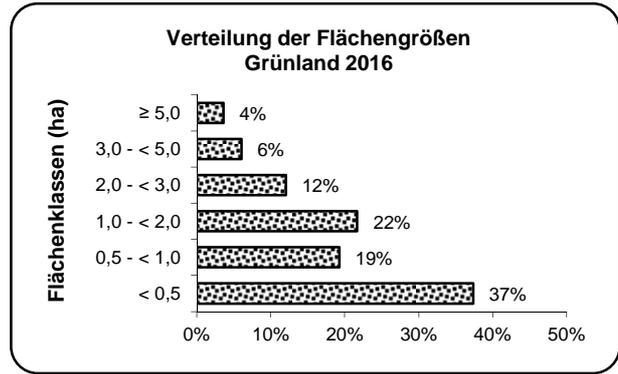
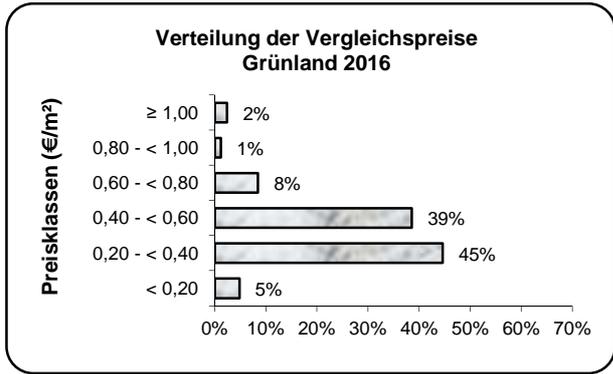
6.2.1.2 Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes

Für weitere Auswertungen standen 83 Kaufverträge über Grünlandflächen aus dem Jahr 2016 zur Verfügung. Das ist ein Vertrag mehr als im Vorjahr. Der Flächenumsatz fiel um 30,9 ha auf rd.110,8 ha.

Die Preise für Grünland streuten von 0,05 €/m² bis 1,09 €/m² und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,43 €/m² (Vorjahr: 0,36 €/m²). Der nach der Fläche gewichtete Vergleichspreis wurde mit 0,40 €/m² ermittelt.

Die Grünlandflächen waren 1.370 m² bis 11,1 ha und im Durchschnitt 1,3 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 0,40 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,0 ha.

Zonale Grundstückspreise für Grünland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 81 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in der Nutzungsart Grünland zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

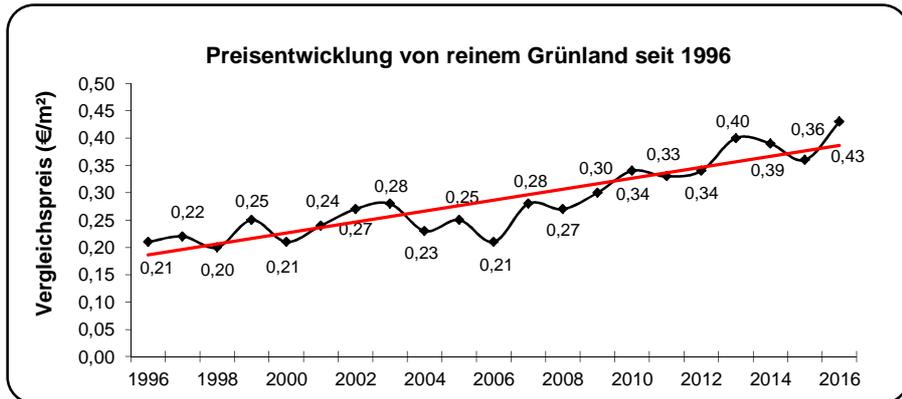
Zum einen wurde das arithmetische Mittel der Preise pro Quadratmeter Bodenfläche und der Grünlandzahlen gebildet. Außerdem wurden der mittlere Preis sowie die durchschnittliche Grünlandzahl (GZ), nach der Größe der verkauften Flächen gewichtet, ermittelt.

Zonale Grünlandpreise 2016					
Lage	Ø Preis (€/m²) (Spanne)	ØGZ (Spanne)	Ø Preis (€/m²) / ØGZ - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz (ha)	Anzahl der Kauffälle
Landkreis Oberspreewald-Lausitz					
Zone 1 (Spreewald)	0,35 (0,05 – 0,61)	25 (15 – 42)	0,30 / 23	2,4 / 31,0	13
Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,60 (0,33 – 1,09)	34 (30 – 41)	0,39 / 31	1,8 / 5,4	3
Zone 3 (Hügelland)	0,39 (0,29 – 0,56)	34 (25 – 39)	0,35 / 36	0,4 / 1,3	3
Zone 4 (Tiefeland)	0,41 (0,11 – 0,71)	37 (31 – 43)	0,36 / 37	0,7 / 4,9	7
Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,42	37	0,40 / 37	2,3 / 4,6	2
Landkreis Spree-Neiße					
Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,37 (0,14 – 0,61)	34 (27 – 44)	0,42 / 34	1,6 / 33,9	21
Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,40 (0,30 – 0,50)	38 (29 – 48)	0,38 / 36	0,6 / 4,6	8
Zone 3 (Oberspreewald)	0,48 (0,34 – 1,00)	34 (24 – 48)	0,48 / 34	1,0 / 15,5	15
Zone 4 (Muskauer Falte)	0,54 (0,23 – 0,80)	37 (35 – 43)	0,53 / 37	0,6 / 3,3	6
Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,64 (0,59 – 0,73)	35 (32 – 36)	0,62 / 35	0,6 / 1,9	3

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 fast stetiger 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.

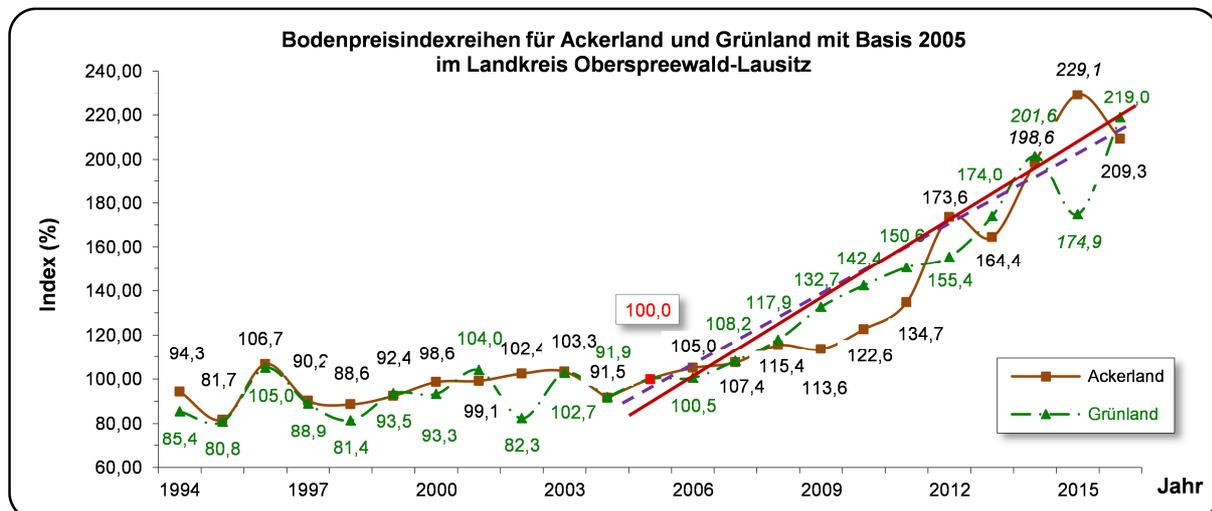
Zur Ableitung der Indexreihen wurden die Kauffälle der entsprechenden Nutzungsarten in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und für jede Nutzungsart eine Indexreihe für den jeweiligen Landkreis ermittelt. Eine weitere territoriale Differenzierung 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
- Auswerteperiodenraum 01.01.1994 bis 31.12.2016
- Flächengrößen ab 1.000 m², Preisniveau ab dem Jahr 2010 – bis 1,50 €/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 15 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.

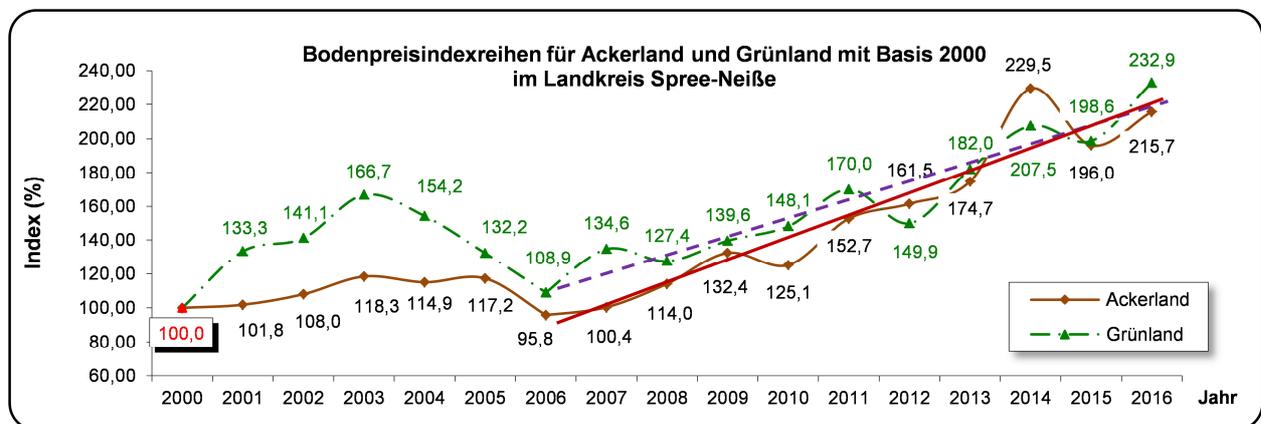
Trotz Schwankungen ist der steile Aufwärtstrend der Indizes deutlich erkennbar. Der Anstieg der beiden Trendlinien (rot für Ackerland, lila für Grünland) weist einen jährlichen Zuwachs von durchschnittlich ca. 11 % für Ackerland und rd. 10 % für Grünland nach.

Landkreis Spree-Neiße

Selektionskriterien für den Landkreis Spree-Neiße:

- geeignete Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen in den Nutzungsarten Ackerland und Grünland
- Auswerteperiodenraum 01.01.2000 bis 31.12.2016
- Flächengrößen ab 1.000 m²
- 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 ca. 13 % 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	100,0	7	100,0
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	100,0	19	100,0	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	59	122,6	33	142,4	88	125,1	51	148,1
2011	65	134,7	23	150,6	96	152,7	55	170,0
2012	39	173,6	16	155,4	94	161,5	46	149,9
2013	41	164,4	27	174,0	125	174,7	60	182,0
2014	46	198,8	17	201,6	91	229,5	59	207,5
2015	35	229,1	13	174,9	124	196,0	82	198,6
2016	36	209,3	19	219,0	85	215,7	59	232,9
insgesamt	877	Kauffälle	386	Kauffälle	1.152	Kauffälle	633	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 2015 und 2016, 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.

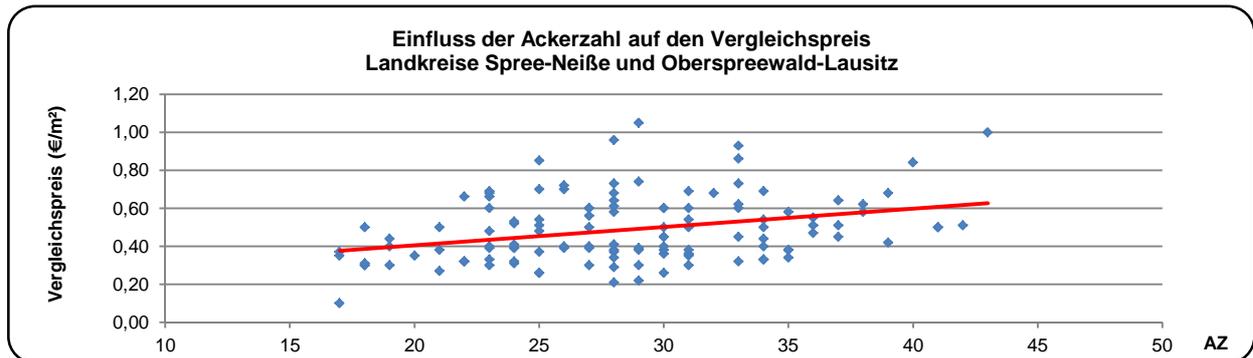
Aussagen zur Ertragsfähigkeit können aus den **Ackerzahlen (AZ)** bzw. **Grünlandzahlen (GZ)** getroffen werden. Diese wurden durch die Reichsbodenschätzung in den Jahren ab 1934 zum Zwecke der Einheitsbewertung flächendeckend nach einem einheitlichen Schätzungsrahmen ermittelt und sind aus dem Amtlichen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

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

6.2.3.1 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 122 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, der im Landkreis Oberspreewald-Lausitz wesentlich deutlicher ausfällt, als im Landkreis Spree-Neiße. Die in der Grafik dargestellte ausgleichende Gerade wurde nach der Methode der kleinsten Quadrate hergeleitet.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0097x + 0,2115$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,11 angegeben.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Bodenbonität von Ackerland

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

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	
Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
10	0,614
15	0,710
20	0,807
25	0,903
30	1,000
35	1,097
40	1,193
45	1,290
50	1,386
55	1,483
60	1,579

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

Anwendungsbeispiel:

Vergleichspreis: 0,40 €/m²
 Ackerzahl (AZ): 32

gesucht:
 Bodenwert für eine Ackerfläche mit AZ = 20

Umrechnungskoeffizient für AZ 32 = 1,039*
 Umrechnungskoeffizient für AZ 20 = 0,807

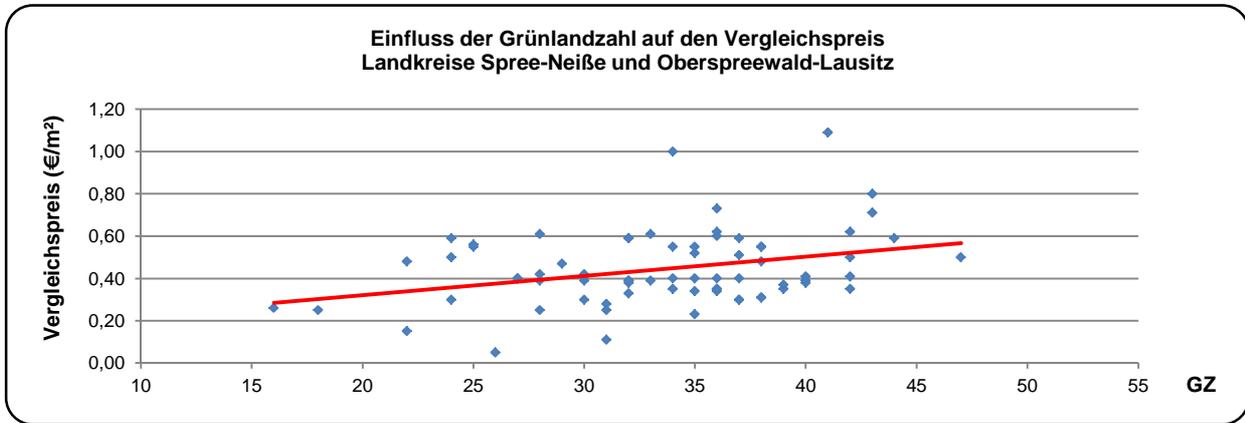
Bodenwert mit AZ 20:
 0,40 €/m² x (0,807 / 1,039) = 0,31 €/m²

* Wert durch Interpolation ermittelt

6.2.3.2 Einfluss der Grünlandzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten

Die um 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:

$$y = 0,0091x + 0,1399$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,11 angegeben.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Bodenbonität von Grünland

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

Umrechnungskoeffizienten für Grünland	
Grünlandzahl	Umrechnungskoeffizient
10	0,559
15	0,669
20	0,780
25	0,890
30	1,000
35	1,110
40	1,220
45	1,331
50	1,441
55	1,551
60	1,661

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

Anwendungsbeispiel:

Vergleichspreis: 0,40 €/m²
 Grünlandzahl (GZ): 32

gesucht:
 Bodenwert für eine Grünlandfläche mit GZ = 20

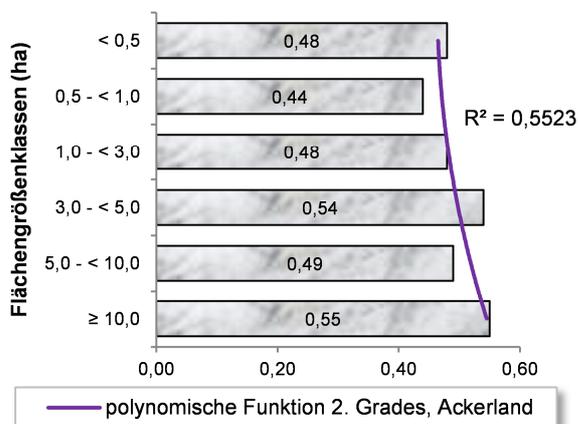
Umrechnungskoeffizient für GZ 32 = 1,044*
 Umrechnungskoeffizient für GZ 20 = 0,780

Bodenwert mit GZ 20:
 0,40 €/m² x (0,780 / 1,044) = 0,30 €/m²

* Wert durch Interpolation ermittelt

6.2.3.3 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis bei landwirtschaftlichen Flächen

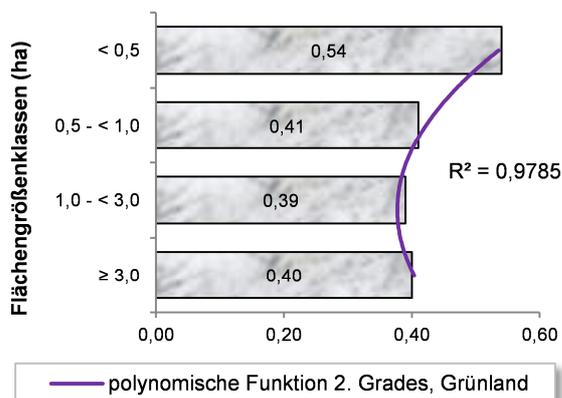
Ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis ist nach wie vor nur partiell grafisch erkennbar. Bei einer differenzierten Betrachtung von Acker- bzw. Grünlandflächen konnten nachfolgende Feststellungen getroffen werden. Zur näheren Untersuchung wurden die Stichproben in Größenklassen eingeteilt. Die Klassenbreiten wurden variabel gestaltet, da nicht genügend Kauffälle für gleich große Klassen vorhanden waren. Dadurch wird das Ergebnis verzerrt.



Beim **Ackerland** unterschied sich der nach der Fläche gewichtete Mittelwert (0,49 €/m²) der 138 Kauffälle kaum vom einfachen arithmetischen Mittel (0,48 €/m²). Das lässt keine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße vermuten. Wie aus der Grafik ersichtlich, ist nur eine bedingt steigende Tendenz gegeben.

Wechselten mehr als 10 ha (nur 2 % der Kauffälle) in einem Vertrag den Eigentümer, ergab sich wie im Vorjahr ein Preissprung.

Bei extrem großen Flächenumsätzen wurden in Einzelfällen auch noch höhere Preise erzielt (nicht in der Auswertung enthalten).



Beim **Grünland** fiel der Unterschied zwischen gewichtetem Mittelwert (0,40 €/m²) und einfachem arithmetischem Mittel (0,43 €/m²) der 82 Kauffälle ebenfalls klein aus.

Das lässt nur eine bedingte Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße vermuten.

Bei Flächenumsätzen zwischen 0,5 ha und 5,0 ha (77 % der Kauffälle) ist keine signifikante Abhängigkeit von der Flächengröße nachweisbar.

Erst bei Umsätzen von unter 0,5 ha und von mehr als 10 ha ergaben sich Preissteigerungen, die sprunghaft waren (20 % bzw. 2 % der Kauffälle).

6.2.3.4 Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen

Weiterhin wurden die Stichproben (222 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 42 **ortsnahen** Vergleichspreise **6 % über** dem arithmetischen Mittel (0,48 €/m²) der 97 **ortsfernen** Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,80 €/m²) der 42 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø 3,1 ha) **64 % über** dem gewichteten Mittel (0,49 €/m²) der 97 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø 2,7 ha).

Beim Grünland

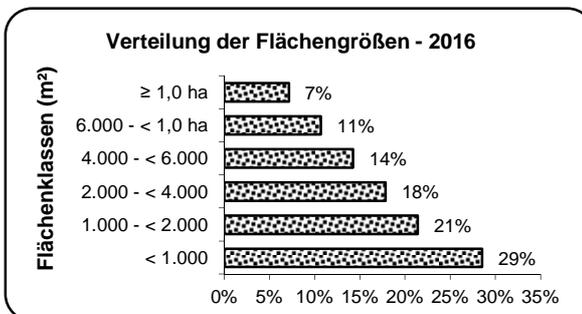
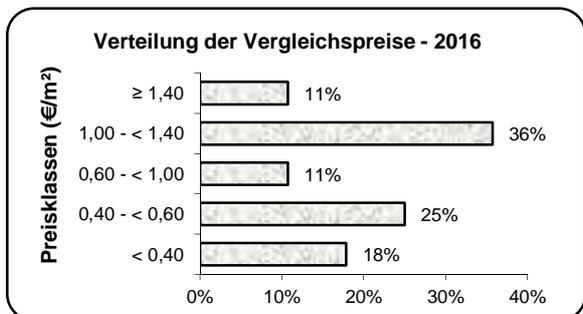
- liegt der **arithmetische** Mittelwert (0,59 €/m²) der 13 **ortsnahen** Vergleichspreise **48 % über** dem arithmetischen Mittel (0,40 €/m²) der 70 **ortsfernen** Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,56 €/m²) der 13 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø 0,5 ha) **44 % über** dem gewichteten Mittel (0,39 €/m²) der 70 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø 1,5 ha).

6.2.4 Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen

Im Jahr 2016 wurden 28 Verträge über objektnahe landwirtschaftliche Nutzflächen abgeschlossen. Darunter waren 18 Verträge über Ackerflächen und 10 Verträge über Grünlandflächen. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 9,0 ha.

Die Preisspanne reichte von 0,18 €/m² bis 1,86 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,84 €/m². Die Größe dieser Flächen schwankte zwischen 124 m² und 1,4 ha, der Durchschnitt betrug 3.200 m². Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert ergab sich in Höhe von 0,75 €/m².

Die preisliche und flächenmäßige Verteilung ist aus den Diagrammen erkennbar.



Die Preisspanne des **objektnahen Ackerlandes** (18 Kauffälle) reichte von 0,18 €/m² bis 1,76 €/m². Ackerland kostete durchschnittlich 0,77 €/m² und nach der Fläche gewichtet 0,66 €/m².

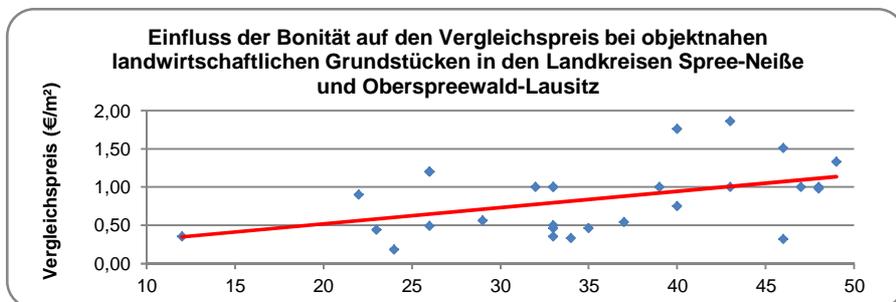
Die Größen der Ackerflächen variierten zwischen 288 m² und 1,4 ha (Mittelwert rd. 3.570 m²).

Für **objektnahes Grünland** (10 Kauffälle) erzielte man Preise von 0,33 €/m² bis 1,86 €/m² und der Mittelwert betrug 0,97 €/m². Der flächengewichtete mittlere Preis lag bei 1,01 €/m².

Die Grünlandflächen hatten eine Größe zwischen 124 m² und 8.000 m² (Mittelwert rd. 2.550 m²).

6.2.5 Einflussgrößen auf das Preisniveau

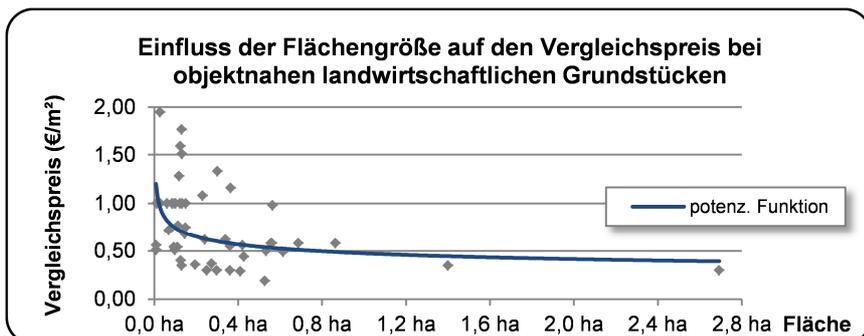
6.2.5.1 Einfluss der Bodenbonität bei objektnahen landwirtschaftlichen Flächen



Aus der nebenstehenden Grafik ist ein Einfluss der Bodenbonität auf den am Markt erzielten Preis trotz der Streubreite im Berichtsjahr mit relativ großer Sicherheit ersichtlich.

6.2.5.2 Einfluss der Grundstücksgröße bei objektnahen landwirtschaftlichen Flächen

In die Untersuchung des Einflusses der Flächengröße auf die Höhe des Bodenpreises flossen Daten aus den Jahren 2015 und 2016 ein. Die Stichprobe umfasste 52 geeignete Kauffälle.



Die Vergleichspreise streuten in einer Bandbreite von 0,19 €/m² bis 1,95 €/m². Im Mittel ergab sich ein Preis von 0,77 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 3.100 m². Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis betrug 0,57 €/m².

Die ausgleichende Kurve kann durch folgende potentielle Funktion beschrieben werden:

$$y = 2,8768 x^{-0,195}$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,18 angegeben.

6.2.5.3 Beziehungen zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken

Vergleicht man die Preise von reinen und besonderen ortsnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen des Jahres 2016 kann man Folgendes feststellen:

- Der Preis für **objektnahe** landwirtschaftliche Nutzflächen betrug im Durchschnitt rd. das **1,9-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Spanne reichte vom rd. 0,4- bis 5,6-fachen des geltenden Bodenrichtwertes.
- Differenziert betrachtet, ergibt sich für **objektnahes Ackerland** das **1,5-fache** und für **objektnahes Grünland** das **2,6-fache** des entsprechenden **zonalen Bodenrichtwertes** für Acker- bzw. Grünland.

6.2.5.4 Zusammenfassung

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

6.2.6 Naturschutzflächen

Im Jahr 2016 wurde nur ein Vertrag über landwirtschaftliche Grundstücke geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes nur im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erworben wurden. Diese Flächen lagen im Bereich der Zone 1 – Spreewald.

Es handelte sich hierbei um 5,2 ha Grünlandflächen im Norden des Landkreis Oberspreewald-Lausitz, die die öffentliche Hand erwarb.

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 132 derartige Verträge über ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen registriert werden, die sich bisher alle im Landkreis Oberspreewald-Lausitz befinden. 94 % der Flächen liegen in der Zone 1 (Spreewald), die restlichen 6 % befinden sich in der Zone 4.

Es wurden inzwischen 288,8 ha für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in dem gesamten Zeitraum in einer Bandbreite von 0,07 €/m² bis 0,45 €/m², im Mittel waren es 0,19 €/m².

6.2.7 Unland, Geringstland

Im Jahr 2016 wurden 7 Unland- bzw. Geringstlandflächen in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Dabei handelt es sich um Flächen minderer Qualität (auch bergbaulich beanspruchte Flächen), die keine landwirtschaftliche Nutzung zulässt. Der damit verbundene Flächenumsatz betrug rd. 8,8 ha.

Die Preise dieser Flächen streuten in einer Bandbreite von 0,11 €/m² bis 0,15 €/m² und betragen im Durchschnitt 0,14 €/m². Die mittlere Flächengröße lag bei rd. 1,3 ha und reichte von 1.248 m² bis rd. 3,0 ha. Es ergab sich ein nach der Fläche gewichteter Vergleichspreis in Höhe von 0,12 €/m².

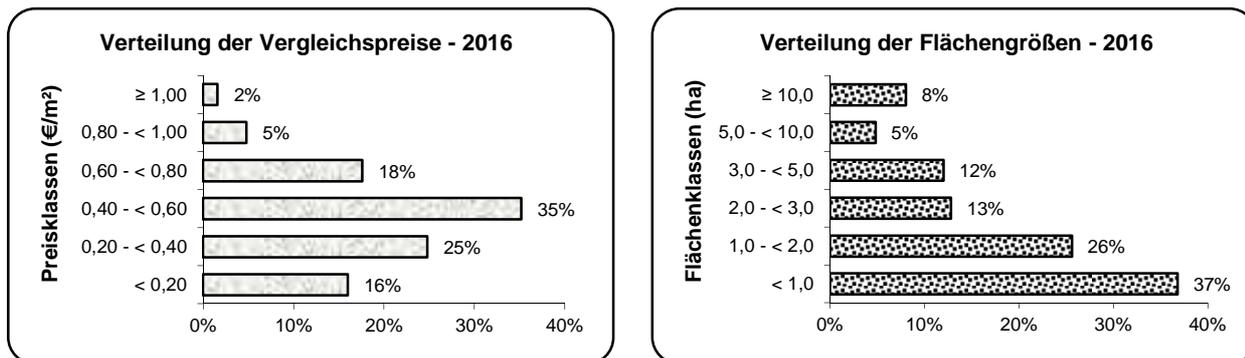
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen

Im Jahr 2016 wurden 125 Verträge (Vorjahr: 121) über forstwirtschaftliche Flächen in ortsfernen und ortsnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 1.685,0 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 944,3 ha mehr als im Jahr 2015 (entspr. + 127 %). Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 1.137 m² und 678,4 ha und betrug im Mittel 13,5 ha.

Die Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich in beiden Landkreisen in einer Bandbreite von 0,06 €/m² bis 1,15 €/m². Der mittlere Preis lag arithmetisch ermittelt bei 0,44 €/m² und nach der Fläche gewichtet ermittelt bei 0,97 €/m².

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



Entsprechend dieser Verteilung ergibt sich für die Vergleichspreise ein Zentralwert in Höhe von 0,44 €/m². Der Median der Flächengröße liegt bei rd. 1,4 ha.

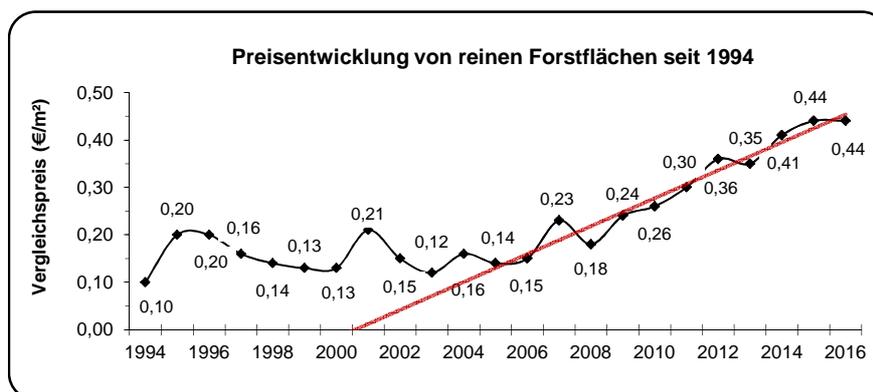
Anmerkung:

Die Kaufpreise setzen sich aus dem Bodenanteil und dem Wert des Aufwuchses zusammen. In den notariellen Verträgen sind diese Anteile nicht im Einzelnen ausgewiesen, 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. Ab dem Jahr 2005 beträgt der jährliche Aufwärtstrend durchschnittlich ca. + 3 %.



Zonale Grundstückspreise für Waldflächen

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 125 geeignete Kauffälle (38 aus dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz und 87 aus dem Landkreis Spree-Neiße) zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

Zum einen 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.

Zonale Waldpreise 2016				
Lage	Ø Preis (€/m²) (Spanne)	Ø Preis (€/m²) - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz (ha)	Anzahl der Kauffälle
Landkreis Oberspreewald-Lausitz				
Zone 1 (Spreewald)	0,27 (0,19 – 0,35)	0,28	2,2 / 11,1	5
Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,52 (0,18 – 0,80)	0,62	9,5 / 114,2	12
Zone 3 (Hügelland)	0,42 (0,10 – 0,66)	0,51	4,9 / 63,8	13
Zone 4 (Tiefland)	0,58 (0,47*) (0,18 – 1,15)	1,14 (0,58*)	1,1* / 613,2	6 (5*)
Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,23	0,28	2,0 / 4,0	2
Landkreis Spree-Neiße				
Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,39 (0,36*) (0,06 – 1,09)	0,98 (0,36*)	4,8* / 793,7	25 (24*)
Zone 2 (Neiße-Niederung)	<i>k. A.</i>	<i>k. A.</i>	<i>k. A.</i>	1
Zone 3 (Oberspreewald)	0,46 (0,07 – 0,89)	0,41	1,0 / 24,8	24
Zone 4 (Muskauer Falte)	0,44 (0,15 – 0,99)	0,43	1,6 / 34,5	21
Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,51 (0,10 – 0,75)	0,52	1,5 / 24,3	16

* ohne extrem große Kauffälle

6.3.2 Waldpreisindexreihen

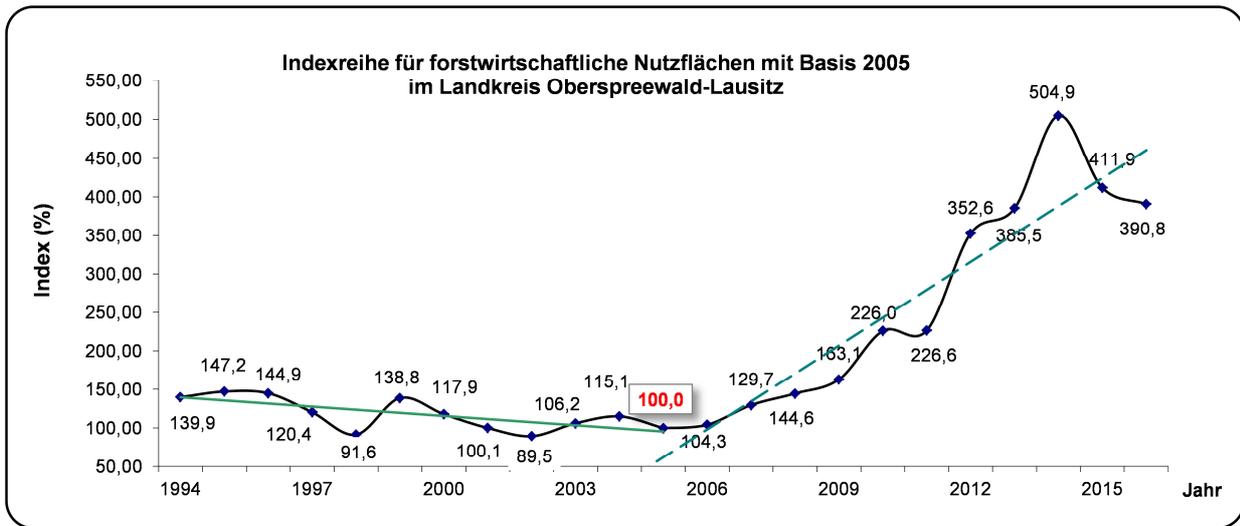
Zur Ableitung der Indexreihe wurden die Kauffälle in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und eine Indexreihe für den jeweiligen Landkreis ermittelt. Auf Grund der teilweise zu geringen Kauffallzahlen ist eine weitere territoriale Differenzierung nicht vorgenommen worden. Allerdings wurde der Selektionsansatz auf ein Preisniveau bis 1,50 €/m² erweitert, was geänderte Indizes ab 2010 gegenüber dem Vorjahresbericht zur Folge hat.

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen in Außenbereichslagen
- Auswertzeitraum 01.01.1994 bis 31.12.2016
- Flächengrößen ab 1.000 m²
- Preisniveau ab dem Jahr 2010 – bis 1,50 €/m²
- 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.



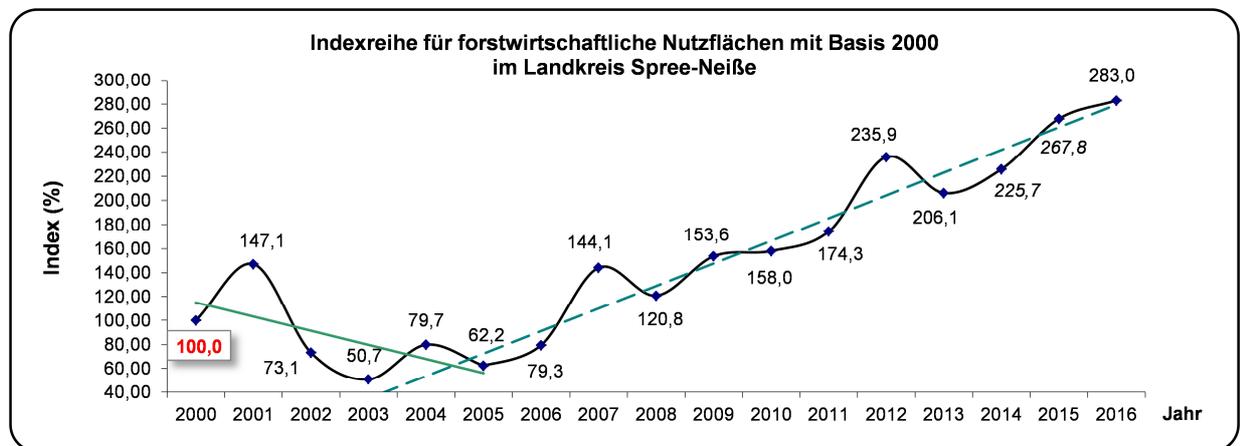
Bis zum Jahr 2005 war eine leicht rückläufige Tendenz bei den Waldpreisen zu beobachten. Ab dem Jahr 2005 stiegen diese bis 2008 wieder leicht an. Seit 2009 ist ein steiler Aufwärtstrend mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von ca. 40 % zu verzeichnen.

Landkreis Spree-Neiße

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen in Außenbereichslagen
- Auswerteperiodenraum 01.01.2000 bis 31.12.2016
- Flächengrößen ab 1.000 m²
- 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 19 % jährlich seit dem Jahr 2005 auf.

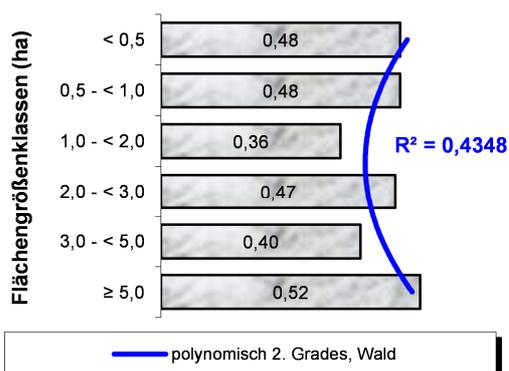
Übersicht über die Entwicklung der Waldindizes – Basis 2005 bzw. 2000				
Jahr	Landkreis Oberspreewald-Lausitz		Landkreis Spree-Neiße	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index
1994	4	139,8		-
1995	34	147,2		-
1996	23	144,9		-
1997	15	120,4		-
1998	21	91,6		-
1999	16	138,8		-
2000	35	117,9	43	100,0
2001	18	100,1	37	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	41	226,0	90	158,0
2011	34	226,6	83	174,3
2012	41	352,6	101	235,9
2013	35	385,5	93	206,1
2014	30	504,9	84	225,7
2015	36	411,9	94	267,8
2016	23	390,8	108	283,0
insgesamt	812 Kauffälle		1.307 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 2015 und 2016, 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 gewisser Einfluss der Flächengröße auf den Preis (inklusive Aufwuchs) für Forstflächen scheint nach einfacher grafischer Untersuchung möglich zu sein. Daher wurde die Datenmenge in Größenklassen eingeteilt, um ein differenziertes Ergebnis zu erhalten.



Das nebenstehende Diagramm zeigt die mittleren Preise (€/m²) innerhalb von Größenklassen. In den ersten drei Größenklassen sind annähernd gleich viele Kauffälle vorhanden. In den größeren Kategorien sind nur noch halb so viele Verkäufe getätigt worden.

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

Ab einem Flächenumsatz von mehr als 10 ha pro Vertrag steigt der durchschnittliche Quadratmeterpreis allerdings sprunghaft auf 0,52 €/m² 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) ist wegen der geringen Datenmenge nicht belastbar. Die nachfolgend dargestellten Daten sollen dennoch einen ersten Überblick geben.

Einfluss des Alters des Bestandes auf den Waldpreise – 2015 / 2016				
Alter des Bestandes	Ø Preis (€/m²)*	Spanne (€/m²)	Ø Fläche (ha)	Anzahl Kauffälle
< 50 Jahre	0,43 / 0,54	0,15 – 0,80	2,7	13
≥ 50 Jahre	0,52 / 0,50	0,31 – 1,30	2,4	23

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

Welche Umstände die Preisfindung am Markt beeinflussen, ist nach wie vor nicht eindeutig feststellbar. Die Waldverkäufe werden von vielen Faktoren beeinflusst. Neben der Flächengröße und dem Aufwuchs beeinflussen weitere Gründe wie die Nutzung des Waldes für Freizeit und Erholung, als Holzlieferant zur Eigennutzung, als Fläche für die Eigenjagd, für das Betreiben eines Forstbetriebes oder Wald als Geldanlageobjekt. Es lassen sich nach wie vor keine gesicherten Aussagen ableiten.

6.3.3.2 Einfluss der Lage bei forstwirtschaftlichen Flächen

Weiterhin wurden die Stichproben (125 Kauffälle) auf eine Abhängigkeit von der Lage zu den Ortschaften in den Landkreisen untersucht. Dabei erfolgte eine Einteilung in ortsnahe und ortsferne Lagen.

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

Bei Forstflächen

- liegt der arithmetische Mittelwert (0,47 €/m²) der 11 ortsnahen Vergleichspreise 6 % **über** dem arithmetischen Mittel (0,44 €/m²) der 113 ortsfernen Vergleichspreise bzw.
- liegt der gewichtete Mittelwert (0,44 €/m²) der 11 ortsnahen Vergleichspreise (Ø 2,5 ha) **55 % unter** dem gewichteten Mittel (0,98 €/m²) der 113 ortsfernen Vergleichspreise (Ø 14,6 ha).

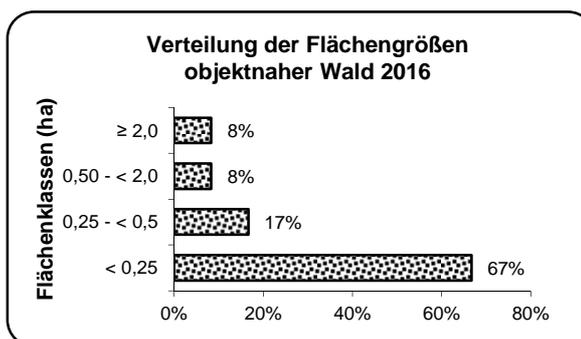
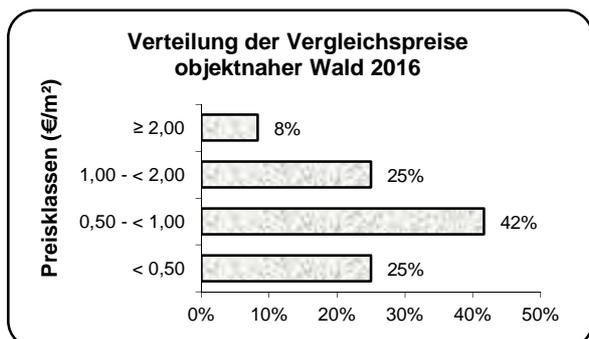
6.3.4 Preisniveau objektnaher Waldflächen

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 2016 wurden 12 geeignete Kaufverträge über objektnahe Waldgrundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz betrug 5,0 ha.

Die Preise schwankten zwischen 0,30 €/m² und maximal 2,00 €/m². Der arithmetischen Mittelwert lag bei 0,89 €/m². Nach der Fläche gewichtet ergab sich ein mittlerer Preis von 0,74 €/m².

Die Größen der objektnahen Waldgrundstücke reichten von 170 m² bis 2,4 ha. Die durchschnittliche Größe lag bei rd. 0,4 ha. Die Preis- und Flächenverteilungen sind aus den Diagrammen ersichtlich.

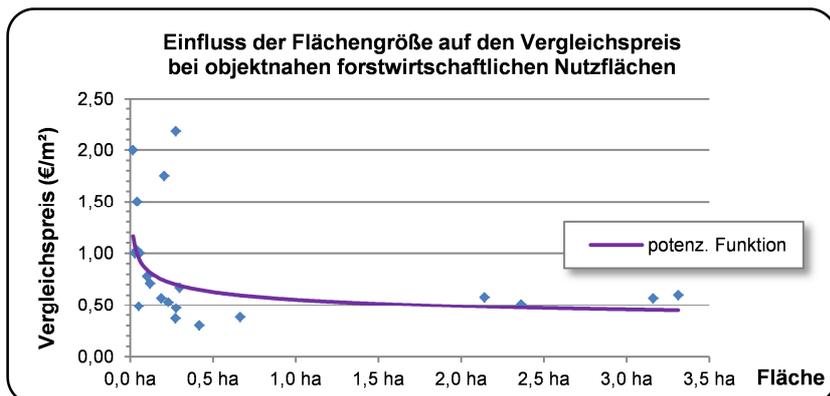


Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich für den Vergleichspreis ein Medianwert von 0,74 €/m² und für die Flächengröße liegt der Medianwert bei rd. 1.070 m².

6.3.5 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

6.3.5.1 Einfluss der Grundstücksgröße

In die Untersuchung auf einen Einfluss der Flächengröße wurden die Kauffälle aus dem Jahr 2015 mit einbezogen. Nach der Bereinigung der Datenmenge standen 21 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Diese Vergleichspreise streuten in einer Bandbreite von 0,30 €/m² bis 2,18 €/m². Im Mittel ergab sich ein Wert von 0,86 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 6.800 m². Der nach der Fläche gewichtete Durchschnittspreis betrug 0,61 €/m². Der Medianwert lag bei 0,61 €/m².



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.

$$y = 2,9502 x^{-0,181}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,254 angegeben.

6.3.5.2 Beziehung zu reinen forstwirtschaftlichen Nutzflächen

Vergleicht man die Preise von reinen und objektnahen Waldflächen des Jahres 2016, kann man Folgendes feststellen:

- Der Preis für **objektnahe** forstwirtschaftliche Grundstücke betrug im Durchschnitt ohne den Maximalwert rd. das **2-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **reine Forstflächen**. Die Spanne reichte vom 0,7-fachen bis zum 4,3-fachen des geltenden Bodenrichtwertes.

6.3.6 Waldflächen unter Naturschutz

Im Jahr 2016 wurde kein Vertrag über Waldflächen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes dienen sollen.

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 51 derartige Verträge über Waldflächen registriert werden, die ausschließlich im Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegen. In der Zone 1 lagen 44 dieser Flächen. Inzwischen wurden 137,9 ha Wald für Naturschutzzwecke gekauft.

Die Preise streuten in diesem Zeitraum in einer Bandbreite von 0,06 €/m² bis 0,70 €/m². Der arithmetische und der nach der Fläche gewichtete Mittelwert beträgt jeweils 0,19 €/m².

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 2016 konnten 79 Kaufverträge über Gartenland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert werden, die für weitere Preisanalysen geeignet waren. Das sind acht Verträge mehr als im Vergleichszeitraum. Der Flächenumsatz betrug 13,0 ha (Vorjahr: 6,3 ha) und der Preisumsatz belief sich auf rd. 272 T€ (Vorjahr: 232 T€).

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

7.1.1 Hausgärten

In die Preisanalyse der Hausgärten wurden 61 geeignete Verträge, bei denen Gartenland zum bestehenden Grundstück zugekauft wurde, aus dem Jahr 2016 einbezogen. Die Hausgärten kosteten zwischen 39 € und 17.210 €.

Preisniveau von Hausgärten in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2016					
	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW* (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
beide Landkreise	61	5,00 / 3,87 (0,16 – 59,19)	18 (1 – 79)	620 (17 – 2.731)	37.836
nur SPN	37	4,54 / 4,09 (0,16 – 12,00)	18 (1 – 47)	520 (108 – 1.731)	19.157
nur OSL	24	5,72 / 3,65 (0,57 – 59,19)	19 (3 – 79)	780 (17 – 2.731)	18.679

* 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 – 2016				
BRW (Spanne) / Mittel €/m²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m²
(7 – 75) / 27	61	5,00 / 3,87 (0,16 – 59,19)	18 (1 – 79)	620 (17 – 2.731)
(< 10) / 6	5	1,89 / 1,79 (1,23 – 2,99)	22 (14 – 33)	610 (457 – 738)
(10 – 19) / 14	16	2,69 / 2,98 (0,57 – 6,09)	20 (6 – 47)	1.150 (108 – 2.396)
(20 – 29) / 25	20	4,33 / 4,33 (2,00 – 10,71)	19 (7 – 45)	430 (17 – 1.094)
(≥30) / 49	19	8,73 / 6,42 (1,00 – 59,19)	16 (3 – 79)	400 (118 – 2.731)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

Einfluss der Grundstücksgröße

Der Einfluss der Flächengröße ist für das Jahr 2016 nur bedingt signifikant nachweisbar. Der Einfluss des Bodenrichtwert-Niveaus überlagert den Einfluss der Flächengröße. Die nächste Tabelle gibt einen Überblick über die Untersuchungsergebnisse nach Flächenklassen.

Einfluss der Grundstücksgröße auf das Preisniveau der Hausgärten – 2016				
Flächengröße (Spanne) / Mittel m²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m²
(< 500) / 230	32	6,56 / 7,06 (0,16 – 59,19)	17 (1 – 79)	36 (9 – 75)
(500 – 999) / 700	18	3,42 / 3,28 (0,57 – 10,71)	19 (6 – 45)	18 (7 – 32)
(≥1.000) / 1.570	11	3,06 / 2,92 (1,00 – 6,09)	21 (3 – 47)	17 (10 – 34)

* 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 für Kleingartenanlagen wurden im Jahr 2016 insgesamt 15-mal veräußert.

Die zehn Einzelgärten erzielten Preise je nach Lage und Größe zwischen 550 € und 7.500 €. Ihr Flächenumsatz betrug rd. 1,7 ha. Manchmal waren auch größere Grünland- oder Forstflächen mit dabei.

Der Verkauf von Gartenland in Gartenanlagen, die teilweise auch verpachtet waren, erzeugte im Jahr 2016 in beiden Landkreisen zusammen einen Flächenumsatz von rd. 1,5 ha.

Preisniveau von Gärten an Einzelstandorten und in Gartenanlagen in den Landkreisen SPN und OSL – 2016					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne)** €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) m²
Einzelgärten am Ortsrand, Außenbereich	10	2,15 / 1,49 (0,47 – 7,35)	17 (4 – 39)	14 (3 – 35)	1.670 (182 – 4.260)
Flächen in Gartenanlagen am Ortsrand, Außenbereich	5	1,17 / 1,34 (0,19 – 2,36)	4 (1 – 8)	33 (16 – 60)	14.990 (883 – 27.417)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

** Bodenrichtwert für Bauland in der näheren Umgebung

7.2 Sonstige Freizeitflächen

Zu diesen Flächen zählen unter anderem Flächen für die Kleintierhaltung (z. B. Kleintierzüchter) sowie Reit- und Übungsplätze. Diese Vertragsvorgänge beinhalten auch Zukaufsfächen.

Preisniveau von sonstigen Freizeitflächen in den Landkreisen SPN und OSL – 2014 bis 2016					
Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø x-fache des BRW (Spanne)	Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Reit- und Übungsplätze, Kleintierhaltung	3	1,08 / 0,90 (0,36 – 2,03)	2,5 (1,1 – 4,1)	0,39 (0,32 – 0,50)	6.100 (3.547 – 9.819)

7.3 Lagerflächen, Deponien

Im Jahr 2016 wurden ein Vertrag (Vorjahr: 6 Kauffälle) über Lagerflächen oder Deponien in die Datensammlung beider Landkreise aufgenommen. Dieser wird in die Analysen des Vorjahres mit einbezogen.

Preisniveau von Lagerplätzen und Deponien in den Landkreisen SPN und OSL – 2010 bis 2016					
Lage (Auswertzeitraum)	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne)** €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Lagerplätze (2015 - 2016)	7	1,88 / 1,90 (0,50 – 6,00)	10 (4 - 25)	19 (6 – 32)	1.260 (87 – 2.634)
Mülldeponien (2010 – 2014)	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.

7.4 Erneuerbare Energien

Zu diesem Teilmarkt gehören Flächen für Windenergieanlagen (WEA), Biogasanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen.

Aus dem Jahr 2016 stehen schon wie im Vorjahr keine Kauffälle für Windenergie- oder Biogasanlagen für Analysen zur Verfügung.

7.4.1 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

Für die Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen wurden im Jahr 2016 in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz drei Flächenaufkäufe getätigt.

Dabei handelte es sich um Flächen in bestehenden bzw. geplanten Solarparks bzw. um Flächen innerhalb von Gewerbegebieten. Der Flächenumsatz betrug insgesamt rd. 3,8 ha. Die Preisspanne wies je nach Lage und Entwicklungszustand eine Bandbreite von 0,50 €/m² bis 5,00 €/m² auf.

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2015 in die Preisanalysen mit einbezogen. In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse übersichtlich zusammengestellt.

Flächen für Solar- oder Photovoltaikanlagen in den Landkreisen SPN und OSL – 2014 bis 2016				
zulässige Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) ha
gewerbliche Baufläche	8	5,11 / 6,09 (1,20 – 8,55)	80 (20 – 142)	1,9 (0,03 – 4,8)
landwirtschaftliche Fläche	9	1,95 / 2,22 (0,50 – 3,50)	530 (100 – 1.029)	5,9 (0,09 – 20,6)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

7.4.2 Übergabestationen

Für den Bau von Übergabestationen konnten im Jahr 2016 keine derartigen Verträge ausgewertet werden. Daher wird auf die Daten ab dem Jahr 2012 für die Preisanalysen zurückgegriffen.

Die nachfolgende Tabelle informiert über die Ergebnisse der Untersuchung.

Flächen für Übergabestationen in den Landkreisen SPN und OSL – 2012 bis 2015				
zulässige Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	x-fache / ø Anteil vom / am BRW (Spannen)	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
land- oder forstwirtschaftliche Fläche / gemischte Bauflächen	7	9,09 / 6,74 (2,00 – 22,73)	23,5 / 42 % (4,3 – 55,4) / (29 – 56) %	180 (44 – 337)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

7.5 Abbauland

In den neuen Bundesländern gilt seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse bei Bodenschätzen⁹ 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 2016 wurden 15 Kaufverträge (Vorjahr: 34) zum Aufkauf von Flächen für eine bergbauliche Inanspruchnahme (**Braunkohlentagebau**) in die Kaufpreissammlung aufgenommen, die für eine Auswertung geeignet sind. Der Flächenumsatz betrug 38,7 ha (Vorjahr 105,4 ha). Die Kaufpreise wiesen eine Spanne von 0,25 €/m² bis 0,90 €/m² auf. Im Mittel wurden 070 €/m² für durchschnittlich 2,6 ha gezahlt.

Für den **Sand-, Kies- sowie Gesteinsabbau** wurden im Berichtsjahr keine Kauffälle registriert.

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

Preisniveau von Abbauland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2015, 2016					
Bodenschatz	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Nutzungsarten lt. Liegenschaftskataster
Braunkohle (auch rückständiger Grunderwerb)	21	0,84 / 0,86 (0,45 – 0,95)	210 (122 – 273)	4,3 (0,2 – 13,3)	Waldfläche - Nadelwald
	16	0,67 / 0,72 (0,40 – 0,85)	135 (91 – 175)	2,7 (0,03 – 11,8)	landwirtsch. Flächen
	2	0,30 / 0,32	65	2,9	Unland, Gewässer
für Kohlebahnrassen	9	0,53 / 0,46 (0,25 – 1,00)	155 (78 – 323)	0,5 (0,005 – 3,0)	land- und forstwirtschaftliche Flächen
Erweiterung des Auswertezitraums – 2011 bis 2015 (keine Kauffälle im Jahr 2016)					
Gesteine für Schotter und Splitt	5	1,18 / 1,30 (0,33 – 2,50)	255 (157 – 397)	0,9 (0,3 – 2,0)	Waldfläche Nadelwald / Grünland
Kies / Sand	5	0,70 / 1,08 (0,12 – 2,25)	145 (43 – 357)	0,9 (0,07 – 1,7)	überwiegend Waldflächen / auch Grünland

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

⁹ Begriffsdefinition im Glossar

7.6 Wasserflächen

Im Jahr 2016 wurden 14 Kaufverträge (Vorjahr: 20) registriert, bei denen Wasserflächen zur Veräußerung gelangten. Dabei handelte es sich um nicht bewirtschaftete Teiche, Sumpfgelände oder Seen sowie um diverse Wasser führende Fließe und Gräben sowie Teilflächen von Flüssen. Dabei wechselten insgesamt rd. 22,9 ha Wasserflächen (Vorjahr: rd. 124,4 ha) teilweise mit umliegenden Landflächen den Eigentümer.

Die Aussagen der folgenden Tabelle beziehen sich auf Verkäufe von Teichen, Seen und Grabenflächen im Außenbereich der Jahre 2014 bis 2016. Eine Flächenabhängigkeit des Preises konnte nicht nachgewiesen werden.

Sind im Vertrag Landflächen mit verkauft, dann liegt das durchschnittliche Preisniveau nahe dem der entsprechenden land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungsart (nicht in der Tabelle enthalten).

Preisniveau von Wasserflächen in den Landkreisen SPN und OSL – 2014 bis 2016					
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW (Spanne) €/m ²	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
bewirtschaftete Teiche	6	0,38 / 0,36 (0,34 – 0,52)	0,39 (0,32 – 0,46)	98 (76 – 113)	254.100 (16.048 – 766.725)
unbewirtschaftete Teiche, Seen	17	0,13 / 0,11 (0,06 – 0,20)	0,41 (0,31 – 0,66)	33 (9 -56)	16.400 (640 – 78.340)
Gräben	30	0,15 / 0,15 (0,01– 0,47)	0,40 (0,27 – 0,60)	39 (2 – 115)	2.700 (7 – 12.302)
Flüsse	4	1,13 / 0,65 (0,50 – 3,00)	0,52 (0,46 – 0,57)	234 (88 – 652)	1.080 (252 – 2.256)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

7.7 Private Wege

Im Jahr 2016 wurden 29 Kaufverträge (Vorjahr: 23) registriert, bei denen Wege und Zufahrten veräußert wurden. Dabei handelte es sich im Berichtsjahr überwiegend um Zufahrten zu Wohngrundstücken und um Feld- und Waldwege.

Die Preisspanne reichte je nach Lage und vorheriger Grundstücksqualität von 0,13 €/m² bis 25,00 €/m². Die verkauften Grundstücke waren zwischen 26 m² und 40.107 m² groß. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 9,1 ha (Vorjahr: 7,6 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 – 2016					
Lage / Art der Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Niveau (Spanne)** €/m ²	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Innerorts, Ortsrand / gemischt, wohnbaulich	14	5,28 / 3,70 (1,00 – 25,00)	31 (7 – 75)	18 (2 – 40)	350 (26 – 1.382)
Außenbereich / Feld- und Waldwege	14	0,33 / 0,18 (0,13 – 0,68)	0,44 (0,32 – 0,66)	78 (20 – 174)	6.150 (60 – 40.107)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

7.8 Gemeinbedarfsflächen

Bei den Gemeinbedarfsflächen wird in 3 Kategorien unterschieden:

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

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

Im Berichtsjahr wurden 109 Verträge über zukünftige Gemeinbedarfsflächen und 14 Verträge über bleibenden Gemeinbedarf mit einem Flächenumsatz von insgesamt 28,8 ha registriert. Der Geldumsatz betrug 982 T€.

Unter den folgenden Unterpunkten werden die zukünftigen Gemeinbedarfsflächen näher untersucht.

7.8.1 Verkehrsflächen

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

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

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

Preisniveau von Verkehrsflächen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2016						
Art der Verkehrsfläche	Lage der Verkehrsfläche <i>(Art d. Erwerbs)</i>	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Bodenrichtwert €/m ²	Ø Verhältnis zum BRW** (Spanne) %	Ø Fläche (Spanne) m ²
Bundesautobahn, Bundes-, Landes-, Kommunalstraßen, Radwege	außerhalb von Ortschaften <i>(rückständig)</i>	7	0,41 / 0,27 (0,13 – 0,64)	0,48	87 (26 – 128)	860 (35 – 2.386)
	außerhalb von Ortschaften <i>(Neubau)</i>	24	0,75 / 0,38 (0,10 – 1,50)	0,48	158 (23 – 326)	1.230 (12 – 7.629)
Bundes-, Landes-Kommunalstraßen Rad-, Gehwege	innerhalb von Ortschaften <i>(rückständig)</i>	21	3,12 / 2,59 (0,80 – 6,67)	19 (7 – 38)	14 (3 – 47)	115 (2 – 926)
	innerhalb von Ortschaften <i>(Neubau)</i>	26	6,58 / 4,03 (0,59 – 20,00)	20 (6 – 70)	36 (10 – 100)	330 (4 – 4.656)
Bahnanlagen (Zukauf von Randflächen) aus 2015 / 2016	außerhalb von Ortschaften	6	0,58 / 0,51 (0,45 – 1,00)	0,48	123 (76 – 217)	1.185 (12 – 3.100)
	innerhalb von Ortschaften / Ortrandlage	2	12,50 / 14,40	13	100	13

* 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

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

7.8.2 Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung

Unter diesem Punkt sollen die Grundstücke näher untersucht werden, die entweder direkt einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden sollen und bei denen die öffentliche Hand als Erwerber auftritt.

Es gibt aber auch privat-rechtliche Unternehmen, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen. Das sind zum Beispiel Ver- und Versorgungsunternehmen in verschiedenen Rechtsformen.

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

Preisniveau sonstiger Grundstücke in den Landkreisen SPN und OSL – 2012 bis 2016						
Art der Nutzung	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW (Spanne) €/m ²	Ø Verhältnis zum BRW** (Spanne) %	Ø Fläche (Spanne) m ²
zur öffentlichen Nutzung						
öffentliche Grünflächen	innerorts, Ortsrandlage	15	4,41 / 2,39 (0,59 – 19,01)	22 (10 – 68)	20 (3 – 46)	5.950 (70 – 56.856)
Sportplätze	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	3	0,70 / 0,70 (0,50 – 1,00)	0,37 (0,30 – 0,50)	206 (100 – 333)	2.840 (2.309– 3.390)
Friedhöfe	innerorts, Ortsrandlage	4	11,38 / 2,27 (2,00 – 20,00)	18 (5 – 26)	69 (8 – 100)	310 (7 – 1.165)
zur Nutzung im öffentlichen Interesse						
Ausgleichsflächen	innerorts, Ortsrandlage	11	8,16 / 6,28 (2,27 – 15,00)	35 (10 – 50)	23 (8 – 33)	1.240 (185 – 3.833)
Parkplätze	innerorts	3	17,26 / 19,47 (12,86 – 21,93)	26 (14 – 40)	74 (55 – 92)	560 (200 – 1.140)
	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	5	3,96 / 3,63 (1,33 – 7,89)	20 (6 – 70)	36 (10 – 100)	330 (4 – 4.656)
Pump-, und Druckerhöhungsstationen u. ä.	innerorts	3	17,13 / 14,72 (10,40 – 23,00)	21 (16 – 30)	85 (65 – 113)	450 (210 – 722)
	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	3	1,54 / 1,20 (1,00 – 2,43)	19 (10 – 24)	9 (4 – 12)	2.500 (46 – 7.142)
Umspannwerke u. ä.	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	3	7,50 / 4,88 (2,00 – 12,50)	7 / 0,36	11,3-fache (1,8 – 27,6)	15.200 (6.401 – 28.492)
Wasserbehandlungsanlagen	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	7	2,30 / 2,87 (1,80 – 4,11)	0,44 (0,39 – 0,50)	5,4-fache (3,5 – 10,5)	20.870 (1.763 – 55.507)
neue Entwässerungssysteme	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	5	2,70 / 3,00 (1,00 – 6,00)	0,62 (0,51 – 0,66)	4,4-fache (1,6 – 9,4)	8.400 (5.290 – 15.220)
	innerorts, Ortsrandlage	2	7,50 / 6,67	28	27	210

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

** prozentualer Anteile am BRW für land- oder forstwirtschaftliche Nutzflächen bzw. für Bauland entsprechend der vorherigen Nutzung bzw. des zeitlich geltenden angrenzenden Bodenrichtwertes

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

8.1.1 Kriterien für eine qualifizierte Auswertung

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

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

Zur besseren Unterscheidung der Objekte erfolgte die Einteilung danach, ob nach 1990 Instandhaltungs- bzw. Reparatur- und/oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und welche Ausstattung die Häuser zum Kaufzeitpunkt besaßen. Für die Einteilung der Immobilien richtet sich der Gutachterausschuss nach den Beschreibungen der Gebäudestandards der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Waren nicht alle Ausstattungsmerkmale am Objekt vorhanden, erfolgte die Zuordnung zu den Standardstufen entsprechend der überwiegenden Merkmale.

8.1.2 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.012 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 49 Erwerbsvorgänge weniger als im Jahr 2015. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr hingegen um 100,4 ha und der Geldumsatz um 31,7 Mio. €.

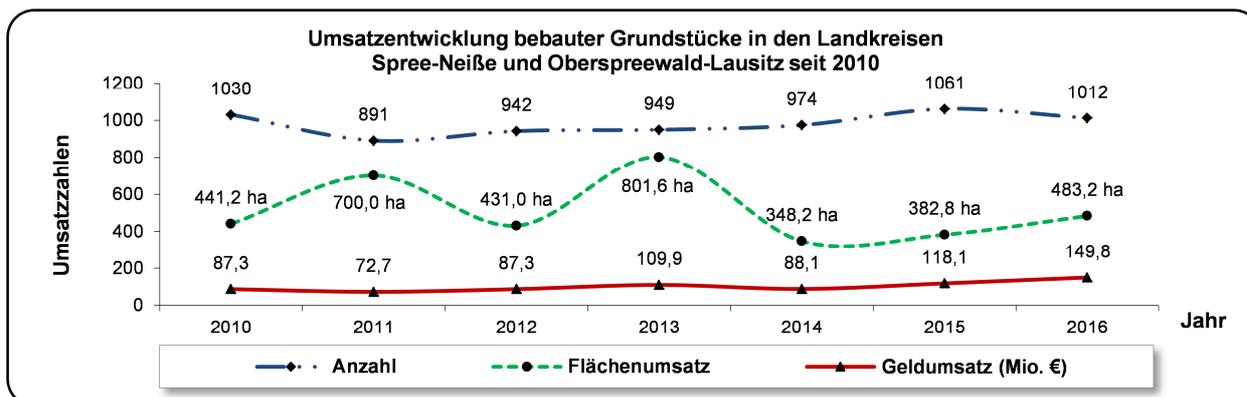
In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2015 und 2016 gegenübergestellt.

Übersicht über die Gesamtumsätze der bebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2015	2016	Veränd.	2015	2016	Veränd.	2015	2016	Veränd.
1.061	1.012	- 5 %	379,7	483,2	+ 26 %	118,0	149,8	+ 27 %

Unter den 1.012 registrierten Datensätzen befanden sich 957 Kaufverträge, ein Tauschvertrag, drei Verkäufe eines bebauten Erbbaurechtgrundstücks, sieben Auseinandersetzungsverträge und 44 Zwangsversteigerungen. Die folgende Tabelle differenziert die Umsätze nach Landkreisen.

Übersicht über die Umsatzzahlen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2016						
Landkreis	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Spree-Neiße	562	532	184,1	313,7	75,2	59,2
Oberspreewald-Lausitz	499	480	198,7	169,5	42,9	90,6

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



8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

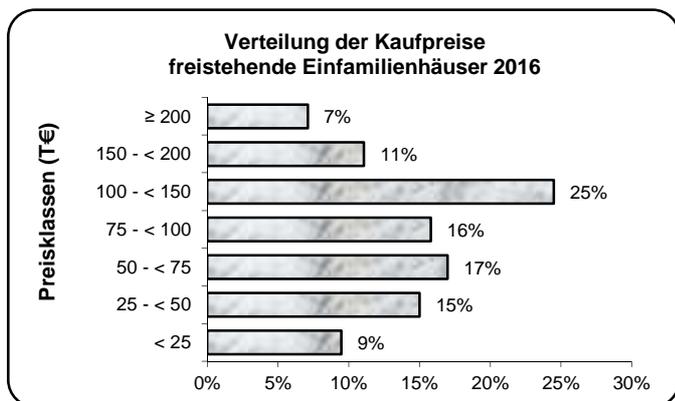
8.2.1 Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern

8.2.1.1 Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern

Unter diesem Punkt werden nur die Grundstücke betrachtet, deren Flächen nicht das übliche Maß (< 2.000 m²) für Einfamilienhäuser überschreiten, d.h. übergroße Grundstücke bleiben an dieser Stelle ohne Betrachtung.

Im Jahr 2016 wurden 253 freistehende Einfamilienhäuser (Vorjahr: 265) in den Landkreisen verkauft. Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 2 T€ bis 380 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 97 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 bis 75 T€ sind vorwiegend Einfamilienhäuser älterer Baujahre und in einem unsanierten oder wenig modernisierten Zustand. Ihr Anteil ist gegenüber 2015 fast gleich geblieben.

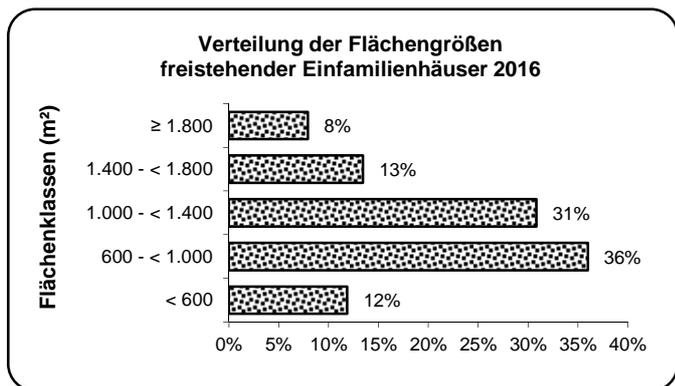
In den höheren Preiskategorien ab 150 T€ finden sich nach 1990 errichtete Einfamilienhäuser und umfangreich modernisierte Wohnhäuser älterer Baujahre.

Der Anteil der zuletzt genannten nahm bisher stetig zu. Im Berichtsjahr ging ihr Anteil geringfügig um nur 2 % zurück.

Aus der Häufigkeit der Verteilung der Kaufpreise ergibt sich ein Zentralwert, auch Medianwert genannt, in Höhe von 80 T€.

Die Grundstücke, auf denen die Einfamilienhäuser standen, hatten eine Größe zwischen 164 m² und 2.083 m². Der Mittelwert betrug rd. 1.080 m² (median: rd. 1.000 m²).

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Häufigkeit der verkauften Grundstücksgrößen.



55 % der verkauften Einfamilienhausgrundstücke war zwischen 600 m² und 1.200 m² groß.

Die 46 Grundstücke mit einer Größe über 1.500 m² lagen zu 74 % im ländlichen Raum und 26 % in den Städten der Landkreise.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Häuser mit einem Baujahr ab 1990 betrug rd. 960 m².

Für 85 Einfamilienhäuser standen die entsprechenden Daten für eine detaillierte Auswertung zur Verfügung und waren für weiterführende Untersuchungen geeignet. Die Höhen der am Markt realisierten Preise werden durch die Lage der Immobilien, ihrem Ausstattungsstandard sowie ihrem Zustand wesentlich beeinflusst. Weitere Einflussgrößen sind ab bestimmten Baujahren auch die Typenbauten mit bestimmten Dachformen sowie das Vorhandensein eines Kellergeschosses.

Diese 85 Einfamilienhäuser hatten eine mittlere Wohnfläche von ca. 130 m², die je nach Gebäudegrundfläche, Anzahl der Geschosse und dem Grad des Dachgeschossausbaus von 46 m² bis 272 m² variierte.

Um eine qualifizierte Auswertung vornehmen zu können, wurden die 179 Kauffälle des Jahres 2015 mit einbezogen. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ergebnisse der Preisanalysen.

Preisniveau der Einfamilienhäuser in den Landkreisen SPN und Oberspreewald-Lausitz – 2015 / 2016								
Bau-jahr	Modernisie-rungen	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Fläche (Spanne) (m ²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m ²)/(%)	Ø Wfl* (Spanne) (m ²)	Ø WFP* (Spanne) (€/m ²)	Ø GF* (Spanne) (€/m ²)
vor 1945	keine	15	32 (7 – 87)	1.070 (379 – 2.013)	19 / 67 %	145 (60 – 280)	230 (61 – 621)	115 (- 59 – 539)
	geringfügige	30	53 (10 – 85)	1.200 (327 – 1.843)	17 / 37 %	125 (68 – 214)	430 (127 – 696)	285 (30 – 522)
	mittlere	19	75 (45 – 149)	1.040 (584 – 1.975)	24 / 30 %	115 (76 – 180)	640 (442 – 965)	450 (143 – 863)
	mittlere bis überwiegend	20	103 (30 – 140)	1.080 (220 – 1.610)	22 / 21 %	135 (60 – 200)	750 (429 – 1.000)	595 (315 – 915)
	überwiegend, umfangreich	20	128 (57 – 345)	1.070 (396 – 1.940)	24 / 17 %	130 (70 – 250)	965 (518 – 1.527)	800 (370 – 1.293)
1945 bis 1969	keine	5	20 (8 – 30)	1.220 (922 – 2.028)	20 / 98 %	100 (46 – 142)	235 (67 – 380)	10 (- 85 – 64)
	geringfügige	12	47 (17 – 75)	1.290 (717 – 1.896)	16 / 38 %	125 (62 – 161)	375 (217 – 542)	240 (89 – 400)
	mittlere	11	67 (30 – 105)	1.010 (640 – 1.477)	16 / 19 %	115 (66 – 166)	590 (310 – 955)	430 (193 – 708)
	überwiegend	7	117 (80 – 185)	1.360 (1.183 – 1.733)	18 / 18 %	120 (105 – 155)	985 (613 – 1.529)	800 (480 – 1.329)
1970 bis 1990	keine, geringfügige	11 ^{FD}	71 (15 – 120)	920 (588 – 1.299)	27 / 38 %	115 (48 – 205)	625 (195 – 978)	410 (13 – 675)
	geringfügige	3 ^{SD}	68 (44 – 84)	1.420 (886 – 1.925)	13 / 20 %	135 (120 – 153)	520 (288 – 700)	410 (243 – 579)
	mittlere bis überwiegend	12 ^{SD}	102 (23 – 135)	990 (343 – 1.836)	22 / 20 %	115 (48 – 157)	910 (400 – 1.733)	730 (307 – 1.580)
1991 bis 2013		14 ^{WD(-)}	148 (100 – 206)	1.080 (488 – 2.005)	22 / 13 %	115 (80 – 150)	1.350 (933 – 1.798)	1.180 (868 – 1.591)
		78 ^{SD}	154 (53 – 283)	920 (206 – 2.031)	24 / 13 %	135 (89 – 272)	1.175 (344 – 2.438)	1.020 (263 – 2.012)
ab 2013		4 ^{WD(-)}	218 (207 – 234)	870 (531 – 1.397)	47 / 15 %	115 (93 – 143)	1.980 (1.636 – 2.232)	1.680 (1.470 – 1.879)
		4 ^{SD(-)}	259 (229 – 323)	590 (511 – 707)	63 / 14 %	165 (123 – 224)	1.650 (1.109 – 1.881)	1.420 (951 – 1.645)

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
 Wfl – Wohnfläche (in m²) WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²) GF – Gebädefaktor (in €/m²)
 FD – Gebäude mit Flachdach, SD – Gebäude mit Sattel- / Krüppelwalmdach WD – Gebäude mit Walmdach

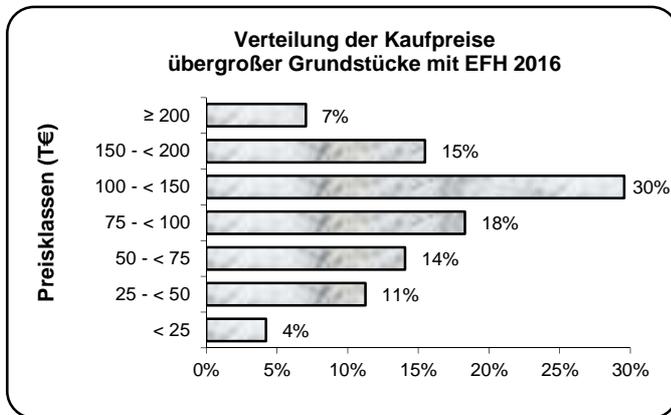
Einfamilienhäuser mit Kellergeschoss^(*), die nach 1990 errichtet wurden, unterscheiden sich preislich von denen ohne Kellergeschoss^(*). Das war aus der Analyse der Einfamilienhäuser mit Satteldach ersichtlich. Allerdings lagen nur für 57 Kauffälle die Angaben zum Kellergeschoss vor. In der folgenden Tabelle sind die entsprechenden Ergebnisse zusammengestellt.

Einfluss von Kellergeschossen auf den Kaufpreis – Auszug aus Tabelle Preisniveau von Einfamilienhäusern								
Bau-jahr	Kellerge-schoss	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Fläche (Spanne) (m ²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m ²)/(%)	Ø Wfl* (Spanne) (m ²)	Ø WFP* (Spanne) (€/m ²)	Ø GF* (Spanne) (€/m ²)
1991 bis 2013	ohne	35 ^{SD(-)}	137 (53 – 240)	870 (206 – 1.964)	23 / 14 %	125 (89 – 180)	1.130 (344 – 2.438)	980 (263 – 2.012)
	mit	22 ^{SD(+)}	168 (115 – 283)	1.070 (489 – 2.031)	21 / 11 %	150 (110 – 272)	1.150 (729 – 1.930)	1.020 (662 – 1.822)

8.2.1.2 Übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern

Diese 71 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.

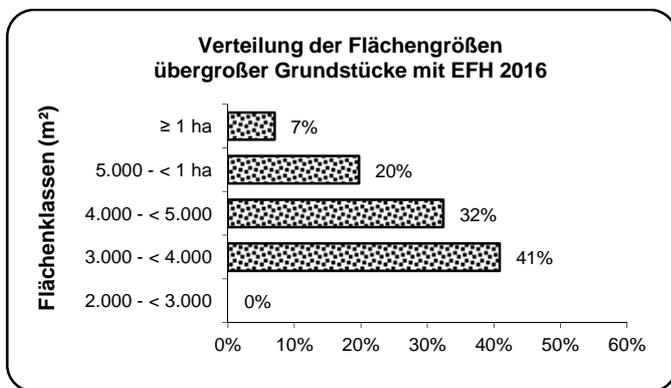
Im Diagramm wird die Verteilung der Kaufpreise auf die einzelnen Preisklassen sichtbar.



Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr 2016 zwischen 8 T€ und 258 T€. Im Mittel wurden 106 T€ gezahlt.

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

Gemäß der Preisverteilung ergab sich ein Medianwert von 100 T€.



Dabei wechselten durchschnittlich 6.200 m² den Eigentümer in einer Bandbreite von 2.115 m² bis 12,7 ha.

Etwa 73 % der Grundstücke hatte eine Größe von weniger 5.000 m².

In 7 % der Fälle wurden Grundstücke mit mehr als 1 ha verkauft.

Die Wohnfläche der Einfamilienhäuser, von denen die Wohnflächen bekannt wurden, betrug im Durchschnitt rd. 140 m². Sie reichte von 60 m² bis 222 m².

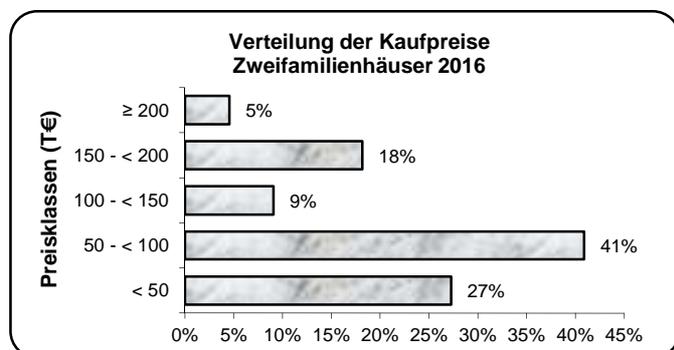
Für eine Auswertung entsprechend dem Baujahr konnten für 24 Immobilien die erforderlichen Angaben erhoben werden. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau dieser Immobilien.

Preisniveau der übergroßen Einfamilienhäuser in den Landkreisen SPN und OSL – 2016							
Baujahr	Modernisierungen	Anzahl der KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m²)	Ø BRW (€/m²)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m²)	Ø WFP* (Spanne) (€/m²)
vor 1945	mittlere	4	75 (50 – 107)	4.000 (2.212 – 6.161)	12	160 (143 – 183)	475 (340 – 748)
	überwiegend	4	128 (96 – 175)	7.200 (2.160 – 2,1 ha)	14	115 (100 – 150)	1.100 (923 – 1.300)
1945 bis 1970	geringfügige bis mittlere	4	56 (25 – 86)	2.800 (2.328 – 3.255)	11	125 (60 – 190)	450 (417 – 475)
	überwiegend	3	136 (112 – 180)	3.100 (2.580 – 3.615)	22	110	1.240 (1.014 – 1.636)
1971 bis 1990	mittlere bis überwiegend	4	125 (100 – 170)	3.200 (2.250 – 3.802)	18	130 (97 – 149)	980 (775 – 1.197)
1991 bis 2014		5	199 (135 – 258)	2.900 (2.396 – 3.761)	16	165 (104 – 222)	1.240 (856 – 1.583)

* KF – Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), WFP – Wohnflächenpreis (Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“) (in €/m²)

8.2.1.3 Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der verkauften Zweifamilienhäuser (ZFH) ist gegenüber den Einfamilienhäusern schon immer sehr gering gewesen. Im Jahr 2016 wurden immerhin 22 Zweifamilienhäuser verkauft. Das sind fünf weniger als im Vergleichszeitraum. Der Geldumsatz belief sich auf 1,9 Mio. € und ging somit um 0,6 Mio. € zurück.

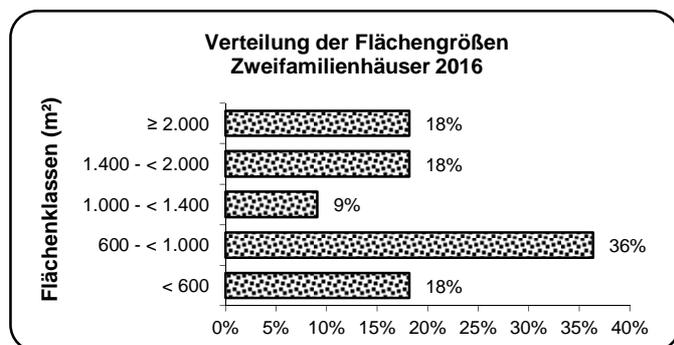


Die Preise für diese Gebäudeart streuten in einer Bandbreite von 0,2 T€ bis 200 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 85 T€.

Entsprechend der Verteilung der Kaufpreise, die aus dem Diagramm zu entnehmen sind, ergibt sich ein Medianwert in Höhe von 72 T€.

68 % der im Jahr 2016 verkauften Zweifamilienhäuser befinden sich in den Städten der Landkreise.

In den Städten des Landkreises Oberspreewald-Lausitz wurden für sieben Zweifamilienhäuser durchschnittlich 124 T€ bezahlt. Der mittlere Kaufpreis für acht Immobilien in den Städten des Landkreises Spree-Neiße lag bei rd. 63 T€.



Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Zweifamilienhausgrundstücke betrug ohne das größte Grundstück rd. 1.300 m².

Die Flächengrößen reichten von 226 m² bis 4.569 m².

Die Anteile an den Flächengrößen sind im Diagramm dargestellt.

Nur für sechs Kauffälle konnten die erforderlichen Daten recherchiert werden. Deshalb werden sie mit den 17 Kauffällen aus dem Jahr 2015 zusammen ausgewertet.

Die nun folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau dieser Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen und dem Umfang von Modernisierungen sortiert.

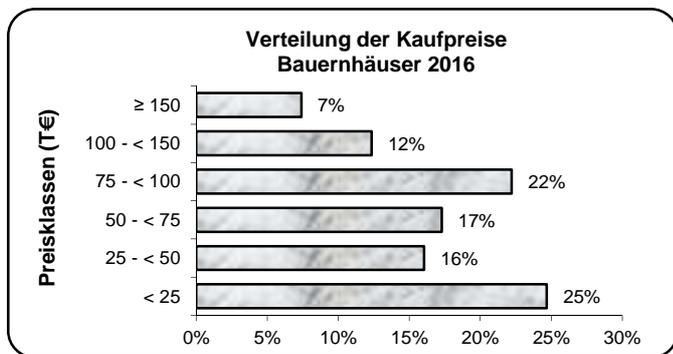
Preisniveau von Zweifamilienhäusern in den Landkreisen SPN und OSL – 2015 / 2016								
Baujahr	Modernisierungen	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Fläche (Spanne) (m²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m²)/(%)	Ø Wfl* (Spanne) (m²)	Ø WFP* (Spanne) (€/m²)	Ø GF* (Spanne) (€/m²)
vor 1945	geringfügige	4	46 (20 – 90)	1.600 (261 – 3.217)	15 / 38 %	180 (90 – 261)	250 (172 – 360)	160 (68 – 288)
	mittlere	7	77 (60 – 90)	1.010 (267 – 2.329)	25 / 24 %	170 (140 – 219)	470 (299 – 621)	360 (249 – 531)
	überwiegend	9	130 (70 – 200)	1.500 (269 – 5.888)	28 / 21 %	200 (160 – 270)	650 (389 – 793)	530 (231 – 654)
1991 bis 2013		3	135 (110 – 150)	560 (247 – 754)	19 / 8 %	190 (147 – 226)	750 (487 – 986)	690 (459 – 897)

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

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 2016 standen 81 Verträge, 20 mehr als im Vorjahr, für eine entsprechende Analyse zur Verfügung.

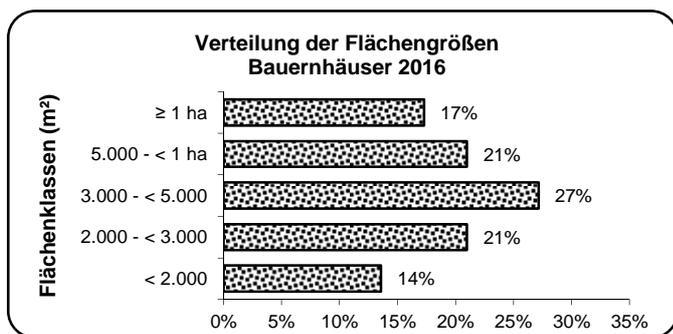
Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr 2016 zwischen 5 T€ und 300 T€ und betrug im Durchschnitt 69 T€. Wie bei allen anderen Gebäudearten auch, bestimmen das Baujahr und der Gebäudezustand den Kaufpreis. Darüber hinaus hatten außerdem die Anzahl und der Zustand der weiteren Gebäude (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 veräußerten Flächen reichten von 1.095 m² bis 7,8 ha. Im Durchschnitt waren es rd. 0,9 ha.



Ein Drittel der Immobilien hatte eine Grundstücksgröße, die kleiner als 3.000 m² war. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um kleine Resthofstellen, deren landwirtschaftliche Flächen anderweitig veräußert wurden.

Bei nur 14 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 26 geeignete Bauernhäuser aus dem Jahr 2016 zur Verfügung. Ihre Wohnfläche betrug im Durchschnitt rd. 130 m². Die Bandbreite reichte von 80 m² bis 300 m² Wohnfläche.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau dieser Immobilien. Zusätzlich wurden 35 Kauffälle aus dem Vorjahr mit einbezogen.

Preisniveau von Bauernhäusern in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2015 / 2016							
Baujahr	Modernisierungen	Anzahl der KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m ²)	Ø BRW (€/m ²)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m ²)	Ø WFP* (Spanne) (€/m ²)
vor 1945	keine bis geringfügige	19	29 (5 – 64)	8.300 (1.187 – 6,6 ha)	14	130 (80 – 300)	260 (18 – 645)
	mittlere	10	49 (20 – 108)	3.800 (1.190 – 1,3 ha)	13	110 (55 – 200)	470 (99 – 833)
	überwiegend	20	94 (50 – 155)	7.600 (981 – 6,9 ha)	18	140 (85 – 217)	700 (350 – 1.300)
1945 bis 1990	geringfügige	3	68 (60 – 75)	27.700 (1.094 – 7,8 ha)	13	150 (125 – 180)	450 (417 – 480)
	mittlere	3	76 (59 – 99)	4.700 (2.044 – 9.483)	9	120 (87 – 175)	640 (566 – 678)

* KF – Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), WFP – Wohnflächenpreis (Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“) (in €/m²)

8.3 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz veröffentlicht Sachwertfaktoren (SWF), die gemäß der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 ermittelt wurden. Die Beschreibung des Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren ist unter dem Anhang 7 des Grundstücksmarktberichtes zu finden.

8.3.1 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

Für die Ableitung von Sachwertfaktoren standen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 151 geeignete Kauffälle über Einfamilienhäuser zur Verfügung.

Merkmale der Grundstücke:

Baujahr der Gebäude vor 1990 (90 Kauffälle)	Baujahr der Gebäude nach 1990 (61 Kauffälle)
überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Sattel- bzw. Krüppelwalmdach oder eingeschossige Gebäude mit Flachdach	eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Satteldach oder Walmdach ohne Ausbau
Überwiegend teil- oder voll unterkellert	Gebäude mit und ohne Kellergeschoss
Wohnhaus mit bis zu zwei Nebengebäuden und bis zu zwei Garagen	Wohnhaus mit Nebengebäude und bis zu 2 Garagen
Bodenwertniveau (BWN): 5 €/m ² bis 50 €/m ²	Bodenwertniveau (BWN): 7 €/m ² bis 52 €/m ²

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

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1990 – 2015 / 2016									
Baujahr	Standardstufe	Modernisierungen	Anz. KF	Ø Wfl (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø WFP (€/m ²)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m ²)/(%)	Ø SWF (Spanne)
vor 1945	1	keine bis geringe	7	145	36 (10–70)	260	61 (36–95)	20 / 52 %	0,58 (0,26–0,92)
		mittlere	5	145	47 (19–60)	335	76 (57–89)	10 / 24 %	0,65 (0,21–0,90)
	2	geringe	10	120	56 (25–85)	475	75 (60–128)	20 / 45 %	0,74 (0,39–1,13)
		mittlere	11	120	79 (60–125)	670	100 (75–165)	22 / 27 %	0,80 (0,57–1,01)
		überwiegend	9	135	119 (57–165)	865	158 (101–220)	23 / 20 %	0,76 (0,54–1,01)
	3	überwiegend	5	135	123 (30–195)	880	163 (47–350)	20 / 15 %	0,83 (0,56–1,14)
1945 bis 1989	1	keine	3	95	23 (18–30)	275	50 (35–66)	17 / 77 %	0,47 (0,30–0,61)
		geringe	5	110	32 (17–40)	290	61 (45–78)	13 / 47 %	0,52 (0,37–0,62)
	2	geringe	5	135	54 (30–65)	400	91 (64–120)	17 / 32 %	0,61 (0,47–0,89)
		mittlere	7	120	57 (30–80)	480	99 (46–153)	13 / 18 %	0,66 (0,25–1,10)
		überwiegend	4	125	105 (80–140)	880	143 (114–173)	24 / 23 %	0,74 (0,55–0,87)

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr <u>vor</u> 1990 – 2015 / 2016									
Bau-jahr	Standard-stufe	Modernisie-rungen	Anz. KF	Ø Wfl (m²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø WFP (€/m²)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m²)/(%)	Ø SWF (Spanne)
1970 bis 1990	1	geringe	2 ^{FD}	95	75	795	104	25 / 30 %	0,72
		mittlere	2 ^{SD}	85	61	630	96	20 / 23 %	0,57
	2	keine bis geringe	3 ^{FD}	130	78 (65 – 100)	650	152 (116 – 190)	19 / 24 %	0,52 (0,43 – 0,60)
			3 ^{SD}	135	68 (44 – 84)	520	145 (128 – 165)	13 – 20 %	0,47 (0,31 – 0,66)
		mittlere	5 ^{SD}	125	112 (62 – 130)	970	187 (139 – 249)	17 / 15 %	0,63 (0,41 – 0,93)
		überwiegend	2	120	130	1.080	192	37 / 26 %	0,68
	3	überwiegend	2	140	120	900	202	16 / 10 %	0,60

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr <u>nach</u> 1990 – 2014 bis 2016									
Bau-jahr	Standard-stufe	Baujahr der Gebäude <i>Modernisierung</i>	Anz. KF	Ø Wfl (m²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø WFP (€/m²)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m²)/(%)	Ø SWF (Spanne)
1991 bis 2013	2	1992 – 1997 <i>keine</i>	13	145	145 (100 – 199)	1.020	205 (128 – 268)	26 / 16 %	0,72 (0,57 – 0,96)
	3	1993 – 2004 <i>keine / teilweise</i>	32 ^{SD}	140	152 (53 – 283)	1.110	211 (133 – 366)	23 / 12 %	0,73 (0,30 – 1,15)
		1992 – 2004 <i>keine / teilweise</i>	6 ^{WD}	110	160 (105 – 213)	1.490	220 (134 – 306)	24 / 14 %	0,75 (0,64 – 0,96)
	4	1995 – 2013 <i>keine</i>	7	125	163 (123 – 200)	1.330	245 (200 – 310)	27 / 14 %	0,68 (0,49 – 0,90)
	5	2000 – 2012 <i>keine</i>	3	160	200 (175 – 239)	1.360	328 (268 – 412)	32 / 18 %	0,62 (0,58 – 0,65)

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, Wfl – Wohnfläche (in m²) WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²)
 BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent) SWF – Sachwertfaktor
 FD – Gebäude mit Flachdach, SD – Gebäude mit Sattel- / Krüppelwalmdach WD – Gebäude mit Walmdach

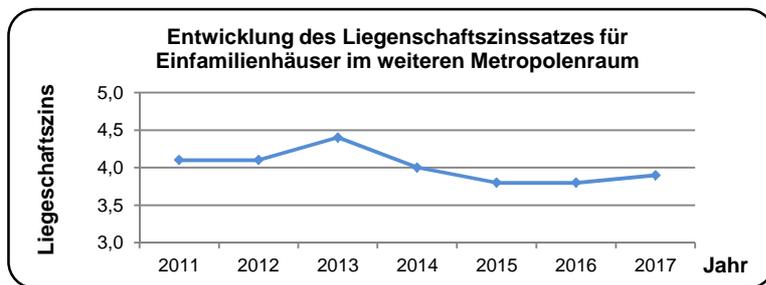
8.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Einfamilienhäuser

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2016 des Landes Brandenburg übernommen.¹¹

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser standen im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 360 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2016 zur Verfügung.

¹¹ Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird im Anhang 6 erläutert.

Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser (Datenbasis 2014 – 2016)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (360 Kauffälle)			
Bodenwert	5 €/m ² – 100 €/m ²	35 €/m ²	3,9 % (1,2 % – 8,3 %)
Wohnfläche	70 m ² – 245 m ²	124 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 77 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,5– 29,1	16,7	
monatliche Nettokaltmiete	3,2 €/m ² – 8,1 €/m ²	5,6 €/m ²	



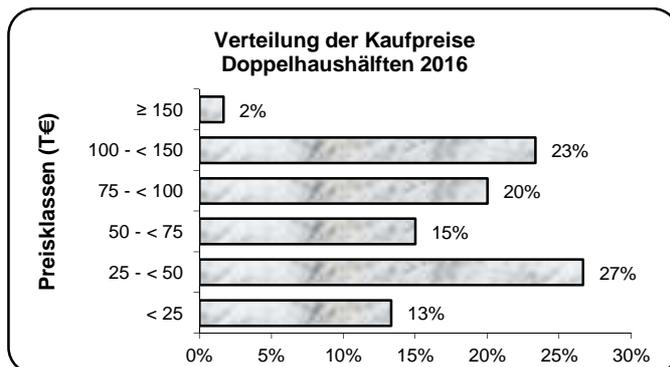
Das nebenstehende Diagramm zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes der letzten Jahre für den weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte, die der Obere Gutachterausschuss jährlich veröffentlicht hat.

Regionale Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz werden aufgrund der zu geringen Anzahl nicht veröffentlicht.

8.5 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

8.5.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften

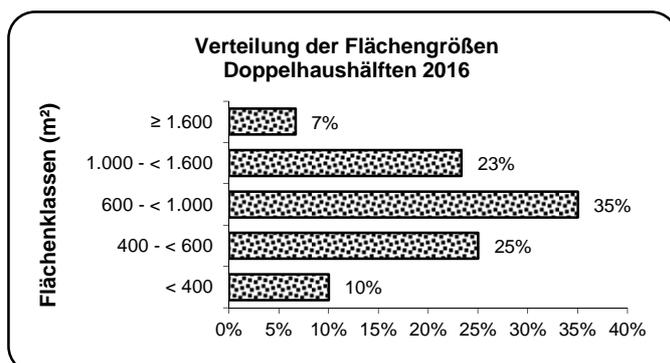
Im Berichtszeitraum stehen insgesamt 60 geeignete Doppelhaushälften zur Auswertung zur Verfügung. Im Vergleich zum Vorjahr sind das neun Verträge weniger. Der Geldumsatz lag bei rd. 4,1 Mio. €.



70 % der verkauften Doppelhaushälften befinden in den Städten der Landkreise. Das Baualter, der Zustand der Gebäude und die Lage beeinflussten den Preis.

Die Kaufpreise der Doppelhaushälften streuten in einer Bandbreite von 1 T€ bis 155 T€ und lagen im Durchschnitt bei rd. 68 T€.

Aus der Verteilung ergibt sich ein Zentralwert in Höhe von 71 T€.



Die Grundstücke waren zwischen 178 m² und 2.664 m² groß. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei etwa 850 m².

Gemäß der Verteilung ergab sich ein Medianwert von rd. 800 m².

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

Die Wohnflächen der Doppelhaushälften betragen 75 m² bis 165 m² und im Durchschnitt rd. 110 m².

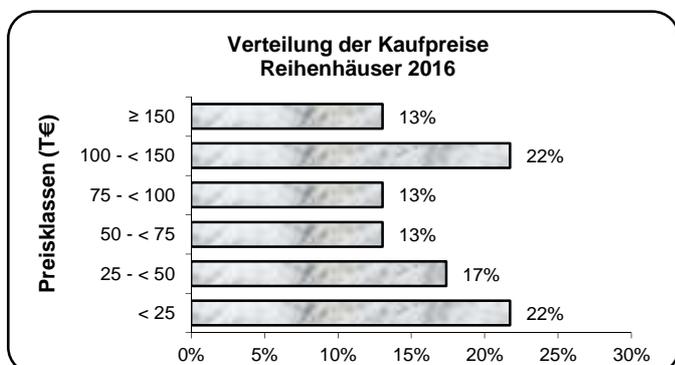
Die nun folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der 24 im Berichtsjahr und 50 im Vorjahr verkauften Doppelhaushälften, deren Daten für eine Auswertung geeignet waren.

Preisniveau der Doppelhaushälften in den Landkreisen SPN und OSL – 2015 / 2016								
Bau-jahr	Modernisie-rungen	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Fläche (Spanne) (m ²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m ²)/(%)	Ø Wfl* (Spanne) (m ²)	Ø WFP* (Spanne) (€/m ²)	Ø GF* (Spanne) (€/m ²)
vor 1945	keine	5	17 (4 – 25)	915 (449 – 1.644)	21 / 118 %	100 (75 – 140)	175 (36 – 298)	35 (- 71 – 207)
	geringfügige	10	31 (15 – 41)	740 (404 – 1.233)	20 / 47 %	95 (80 – 114)	325 (150 – 426)	175 (52 – 299)
	mittlere	15	55 (16 – 81)	780 (287 – 1.252)	19 / 29 %	105 (69 – 168)	525 (211 – 800)	380 (69 – 630)
	mittlere bis überwiegend	10	86 (53 – 116)	770 (380 – 1.177)	31 / 25 %	90 (70 – 115)	960 (610 – 1.467)	720 (455 – 1.180)
	überwiegend, umfangreich	9	124 (81 – 155)	690 (370 – 985)	30 / 17 %	105 (87 – 134)	1.175 (810 – 1.722)	970 (678 – 1.314)
1945 bis 1970	keine bis geringfügige	5	28 (17 – 36)	840 (396 – 1.201)	15 / 41 %	115 (80 – 165)	260 (179 – 438)	155 (91 – 260)
	mittlere	5	57 (17 – 80)	880 (420 – 1.269)	19 / 28 %	115 (75 – 160)	500 (227 – 888)	390 (80 – 757)
	mittlere bis überwiegend	6	61 (40 – 86)	860 (347 – 1.272)	12 / 15 %	105 (87 – 123)	605 (369 – 800)	520 (324 – 758)
1991 bis 2013		9	127 (110 – 150)	385 (247 – 564)	37 / 11 %	125 (90 – 226)	1.075 (487 – 1.333)	950 (459 – 1.142)

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

8.5.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern

Im Berichtszeitraum wurden 23 Reihenhäuser, fünf weniger als im Jahr 2015, ohne ungewöhnliche und persönliche Umstände veräußert. Die Reihenhäuser befinden sich zu 70 % in den Städten der beiden Landkreise.

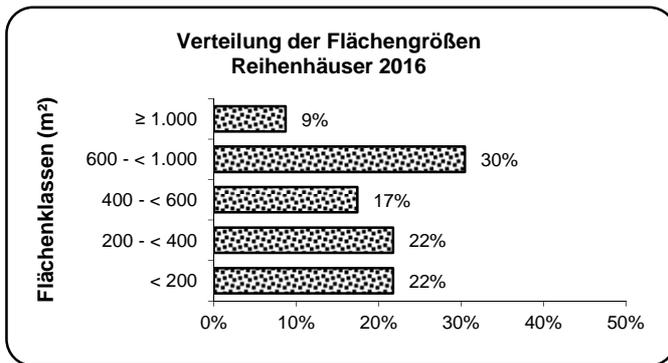


Die Kaufpreisspanne reichte von 4 T€ bis 200 T€. Das arithmetische Preismittel aller Reihenhäuser betrug rd. 74 T€.

Der Zentralwert für ein Reihenhäusergrundstück lag bei 68 T€.

Reihenmittelhäuser kosteten durchschnittlich 74 T€ und Reihenhäuser hingegen im Mittel nur 63 T€.

Die Häuser hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 100 m² (Spanne: 60 m² bis 187m²). Beeinflusst wird die Größe der Wohnfläche durch die Anzahl der Geschosse und den Grad des Dachgeschossausbaus.



Die veräußerten Reihenhaushausgrundstücke hatten eine Größe von 149 m² bis 2.514 m².

Sie waren im Durchschnitt rd. 600 m² groß. Der Medianwert lag bei 540 m².

Die Mittelhausgrundstücke waren durchschnittlich 360 m² groß.

Die Endhausgrundstücke hatten eine mittlere Größe von 630 m²

Die nun folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der 12 im Berichtsjahr und 18 im Vorjahr verkauften Reihenhäuser, deren Daten für eine Auswertung geeignet waren.

Preisniveau der Reihenhäuser in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2015 / 2016								
Baujahr	Modernisierungen	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Fläche (Spanne) (m ²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m ²)/(%)	Ø Wfl* (Spanne) (m ²)	Ø WFP* (Spanne) (€/m ²)	Ø GF* (Spanne) (€/m ²)
vor 1945	geringfügige	6	16 (4 – 30)	460 (155 – 824)	18 / 53 %	80 (60 – 101)	185 (57 – 300)	100 (- 8 – 197)
	überwiegend	6	87 (61 – 118)	240 (145 – 345)	23 / 7 %	95 (60 – 187)	1.040 (535 – 1.419)	970 (480 – 1.331)
1945 bis 1970	mittlere	3	51 (32 – 82)	500 (325 – 792)	17 / 18 %	110 (83 – 164)	450 (386 – 500)	370 (323 – 406)
	überwiegend, umfangreich	2	151	550	32 / 11 %	105	1.400	1.240
1971 bis 1990	mittlere	2	64	840	15 / 19 %	105	630	510
1991 bis 2013		4 ^{REH}	130 (100 – 200)	370 (231 – 469)	34 / 9 %	130 (115 – 135)	1.010 (781 – 1.481)	920 (696 – 1.350)
		7 ^{RMH}	116 (80 – 175)	235 (174 – 325)	35 / 7 %	110 (80 – 120)	1.050 (696 – 1.458)	975 (648 – 1.330)

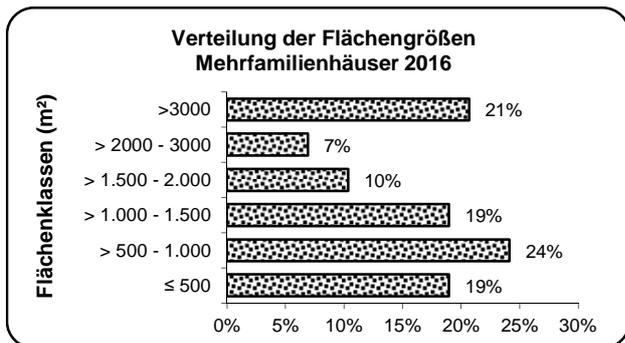
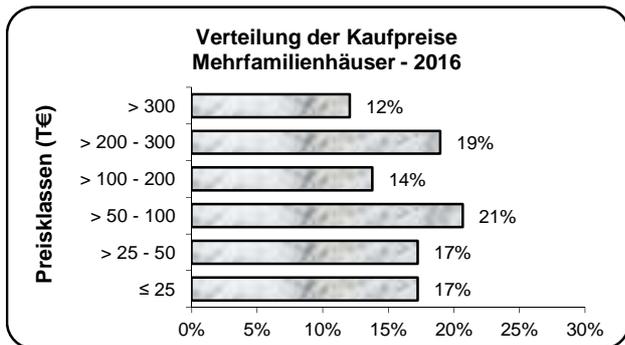
* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
 Wfl – Wohnfläche (in m²) WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²) GF – Gebädefaktor (in €/m²)
 REH – Reihenendhaus, RMH - Reihemittelhaus

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau und Vergleichspreise

Im Berichtszeitraum wurden 58 Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz abgeschlossen. Das sind 13 mehr als im Vergleichszeitraum.

Der Geldumsatz lag bei 9,7 Mio. €, 3,1 Mio. € mehr als im Jahr 2015. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich zu 72 % der Immobilien in den Städten, die meisten in den Städten Forst (Lausitz) (10 Verträge) und Guben (8 Verträge) sowie Lauchhammer und Senftenberg (je 5 Verträge).



Die Preisspanne der 49 einzelnen Mehrfamilienhäuser reichte von 7 T€ bis 740 T€, je nach Alter und Zustand der Gebäude und deren Lage.

Neun Verträge erstreckten sich auch über mehrere Gebäude. Für diese Immobilien wurden Preise zwischen 13 T€ und 1,39 Mio. € vereinbart.

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

Die Größen der einzelnen Mehrfamilienhausgrundstücke variierten von 165 m² in den Innenstadtlagen bis 9.601 m².

Grundstücke mit mehreren Gebäuden hatten eine Größe von 261 m² in der Innenstadt bis 3,3 ha im ländlichen Raum.

Größere Grundstücke besaßen meistens größere Freiflächen. Die Verteilung der veräußerten Grundstücksgrößen ist aus dem nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der 30 Mehrfamilienhäuser aus dem 2016 und den 22 aus dem Jahr 2015, von denen weitere Informationen zur Verfügung standen und die für eine Veröffentlichung geeignet waren.

Preisniveau von Mehrfamilienhäusern in den Landkreisen SPN und OSL – 2015 / 2016									
Bau-jahr	Modernisierungen	KF*	Ø KP (Spanne) (T€)	Ø Fläche (Spanne) (m²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m²)/(%)	Ø Wfl* (Spanne) (m²)	WE / leer* / (%)	Ø WFP* (Spanne) (€/m²)	Ø GF* (Spanne) (€/m²)
vor 1945	keine bis geringfügige	17 [#]	43 (10 – 110)	1.540 (257 – 7.502)	22 / 56 %	400 (185 – 770)	7 / 81	144 (25– 429)	65 (- 7– 380)
	mittlere	10	164 (67 – 300)	760 (300 – 1.938)	39 / 18 %	345 (205 – 542)	5 / 23	485 (240 – 766)	400 (209 – 690)
		4	378 (230 – 660)	3.250 (427 – 9.838)	27 / 15 %	1.070 (751 – 1.323)	15 / 22	360 (174– 538)	320 (107 – 472)
	überwiegend	10 [#]	283 (97 – 880)	1.000 (362 – 2.861)	35 / 12 %	410 (119 – 1.293)	6 / 3	710 (375– 1.008)	625 (260 – 833)
1945 bis 1969	keine bis geringfügige	6 [#]	85 (25 – 233)	11.550 (1.412– 33.381)	12 / 44 %	685 (266 – 1.395)	11 / 72	140 (33 – 319)	100 (7 – 296)
	mittlere bis überwiegend	3	188 (150 – 219)	1.450 (1.340 – 1.604)	26 / 15 %	310 (254 – 395)	5 / 14	625 (554 – 762)	535 (432 – 652)
		2	839	8.420	23 / 15 %	2.225	42 / 7	385	325

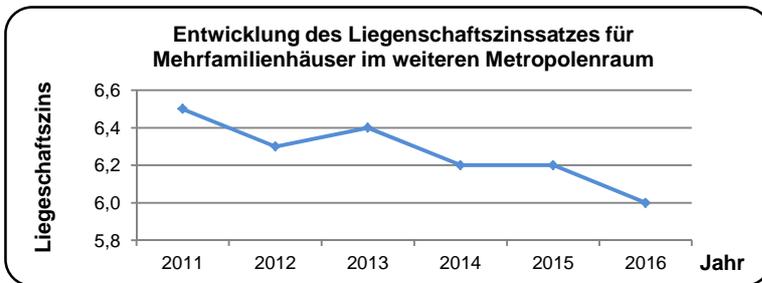
* KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
 Wfl – Wohnfläche (in m²), WE – Ø Anzahl der Wohneinheiten im Objekt, leer – Ø Leerstandsquote (in %)
 WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²) GF – Gebäudefaktor (in €/m²)

auch Grundstücke mit mehreren Gebäuden

8.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser¹²

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2016 des Landes Brandenburg übernommen. Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser standen im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 157 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2016 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2014 – 2016)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (157 Kauffälle)			
Bodenwert	2 €/m ² – 90 €/m ²	34 €/m ²	6,0 % (2,2 % – 12,7 %)
Wohn- und Nutzfläche	156 m ² – 9.721 m ²	587 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 71 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 18,8	10,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² – 7,4 €/m ²	4,7 €/m ²	



Das nebenstehende Diagramm zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes der letzten Jahre für den weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte, die der Obere Gutachterausschuss jährlich veröffentlicht hat.

Regionale Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz werden aufgrund der zu geringen Anzahl nicht veröffentlicht.

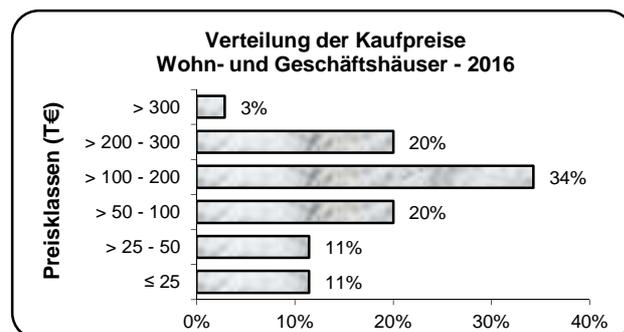
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau und Vergleichspreise

8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2016 in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden 35 Wohn- und Geschäftshäuser in die Datenbank aufgenommen. Diese befinden sich zu 77 % in den Städten der Landkreise. Die meisten dieser Immobilien wurden in den Städten Senftenberg (neun) Guben und Forst (Lausitz) (je vier) veräußert. Der Geldumsatz lag bei rd. 7,2 Mio. € (Vorjahr: 4,9 Mio. €).

Die Kaufpreisspanne reichte von 8 T€ bis 2,1 Mio. € Im Durchschnitt lag der Preis bei rd. 206 T€.

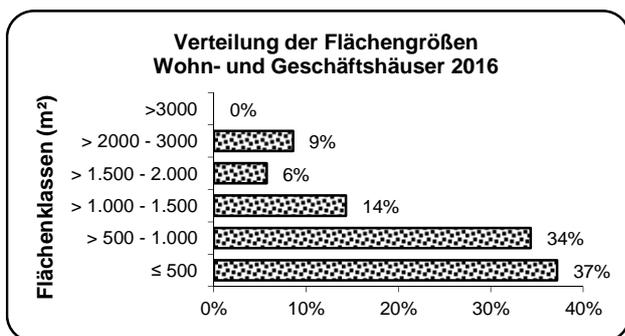


Im nebenstehenden Diagramm wird die Preisverteilung der Wohn- und Geschäftshäuser im Jahr 2016 dargestellt.

Die Mehrzahl dieser Immobilien erzielen Preise zwischen 100.000 € und 300.000 €.

Der Medianwert liegt bei rd. 120 T€.

¹² Rahmenbedingungen und Erläuterungen in Anlage 6



Die Größen dieser Wohn- und Geschäftshausgrundstücke variierten von 99 m² in den Innenstadtlagen bis 8.055 m² im ländlichen Raum.

Die Verteilung der veräußerten Grundstücksgrößen ist im nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

Der Medianwert liegt bei rd. 940 m².

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der 18 Wohn- und Geschäftshäuser aus dem Jahr 2016 und den 14 Immobilien aus dem Jahr 2015, von denen weitere Informationen zur Verfügung standen und die für eine Veröffentlichung geeignet waren. Die Kaufpreise werden insbesondere durch das Baujahr, den Modernisierungszustand, die Größe des Objektes sowie deren Lage beeinflusst.

Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern in den Landkreisen SPN und OSL – 2015 / 2016									
Baujahr	Modernisierungen	KF*	Ø KP (Spanne) (T€)	Ø Fläche (Spanne) (m²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m²)/(%)	Ø W-Nfl* (Spanne) (m²)	W-G / leer* / (%)	Ø NFP* (Spanne) (€/m²)	Ø GF* (Spanne) (€/m²)
vor 1945	keine bis geringfügige	9	36 (7 – 63)	1.525 (688 – 2.522)	26 / 88 %	725 (240 – 1.479)	6 / 94	60 (26– 173)	18 (- 27 – 110)
	mittlere	9	150 (53 – 295)	910 (480 – 1.597)	37 / 21 %	385 (184 – 554)	3 / 0	390 (204 – 766)	310 (93 – 627)
	überwiegend	2	161	405	56 / 13	150	2 / 0	1.060	920
5		242 (120 – 400)	550 (313 – 885)	69 / 18 %	425 (225 – 911)	6 / 20	625 (439–808)	510 (376 – 656)	
1960 – 1990	überwiegend	3	257 (110 – 470)	500 (304 – 786)	51 / 12 %	385 (311 – 525)	4 / 12	620 (349 – 895)	560 (274 – 841)
1990 – 2013		3	926 (160 – 2.148)	2.340 (964 – 4.122)	40 / 9 %	1.265 (152 – 3.320)	? / 0	1.060 (647 – 1.473)	975 (554 – 1.369)

* KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
W-Nfl – Wohn- und Nutzfläche (in m²), W-G – Ø Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten im Objekt,
leer – Ø Leerstandsquote (in %) NFP – Nutzflächenpreis (in €/m²) GF – Gebädefaktor (in €/m²)

8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

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

Die Preisspanne reichte von 25 T€ bis 2,11 Mio. €. Es ergab sich ein Geldumsatz in Höhe von 3,9 Mio. €. Die Preise werden im Wesentlichen durch die Größe, Verwendungsfähigkeit und die Lage sowie den Zustand des Objektes bestimmt. Die Grundstücke, auf denen diese Büro- und Verwaltungsgebäude (Baujahre: 1895 bis 1995) stehen, sind zwischen 233 m² und 15.825 m² und im Durchschnitt rd. 4.000 m² groß. Von einigen Objekten konnten die Nutzflächen, die zwischen 365 m² und 2.176 m² groß waren, ermittelt werden.

Für die Preisanalysen wurden gleichartige Objekte der Jahre 2015 und 2016 zusammengefasst.

Ungenutzte und sanierungsbedürftige Bürogebäude mit einem **Baujahr vor 1945** lagen mit ihren Kaufpreisen im Wesentlichen, mitunter weit, unter dem angemessenen Bodenpreis. Vier derartige Grundstücke erzielten zwischen 10 T€ und 30 T€ bei einer mittleren Grundstücksgröße von rd. 2.000 m² und einem mittleren Bodenrichtwertniveau von 23 €/m².

Für zwei überwiegend bis umfangreich modernisierte Bürogebäude wurde ein **Nutzflächenpreis** von rd. **855 €/m²** Nutzfläche und ein **Gebäudedefaktor** von rd. **820 €/m²** ermittelt. Der Bodenwertanteil lag bei rd. 4 %, das Bodenrichtwertniveau zwischen 26 €/m² und 60 €/m².

Es gab auch Immobilien, die im Paket den Eigentümer wechselten. Zu dieser Kategorie gehören z. B. Grundstücke, die durch Post- und Paketdienstleister genutzt werden. Für größere noch genutzte Immobilien wurden im Durchschnitt rd. 286 T€ gezahlt.

Kauffälle über Büroimmobilien, die nach 1945 errichtet wurden, lagen nur vereinzelt vor. Deren Daten können aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht werden.

8.7.2 Geschäftsgebäude

Im Jahr 2016 wurden fünf kleinere Geschäftshäuser, vier Kaufhallen, neun Verbrauchermärkte und zwei Autohäuser mit Werkstatt veräußert. Der Geldumsatz belief sich auf 9,3 Mio. €. Die Preisspanne reichte von 4 T€ bis 2,1 Mio. €. Die Grundstücke waren zwischen 122 m² und 8.644 m² groß.

Für einige Immobilien konnten die relevanten Daten erfasst und ausgewertet werden. Sie sind in der folgenden Tabelle mit den Kauffällen aus dem Jahr 2015 zusammengestellt.

Preisniveau von Geschäftshäusern in den Landkreisen SPN und OSL – 2015 / 2016							
Baujahre	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächen (Spanne) (m ²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m ²)/(%)	Ø Nfl (Spanne) (m ²)	Ø NFP* (€/m ²)	Ø GF* (€/m ²)
kleinere Geschäftshäuser (keine oder geringfügige Modernisierung)							
< 1945	3	33 (9 – 55)	520 (239 – 833)	23 / 41 %	135 (85 – 200)	225 (106 – 292)	145 (39 – 236)
Kaufhallen (keine oder geringfügige Modernisierung)							
1960 - 1990	7	53 (10 – 169)	1.400 (375 – 2.998)	28 / 67 %	540 (270 – 1.315)	85 (20 – 129)	25 (- 43 – 80)
Verbrauchermärkte, Discounter (Weiterverkauf)							
1991 - 1999	4	378 (150 – 750)	5.700 (4.064 – 7.719)	23 / 38 %	1.290 (1.125 – 1.509)	280 (133 – 497)	195 (68 – 444)
Verbrauchermärkte, Discounter (Weiterverkauf)							
nach 2000 oder nach 1990 und modernisiert	7	1.182 (890 – 1.600)	5.050 (4.130 – 5.926)	30 / 13 %	1.070 (985 – 1.188)	1.100 (856 – 1.366)	960 (752 – 1.207)
	2	773	6.500	28 / 25 %	1.780	435	325
Autohäuser							
ab 1960	2	270	5.670	47 / 63 %	1.090	265	95

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

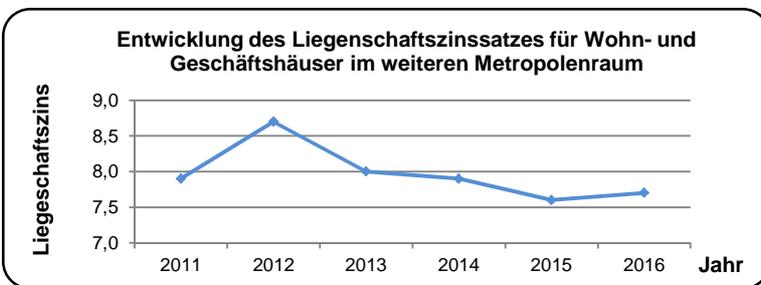
8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2016 des Landes Brandenburg übernommen (Erläuterungen und Rahmenbedingungen siehe Anlage 6).

8.7.3.1 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser standen im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 44 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2016 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2014 – 2016)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städten (44 Kauffälle)			
Bodenwert	9 €/m ² – 94 €/m ²	42 €/m ²	7,7 % (3,8 % – 15,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	140 m ² – 703 m ²	372 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 61 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,0 – 14,0	8,8	
monatliche Nettokaltmiete	4,2 €/m ² – 8,0 €/m ²	5,4 €/m ²	



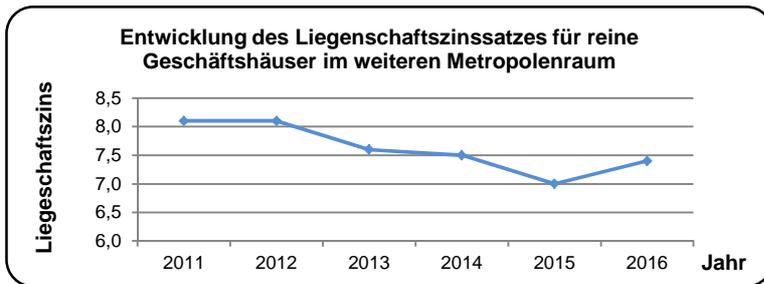
Das nebenstehende Diagramm zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes der letzten Jahre für den weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte, die der Obere Gutachterausschuss jährlich veröffentlicht hat.

Regionale Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz werden aufgrund der zu geringen Anzahl nicht veröffentlicht.

8.7.3.2 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für reine Geschäftshäuser standen im weiteren Metropolitanraum insgesamt 35 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2016 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2014 – 2016)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolitanraum (35 Kauffälle)			
Bodenwert	6 €/m ² – 240 €/m ²	62 €/m ²	7,4 % (5,4 % – 11,3 %)
Wohn- und Nutzfläche	180m ² – 4.250 m ²	1.324 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 59 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 – 14,0	10,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m ² – 11,6 €/m ²	7,6 €/m ²	



Das nebenstehende Diagramm zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Liegeschafszinssatzes der letzten Jahre für den weiteren Metropolitanraum, die der Obere Gutachterausschuss jährlich veröffentlicht hat.

Regionale Auswertungen zu Liegeschafszinssätzen des Gutachterausschusses in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz werden aufgrund der zu geringen Anzahl nicht veröffentlicht.

8.7.4 Hotel und Gaststätten

In den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden im Berichtszeitraum drei Hotels bzw. Pensionen und acht Gaststätten in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die **Hotels und Pensionen** wurden für durchschnittlich 362 T€ verkauft. Die Preise reichten von 155 T€ bis 731 T€. Die mittlere Grundstücksgröße betrug rd. 4.900 m².

Die **Gaststätten**, die teilweise nicht mehr betrieben werden, wiesen eine Preisspanne von 500 € bis 115 T€ auf. Im Mittel erzielten diese Immobilien 41 T€ und waren rd. 1.400 m² groß.

Detaillierte Auswertungen sind aufgrund der Datenlage nicht möglich.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

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 2016 nahmen im Berichtsgebiet 20 Grundstücke mit **Produktions- und Lagergebäuden**, teilweise als Gebäudekomplexe und ein ehemaliges Industrieobjekte am Grundstücksmarkt teil.

Je nachdem, in welchem Zustand die Immobilien waren und wie viele Gebäude zu ihnen gehörten, reichte die Kaufpreisspanne von 1 T€ bis 35 Mio. €. Die Grundstücke waren zwischen 552 m² bis 14,7 ha groß. Diese Immobilien befinden sich teilweise in Gewerbegebieten und teilweise in den Ortslagen.

Außerdem konnten 11 verkaufte **Werkstätten** bzw. Werkstattkomplexe registriert werden. Deren Preise bewegten sich zwischen 6 T€ bis 228 T€. Die dazugehörigen Grundstücke hatten eine Größe von 405 m² bis 1,9 ha.

Preisniveau und Nutzflächenpreise für Produktions- und Lagergebäude in den LK SPN und OSL – 2016							
Baujahre	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächen (Spanne) (m ²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m ²)/(%)	Ø Nfl (Spanne) (m ²)	Ø NFP* (€/m ²)	Ø GF* (€/m ²)
Produktions- und Lagergebäude / Lagerhallen							
1960 – 1998	7	37 (10 – 80)	4.100 (736 – 7.609)	7 / 70 %	850 (460 – 1.300)	45 (9 – 63)	15 (- 3 – 31)
Werkstätten / Werkstattkomplexe							
1945 - 1990	5	56 (15 – 128)	4.100 (883 – 10.230)	8 / 46 %	655 (120 – 1.800)	170 (31 – 446)	115 (13 – 397)
ab 1960	2	154	1.670	8 / 9 %	245	605	560

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

Im Auswertezeitraum wurden außerdem zwei Grundstücke mit Stallungen, drei Schuppen und ein ganzer landwirtschaftlicher Hof mit Ländereien verkauft.

Die zwei **Stall**grundstücke kosteten im Mittel rd. 25 T€. Die Grundstücke waren durchschnittlich 3.450 m² groß.

Für die **Schuppen** (Wirtschaftsgebäude) wurden rd. 19 T€ (Spanne von 5 T€ bis 45 T€) gezahlt. Die mittlere Grundstücksgröße lag bei rd. 350 m². Die Bandbreite reichte von 149 m² bis 755 m².

8.9 Sonstige bebaute Objekte

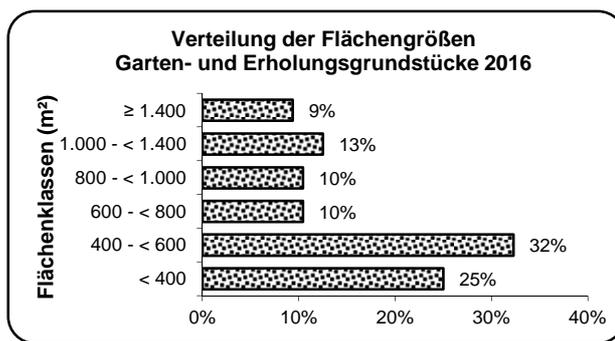
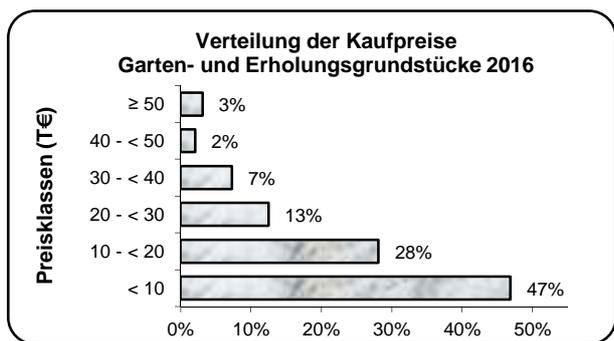
8.9.1 Garten- und Erholungsgrundstücke

Im Berichtszeitraum wechselten 96 bebaute Erholungsgrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz unter normalen Umständen ihren Eigentümer.

Davon befinden sich 75 % im Landkreis Spree-Neiße und 25 % im Landkreis Oberspreewald-Lausitz, vorwiegend in Erholungsgebieten der Landkreise. Der Geldumsatz für diese Erholungsgrundstücke betrug rd. 1,5 Mio. €. Der arithmetische Mittelwert der Kaufpreise lag bei ca. 15.000 €, der Medianwert bei 10.000 €.

Darunter befanden sich ein Ferienhaus und acht Gartengrundstücke mit Gartenlauben. Deren Geldumsatz lag bei rd. 63 T€.

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



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

Preisniveau von Garten- und Erholungsgrundstücken in den Landkreisen SPN und OSL – 2016				
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis Spanne(T€)	Ø Flächengröße Spanne (m ²)	Flächenumsatz (m ²)
Wochenendhäuser und Bungalows	80	17 (1 – 130)	900 (215 – 15.787)	67.000
Lauben und Bungalows in Gärten	15	7 (1 – 25)	1.500 (266 – 6.907)	22.500

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

Preisniveau und Wohnflächenpreise für Wochenendhäuser und Ferienhäuser in beiden LK – 2016				
Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis Spanne(T€)	Ø Flächengröße Spanne (m²)	Ø Wohnfläche Spanne (m²)	Ø WFP* Spanne (€/m²)
Wochenendhäuser und Bungalows in Erholungsgebieten, Baujahre vor 1990				
17	19 (1 – 130)	1.400 (324 – 15.787)	37 (25 – 60)	450 (50 – 2.167)
Wochenendhäuser und Bungalows in Ortslagen oder Außenbereich, Baujahre vor 1990				
4	21 (4 – 42)	710 (357 – 1.067)	30 (20 – 40)	670 (200 – 1.235)
Gartenlauben, Baujahre vor 1990				
2	3	2.400	29	112

* 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.

Preisniveau von Wochenendhäusern / Bungalows in Erholungsgebieten der Landkreise – 2012 bis 2016			
Wochenendhausgebiet	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis Spanne in (T€)	Ø Flächengröße Spanne in (m²)
Landkreis Spree-Neiße			
Drebkau OT Domsdorf, Kleingartenanlage Steinitz	4	5,9 2,8 – 8,5	450 390 – 530
Felixsee OT Bohsdorf, Bungalowsiedlung am Felixsee	13	7,6 1,0 – 15,0	360 300 – 460
Neiße-Malxetal OT Klein Kölzig / Groß Kölzig, Bungalowsiedlung am Ziegeleiteich	6	11,0 4,3 – 23,0	330 190 – 462
Neuhausen/Spree OT Neuhausen, Bungalowsiedlung „Waldsiedlung“	14	13,0 4,0 – 35,0	680 415 – 930
Neuhausen/Spree OT Bagenz, Bungalowsiedlungen am Spremberger See	23	15,0 5,5 – 38,0	470 213 – 858
Neuhausen/Spree OT Klein Döbbern, Bungalowsiedlungen am Stausee	56	12,1 3,0 – 25,0	400 300 – 602
Schenkendöbern OT Groß Drewitz, Bungalowsiedlung am Göhlensee	9	15,0 2,5 – 40,0	330 168 – 645
Schenkendöbern OT Pinnow, Bungalowsiedlungen am Pinnower See	54	14,5 2,0 – 40,0	580 245 – 3.600
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung „Weißer Berg“	25	18,0 1,0 – 50,0	930 412 – 1.430
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung Bühlow Nord	20	8,0 2,5 – 23,0	440 298 – 608

Preisniveau von Wochenendhäusern / Bungalows in Erholungsgebieten der Landkreise – 2012 bis 2016			
Wochenendhausgebiet	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis Spanne in (T€)	Ø Flächengröße Spanne in (m²)
Landkreis Oberspreewald-Lausitz			
Annahütte, Erholungsgebiet „Kristall“	9	7,1 2,0 – 16,5	600 277 – 1.050
Großmehlen, GT Kleinkmehlen, Erholungsgebiet „Am Kutschenberg“	23	14,5 1,0 – 47,0	520 380 – 814
Kittlitz, GT, Schönfeld Erholungsgebiet „Am Silbersee“	10	9,0 2,0 – 20,0	1.800 350 – 13.600
Lauchhammer, OT Grünewalde, Erholungsgebiet „Grünewalder Lauch“	22	22,5 5,0 – 55,0	650 311 – 1.639
Lübbenau, Erholungsgebiete „Dorotheen-Graben“, „Kraftwerkstraße“	5	6,5 3,0 – 10,3	980 363 – 1.367
Senftenberg, Bungalowsiedlung „Waldeck“	2	23,0	400

8.9.2 Weitere sonstige Gebäude

Zu den weiteren sonstigen Gebäuden zählen unter anderem auch Sporthallen, Ferienhöfe, Gemeinderäume, Museen, Seniorenwohn- oder Altenpflegeheime, Vergnügungsstätten sowie Grundstücke mit ehemaliger Versorgungsfunktion.

Die Preise für drei ehem. **Schulen** und Kindertagesstätten reichten von 15 T€ bis 40 T€ (im Mittel 28 T€) je nachdem, welche zukünftige Nutzung geplant ist. Die mittlere Grundstücksgröße lag bei rd. 3.200 m².

Vier ehemalige **Bahnhofsgebäude** und Lokschuppen wurden im Jahr 2016 für durchschnittlich 20 T€ an den Markt gebracht. Derartige Grundstücke konnten für 5 T€ bis 36 T€ erworben werden. Die überwiegenden Bahnhofgrundstücke waren im Schnitt rd. 5.000 m² groß.

Ebenfalls am Markt platziert wurden ehemalige **Feuerwehrgebäude** für rd. 20 T€. Die Preise variierten von 2 T€ bis 54 T€. Im Durchschnitt waren die Grundstücke rd. 870 m² groß.

Im Jahr 2016 nahmen sechs **Einzelgaragen** am Markt teil. Sie wurden für durchschnittlich 13 T€ verkauft, die Preisspanne reichte von 1 T€ bis 37 T€.

Weiterhin wurden im Jahr 2016 vier **Villen** bzw. **Guts- oder Herrenhäuser** in beiden Landkreisen verkauft. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 188 T€ bis 600 T€ und betragen im Mittel rd. 342 T€. Für nur zwei Kauffälle konnten die benötigten Daten erfasst werden. Daher wird die Auswertung mit den Jahren 2014 und 2015 zusammengefasst.

Preisniveau und Wohnflächenpreise für Villen und Herrenhäuser in den LK SPN und OSL – 2014 bis 2016								
Bau-jahr	Modernisierungen	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Fläche (Spanne) (m²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m²)/(%)	Ø Wfl* (Spanne) (m²)	Ø WFP* (Spanne) (€/m²)	Ø GF* (Spanne) (€/m²)
vor 1950	geringfügige bis mittlere	4	111 (80 – 200)	3.050 (1.276 – 4.884)	14 / 25%	335 (200 – 600)	335 (287 – 400)	250 (216 – 285)
	überwiegend	4	298 (126 – 568)	2.320 (925 – 5.142)	35 / 23 %	380 (210 – 662)	760 (600 – 891)	570 (410 – 768)

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

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 Anzahl der Kauffälle auf dem Teilmarkt Wohnungseigentum ist im Berichtsjahr 2016 gegenüber dem Vorjahr um 36 % gestiegen. Wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht, hat sich auch der Geldumsatz um 87% des Vorjahresumsatzes erhöht.

Umsätze für Wohnungseigentum – 2015 / 2016 insgesamt					
Anzahl der Kauffälle		Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz (T€)		Veränderung zum Vorjahr
2015	2016		2015	2016	
107	146	36%	6.299	11.802	87%

Unter den im Jahr 2016 registrierten 146 Kaufverträgen waren 52 Erstverkäufe und 94 Weiterveräußerungen¹³.

Die folgende Tabelle beinhaltet die Umsatzzahlen der Jahre 2015 und 2016 gegliedert nach Landkreisen.

Umsätze für Wohnungseigentum – 2015 / 2016 in den Landkreisen								
Art des Wohnungseigentums	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz (T€)			
	Landkreis SPN		Landkreis OSL		Landkreis SPN		Landkreis OSL	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Erstverkäufe	17	21	6	31	2.365	2.317	717	4.717
Weiterveräußerungen	22	21	62	73	1.664	1.407	1.670	3.361

9.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum

9.2.1 Erstverkäufe

Bei den im Jahr 2016 registrierten 52 Erstverkäufen handelte es sich vorwiegend um Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen, wobei sich das Marktgeschehen hauptsächlich auf die Städte Senftenberg, Großräschen, Spremberg und die Gemeinde Burg (Spreewald) konzentrierte.

In diesen Wohnlagen reichten die Preise von 95.000 € bis 218.000 €, je nach Lage, Größe, Baujahr und Modernisierungszustand der Gebäude und der Wohnungen.

Die nächste Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau und über das daraus abgeleitete Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ (auch Wohnflächenpreis (WFP) genannt) in neu errichteten Gebäuden, bei denen die dafür erforderlichen Daten zur Verfügung standen.

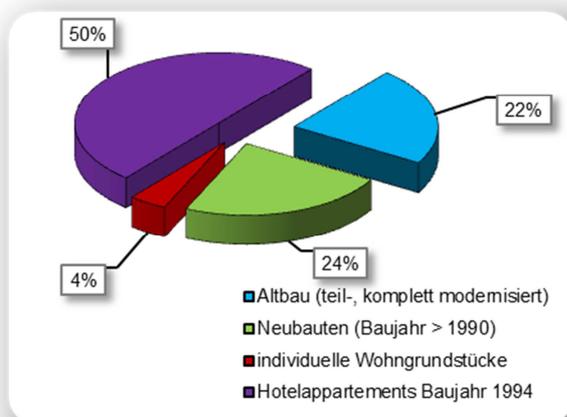
Preisniveau der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in Mehrfamilienhäusern – 2016						
Baujahrs-klasse	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) (T€)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m²)	Ø WFP** (Spanne) (€/m²)	mittlerer BRW (€/m²)
> 2015 OSL	Großräschen	17	182 (122 – 218)	88 (65 – 124)	2.090 (1.280 – 2.320)	50
> 2015 SPN	Burg	4	118 (117 - 120)	85 (84 - 85)	1.393 (1.372 - 1.427)	68
	Spremberg	9	157 (128 - 174)	84 (67 – 97)	1.877 (1.628 – 2.024)	34

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

¹³Erläuterung der Begriffe Erstverkäufe und Weiterveräußerung im Glossar

9.2.2 Weiterveräußerungen

Im Jahr 2016 wurden 94 Kaufverträge registriert, in denen Eigentumswohnungen sowie Hotelapartments im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weiterverkauft wurden.



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

Außerdem wurden Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und in Wohn- und Geschäftshäusern weiterverkauft.

Auch Wohnungseigentum in aufgeteilten Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die überwiegend nach 1990 errichtet wurden, nahmen am Markt teil.

Der Weiterverkauf der 47 Apartments in dem Hotel (Baujahr 1994) im Süden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz mit 135 Wohneinheiten erfolgte zu Preisen, die nur noch einen Bruchteil des Preisniveaus der Erstverkäufe im Jahr der Fertigstellung erreichten.

Preisniveau der Apartments (Weiterverkauf) – 2016					
Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Apartments	Ø Kaufpreis* (Spanne) (€)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m²)	Ø WFP** (Spanne) (€/m²)	Ø KPI** (Spanne) (€)
47	47	6.610 (2.125 – 8.750)	19 (16 – 24)	666 (125 – 921)	12.850 (2.500 – 17.500)

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

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

Darüber hinaus standen 20 weiterveräußerte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) bzw. fünf in Wohn- und Geschäftshäusern (WGH) für eine Preisanalyse zur Verfügung.

Die Preise der Eigentumswohnungen in den Mehrfamilienhäusern bewegten sich in einer Spanne von 19 T€ bis 145 T€, je nach Größe, Lage, Baujahr und Ausstattung. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 61 T€. In einigen Fällen waren in den Kaufpreisen Anteile für Stellplätze, Kellerräume und Gartenflächen enthalten. Die Spanne der Wohnflächen betrug 25 m² bis 137 m² mit einem Mittelwert von 74 m².

Die Kaufpreise der Wohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern lagen in der Spanne von 36 T€ bis 155 T€ mit einem Mittelwert von 89 T€ bei Wohnflächen von 63 m² bis 140 m², durchschnittlich 98 m².

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von ausgewählten Eigentumswohnungen in MFH der letzten beiden Jahre und über das daraus abgeleitete Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“, auch Wohnflächenpreis (WFP) genannt.

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in MFH und WGH – 2015 / 2016					
Baujahrs- klasse	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) (T€)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m ²)	Ø WFP (Spanne) (€/m ²)
< 1945	Senftenberg	3	97 (64 - 155)	109 (64 - 140)	902 (600 – 1.107)
	Forst (Lausitz)	1	11	36	300
1945 bis 1970	Drochow, Ruhland, Schwarzheide, Schipkau Senftenberg, Spremberg	9	46 (15 - 74)	79 (39 - 137)	595 (365 - 912)
1970 bis 1990**	Lauchhammer, Peitz	3	8 (4 – 10)	64 (58 - 75)	125 (69 - 172)
>1990	Lübbenau, Schwarzheide, Ruhland Senftenberg	12	94 (43 - 186)	79 (35 - 179)	1.255 (600 – 2.790)
	Groß Luja, Kolkwitz, Spremberg, Werben, Limberg	11	58 (19 - 118)	67 (25 - 95)	920 (625 – 1570)

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

** Geschosswohnungsbau (Plattenbauten)

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, gewerblich genutzte Objekte sowie Garagen und Kfz-Stellplätze.

Für den Berichtszeitraum liegen für diesen Teilmarkt in beiden Landkreisen nur neun Verkaufsfälle vor. Die Preise des Teileigentums bewegten sich in einer Spanne von 9 T€ bis 212 T€.

Werden die Kauffälle der Jahre 2015 und 2016 zusammengefasst, bei denen weitere Daten vorliegen und die für eine Auswertung geeignet sind, ergeben sich folgende Ergebnisse:

Die Preise des Teileigentums im **Erstverkauf** (2 Kauffälle) bewegten sich in einer Spanne von 132 T€ bis 180 T€. Die durchschnittliche Nutzfläche lag bei rd. 125 m² und das abgeleitete mittlere Verhältnis „Kaufpreis zur Nutzfläche“ beträgt rd. 1.300 €/m².

In nach 1990 errichteten Gebäuden und in vor 1945 errichteten modernisierten Gebäuden lagen die Kaufpreise im **Weiterverkauf** von Teileigentum (4 Kauffälle) in einer Spanne von 46 T€ bis 334 T€ und ergaben einen Durchschnittspreis von 129 T€.

Der mittlere Nutzflächenpreis liegt bei rd. 1.450 €/m² (Spanne: 950 €/m² bis 2.580 €/m²) bei durchschnittlich 105 m² Nutzfläche (Spanne: 18 m² bis 268 m²).

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, zuletzt geändert am 16.03.2016. 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 (Bodenrichtwertzone), 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 (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) 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.

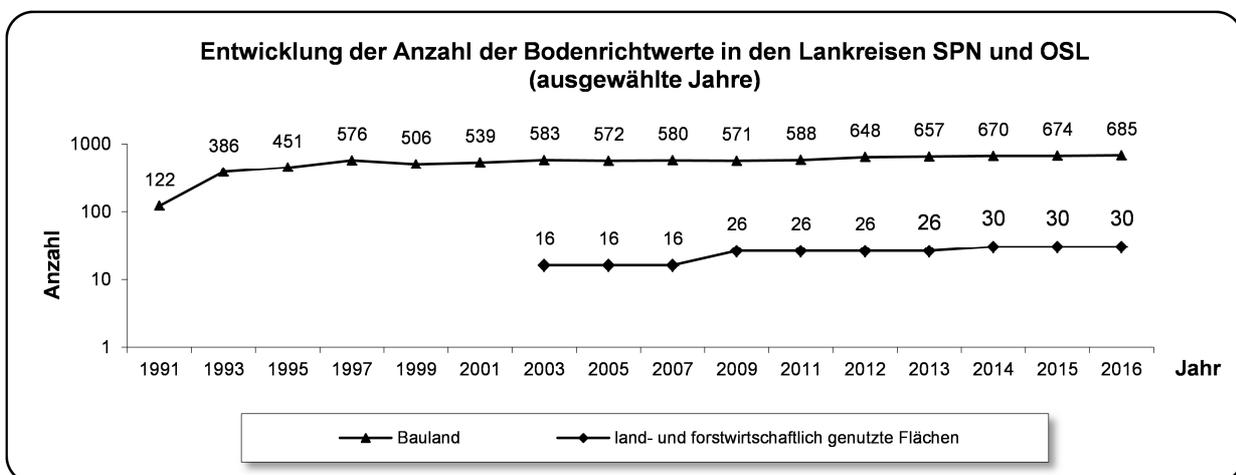
Kartengrundlage für die Bodenrichtwarterfassung ist seit 31.12.2016 der WMS-Dienst WebAtlasDE BE/BB 2016, welcher den Gutachterausschüssen durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in mehreren Maßstäben zur Verfügung gestellt wurde.

Im amtlichen Bodenrichtwert-Portal „Boris Land Brandenburg“ stehen im Internet die Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2010 kostenfrei zur Einsicht für jedermann zur Verfügung bzw. können durch registrierte Nutzer gebührenpflichtig abgerufen und ausgedruckt werden. Das Portal ist unter folgendem Link zu erreichen: <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>.

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 08. und 13. Februar 2017 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember 2016 nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV beschlossen.



Es wurden insgesamt 685 zonale Bodenrichtwerte für Bauland und 30 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen beschlossen. Das sind elf Bodenrichtwerte mehr als im Vorjahr.

Nach wie vor stagniert der Grundstücksmarkt überwiegend bzw. ist leicht rückläufig. Während 89 % der Bodenrichtwerte in beiden Landkreisen unverändert blieben, erfolgte die Reduzierung von 11 Bodenrichtwerte im Landkreis Spree-Neiße um 1 €/m² bis 3 €/m² und für drei Bodenrichtwerte sogar eine Reduzierung um 5 €/m² bis 6 €/m². Dort wo eine rege Bautätigkeit stattfindet, führten die höheren Bodenpreise zu einer Anhebung von 14 Bodenrichtwerte um 1 €/m² bis 3 €/m². Vier Werte wurden sogar um 4 €/m² bis 5 €/m² angehoben.

Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurden 15 Bodenrichtwerte um 1 €/m² bis 2 €/m² verringert. Für 20 Zonen beschloss der Gutachterausschuss eine Anhebung der Bodenrichtwerte um 1 €/m² bis 3 €/m². Sieben Werte wurden um 4 €/m² bis 6 €/m² und einerum 15 €/m² angehoben.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m² Qualität Erschließungszustand

Wertbeeinflussende Merkmale

Beispiele für Bodenrichtwerte in verdichteten Siedlungsbereichen¹⁴

Stadt Großräschen, Beschlussmaßstab: 1 : 5.000



Stadt Spremberg, Beschlussmaßstab: 1 : 5.000



Stichtag: 31.12.2016

Beispiel:

Bodenrichtwert 24 €/m² Bauland
 erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

gemischte Bauflächen Grundstückstiefe 40 m
 Grundstücksfläche 1.000 m²

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

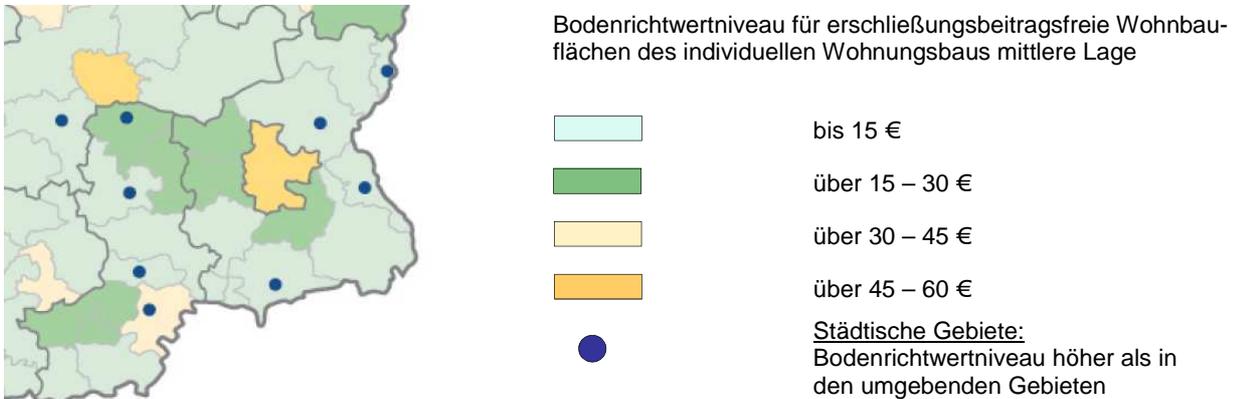
Dieses ist unter dem folgenden Link erreichbar: <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb>

¹⁴Quelle: 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 €/m².

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 61 Wohngebieten (WG) in einer Spanne von 18 €/m² bis 85 €/m² und blieb im Vergleich zum Vorjahr mehrheitlich konstant. Fünf Werte konnten um 1 €/m² bis 3 €/m² angehoben und nur ein Bodenrichtwert musste um 5 €/m² abgesenkt werden. Je ein zonaler Wert wurde zusätzlich in den Landkreisen Spree-Neiße bzw. Oberspreewald-Lausitz ermittelt. Ein Wohngebiet ging in der umgebenden Zone auf.

Bodenrichtwertniveau in Wohngebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 31.12.2016			
Landkreise	Anzahl der WG	Bodenrichtwerte ϕ / (Spanne) (€/m²)	rd. 80 % der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne (€/m²)
Spree-Neiße	37	36 / (18 – 78)	25 – 45
Oberspreewald-Lausitz	24	49 / (30 – 85)	35 – 65

Die meisten Wohngebiete befinden sich in der Stadt Spremberg und der Kreisstadt Forst (Lausitz) des Landkreises Spree-Neiße. Im Landkreis Oberspreewald Lausitz sind sie territorial gleichmäßig verteilt.

10.2.3 Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Industrie- und Gewerbebauland blieben zum Stichtag 31.12.2016 gegenüber dem Vorjahresniveau vorwiegend unverändert. Nur im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erfolgte für sieben Gewerbe- bzw. Industriegebiete (GE / GI) eine Verringerung um 1 €/m² bis 2 €/m². Je Landkreis wurde ein Bodenrichtwert um 1 €/m² bzw. 2 €/m² angehoben. Außerdem wurden im Landkreis Oberspreewald-Lausitz drei neue Werte und im Landkreis Spree-Neiße ein neuer Bodenrichtwert abgeleitet.

Bodenrichtwertniveau in Gewerbegebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 31.12.2016			
Landkreise	Anzahl der GE / GI	Bodenrichtwerte ebf ϕ / (Spanne) (€/m²)	rd. 80% der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne (€/m²)
Spree-Neiße	38	7,58 / (4 – 22)	5 – 9
Oberspreewald-Lausitz	41	7,13 / (4 – 11)	5 – 10

Die höchsten Bodenrichtwerte verzeichnen vorwiegend die Autobahn nahen Gewerbegebiete der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz mit Werten ab 10 €/m². Der Spitzenreiter mit 22 €/m² ist das Gewerbegebiet „Wendig’s Wäldchen“ in der Gemeinde Burg (Spreewald).

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.

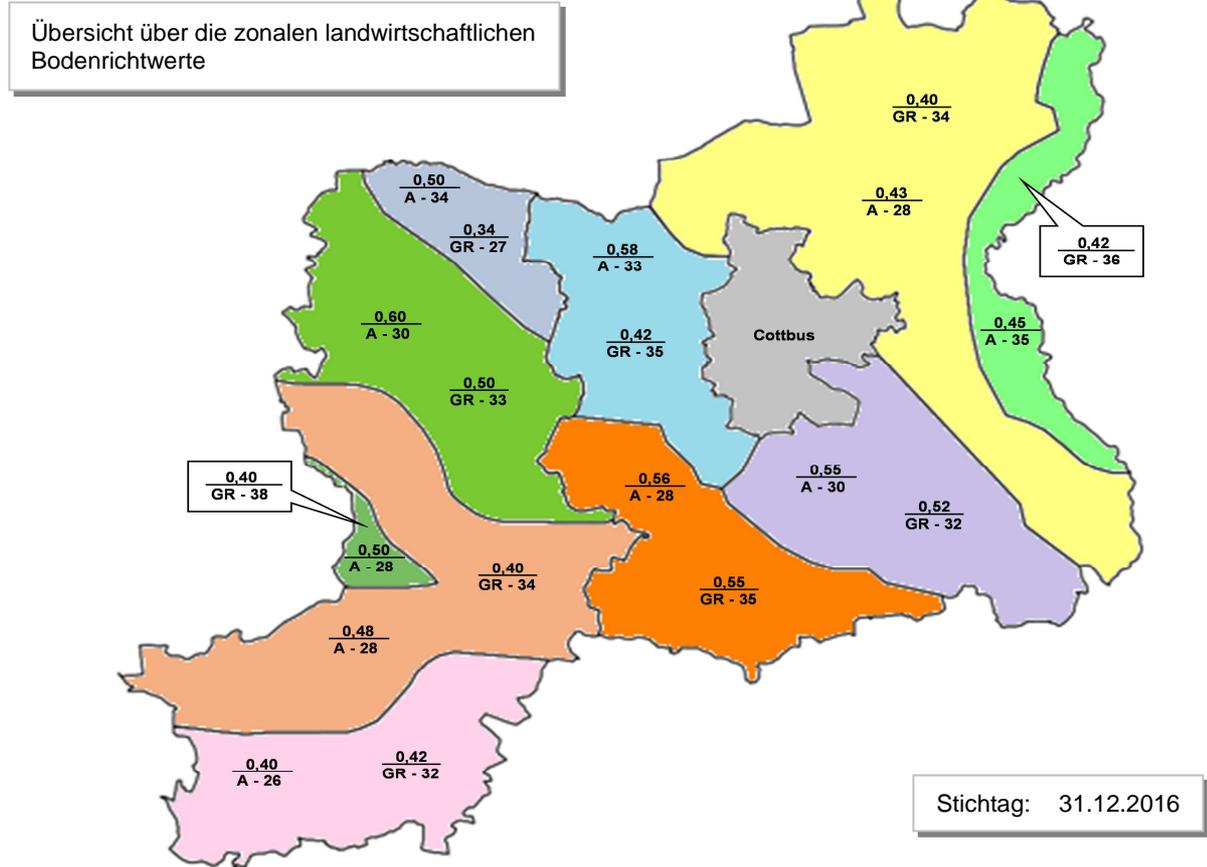
Besondere Bodenrichtwerte für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete						
Sanierungsgebiet (SG)	Qualitätsstichtag Anfangswert- / Endwertniveau*	Wertermittlungs- stichtag	Anzahl Zonen	Bodenrichtwertspanne (€/m²)		
				sanierungs- unbeeinflusst		sanierungs- beeinflusst*
Landkreis Oberspreewald-Lausitz						
Großräschen SG „Großräschen Innenstadt“	03.03.1998 / 31.12.2014	01.08.2012	27	(M) 29 bis 72	(M) 30 bis 78	
Lauchhammer SG „Innenstadt Lauch- hammer-Mitte“	15.01.1997 / 31.12.2013	18.01.2010	19	(W) 15 bis 26 (M) 17 bis 34	(W) 23 bis 29 (M) 23 bis 39	
Lübbenau/Spreewald SG „Lübbenau-Altstadt“	30.07.1993 / 2012/2013	01.09.2008	21	(W) 51 bis 59 (M) 56 bis 104	(W) 54 bis 61 (M) 60 bis 110	
Senftenberg SG „Innenstadt“	15.05.1991 / 01.01.2015	01.06.2010	20	(W) 49 bis 68 (M) 66 bis 128	(W) 54 bis 75 (M) 71 bis 137	
Ruhland SG „Ruhland-Stadtkern“ <i>Satzung aufgehoben</i>	15.11.1991, 06.06.2003 / 31.12.2015	31.12.2015	19	(W) 22 bis 29 (M) 32 bis 63	(W) 26 bis 33 (M) 36 bis 68	
Ortrand SG „Innenstadt Ortrand“	27.08.1991, 19.04.2004 / 31.12.2013	01.02.2009	15	(W) 18 bis 37 (M) 35 bis 47	(W) 20 bis 40 (M) 38 bis 52	
Landkreis Spree-Neiße						
Drebkau SG „Historische Altstadt“	18.11.2000/ Sanierungsende	31.12.2015	5	(W) 12 bis 16 (M) 13	(W) 15 bis 19 (M) 14	
Forst (Lausitz) SG „Nordstadt“	26.09.1991/ Sanierungsende	01.10.2012	11	(W) 28 bis 34 (M) 22 bis 30	(W) 33 bis 45 (M) 26 bis 39	
Forst (Lausitz) SG „Westl. Innenstadt“	16.07.1999/ Sanierungsende	31.03.2014	18	(W) 29 bis 35 (M) 7 bis 37	(W) 36 bis 45 (M) 8 bis 45	
Forst (Lausitz) SG „Innenstadt“	30.06.2004/ Sanierungsende	31.12.2014	7	(W) 33 bis 41 (M) 33 bis 65	(W) 35 bis 44 (M) 35 bis 72	
Forst (Lausitz) SG „Nordost“	30.06.2004/ Sanierungsende	31.12.2014	11	(W) 25 (M) 12 bis 17	(W) 27 (M) 13 bis 19	
Guben SG „Stadtzentrum“	14.10.1994/ Sanierungsende	01.01.2012	14	(W) 33 bis 42 (M) 26 bis 44 (GI) 25	(W) 36 bis 50 (M) 33 bis 58 (GI) 30	
Guben SG „Reichenbacher Berg“	14.04.2000/ Sanierungsende	01.01.2007	3	(W) 30 (M) 25	(W) 33 bis 34 (M) 27	
Peitz SG „Historischer Stadtkern“	26.01.1995/ Sanierungsende	31.12.2015	7	(W) 23 bis 30 (Ga) 5 bis 6	(W) 24 bis 37 (Ga) 5 bis 6	
Welzow SG „Innenstadt“	01.03.1997/ Sanierungsende	01.03.1997	6	(M) 5 bis 18	noch keine ermittelt	

* bei nicht abgeschlossenen Verfahren: zum Wertermittlungsstichtag prognostiziertes Ende der Sanierung, prognostiziertes Endwertniveau

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 2013 bis 2016 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland) abgeleitet. Die Bodenrichtwerte und die angegebenen Acker- bzw. Grünlandzahlen wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt.



Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für Grundstücke mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

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

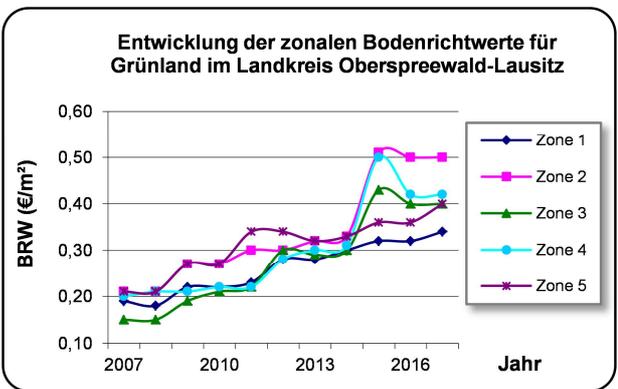
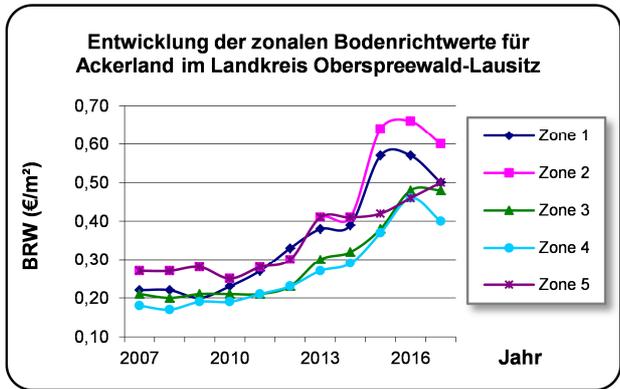
Art der Nutzung: A Ackerland
GR Grünland

Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

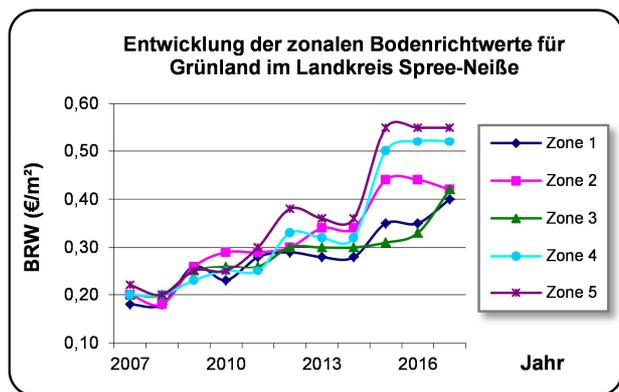
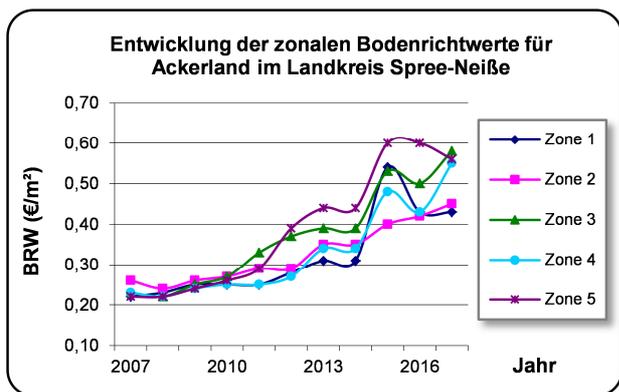
Beispiele:

Bodenrichtwert 0,43 €/m²
Ackerland - Ackerzahl 28

Bodenrichtwert 0,40 €/m²
Grünland - Grünlandzahl 34



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

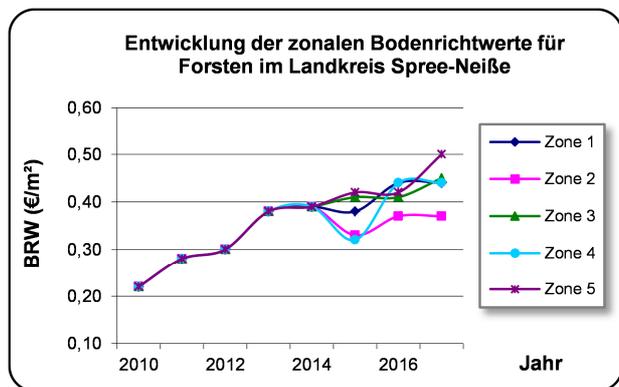
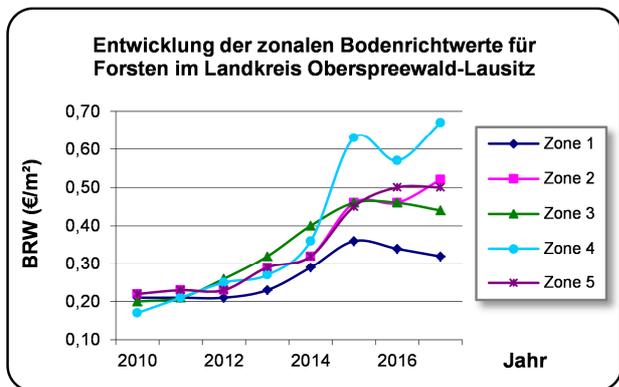
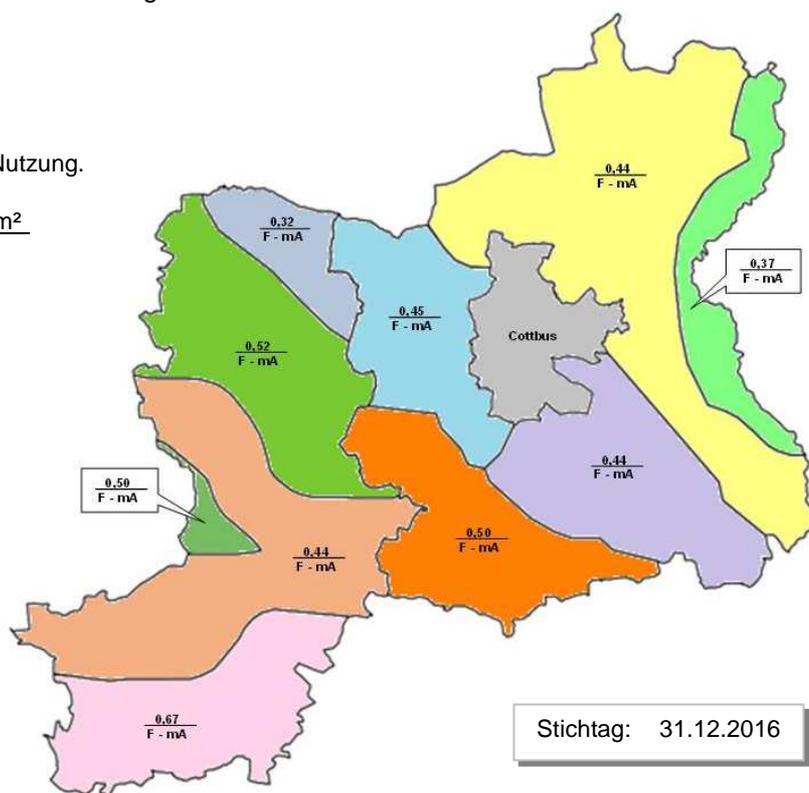
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Übersicht dargestellten Bodenrichtwerte für Forsten in den Zonen 1 bis 5 (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2015 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen) 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 den Grundstücksmarktbericht 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), 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/m²/Monat)¹⁵ 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 ↔, ↗, ↘
Stadt Senftenberg, Kreisstadt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	9,50 - 14,00	6,50 – 10,00	5,00 – 7,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	9,00 – 11,00	6,00 – 8,00	5,00 – 7,50	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	6,00 – 9,00	4,00 – 7,00	4,00 – 5,50	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	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					

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

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m ² /Monat) ¹⁶ 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 ↔, ↗, ↘
Stadt Großräschen					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	8,00-10,00	6,00 – 9,00	6,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	8,00 – 11,00	6,00 – 8,00	4,50 – 6,00	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	5,00 – 6,50	4,50 – 6,00	4,50	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	300 – 6,50			↔
Lagerhallen		1,00 – 2,50			↔
* 1a-Lage: Marktplatz mit dem Bereich der angrenzenden Kirchallee, Breitscheid-Straße, Calauer Straße					
Stadt Lauchhammer					
		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	↔
* 1a-Lage: Dietrich-Heßmer-Platz					
Stadt Lübbenau/Spreewald					
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	bis 8,00			↔
	groß (> ca. 80 m ²)	bis 9,00			↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	bis 6,00			↔
	groß (> ca. 80 m ²)	bis 8,00			↘
Gaststätten		bis 10,00			↔
Lagerhallen		bis 2,50			↔
* 1a-Lage: Markt (angrenzend Kirchplatz), Ehm-Welk-Straße, nördliche Dammstraße bis Leiper Weg					
Stadt Schwarzheide					
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen		4,00 – 6,00			↔
Büro- und Praxisräume		bis 6,00			↔
* 1a-Lage: an verdichteten Standorten					

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

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m ² /Monat) ¹⁷ 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 ↔, ↗, ↘
Stadt Forst (Lausitz), Kreisstadt des Landkreises Spree-Neiße					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	4,00 – 7,00	3,00 – 5,00	2,50 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	3,50 – 5,00	2,50 – 4,50	2,00 – 3,50	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	4,00 – 6,00	3,50 – 5,50	2,50 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	3,00 – 5,50	2,50 – 4,50	2,00 – 3,50	↔
Gaststätten	klein (< ca. 80 m ²)	4,00 – 6,00	3,50 – 5,00	4,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	3,50 – 5,50	3,00 – 5,00		↔
Produktionsflächen	klein (< ca. 80 m ²)	bis 4,00			↔
	groß (> ca. 80 m ²)	bis 3,00			↔
Lagerhallen	klein (< ca. 80 m ²)	bis 2,00			↔
	groß (> ca. 80 m ²)	0,50 – 1,00			↔
Freiflächen		bis 0,50			↔
* 1a-Lage: Cottbuser Straße Ostteil bis Thumstraße, Berliner Straße (Nordteil)					
Stadt Spremberg					
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	6,50 – 10,50	4,00 – 6,50	3,00 – 5,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	4,00 – 8,00	3,00 – 5,00	2,00 – 4,50	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	5,00 – 7,00	3,00 – 6,00	2,00 – 5,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	3,00 – 6,00	3,00 – 5,00	2,00 – 4,00	↔
Gaststätten	klein (< ca. 80 m ²)	6,50 – 7,50	5,00 – 6,00	3,00 – 4,50	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 6,50	4,00 – 5,00	3,00 – 4,50	↔
Produktionsflächen	klein (< ca. 80 m ²)	bis 4,00			↔
	groß (> ca. 80 m ²)	bis 4,00			↔
Lagerhallen		1,50 – 2,50			↔
Freiflächen		bis 0,50			↔
* 1a-Lage: Lange Straße, Markt					
Stadt Guben					
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	5,50 – 7,50	5,00 – 6,00	2,00 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 7,00	4,00 – 5,50		↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	5,00 – 7,50	4,00 – 6,00		↔
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 7,00	4,00 – 5,50		↔
Gaststätten	klein (< ca. 80 m ²)	6,00 – 7,50	4,00 – 6,00		↔
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 6,00	4,00 – 5,00		↔
Produktionsflächen	klein (< ca. 80 m ²)	2,00 – 4,00			↔
	groß (> ca. 80 m ²)	1,50 – 3,00			↔
Lagerhallen		1,00 – 2,00			↔
Freiflächen		0,30 – 1,00			↔
* 1a-Lage: Berliner Straße, Frankfurter Straße, Promenade Am Dreieck					

¹⁷ 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.

Eingeschlossen sind selbstverständlich auch alle durch die BVVG verpachteten Flächen, Neuverpachtungen gleichermaßen wie auch Vertragsanpassungen.

Durchschnittliche Pachten der am 31.12.2016 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 der letzten beiden Jahre.

Aktuelle Zahlen aus dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegen wegen programmtechnischer Schwierigkeiten nicht vor. Daher ist eine Orientierung nur an den Vorjahreszahlen möglich. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz waren im Jahr 2015 rd. 38.386,2 ha verpachtet.

Den Auswertungen im Landkreis Spree-Neiße lagen im Berichtsjahr 14.405 Pachtverträge (Vorjahr: 14.409) zu Grunde. Insgesamt waren rd. 45.591,0 ha (Vorjahr: 45.184,0 ha) im Bestand verpachtet. Der Anteil der Ackerflächen zur Gesamtpachtfläche betrug 76,0 % und der Anteil am verpachteten Grünland 20,0 %. 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	
	2015	2016	2015	2016
Landkreis Spree-Neiße				
Zone 1	56,8	62,5	44,9	51,6
Zone 2	75,3	77,2	64,7	66,4
Zone 3	62,0	64,2	48,8	49,4
Zone 4	60,0	59,4	57,0	57,9
Zone 5	61,5	62,1	59,4	57,6
Gesamter Landkreis	63,3	65,6	54,2	56,1
Landkreis Oberspreewald-Lausitz				
Zone 1	57,2	k. A.	55,0	k. A.
Zone 2	102,4	k. A.	86,8	k. A.
Zone 3	53,7	k. A.	56,6	k. A.
Zone 4	51,9	k. A.	41,2	k. A.
Zone 5	62,6	k. A.	57,2	k. A.
Gesamter Landkreis	73,5	k. A.	57,2	k. A.

Durchschnittliche Pachten der im Jahr 2016 registrierten Neuabschlüsse, Verlängerungen, Änderungen

Im Jahr 2016 wurden im Landkreis Spree-Neiße insgesamt 902 Neuabschlüsse mit einer Gesamtpachtfläche von 4.422,92 ha sowie 1.325 Verlängerungen und Änderungen von Landpachtverträgen erfasst. Es war jedoch nicht möglich, sie zonal zu differenzieren.

Für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz sind nur die Gesamtpachtflächen für Neuabschlüsse, Verlängerungen und Änderungen bekannt. Sie betragen für Ackerland 637,1 ha und für Grünland 149,8 ha.

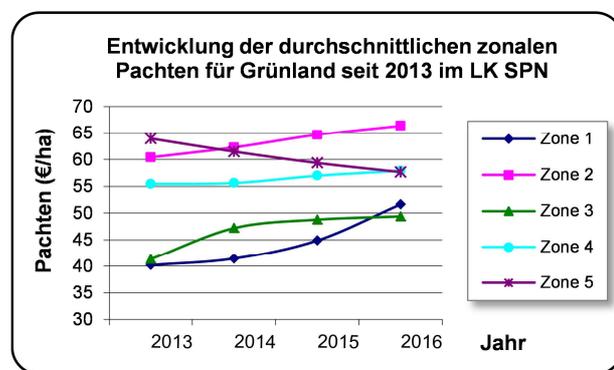
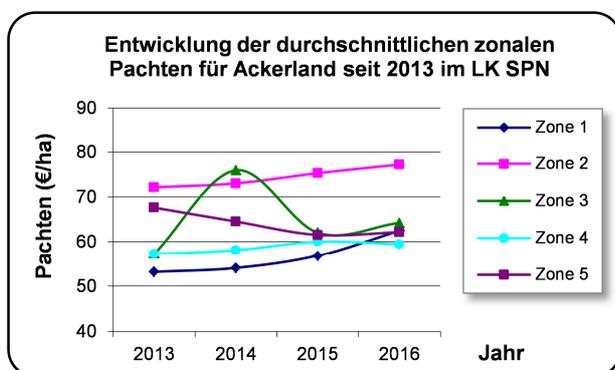
Durchschnittliche Neupachten* für Acker- und Grünland				
Bereich	Ø Pacht für Ackerland (Spanne) €/ha/Jahr		Ø Pacht für Grünland (Spanne) €/ha/Jahr	
	2015	2016	2015	2016
Landkreis Spree-Neiße (keine zonale Unterteilung möglich)				
Gesamter Landkreis	80,2	80,3 (27,6 – 200,0)	67,8	67,1 (20,2 – 173,4))
Landkreis Oberspreewald-Lausitz				
Zone 1	105,4	119,8	76,6	90,3
Zone 2	188,9	130,7	185,2	119,7
Zone 3	125,9	104,0	142,3	91,0
Zone 4	100,5	106,1	91,8	117,5
Zone 5	72,5	62,6	100,0	88,9
Gesamter Landkreis	199,5	104,6 (35,8 – 205,5)	147,5	101,5 (20,5 – 200,1)

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

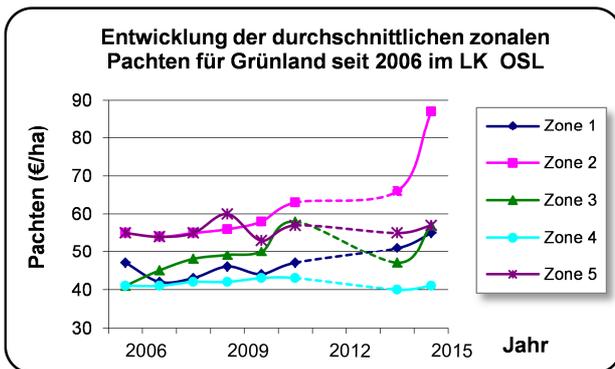
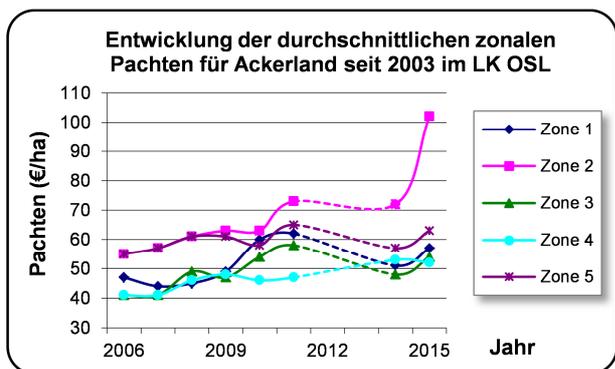
11.3.2 Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Entwicklung der zonalen Bestandspachten

Für den Landkreis Spree-Neiße wurden bisher die durchschnittlichen Pachten gemeindeweise ausgewiesen. Im Grundstücksmarktbericht 2014 erfolgt erstmals eine zonale Zuordnung der abgeschlossenen Pachtverträge. Die folgenden Diagramme zeigen die zonalen Pachtpreisentwicklungen der letzten vier Jahre im Landkreis Spree-Neiße.

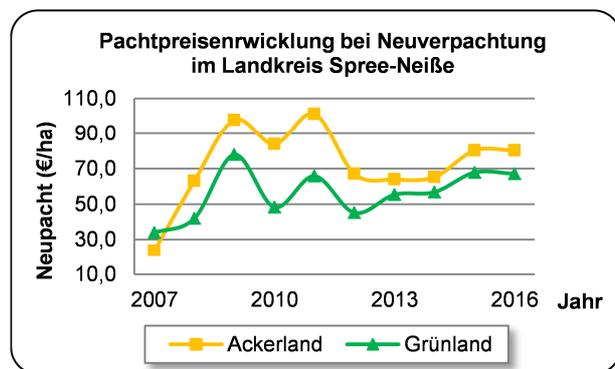
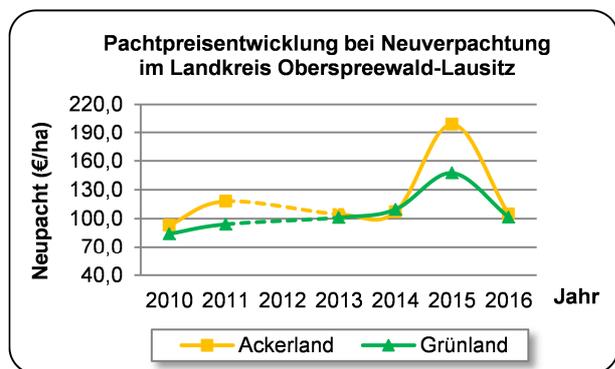


Die Entwicklungen der durchschnittlichen zonalen Bestandspachten für Acker- und Grünland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz sind aus den nachfolgenden Grafiken ersichtlich, ebenso der stetige Aufwärtstrend. Für die Jahre 2012 und 2013 liegen keine zonalen Pachtpreise vor, daher ergeben sich die jeweiligen Lücken in den Diagrammen. Auch für das Jahr 2016 fehlen die Angaben aufgrund programmtechnischer Probleme.



Entwicklung der Neupachten

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



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 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- 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 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:

Vorsitzender:	Thomas Schöne	Fachbereichsleiter Kataster u. Vermessung
Stellv. Vorsitzende:	Marian Michaelis	Sachgebietsleiter Katasterfortführung
	Christian Linke	öbuv. Sachverständiger
Ehrenamtliche Gutachter:	Günter Böhnisch	Bauplaner, Sachverständiger
	Uwe Henkel	Hausverwalter
	Marlies Hofmann	Sachverständige
	Uwe Kirste	Sachverständiger, Baubetreuung
	Ralph Karsunke	Sachverständiger, Vermessungsingenieur
	Heinz-Jürgen Hanschke	öbuv. Sachverständiger
	Heike Köllner	Sachverständige
	Monique Müller	öbuv. Sachverständige
	Maik Neumann	Makler
	Reinhard Schultke	Sachverständiger
	Gudrun Thierbach	öbuv. Sachverständige
	Bernd Ralf Wedler	öbuv. Sachverständiger
	Mathias Ziegler	öbuv. Sachverständiger
Bedienstete Finanzamt:	Silke Müller	Sachbearbeiter Finanzamt Cottbus
	Anneliese Springer	Sachbearbeiter Finanzamt Calau
Stellvertreter(in) FA:	Frank Gruzla	Sachbearbeiter Finanzamt Cottbus
	Viola Bahr	Sachbearbeiter 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 (GebGBbg) 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 Ruhnów	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 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
Barnim (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(03334) 2 14 19 46 / (03334) 2 14 29 46 gutachterausschuss@kvbarnim.de
Brandenburg an der Havel (BRB)	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Bbg. a. d. H. 14767 Brandenburg an der Havel	(03381) 58 62 03 / (03381) 58 62 04 gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(0355) 6 12 42 13 / (0355) 6 12 13 42 03 gutachterausschuss@cottbus.de
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(03546) 20 27 58 / (03546) 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	Postfach 47 04912 Herzberg/Elster	(03535) 46 27 06 / (03535) 46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1151 14631 Nauen	(03321) 4 03 61 81 / (03321) 40 33 61 81 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(03346) 8 50 74 61 / (03346) 8 50 74 69 geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(03301) 6 01 55 81 / (03301) 6 01 55 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
Oder-Spree (LOS)/ Stadt Frankfurt (Oder) (FF)	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(03366) 35 17 10 / (03366) 35 17 18 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(03391) 6 88 62 11 / (03391) 6 88 62 09 gutachter@opr.de
Potsdam (P)	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 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Potsdam-Mittelmark (PM)	Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(03328) 31 83 11 / (03328) 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(03876) 71 37 91 / (03876) 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße / Ober- spreewald-Lausitz (SPN) / (OSL)	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(0355) 49 91 22 47 / (0355) 49 91 21 11 gaa-spn-osl@lkspn.de
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6 08 42 99 / (03371) 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(03332) 580 2313 / (03332) 580 2350 gaa@uckermark.de
Oberer Gutachteraus- schuss für Grund- stückswerte im Land Brandenburg Geschäftsstelle	beim Landesbetrieb Landes- vermessung u. Geobasis- information Brandenburg Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(0335) 5 58 25 20 / (0335) 5 58 25 03 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Landesbetrieb (LGB) Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(0331) 88 44 123 / (0331) 88 44 16 123 vertrieb@geobasis-bb.de

Anhang 2 Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis OSL

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

Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis SPN

Kommune	zugehörige Städte / Gemeinden (Gemarkungen)*	Verwaltungssitz	Telefon / Telefax Internet / E-Mail-Adresse
Stadt Drebkau	Stadt Drebkau (Casel – Illmersdorf, Domsdorf – Steinitz, Drebkau – Golschow, Greifenhain – Radensdorf, Jehserig – Merkur, Papproth u. Rehnsdorf, Kausche, Laubst – Löschen, Leuthen, Schorbus – Auras u. Klein Oßnig, Siewisch – Koschendorf)	Spremler Straße 61 03116 Drebkau	(035602) 562-0 / (035602) 562-60 sekretariat@drebkau.de / www.drebkau.de
Stadt Forst (Lausitz)	Stadt Forst (Lausitz) (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 info@forst-lausitz.de / www.forst-lausitz.de
Stadt Guben	Stadt Guben (Reichenbach, Bresinchen, Deulowitz, Groß Breesen, Kallenborn, Schlagsdorf)	Gasstraße 4 03172 Guben	(03561) 6871-0 / (03561) 6871-4000 info@guben.de / www.guben.de
Stadt Spremberg	Stadt Spremberg (Graustein, Groß Luja, Haidemühl, Hornow-Wadelsdorf, Lieskau, Schönheide, Schwarze Pumpe, Sellessen, Terpe, Trattendorf, Türkendorf, Weskow)	Am Markt 1 03130 Spremberg	(03563) 340-0 / (03563) 340-600 info@stadt-spremberg.de / www.stadt-spremberg.de
Stadt Welzow	Stadt Welzow (Proschim)	Poststraße 8 03119 Welzow	(035751) 250-0 / (035751) 25-022 info@welzow.de / www.welzow.de
Gemeinde Kolkwitz	Gemeinde Kolkwitz (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 gemeinde-kolkwitz@t-online.de / www.kolkwitz.de
Gemeinde Neuhausen/Spree	Gemeinde Neuhausen (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 info@neuhausen-spree.de / www.neuhausen-spree.de
Gemeinde Schenkendöbern	Gemeinde Schenkendöbern (Atterwasch, Bärenklau, Grabko, Grano, Groß Drewitz, Groß Gastrose, Kerkwitz, Krayne, Lauschütz, Lübbinchen, Pinnow, Reicherskreuz, Sembten, Staakow, Taubendorf)	OT Schenkendöbern Gemeindeallee 45 03172 Schenkendöbern	(03561) 5562-0 / (03561) 5562-62 post@schenkendoeborn.de / www.schenkendoeborn.de
Amt Burg (Spreewald)	Gemeinde Burg (Spreewald) (Burg-Dorf, Burg-Kauper, Burg-Kolonie, Müschen) Gemeinde Briesen , Gemeinde Dissen-Striesow (Dissen – Am Ende, Herrenhof, Im Dorfe, Vorort, Weißbuchenhain, Striesow), Gemeinde Guhrow , Gemeinde Schmogrow-Fehrow (Fehrow, Schmogrow – Saccasne), Gemeinde Werben (Brahmow, Ruben)	Hauptstraße 46 03096 Burg (Spreewald)	(035603) 682-0 / (035603) 682-22 info@amt-burg-spreewald.de / www.amt-burg-spreewald.de
Amt Döbern-Land	Stadt Döbern (Eichwege) Gemeinde Felixsee (Bloischdorf, Bohsdorf, Friedrichshain, Klein Loitz, Reuthen) Gemeinde GroßSchacksdorf-Simmersdorf (Groß Schacksdorf – Waldsiedlung, Simmersdorf) Gemeinde Jämlitz-Klein Düben (Jämlitz, Klein-Düben) Gemeinde Neiße-Malxetal (Groß Kölzig, Jerischke, Kocksdorf, Klein Kölzig, Preschen) Gemeinde Tschernitz (Tschernitz, Wolfshain) Gemeinde Wiesengrund (Gahry, Gosda – Dubrau, Klinge, Jethe – Smarso, Mattendorf, Trebendorf)	Forster Straße 8 03159 Döbern	(035600) 3687-0 / (035600) 3687-15 post@amt-doebern-land.de / www.amt-doebern-land.de

Amt Peitz	Stadt Peitz Gemeinde Drachhausen (Aue, Dorf, Heide, Sand) Gemeinde Drehnow Gemeinde Heinersbrück (Radewiese, Sowoda, Grötsch) Gemeinde Jänschwalde (Drewitz, Griefsen, Jänschwalde/Dorf, Jänschwalde/Ost) Gemeinde Tauer (Schönhöhe) Gemeinde Teichland (Bärenbrück, Maust, Neuendorf) Gemeinde Turnow-Preilack (Preilack, Turnow)	Schulstraße 6 03185 Peitz	(035601) 38-0 / (035601) 38-170 peitz@peitz.de / www.peitz.de
------------------	---	------------------------------	--

Anhang 3 Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2015)¹⁸

Bevölkerungszahlen der Städte und Gemeinden im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Altdöbern	2.527	Lübbenau/Spreewald	16.237
Bronkow	601	Luckaitztal	822
Calau	7.833	Neu-Seeland	585
Frauendorf	696	Neupetershain	1.254
Großkmehlen	1.086	Ortrand	2.154
Großräschen	8.655	Ruhland	3.665
Grünewald	537	Schipkau	6.813
Guteborn	542	Schwarzbach	671
Hermsdorf	797	Schwarzheide	5.795
Hohenbocka	958	Senftenberg	24.625
Kroppen	676	Tettau	789
Lauchhammer	15.084	Vetschau/Spreewald	8.307
Lindenau	741		

Bevölkerungszahlen der Städte und Gemeinden im Landkreis Spree-Neiße

Briesen	767	Jänschwalde	1.535
Burg (Spreewald)	4.338	Kolkwitz	9.147
Dissen-Striesow	1.006	Neiße-Malxetal	1.657
Döbern	3.296	Neuhausen/Spree	4.997
Drachhausen	816	Peitz	4.445
Drebkau	5.626	Schenkendöbern	3.662
Drehnow	550	Schmogrow-Fehrow	813
Felixsee	1.920	Spremberg	22.232
Forst (Lausitz)	18.773	Tauer	709
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	1.233	Teichland	1.150
Guben	17.616	Tschernitz	1.271
Guhrow	514	Turnow-Preilack	1.154
Heinersbrück	602	Welzow	3.645
Hornow-Wadelsdorf	586	Werben	1.703
Jämlitz-Klein Düben	482	Wiesengrund	1.390

¹⁸ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

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		
Gollmitz	3	Lieske	3	Tettau	4
Gosda	3	Lindchen	3	Tornitz	2
Groß Beuchow	2	Lindenau	4		
Groß Jehser	2	Lipten	3	Vetschau	1
Groß Lübbenau	2	Lubochow	3		
Groß Mehßow	2	Lug	3	Werchow	2
Groß Klessow	2	Lübbenau	1	Wormlage	5
Großkmehlen	4			Woschkow	3
Großkoschen	4	Meuro	3	Wüstenhain	2
Großräschen	3	Missen	2		
Grünewald	4	Mlode	2	Zerkwitz	1
Grünewalde	3	Muckwar	2	Zinnitz	2
Guteborn	4				
Göritz	1	Naundorf	1		
		Neupetershain	3		
		Niemtsch	4		

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

Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone
Atterwasch	1	Groß Oßnig	4	Milkersdorf	3
Babow	3	Groß Schacksdorf	1	Mulknitz	2
Bagenz	4	Grötsch	1	Müschen	3
Bärenbrück	1	Guben	2	Naundorf	2
Bärenklau	1	Guhrow	3	Neuendorf	1
Bloisdorf	4	Gulben	3	Neuhausen	4
Bohrau	2	Haasow	4	Papitz	3
Bohsdorf	4	Haidemühl	5	Peitz	1
Bresinchen	2	Hänchen	3	Pinnow	1
Briesen	3	Heinersbrück	1	Preilack	1
Briesnig	2	Horno	2	Preschen	1
Bühlow	4	Hornow	4	Proschim	5
Burg (Spreewald)	3	Jämlitz	4	Pulsberg	5
Casel	5	Jänschwalde	1	Radeweise	5
Deulowitz	1	Jehserig	5	Reicherskreuz	1
Dissen	3	Jerischeke	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 Brandenburg¹⁹

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 (gemäß § 14 Abs. 3 Immo WertV).

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 von durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist ein Modell zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Grundstückskaufverträge.

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

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ^{*1}	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> - 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
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern: 80 Jahre - bei reinen Geschäftshäusern: 40 - 60 Jahre - bei Einfamilienhäusern: je nach Standardstufe 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 der SW-RL)
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> marktüblich erzielbare Erträge: - Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten:	
- Verwaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung^{*2} - für gewerbliche Nutzung allgemein: 310 € pro Einheit und Jahr (Brutto) für Büros/Läden: 350 € pro Einheit und Jahr (Brutto) für Lager, Industrieeinheiten: 300 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
- Instandhaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung - für gewerbliche Nutzung: 3,60 €/m² bis 12,50 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter
- Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
<p>^{*1} Die ausführlichen Rahmenbedingungen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden: https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm</p> <p>^{*2} Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.</p>	

¹⁹ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Grundstücksmarktbericht 2016

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

Der Obere Gutachterausschuss hat für folgende Objektarten Liegenschaftszinssätze ermittelt:

- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)
- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 %)
- reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %)
- Einfamilienhäuser (Gewerbemietanteil = 0%)

Für die Auswertung wurden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum **2014 bis 2016** und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen für die neuen Teilräume (Berliner Umland mit und ohne Potsdam, weiterer Metropolitanraum 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 ergab sich, dass die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bei Mehrfamilienhäusern vom Kaufzeitpunkt abhängt und bei den anderen Objektarten keine zeitliche Abhängigkeit innerhalb des Auswertzeitraumes nachgewiesen werden konnte.

Weitere Ausführungen zu Abhängigkeiten der Liegenschaftszinssätze sind dem Grundstücksmarktbericht 2016 des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg zu entnehmen.

Anhang 7 Beschreibung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren

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.

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

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 ¹
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

Modellansätze und –parameter	
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 ² 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 Drempe:(siehe Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB)
¹ 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)	

Glossar

Ackerland	Das Ackerland (A) umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Ackerkulturen (Getreide, Hülsenfrüchte, Hackfrüchte, Handelsgewächse und Futterpflanzen) sowie stillgelegte Ackerflächen. Außerdem gehören zum Ackerland die dem feldmäßigen Anbau von Gartenbaukulturen dienenden Flächen, auch unter Gewächshäusern.
Ackerzahl	Die Ackerzahl ist ein Maßstab für die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens am jeweiligen Standort. Sie wird abgeleitet aus den Bodenzahlen im Ackererschätzungsrahmen unter Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen für Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind. Die Skala möglicher Werte reicht von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem - enthält die Geobasisdaten der Liegenschaften. Vereint die bisher getrennt und mehrfach gespeicherten Daten des Automatisierten Liegenschaftsbuches (ALB) und der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) in einem Datenmodell. Das sind im Wesentlichen Objektbereiche wie Flurstücke, Gebäude, Flächen der tatsächlichen Nutzung, Flächen der Bodenschätzung und Eigentümer.
Bauerwartungsland	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).
Bodenschätze	Entsprechend § 3 Abs. 1 Bundesberggesetz (BBergG) sind Bodenschätze, mit Ausnahme von Wasser, alle mineralischen Rohstoffe in festem und flüssigem Zustand und Gase, die in natürlichen Ablagerungen oder Ansammlungen (Lagerstätten) in oder auf der Erde, auf dem Meeresgrund, im Meeresuntergrund oder im Meerwasser vorkommen.
Erstverkauf	Erstmalige Verkäufe von in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellten Wohnungen oder Eigenheimen und von ursprünglich als Mietobjekte errichteten Wohnungen, die umgewandelt wurden.
Grünland	Das Grünland (Gr) umfasst die Dauergrasflächen, die durch Einsaat oder auf natürliche Weise (Selbstaussaat) entstanden sind und zum Anbau von Gras oder anderen Grünfütterpflanzen genutzt werden. Sie dürfen mindestens fünf Jahre lang nicht Bestandteil der Fruchtfolge sein. In der Regel werden sie gemäht oder beweidet.
Grünlandzahl	Die Grünlandzahl ist ein Maßstab für die natürliche Ertragsfähigkeit von Dauergrünland. Sie wird abgeleitet aus den Grünlandgrundzahlen im Grünlanderschätzungsrahmen unter Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen für Ertragsunterschiede, die auf Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind. Die Skala möglicher Werte reicht von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).
künftige Verkehrsfläche	Der Wert künftiger Gemeinbedarfsflächen bestimmt sich nach gefestigter Rechtsprechung qualitäts- und wertmäßig über das Institut der Vorwirkung, d.h. dem Ankaufspreis muss auch im freihändigen Erwerb die Qualität des Grundstücks zugrunde gelegt werden, die es zu dem Zeitpunkt besitzt, wenn es von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wird.
Mittelwert, arithmetisch	Das arithmetische Mittel (auch Durchschnitt) ist derjenige Mittelwert, der als Quotient aus der Summe der betrachteten Zahlen und ihrer Anzahl berechnet ist.

Mittelwert, median	Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert. Allgemein teilt ein Median einen Datensatz, eine Stichprobe oder eine Verteilung so in zwei (gleich große) Hälften, dass die Werte in der einen Hälfte nicht größer als der Medianwert sind, und in der anderen nicht kleiner.
Mittelwert, gewichtet	Das gewichtete Mittel wird verwendet, wenn man Mittelwerte aus n Stichproben der gleichen Grundgesamtheit mit verschiedenen Stichprobenumfängen miteinander kombiniert. Es ergibt sich aus der Summe aller Produkte (Untersuchungsgröße x Einflussgröße) geteilt durch die Summe aller Einflussgrößen, z. B. $\text{gew. AZ} = \frac{\sum_n (\text{AZ} \times \text{Fläche})}{\sum_n \text{Fläche}} \quad n = \text{Anzahl der Kauffälle}$
objektnahe Lagen	Grundstücke, die sich an einen bestehenden Hofraum oder die Ortslage direkt anschließen oder Grundstücke, die sich durch eine besondere Nutzung im Außenbereich auszeichnen.
ortsferne Lagen	reine Flächen der Land- oder Forstwirtschaft im Außenbereich.
ortsnaher Lagen	Nutzflächen in unmittelbarer Nähe und mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft. Der entfernteste Punkt der Flurstücke liegt nicht weiter als ca. 500 m vom Ortsrand weit weg. Bei räumlicher Trennung sollten diese überwiegend Ortsnähe aufweisen.
Rohbauland	sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).
rückständiger Grunderwerb von Verkehrsflächen	Die Kaufverträge zur Abwicklung des rückständigen Grunderwerbs von Verkehrsflächen wurden entsprechend den anzuwendenden Gesetzen unter der Maßgabe des Vorwirkungsgrundsatzes realisiert. Die Inanspruchnahme der Flächen erfolgte vor dem 3. Oktober 1990.
Weiterveräußerung	Alle Verkäufe von Wohnungen oder Eigenheimen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums zum wiederholten Male verkauft wurden, unabhängig davon, ob sie ursprünglich durch Neubau oder Umwandlung entstanden sind.

Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (Erläuterung im Glossar)
AZ	Ackerzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BRW	Bodenrichtwert (in €/m ²)
BWA	Bodenwertanteil (in %), prozentualer Anteil des Bodenwertes am Gesamtkaufpreis
BWN	Bodenwertniveau (in €/m ²)
€/m²	Euro je Quadratmeter
EntGBbg	Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg
FD	Flachdach
GE	Gewerbegebiet
GF	Gebäudefaktor (in €/m ²), aus dem Verhältnis „(KP – Bodenwert) / Wfl“
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
GZ	Grünlandzahl
ha	Hektar
KF	Kauffall / Kauffälle, auch Anzahl der Kauffälle
KP	Kaufpreis
KPI	Kaufpreis inklusive Inventar
KP / Nfl	Verhältnis „Kaufpreis zur Nutzfläche“ (in €/m ²)
KP / Wfl	Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ (in €/m ²)
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (Landesbetrieb)
LK	Landkreis
m²	Quadratmeter (als Flächeneinheit)
Mio.	Millionen
Nfl	Nutzfläche (in m ²)
NFP	Nutzflächenpreis (in €/m ²), aus dem Verhältnis „KP / Nfl“
NHK	Normalherstellungskosten (in €/m ²)
OSL	Oberspreewald-Lausitz
OT	Ortsteil
SD	Satteldach
SP	Steigpreis (<i>am Ende einer Zwangsversteigerung zu zahlender Geldbetrag</i>)
SP / VW	Verhältnis „Steigpreis zum Verkehrswert“
SPN	Spree-Neiße
SWF	Sachwertfaktor
T€	Tausend Euro (als Geldeinheit)
UK	Umrechnungskoeffizient
VW	Verkehrswert (auch Marktwert einer Immobilie) (in €)
WD	Walmdach
WE	Wohneinheit (auch Wohnung)
Wfl	Wohnfläche (in m ²)
WFP	Wohnflächenpreis (in €/m ²), aus dem Verhältnis „KP / Wfl“
ZVG	Zwangsversteigerung