

Grundstücksmarktbericht 2018

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: https://www.gutachterausschuss-bb.de/SPN-OSL/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2018 bis 31.12.2018
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2018 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2019 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	August 2019
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuss-bb.de) und im Internetshop GEOBROKER (https://geobroker.geobasis-bb.de) Als Druckexemplar bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Anschrift usw. siehe oben)
Gebühr ¹	kostenfrei - digitales Dokument (pdf-Datei) bei automatisiertem Abruf 40 € - analoges Dokument (Druckexemplar) von der Geschäftsstelle
Foto	<i>Pressestellen der jeweiligen Landkreise, Ansicht: Verwaltungen der Landkreise</i>
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGebO)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	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	24
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	26
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	29
5.4.2 Bodenpreisindexreihen	29
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	31
5.6 Sonstiges Bauland	31
5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden	31
5.6.2 Erholungsgrundstücke	32
5.6.3 Grundstücke für soziale / kulturelle Einrichtungen	32
5.7 Erbbaurechte	32
5.8 Arrondierungsflächen	33
6 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	35
6.1 Allgemeines, Umsatzzahlen	35
6.1.1 Die Agrarstruktur der Landkreise	35
6.1.2 Die Forststruktur der Landkreise	36

6.1.3	Rahmenbedingungen für die Marktanalyse	36
6.1.4	Umsatzzahlen	38
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	40
6.2.1	Preisniveau und Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen	40
6.2.1.1	Preisniveau und Preisentwicklung des Ackerlandes	40
6.2.1.2	Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes	41
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	43
6.2.3	Einflussgrößen auf das Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen	45
6.2.3.1	Einfluss der Ackerzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten	46
6.2.3.2	Einfluss der Grünlandzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten	47
6.2.3.3	Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis landwirtschaftlicher Nutzflächen	48
6.2.3.4	Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen	49
6.2.3.5	Einfluss der Verpachtungssituation	49
6.2.4	Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	50
6.2.5	Einflussgrößen auf das Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	51
6.2.5.1	Einfluss der Bodenbonität auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	51
6.2.5.2	Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	51
6.2.5.3	Beziehungen objektnaher zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken	52
6.2.6	Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren für landwirtschaftliche Nutzflächen	52
6.2.7	Naturschutzflächen	52
6.2.8	Unland, Geringstland	52
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	53
6.3.1	Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen	53
6.3.2	Waldpreisindexreihen	54
6.3.3	Einflussgrößen auf das Preisniveau von Forstflächen	56
6.3.3.1	Einfluss der Flächengröße auf das Preisniveau von Forstflächen	56
6.3.3.2	Einfluss des Alters des Bestandes auf das Preisniveau von Forstflächen	56
6.3.3.3	Einfluss der Lage der forstwirtschaftlichen Flächen	57
6.3.3.4	Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren für Forstflächen	57
6.3.4	Preisniveau objektnaher Waldflächen	57
6.3.5	Einflussgrößen auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen	57
6.3.5.1	Einfluss der Grundstücksgröße auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen	57
6.3.5.2	Beziehungen objektnaher zu ortsfernen forstwirtschaftlichen Nutzflächen	58
6.3.6	Gehölzflächen	59
6.3.7	Waldflächen unter Naturschutz	59
6.3.8	Preisniveau von Forstflächen ohne Aufwuchs	59
7	SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	60
7.1	Gartenland	60
7.1.1	Hausgärten	60
7.1.2	Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten	61
7.2	Sonstige Freizeitflächen	62
7.3	Lagerflächen, Deponien	62
7.4	Erneuerbare Energien	63
7.4.1	Solaranlagen / Photovoltaikanlagen	63
7.4.2	Biogasanlagen	63
7.4.3	Übergabestationen	63
7.5	Abbauland	64
7.6	Wasserflächen	65
7.7	Private Wege	65
7.8	Gemeinbedarfsflächen	66

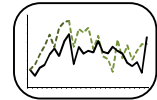
7.8.1	Verkehrsflächen	66
7.8.2	Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung	67
8	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	68
8.1	Allgemeines	68
8.1.1	Kriterien für eine qualifizierte Auswertung	68
8.1.2	Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen	68
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	69
8.2.1	Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern	69
8.2.1.1	Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern	69
8.2.1.2	Übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern	71
8.2.1.3	Zweifamilienhäuser	72
8.2.1.4	Bauernhäuser	73
8.3	Sachwertfaktoren	74
8.3.1	Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	74
8.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Einfamilienhäuser	75
8.5	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	76
8.5.1	Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften	76
8.5.2	Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern	77
8.6	Mehrfamilienhäuser	78
8.6.1	Preisniveau und Vergleichspreise	78
8.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	80
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	80
8.7.1	Preisniveau und Vergleichspreise	80
8.7.1.1	Wohn- und Geschäftshäuser	80
8.7.1.2	Büro- und Verwaltungsgebäude	81
8.7.2	Geschäftsgebäude	82
8.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	83
8.7.3.1	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	83
8.7.3.2	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser	83
8.7.4	Hotels und Gaststätten	84
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	84
8.9	Sonstige bebaute Objekte	86
8.9.1	Garten- und Erholungsgrundstücke	86
8.9.2	Weitere sonstige Gebäude	88
9	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	89
9.1	Allgemeiner Überblick	89
9.2	Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum	89
9.2.1	Erstverkäufe	89
9.2.2	Weiterveräußerungen	90
9.3	Preisniveau von Teileigentum	92
10	BODENRICHTWERTE	93
10.1	Gesetzlicher Auftrag	93
10.2	Bodenrichtwerte für Bauland und deren Entwicklung	93
10.2.1	Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland	95
10.2.2	Bodenrichtwertniveau in neuen Wohngebieten	95
10.2.3	Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland	96
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	96

10.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung	98	
10.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung	99	
11 NUTZUNGSENTGELTE / MIETEN / PACHTEN	100	
11.1 Nutzungsentgelte	100	
11.2 Mieten	100	
11.2.1 Wohnraummieten	100	
11.2.1.1 Mietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	100	
11.2.1.2 Mietpreise für Wohnungen in Geschosswohnungsbauten	101	
11.2.1.3 Mietpreise für Einfamilienhäuser	102	
11.2.1.4 Mietpreise für Garagen und Pkw-Stellplätze	102	
11.2.2 Gewerbemieten	102	
11.3 Pachten	105	
11.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	105	
11.3.2 Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	107	
11.3.3 Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten	108	
12 AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES	109	
12.1 Rechtsgrundlagen	109	
12.2 Die regionalen Gutachterausschüsse	109	
12.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	109	
12.2.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	110	
12.2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den Landkreisen SPN und OSL	111	
12.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	111	
Anhang 1	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	111
Anhang 2	Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis OSL	112
	Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis SPN	113
Anhang 3	Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2018)	114
Anhang 4	Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis OSL	115
Anhang 5	Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis SPN	116
Anhang 6	Erläuterungen des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg	117
Anhang 7	Beschreibung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren	120
Glossar		121
Abkürzungsverzeichnis		123

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Gesamtumsätze: ➤ stabile Marktlage mit steigenden Umsätzen, insbesondere bei forstwirtschaftlichen Grundstücken

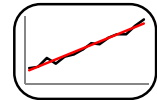
Wohnbauland: ➤ überwiegend steigendes Bodenpreisniveau in den Wohnlagen



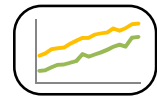
Gewerbebauland: ➤ leichte Erholung der Gewerbebaulandpreise



Land- und Forstwirtschaftsflächen: ➤ überwiegend stabiles Preisniveau bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen
➤ weiter steigende Preisentwicklung bei Wald



Pachtentwicklung: ➤ steigende Landwirtschaftspachten



Einfamilienhäuser: ➤ weiter steigende Preise von Einfamilienhäusern



Geschäftsgrundstücke: ➤ leicht steigende Preistendenz bei Geschäftsgrundstücken



Wohnungseigentum: ➤ stabile Umsätze und Preise beim Verkauf von Eigentumswohnungen



2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

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 komplexe Auswertungen entsprechend den Vorgaben der Wertermittlung aufbereitet und den Grundstücksarten zugeordnet wurden.

Die Ergebnisse der Analysen des örtlichen Grundstücksmarktes, insbesondere die Umsatz- und Preisentwicklungen, werden für das Berichtsjahr 2018, 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 Erbbauzinssätze, Bodenrichtwerte und Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen sind weitere Bestandteile des Grundstücksmarktberichtes.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

3.1.1 Geografische Lage und Daten

Die beiden Landkreise Spree-Neiße (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.



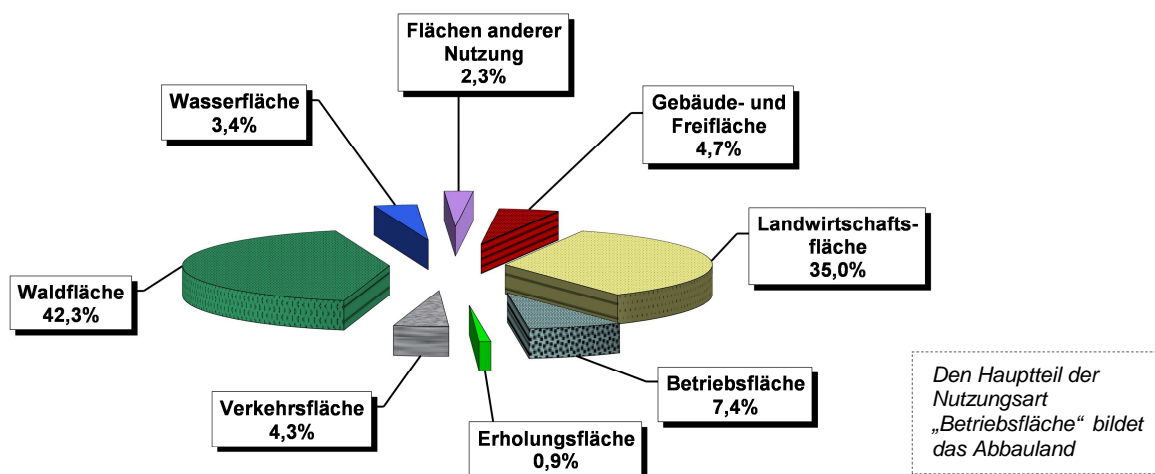
Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg

Beide Kreise liegen im Strukturraum „weiterer Metropolenraum“.

Quelle: Landesvermessung und Geobasisdaten Brandenburg

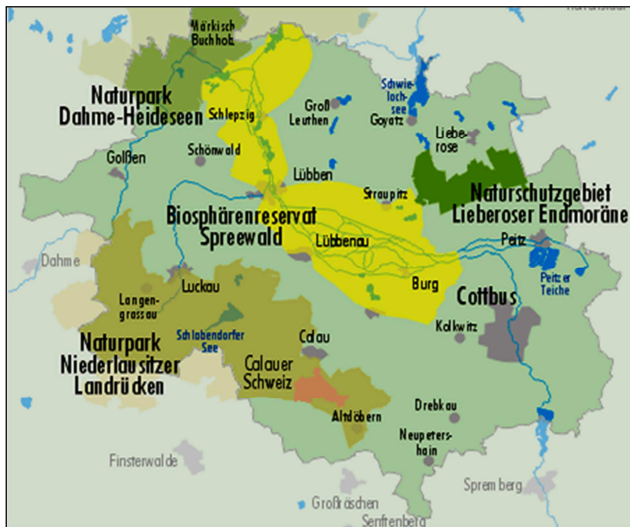
Gesamtfläche: 2.880,5 km² (LK SPN: 1.657,0 km², LK OSL: 1.223,5 km²) per 31.12.2018
 Höhenlage: 40 bis 201 Meter über dem Meeresspiegel
 Längste Ausdehnung: Nord – Süd: ca. 78 km, Ost – West: ca. 78 km

Prozentuale Verteilung der Flächennutzung



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, SB A V3 – j / 18 – Brandenburg; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg, Stand 31.12.2018, Datenabruf 2019 unter: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

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



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 21 Gemeinden und 5 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:

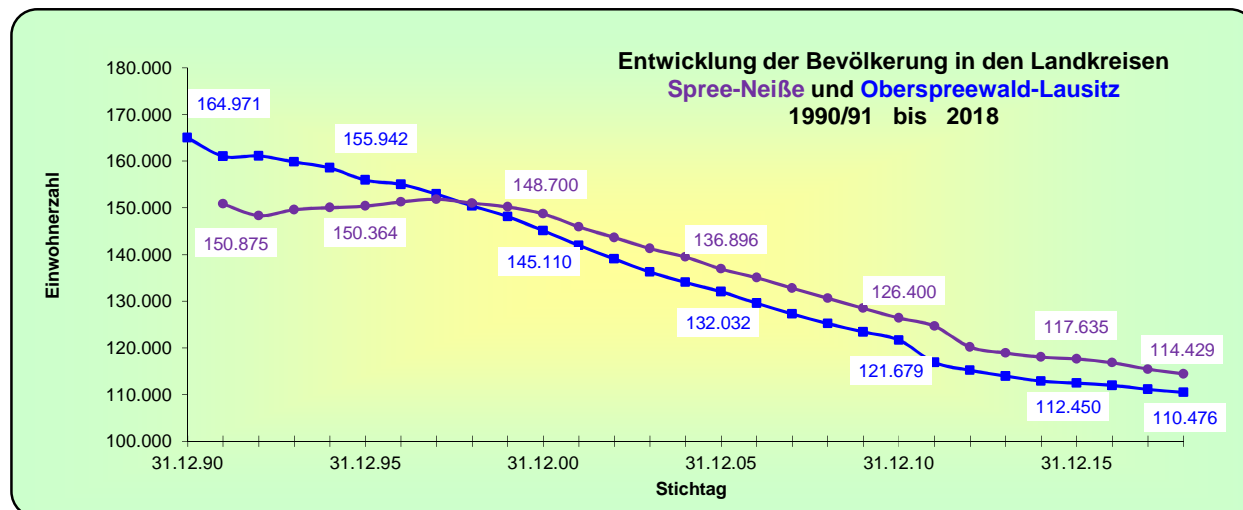
Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreis Spree-Neiße
Dubinaweg 1 01968 Senftenberg	Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)
<u>Postalische Anschrift:</u> Postfach 10 00 64 01956 Senftenberg	<u>Postalische Anschrift:</u> Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)
Telefon: 035 73 / 870 – 0 Telefax: 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 Arbeitsmarkt

Die Bevölkerungszahlen³ 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.

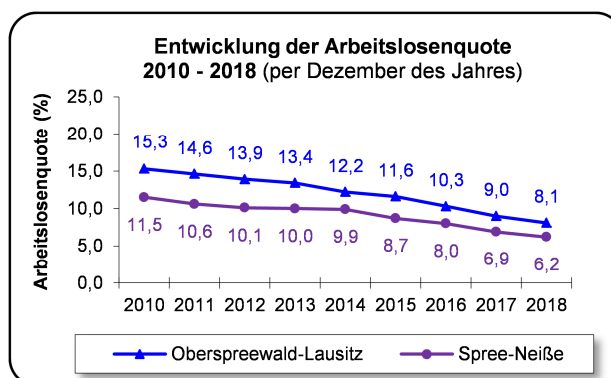
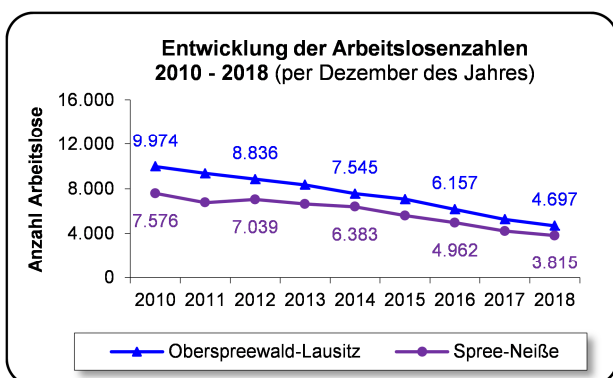


Mit dem Bevölkerungsrückgang hat sich auch die Bevölkerungsdichte in den Landkreisen verringert. In der folgenden Tabelle sind die Zahlen für beide Landkreise zusammengestellt.⁴

Landkreis	Bevölkerung (Einwohner – EW)			Bevölkerungsdichte (Einwohner / km²)		
	31.12.1991	31.12.2000	31.12.2018	31.12.1991	31.12.2000	31.12.2018
Spree-Neiße	150.875	148.700	114.429	91	90	69
Oberspreewald-Lausitz	161.047	145.110	110.476	132	119	90

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://statistik.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: Dezember 2017)

Kaufkraft (KKF) in EUR			Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (EH-KKF) in EUR			Entwicklung 2012 bis 2017 EH-KKF
absolut	je EW	je EW - Index	absolut	je EW	je EW - Index	
Landkreis Spree-Neiße						
2.339,089	19,911	88,6	703,215	5.986	90,9	8,0 %
Landkreis Oberspreewald-Lausitz						
2.215,900	19,774	88,0	668.624	5.967	90,7	9,4 %

Quelle: <https://www.cottbus.ihk.de> / Handelsatlas Südbrandenburg 2017/2018

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 14 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, Schwarzheide, 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 standortprägende 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-Rieger GmbH in Spremberg, 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 C. Spaarmann Logistics GmbH, die Overseas GmbH oder die Firmengruppe LION-Group u. a. mit der LION AußenhandelsService GmbH bzw. LION Spezialtransport GmbH.

Weitere Branchenbeispiele:

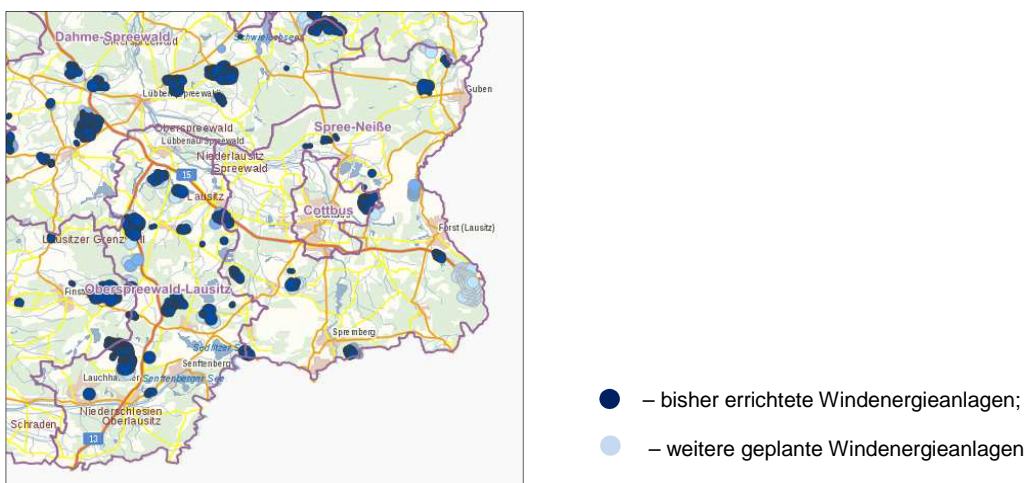
Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel war und ist die Ansiedlung und Entwicklung mittelständischer Unternehmen unverzichtbar. Dabei wurden bestehende Traditionen beibehalten und erweitert. Beispielhaft dafür sind die bekannten Gubener Hüte mit der Gubhut GbR, Die Spinnerei Forst GmbH / Spintec GmbH sowie die Vliesstoffe und Textilrecycling GmbH, welche an die Herstellung der ehemals bekannten Forster Tuche anknüpfen.

Zu den Neuansiedlungen zählen unter anderem die Gubener Plastinate GmbH in Guben und die IPS Karton.eu GmbH & Co.KG mit ihrer Kartonagenherstellung in Spremberg. Im Bereich Nahrung und Genuss sind beispielhaft die Confiserie Felicitas GmbH mit der Schokoladenmanufaktur in Hornow, 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 - Rohrreinigungs GmbH Forst sowie die Bertschi-Gruppe – STR Tank-Container-Reinigung Schwarzheide 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-, Solarthermie-, Photovoltaik- und 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 und das Brandenburgische Textilmuseum in Forst (Lausitz)
- das Plastinarium mit der Ausstellung Körperwelten in Guben
- das Besucherzentrum excursio (Bergbautourismus) in Welzow
- der Geopark Muskauer Faltenbogen
- die Peitzer Teichlandschaften und der Erlebnispark Teichland bei Neuendorf
- die Schokoladenmanufaktur in Hornow
- die Strittmatter – Gedenkstätte in Bohsdorf
- die Freilichtbühne in Spremberg
- die Holland – Windmühle in Turnow
- die Bucksche Schweiz in Hohenbocka

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

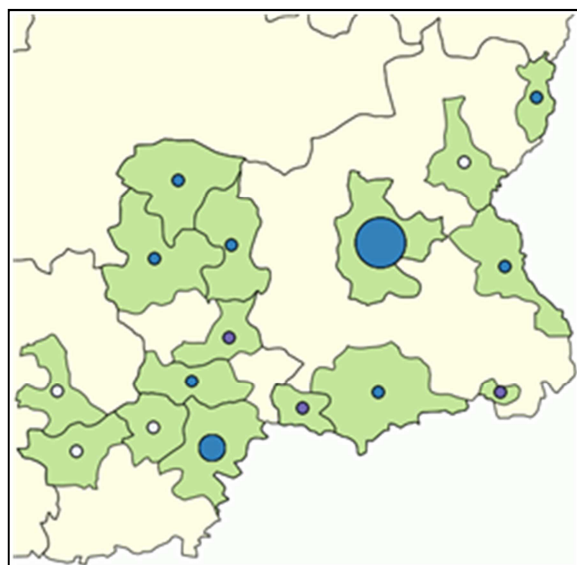
Anzahl Gäste		Anzahl Übernachtungen		Ø Aufenthaltsdauer (Tage)		Ø Bettenauslastung (%)	
2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Landkreis Spree-Neiße							
242.143	273.165	700.030	789.362	2,4	2,4	34,2	33,3
Landkreis Oberspreewald-Lausitz							
254.699	272.848	727.786	765.615	2,9	2,8	38,2	29,6

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 2018					
Landkreis	Wohngebäude			Nichtwohngebäude	
	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche (1.000 m ²)	Anzahl der Gebäude	Nutzfläche (1.000 m ²)
Spree-Neiße	28	259	15,1	23	17,7
Oberspreewald-Lausitz	4	33	2,5	13	9,9

Bautätigkeit in den Landkreisen

Ausgewählte Kennziffern im Bereich Bauen und Wohnen						
	Landkreis Spree-Neiße			Landkreis Oberspreewald-Lausitz		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Baugenehmigungen gesamt*	272	206	213	174	297	161
Neubau Wohngebäude	158	172	146	89	122	95
Neubau Nichtwohngebäude	44	55	29	40	23	19
Baufertigstellungen gesamt	241	218	256	138	171	179
Neubau Wohngebäude	132	127	164	85	85	107
Neubau Nichtwohngebäude	40	45	41	14	35	25
Wohngebäudebestand	33.313	33.427	k. A	28.828	28.911	k. A
Wohnungsbestand (Anzahl der WE)	64.277	64.366	k. A	64.631	64.128	k. A

* einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

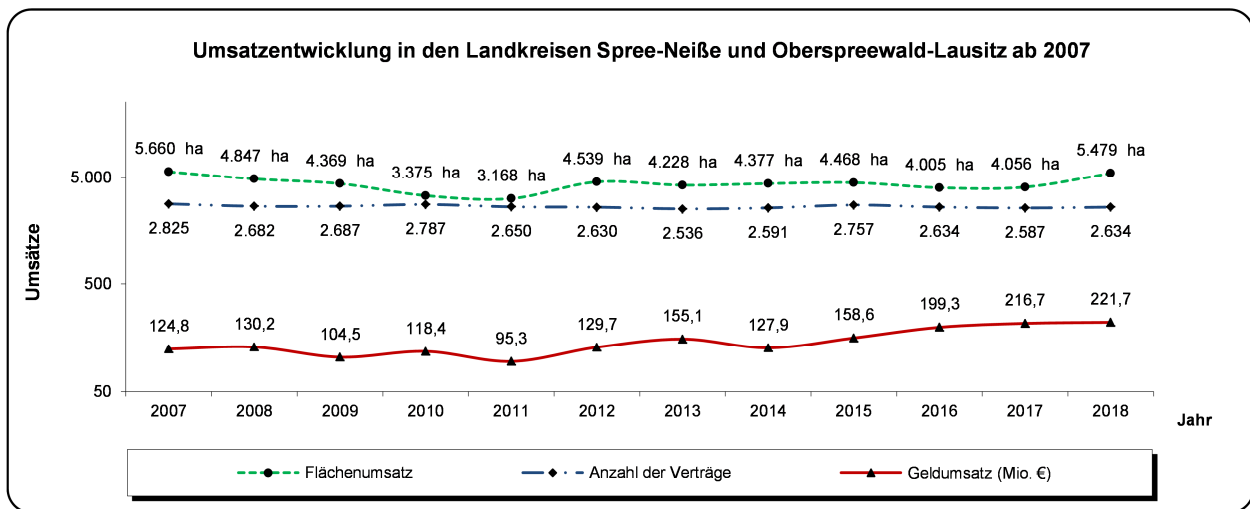
Quelle für Bauabgang und ausgewählte Kennziffern: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2018 stützt sich auf die Verträge, die im Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 abgeschlossen und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2019 registriert wurden. Nach dem Stichtag eingegangene Verträge wurden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung, standen aber für die Jahresanalyse nicht zur Verfügung.

Die Umsatzzahlen des Jahres 2018 entwickelten sich in beiden Landkreisen im Vergleich zum Vorjahr bis auf den Flächenumsatz relativ konstant.

Der Flächenumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um ca. 35 % an. Hier waren es insbesondere die Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Landkreis Oberspreewald-Lausitz deren Flächenumsatz sich verdreifachte. Der Geldumsatz verzeichnete hingegen insgesamt nur einen leichten Zuwachs von rd. 2 %.



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:

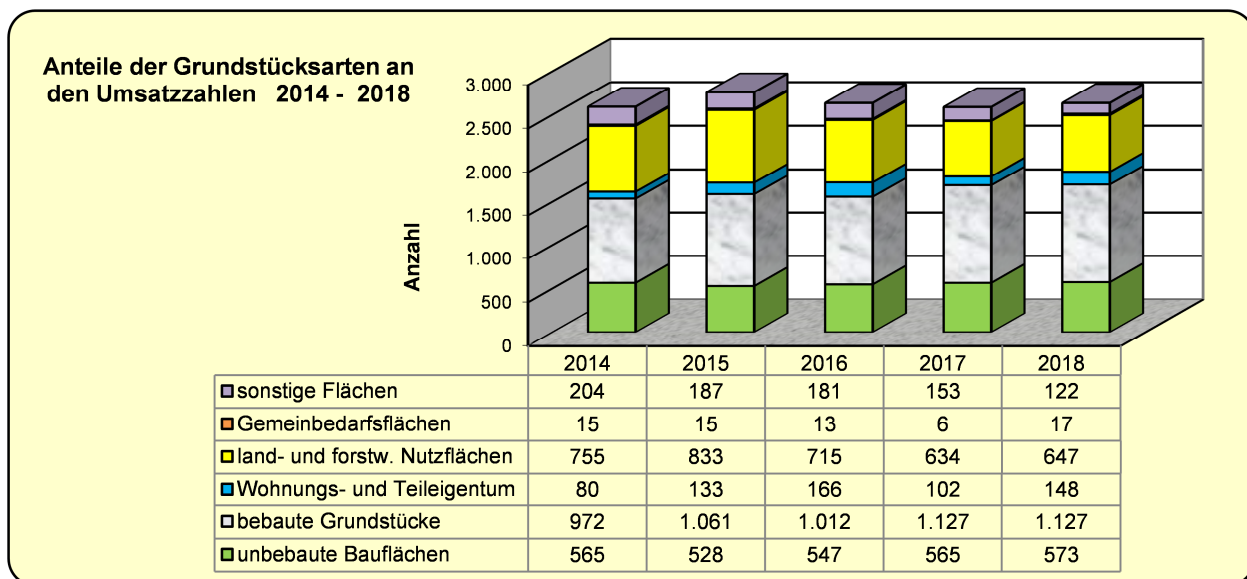
- „unbebaute Flächen“ (uf), unterteilt in unbebaute Bauflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen, bleibende Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen
- „bebaute Grundstücke“ (bb)
- „Wohnungs- und Teileigentum“ (ei)

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 Darstellungen (Diagramme) bestehen.**

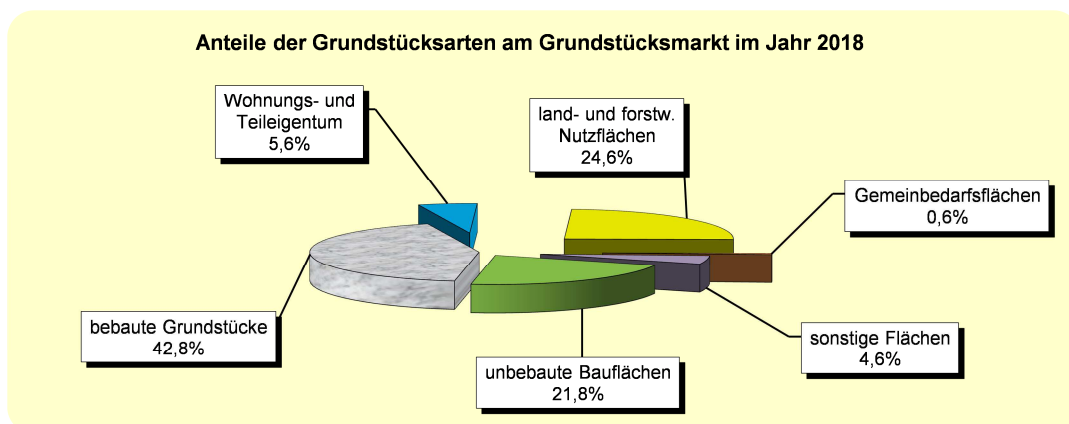
Zukünftige Gemeinbedarfsflächen werden in der Grundstücksart gebucht, zu der sie vor dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme gehörten.

4.1 Vertragsvorgänge

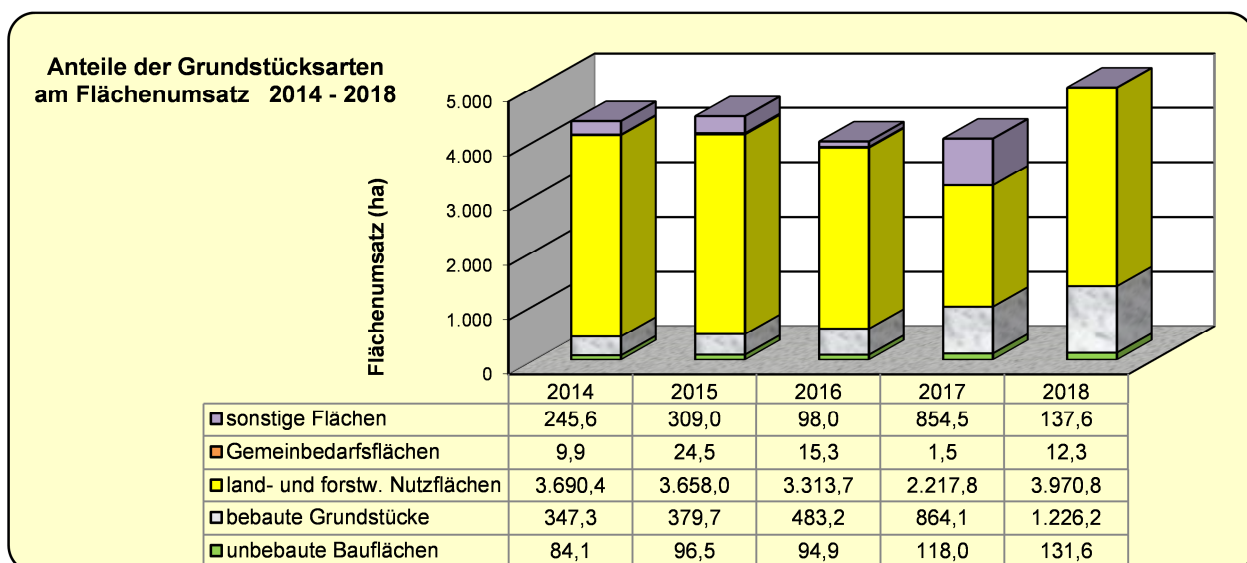
Aus der Grafik sind die Vertragszahlen innerhalb der Teilmärkte und ihre Entwicklung seit 2014 ersichtlich. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Datensätze in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz um insgesamt 47 gestiegen.



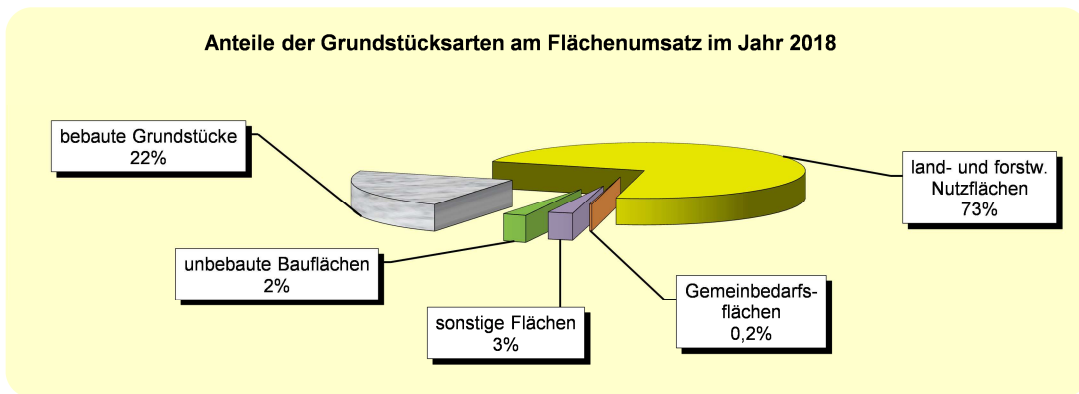
Die folgende Grafik verdeutlicht die prozentuale Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte.



4.2 Flächenumsatz

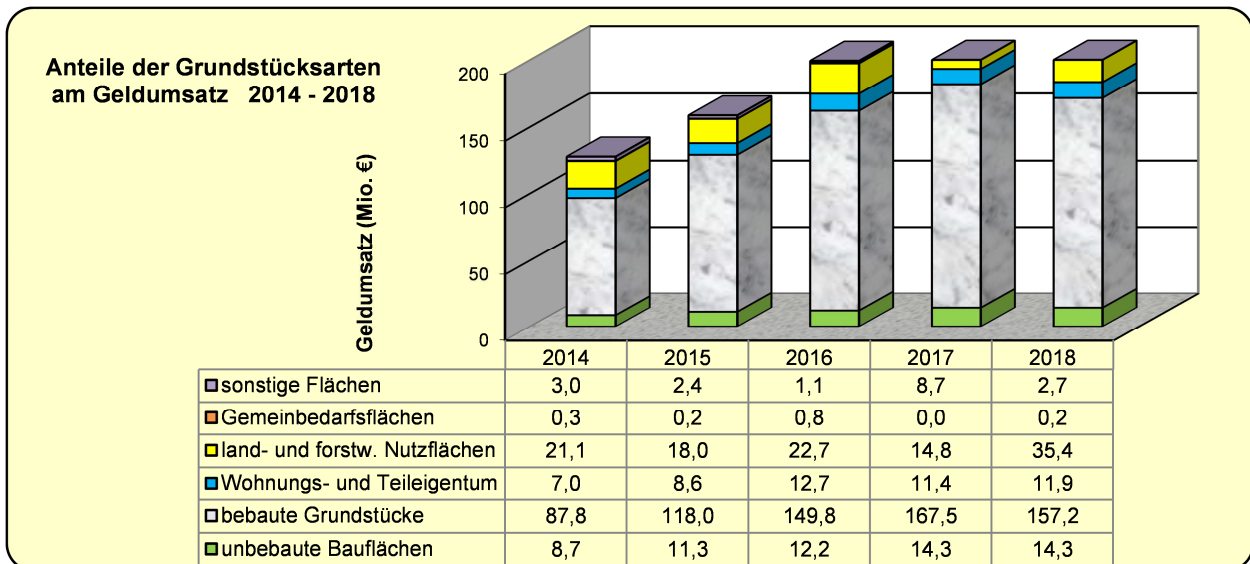


Der um ca. 1.423 ha gestiegene Flächenumsatz ist auf den starken Anstieg der Umsätze bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zurückzuführen. Alle anderen Teilmärkte unterlagen nur geringen Schwankungen. Sie haben den geringeren Anteil am gesamten Flächenumsatz, wie die Grafik zeigt.

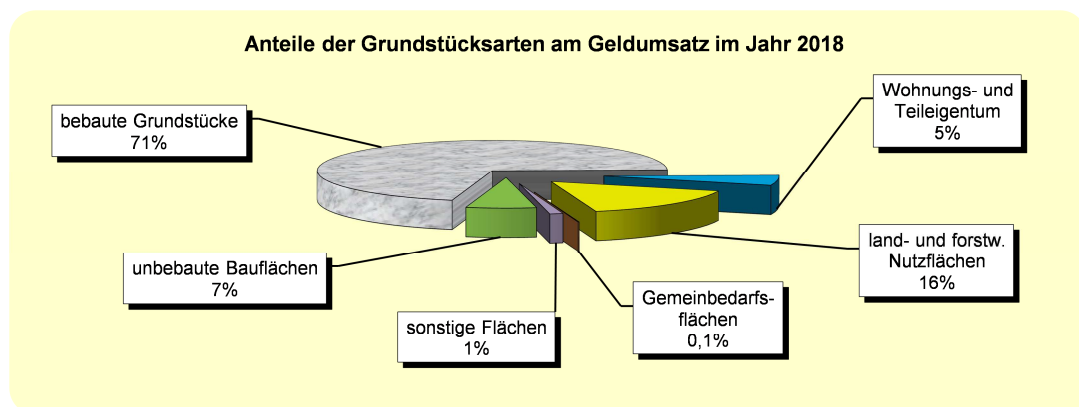


4.3 Geldumsatz

Im Vergleich zum Jahr 2017 ist der Geldumsatz um 5 Mio. € angestiegen. Das ist vorrangig auf die Umsätze bei den bebauten Grundstücken sowie bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zurückzuführen, wie die nachfolgende Grafik verdeutlicht.

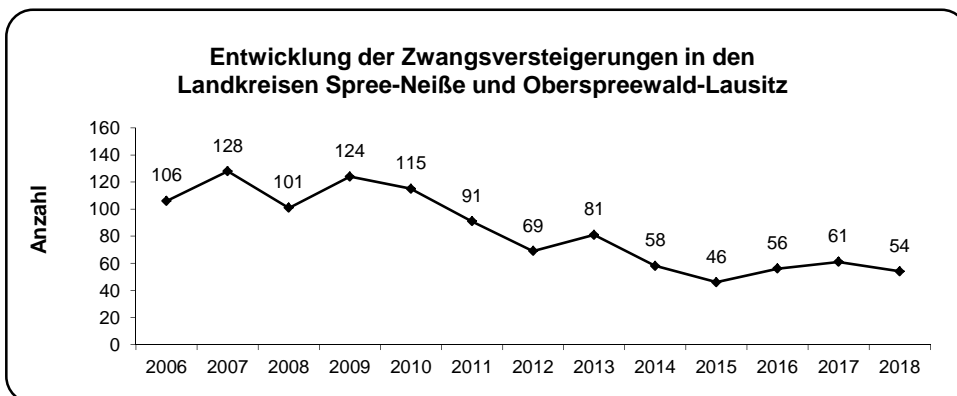


Der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken hatte wie schon seit vielen Jahren den größten Anteil am Gesamtumsatz.



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 mitgeteilten Zwangsversteigerungen ist mit 54 im Jahr 2018 um ca. 11 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Territorial verteilt sich die Versteigerungen mit 39% auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz und mit 61 % auf den Landkreis Spree-Neiße.

Insgesamt wurde im Jahr 2018 ein Geldvolumen in Höhe von rd. 4,5 Mio. € bei Zwangsversteigerungen umgesetzt. Die bebauten Grundstücke hatten mit rd. 4,3 Mio. € den größten Anteil am Geldumsatz. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 23,7 ha.

Die bebauten Immobilien dominierten, wie schon in den Jahren zuvor, mit rd. 65 % das Versteigerungsgeschehen. Das Wohnungs- und Teileigentum hatte einen Anteil von rd. 9 % und die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen mit 14 Zwangsversteigerungen machten rd. 26 % aus. Unbebaute Bauflächen kamen 2018 nicht unter den Hammer.

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 35 bebaute Immobilien in beiden Landkreisen versteigert. Unter diesen befanden sich 21 Einfamilienhäuser (einschließlich Doppelhaushälften und ehemalige Bauernhäuser), 3 Mehrfamilienhäuser, 3 Wohn- und Geschäftshäuser, 2 Verkaufseinrichtungen und 6 sonstige Objekte.

Nachfolgend werden einige Untersuchungsergebnisse zu ausgesuchten Immobilien zusammengestellt.

Zwangsversteigerungen ausgewählter Gebäudearten und Eigentumswohnungen, LK SPN und OSL 2018					
Objektart	Anzahl ZVG	Baujahr	Ø Verkehrswert (Spanne) T€	Ø Steigpreis (Spanne) T€	Ø Verhältnis SP/VW* (Spanne) %
freistehende Einfamilienhäuser	11	vor 1945	41 (15 – 62)	31 (3,8 – 89,5)	81 (6 – 166)
	3	1945 – 1970	75 (9 – 151)	46 (7 – 85)	67 (56 – 78)
	3	1970 – 1990	62 (16 – 138)	53 (8,5 – 138)	64 (37 – 100)
	4	ab 1990	126 (93 – 156)	105 (68 – 138)	82 (73 – 88)
Mehrfamilienhäuser	3	1900 – 1957	282 (18 – 700)	331 (18 – 815)	114 (100 – 125)
Wohn- und Geschäftshäuser	3	1890 - 2002	65 (1 – 182)	58 (2 – 160)	134 (88 – 214)
Verkaufseinrichtungen	2	1991 - 1992	820	817	85
Eigentumswohnungen	5	1895 – 1981	36 (20 – 60)	28 (9 – 36)	82 (36 – 151)

* Verhältnis SP/VW – Verhältnis Steigpreis zum Verkehrswert

Bei den **land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken** ergab sich ein geteiltes Bild. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurden die Grundstücke weit unter dem Verkehrswert ersteigert (durchschnittlich rd. 27 % vom Verkehrswert) und im Landkreis Spree-Neiße in der überwiegenden Mehrheit über dem Verkehrswert (durchschnittlich rd. 150 % des Verkehrswertes).

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 75 Verträge über zukünftige Gemeinbedarfsflächen, die im Jahr 2018 abgeschlossen wurden. Diese werden unter dem Punkt 7.8 näher untersucht. Sie sind daher nicht in den folgenden Darstellungen enthalten.

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 499 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Das sind 3 Erwerbsvorgänge weniger als im Jahr 2017. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 13,1 ha und der Geldumsatz um 72 T€ an.

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2017 und 2018 gegenübergestellt.

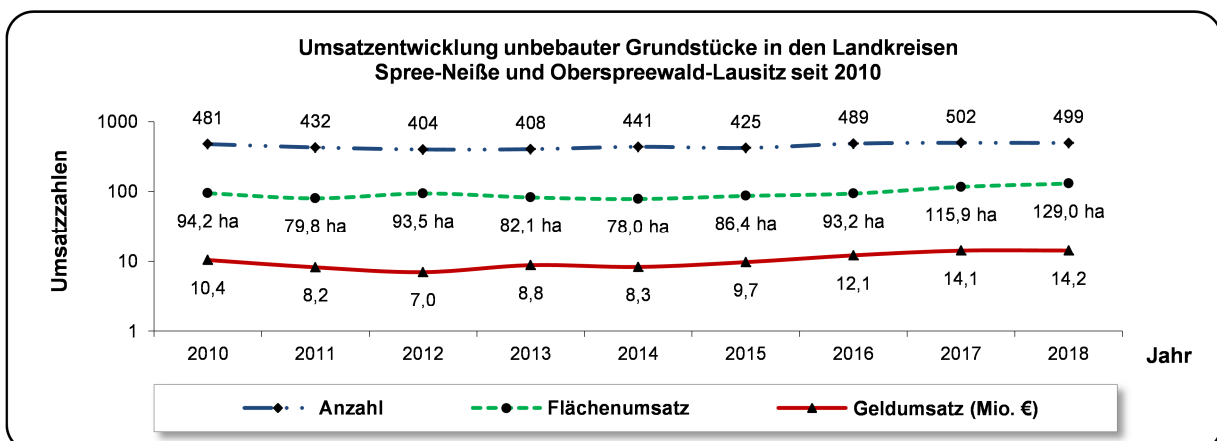
Übersicht über die Gesamtumsätze der unbebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2017	2018	Veränd.	2017	2018	Veränd.	2017	2018	Veränd.
502	499	- 0,6 %	115,9	129,0	+ 11 %	14,1	14,15	+ 0,5%

Unter den 499 registrierten Datensätzen befanden sich 475 Kaufverträge (*inkl. 17 Verträge, bei denen der Grund und Boden zum bestehenden Gebäude zugekauft wurde*), 16 Tauschverträge und acht Verträge in Verbindung mit Erbbaurechten.

Die folgende Tabelle differenziert die Umsätze nach Landkreisen.

Übersicht über die Umsatzzahlen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2018						
Landkreis	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Oberspreewald-Lausitz	260	237	59,8	60,3	7,3	7,45
Spree-Neiße	242	262	56,1	68,6	6,8	6,7

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 meisten Vertragsvorgänge in Burg (Spreewald) finden in B-Plangebietern oder in kleineren vorhabenbezogenen Plangebietern statt. Diese werden daher den neuen Wohngebieten zugeordnet und gemeinsam mit diesen ausgewertet.

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

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

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

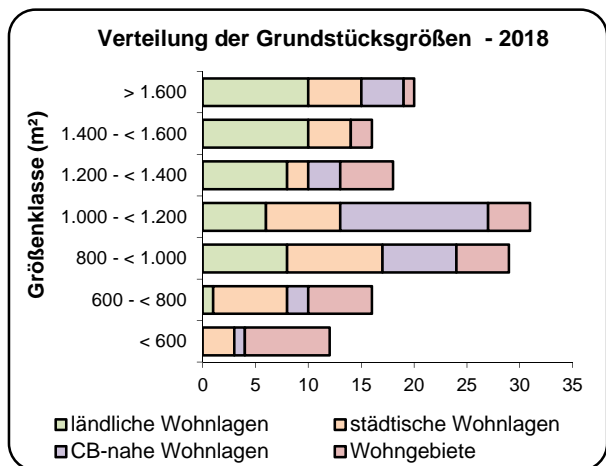
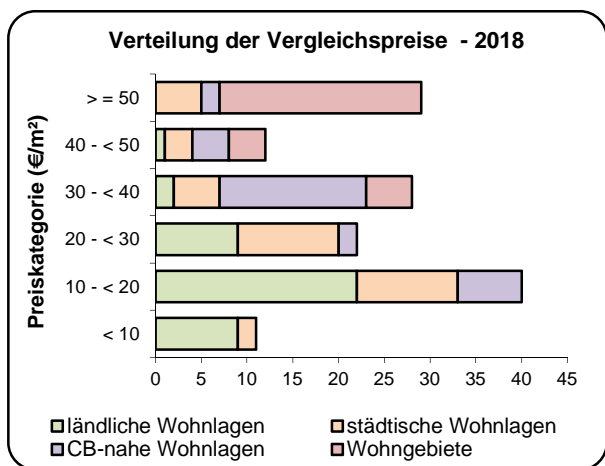
Im Jahr 2018 wurden 176 Baugrundstücke (22 weniger als im Jahr 2017) für den individuellen Wohnungsbau in der Kaufpreissammlung registriert, die für weitere Analysen geeignet waren. Der Flächenumsatz betrug 27,6 ha (Vorjahr: 33,5 ha) und der Geldumsatz lag bei 5,44 Mio. € (Vorjahr: 5,84 Mio. €)

Übersicht über die Anteile der Wohnbaulandgrundstücke						
Lage der Grundstücke	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (T€)	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
ländliche Wohnlagen	85	64	18,39	12,37	1.782	1.350
städtische Wohnlagen	55	47	8,75	8,26	1.493	1.491
CB-nahe Wohnlagen	15	34	1,66	4,22	384	1.229
neue Wohngebiete	43	31	4,73	2,75	2.183	1.375

5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung

5.2.1.1 Selbständige Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2018 standen 142 Kaufverträge über selbständige, erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz für die folgenden Untersuchungen zur Verfügung. Das sind 24 Verträge weniger als im Vorjahr. Die Preisspanne reichte von 3,56 €/m² bis 76,78 €/m². Die Grundstücke waren zwischen 399 m² und 2.002 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 – 2018					
Lage	Anzahl	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
ländliche Wohnlagen	43	16,04 / 14,72 (3,56 – 45,00)	1.350 (739 – 1.966)	55	19.800 (7.000 – 42.750)
städtische Wohnlagen Spree-Neiße	14	20,28 / 18,80 (8,36 – 31,00)	1.140 (533 – 2.002)	45	21.400 (10.000 – 33.976)
städtische Wohnlagen Oberspreewald-Lausitz	23	34,55 / 30,95 (10,63 – 76,78)	1.000 (534 – 1.694)	45	30.900 (10.300 – 56.870)
CB-nahe Wohnlagen	31	32,15 / 31,53 (10,93 – 60,00)	1.110 (564 – 1.852)	45	35.000 (9.500 – 77.784)
neue Wohngebiete	31	48,57 / 49,93 (30,00 – 65,00)	890 (399 – 1.798)	35	44.400 (14.100 – 96.070)

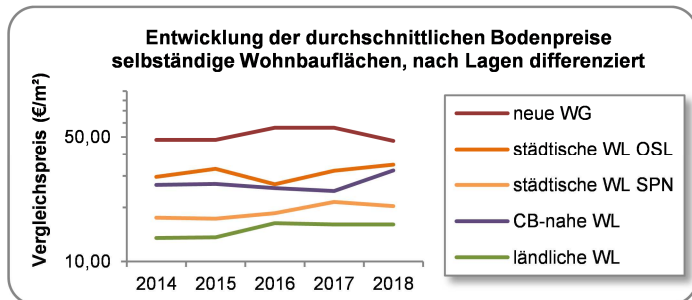
* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber den Vorjahreszahlen differenziert zu betrachten. In den ländlichen Wohnlagen insgesamt stagnierte das Bodenpreinsniveau, wobei es im Landkreis Oberspreewald-Lausitz leicht nach oben und im Landkreis Spree-Neiße leicht nach unten ging.

In den städtischen Wohnlagen beider Landkreise ergab sich ein ähnliches Bild bei den mittleren Vergleichspreisen. Die Preise in den städtischen Wohnlagen des Landkreises Oberspreewald-Lausitz stiegen weiter leicht an. Die Gesamtkaufpreise entwickelten sich entsprechend.

Ein erheblicher Preisanstieg war bei den CB-nahen Wohnlagen zu verzeichnen. Nur bei den neuen Wohngebieten gingen die mittleren Bodenpreise und die Gesamtkaufpreise wieder zurück.

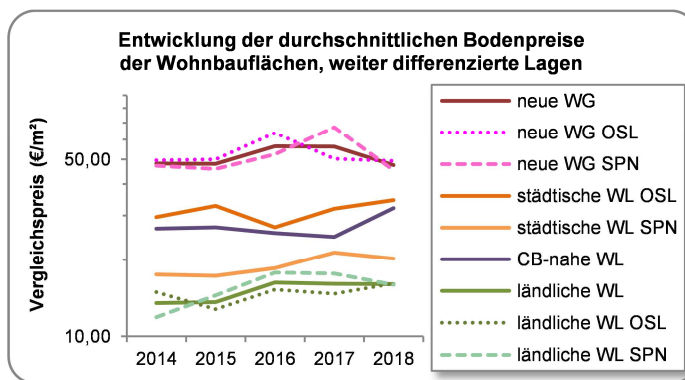
Die meisten Verkäufe wurden in den Städten Großräschen (23 Kauffälle) und in der Gemeinde Kolkwitz (15 Kauffälle) getätigt. Weitere Schwerpunkte waren Spremberg mit 7 Kauffällen, Peitz und Senftenberg mit ihren Ortsteilen Brieske und Großkoschen mit jeweils 6 Kauffällen sowie die Städte Calau mit ihrem Ortsteil Werchow und Forst (Lausitz) mit je 5 Kauffällen.



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

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

Diese Grafik verdeutlicht die teilweise gegensätzliche Preisentwicklung in den neuen Wohngebieten und das unterschiedliche Preisniveau bei den ländlichen Wohnlagen nach Landkreisen differenziert.



5.2.1.2 Übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2018 wurden 34 Kaufverträge (Vorjahr: 32) 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 neuen Wohngebieten gab es im Berichtszeitraum keinen Vertragsvorgang mit übergroßen Grundstücken.

Übersicht über das Preisniveau übergroßer, zusammengesetzter Wohnbauflächen – 2018				
Lage	Anzahl	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
ländliche Wohnlagen	21	3.140 (2.050 – 7.120)	90	23.700 (9.500 – 38.540)
städtische Wohnlagen Spree-Neiße	6	5.250 (2.810 – 12.290)	85	36.750 (5.000 – 95.000)
städtische Wohnlagen Oberspreewald-Lausitz	4	3.050 (2.500 – 3.710)	85	65.000 (25.000 – 150.000)
CB-nahe Wohnlagen	3	2.610 (2.010 – 3.120)	90	48.500 (37.500 – 70.385)

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

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

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

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

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

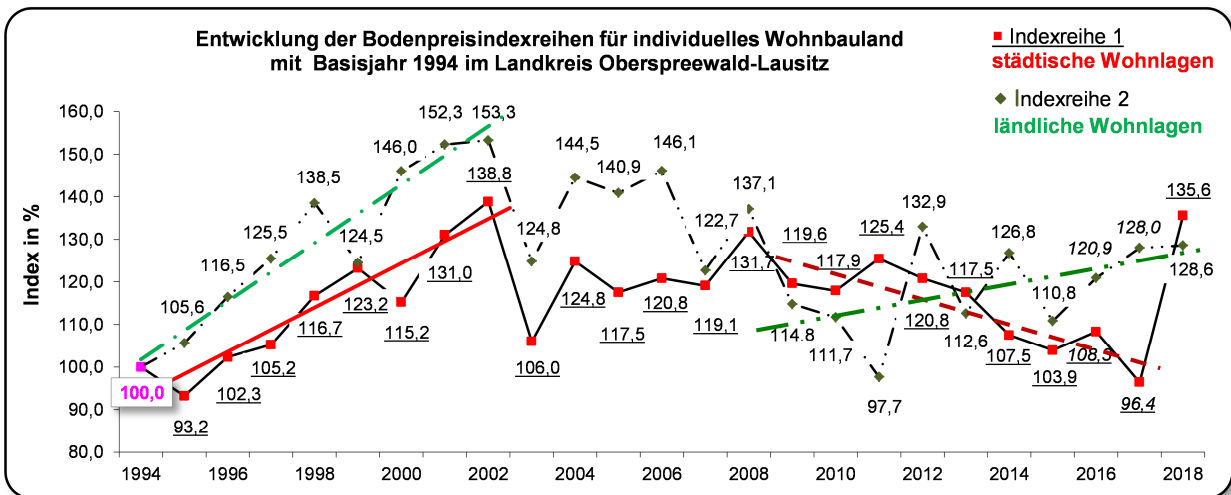
Indexreihe 1 – Städtische Wohnlagen

Indexreihe 2 – Ländliche Wohnlagen

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswertezeitraum 1994 bis 2018
- 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** von 2009 bis 2017, ergab sich für die **städtischen Wohnlagen** eine stetig rückläufige Entwicklung. Dieser Trend wurde im Jahr 2018 vorerst gestoppt.

Für die **ländlichen Wohnlagen** weist die Trendlinie seit dem Jahr 2015 hingegen einen jährlichen Anstieg um 6 % ($R^2 \sim 0,89$) aus. Seit 2007 unterliegen die ländlichen Indizes jedoch großen jährlichen Schwankungen.

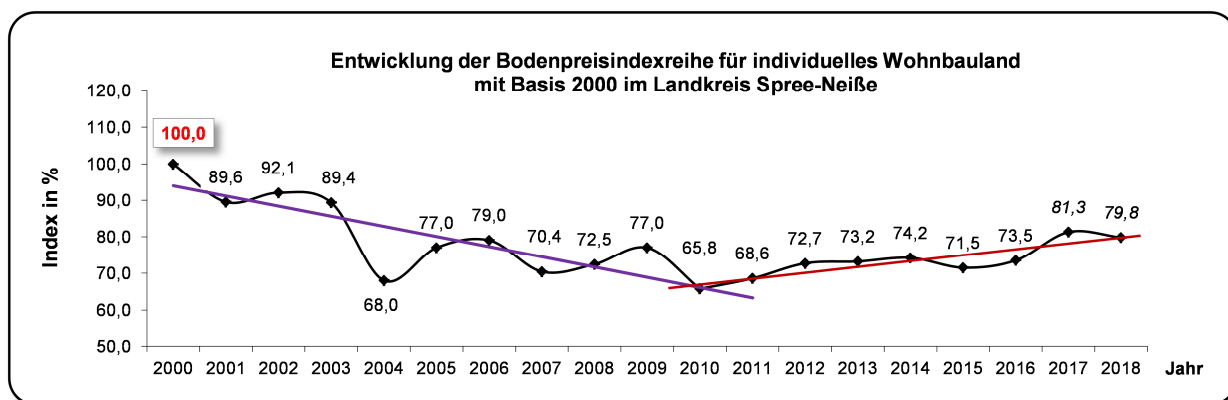
Landkreis Spree-Neiße

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

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswertzeitraum 2000 bis 2018
- 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 2010 verlief der Grundstücksmarkt beim individuellen Wohnbauland mit durchschnittlich 2,8 % ($R^2 \sim 0,69$) rückläufig. Überwiegend stagnierend bis leicht steigend verläuft die Entwicklung seit 2010. Das Diagramm weist seit 2010 eine jährliche Steigerung von etwa 1,6 % ($R^2 \sim 0,78$) aus.

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 Wohnbauland – Basis 1994 bzw. 2000						
Jahr	Landkreis Oberspreewald-Lausitz				Landkreis Spree-Neiße	
	städtische Wohnlagen		ländliche Wohnlagen		gesamter Landkreis	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index	Anzahl	Index
1994	56	100,0	50	100,0		-
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

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für individuelles Wohnbauland – Basis 1994 bzw. 2000						
Jahr	Landkreis Oberspreewald-Lausitz				Landkreis Spree-Neiße	
	städtische Wohnlagen		ländliche Wohnlagen		gesamter Landkreis	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index	Anzahl	Index
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	15	108,3	20	120,9	49	73,5
2017	19	96,4	20	128,0	50	81,3
2018	17	135,6	17	128,6	60	79,8
insgesamt	783	Kauffälle	626	Kauffälle	1.109	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 2017 und 2018, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich daher bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

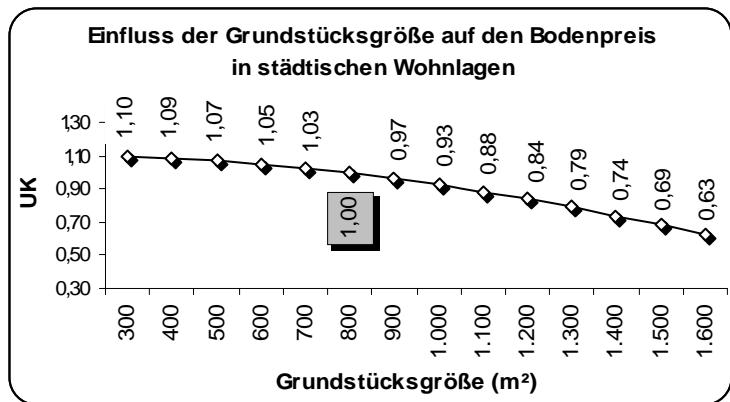
Modell der Ableitung:

- 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 :

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

5.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen

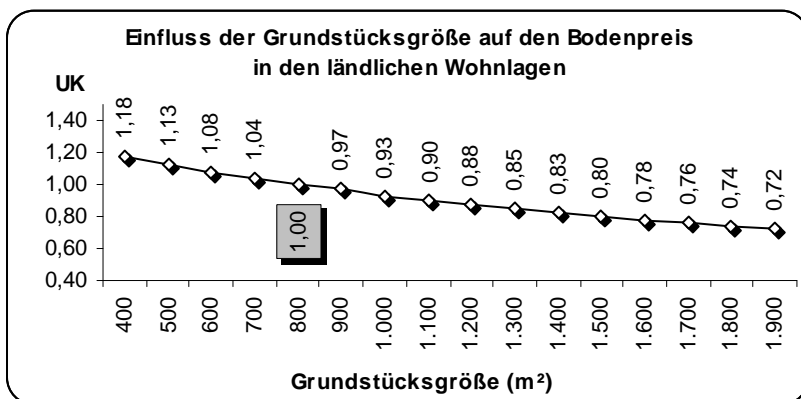
Für ländliche Wohnlagen erfolgte im Jahr 2008 eine erste Ableitung und Veröffentlichung von Umrechnungskoeffizienten.

Modell der Ableitung:

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

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

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



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

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2018 wurden vier Kauffälle (Vorjahr: keine) für Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert. Der Flächenumsatz betrug rd. 6.050 m². In den Jahren 2015 und 2016 waren es vier Kauffälle für 8 Mehrfamilienhäuser, die in die weiteren Auswertungen mit einbezogen werden. Als zukünftige Nutzungen sind Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen vorgesehen.

Die Grundstücke befinden sich in den Städten Calau, Großräschen, Peitz, Senftenberg und Spremberg.

Übersicht über das Preisniveau von Bauland für Mehrfamilienhäuser – 2015 bis 2018						
Lage	Anzahl Kauffälle / MFH	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Wertanteil am BRW %	Ø Bodenrichtwertniveau €/m ²	Ø Flächengröße pro MFH (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
beide Landkreise	8 / 12	54,53 / 43,33 (10,15 – 111,71)	108 (38 – 151)	48 (20 – 90)	1.400 (395 – 2.807)	16.751

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Jahr 2018 konnten 38 Kaufverträge über Industrie- und Gewerbeflächen und zur höherwertigen gewerblichen oder geschäftlichen Nutzung mit einem Flächenumsatz von insgesamt rd. 26,9 ha (Vorjahr: 18,6 ha) und einem Geldumsatz von rd. 2,5 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert werden. Das sind 11 Verträge mehr als im Jahr 2017.

5.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung

Zur Preisanalyse standen 32 geeignete Flächenaufkäufe zur Neuansiedlung, zur Erweiterung oder Arrondierung von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten in beiden Landkreisen zur Verfügung. Außerdem wurden drei Kauffälle für geschäftliche Grundstücke registriert. Hierbei handelt es sich um Grundstücke für Einzelhandelsflächen verschiedener Größe und Branchen.

Die Bodenpreise variierten je nach dem Zustand der Erschließung, der Lage und der geplanten Nutzung zwischen 1,00 €/m² und 55,00 €/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 – 2015 bis 2018						
Nutzung	Jahr	Anzahl	Ø Bodenpreis, ebf* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Ø BRW- Niveau €/m ²	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
für Gewerbe und Industrie	2018	3 (innerorts)	26,55 / 15,56 (8,97 – 55,00)	2.250 (510 – 3.120)	35 (9 – 55)	35.000 (28.000 – 48.800)
		29 (Gebiete)	7,91 / 7,24 (1,00 – 40,00)	7.390 (330 – 52.130)	8 (4 – 22)	53.000 (3.125 – 340.000)
	2017	18	7,18 / 6,95 (1,45 – 17,00)	6.650 (300 – 42.000)	7 (5 – 12)	46.200 (2.000 – 205.800)
	2016	6 (innerorts)	11,10 / 10,57 (1,48 – 35,00)	1.050 (35 – 2.730)	23 (12 – 35)	11.100 (300 – 34.000)
		18 (Gebiete)	6,49 / 6,26 (1,39 – 25,00)	10.500 (515 – 52.550)	8 (3 – 20)	65.600 (2.900 – 380.000)
	2015	18	7,94 / 6,64 (3,28 – 20,00)	13.900 (75 – 187.080)	9 (5 – 12 (34))	64.400 (500 – 613.500)
für geschäftliche Nutzung <small>(großflächiger Handel, Einzelhandel, Verbrauchermärkte, Baumärkte, ...)</small>	2018	3	23,86 / 19,65 (7,73 – 38,84)	10.330 (3.350 – 15.360)	21 (12 – 25)	203.000 (95.000-383.900)
	2017	3	32,32 / 52,63 (14,07 – 58,90)	7.900 (140 – 20.400)	22 (13 – 27)	416.200 (3.400 – 1.2 Mio.)
	2016	8	40,53 / 28,13 (15,44 – 82,54)	2.950 (135 – 7.060)	41 (18 – 75)	82.400 (4.700 – 153.900)
	2015	3	51,96 / 61,42 (20,16 – 71,43)	7.380 (280 – 20.380)	30 (20 – 40)	453.300 (20.000 – 1,3 Mio.)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert
BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau (ebf)

ebf = erschließungsbeitrags- und abgabefrei

Die **geschäftlichen Grundstücke** befinden sich zumeist innerhalb der Ortslagen, am Ortsrand oder in Sondergebieten.

In den letzten vier Jahren lagen die Bodenpreise für geschäftliche Grundstücke durchschnittlich **26 % über dem Bodenrichtwert** der entsprechenden Bodenrichtwertzone (Ø BRW: 32 €/m²). Die Bandbreite reichte aus unterschiedlichen Gründen von – 50 % bis + 221 %.

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.

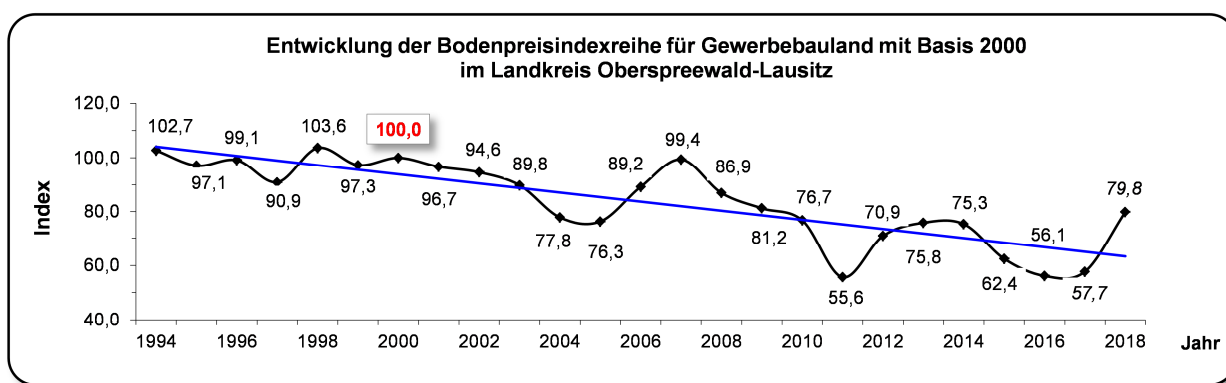
Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und eine derartige Indexreihe abgeleitet.

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2018
- 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.

In den letzten Jahren waren stagnierende Preise auf diesem Grundstücksteilmarkt zu verzeichnen. Im Berichtsjahr gab es eine Aufwärtsbewegung. Dadurch hat sich der jährliche Verlust seit 1994 gemäß der Trendlinie auf rd. - 1,5 % ($R^2 = 0,69$) verringert.



Entwicklung der jährlichen Indizes für Gewerbebauland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz – 2018					
Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Index	Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Index
1994	24	102,7	2007	5	99,4
1995	21	97,1	2008	5	86,9
1996	26	99,1	2009	4	81,2
1997	11	90,9	2010	10	76,7
1998	18	103,6	2011	3	55,6
1999	14	97,3	2012	3	70,9
2000	6	100,0	2013	7	75,8
2001	5	96,7	2014	7	75,3
2002	5	94,6	2015	3	62,4
2003	7	89,8	2016	10	56,1
2004	4	77,8	2017	6	57,7
2005	3	76,3	2018	6	79,8
2006	5	89,2			
<i>Stichprobenumfang:</i>			218 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 2017 und 2018, 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 2018 wurden 17 Kaufverträge zum Erwerb von Bauerwartungs- bzw. Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 16,4 ha (Vorjahr: 28,6 ha) und einem Geldumsatz von rd. 1,4 Mio. € (Vorjahr: 1,84 Mio. €) registriert.

Die Kaufpreise lagen zwischen 0,87 €/m² und 40 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 9,61 €/m². Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 528 m² und 6,5 ha groß.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau für Bauerwartungs- und Rohbauland (inklusive Zukäufe) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz ab dem Jahr 2014.

Wertanteil von Bauerwartungs- und Rohbauland am Bodenrichtwert für baureifes Land 2014 – 2018					
Entwicklungszustand	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Wertanteil am BRW %	Ø BRW-Niveau, ebf €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
zukünftige Nutzung					
Bauerwartungsland					
Gewerbebauland	8	2,09 / 1,80 (0,49 – 5,00)	25 (10 – 56)	8 (5 – 10)	17.700 (2.750 – 57.300)
Wohnbauland	25	6,56 / 6,99 (0,45 – 20,00)	21 (2 – 41)	29 (6 – 78)	10.300 (800 – 63.200)
Rohbauland					
Gewerbebauland	6	7,17 / 6,26 (5,11 – 10,00)	62 (51 – 83)	12 (10 – 18)	2.700 (500 – 5.600)
Wohnbauland	19	12,81 / 9,99 (4,27 – 33,73)	41 (19 – 72)	32 (11 – 65)	7.550 (690 – 65.400)
werdendes Bauland (Bauerwartungs- bzw. Rohbauland, nicht differenzierbar) ab 2013					
Bauland für soziale / kulturelle Zwecke [#]	6	11,45 / 12,06 (7,19 – 17,00)	38 (25 – 54)	33 (18 – 68)	14.400 (2.050 – 18.650)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

ebf = erschließungsbeitragsfrei

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden

Im Berichtsjahr wurde ein Vertrag ausgewertet, in dem eine Splitterfläche zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse zum bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsgrundstück arrondiert wurde.

Im Vorjahr gab es keine derartigen Verträge. Daher wird auf die Daten aus dem Jahr 2016 zurückgegriffen. Aus den Verträgen waren keine besonderen Gesetzeslagen (z. B. Landwirtschaftsanpassungsgesetz LwAnpG) erkennbar. Diese Flächen waren ebenfalls mit baulichen Anlagen der Käufer überbaut.

Übersicht über das Preisniveau von landwirtschaftlichen Baugrundstücken – 2016 / 2018				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
beide Landkreise	6	2,91 / 2,25 (1,01 – 4,20)	860 (13 – 2.490)	5.157

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

⁵ Definition der Begriffe im Glossar im Anhang

5.6.2 Erholungsgrundstücke

Der Markt der Erholungsgrundstücke war bisher überwiegend davon gekennzeichnet, dass zu bestehenden Gebäuden (Bungalows, Massivlauben, ...) der Grund und Boden zu besonderen Konditionen zugekauft wurde. Diese Kauffälle sind daher durch besondere Umstände beeinflusst.

Unbebaute Erholungsgrundstücke nahmen selten am Markt teil und sind nur in geringen Zahlen in der Datenbank vorhanden. Da für eine Auswertung im Jahr 2018 nur drei geeignete Kauffälle zur Verfügung standen, wurden die Jahrgänge 2014 bis 2017 in die Auswertungen mit einbezogen.

Zur Erweiterung der Datenbasis wurden auch unbebaute Grundstücke, die zum vorhandenen Erholungsgrundstück zugekauft wurden, mit einbezogen, da keine signifikanten Preisunterschiede feststellbar waren.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Untersuchungen zusammengestellt.

Übersicht über das Preisniveau von Erholungsgrundstücken – 2014 bis 2018				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz gesamt m ²
beide Landkreise	10	10,68 / 8,12 (1,43 – 45,10)	750 (315 – 1.800)	7.360

* 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 oder Zukäufe.

Im Jahr 2018 wurden vier derartige Kauffälle in die Kaufpreissammlung (Vorjahr: 2) aufgenommen. In den Jahren 2014 bis 2017 waren es 12, die in die weiteren Auswertungen mit einbezogen werden.

Diese Grundstücke befinden sich in den Städten Großräschen, Guben, Ruhland, Senftenberg 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 – 2014 bis 2018						
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Wertanteil am BRW %	Ø BRW-Niveau €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
beide Landkreise	16	32,88 / 36,48 (4,16 – 101,22)	117 (35 – 345)	31 (9 – 68)	4.700 (1.031 – 12.048)	74.690

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

5.7 Erbbaurechte

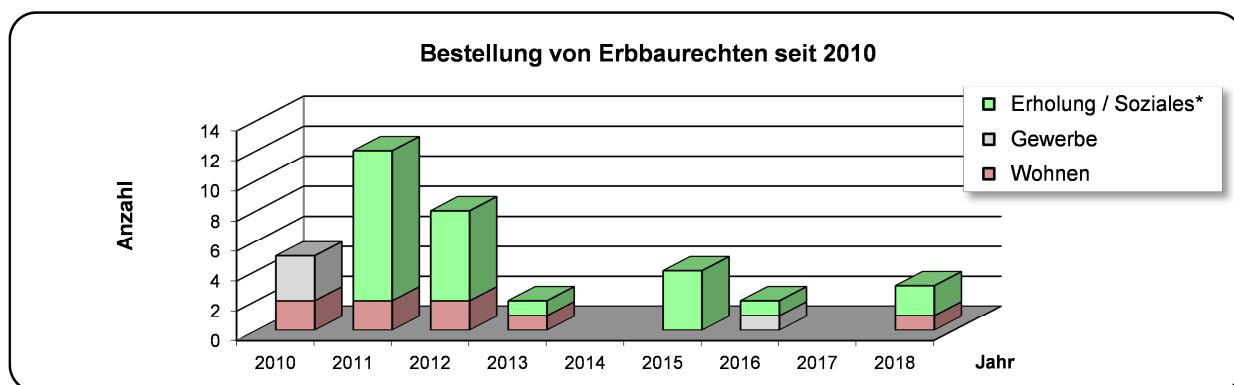
Im Jahr 2018 wurden drei Verträge (Vorjahr: keine) zur **Begründung von Erbbaurechten** an unbebauten Grundstücken registriert.

Zwei **Erbbauberechtigte kauften** das Grundstück zum Erbbaurecht hinzu, um den Erbbaurechtsvertrag anschließend aufzuheben. Die betroffenen Flächen waren insgesamt 5,3 ha groß.

In einem Vertrag wurde eine Vielzahl von Grundstücken zum Erbbaurecht gekauft. Damit ist er für weitere Auswertungen nicht geeignet. Bei dem anderen Vertrag wurde das Wohngrundstück vom Erbbauberechtigten zugekauft. Der Vergleichspreis lag nahe dem Bodenrichtwert.

Außerdem wurde bei einer gewerblichen Immobilie das **belastete Grundstück** zum Bodenrichtwert an einen Dritten 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.



* Erbbaurechtsverträge zur Nutzung für soziale oder kulturelle Zwecke sowie zur Erholung

Um Aussagen zu Erbbauzinssätzen veröffentlichen zu können, wurden die Daten der letzten neun 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 36 geeignete Erbbaurechtsverträge.

Übersicht über Erbbauzinssätze 2010 – 2018					
Nutzung	Anzahl Verträge	Bodenwertniveau (Spanne) €/m ²	Flächengröße Ø / (Spanne) m ²	Erbbauzinssätze Ø / (Spanne) %	Laufzeiten Jahre
Wohnen	8	12 bis 62	770 / (560 – 1.450)	3,1 / (2,5 – 4,5)	99
Erholung	17	14 bis 20	480 / (290 – 840)	3,5	99
Soziales	6	7 bis 50	4.700 / (1.200 – 7.900)	3,6 / (1,0 – 6,2)	20 bis 99
Gewerbe*	5	15 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 2018 konnten 115 Kaufverträge (Vorjahr: 136) über Zukäufe zur Arrondierung von Grundstücken zur Wohnbebauung bzw. gemischten Nutzung für die Landkreise Spree-Neiße (75) und Oberspreewald-Lausitz (40) in der Kaufpreissammlung registriert werden. Der Flächenumsatz betrug 4,3 ha und der Geldumsatz rd. 395 T€.

Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 0,75 €/m² bis 66,67 €/m² und betrug durchschnittlich 14,47 €/m², nach der Fläche gewichtet 9,16 €/m². Die Flächengrößen variierten zwischen 1 m² und 11.218 m². Es ergab sich ein arithmetischer Mittelwert von rd. 375 m², der Medianwert lag bei 190m².

Der prozentuale Anteil des Preises am Bodenrichtwert (Ø 24 €/m²) des angrenzenden Baulandes lag zwischen 3 % und 188 % und betrug im Durchschnitt 65 % (median 59 %).

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 2016 und 2017 mit einbezogen.

Preisniveau und Wertverhältnisse von Arrondierungsflächen 2016 – 2018						
Grund des Erwerbs	Lage	Flächenklasse (Ø Flächegröße) m²	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW (Spanne) Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m²	Beispiele
Baurechtlich notwendig	straßen-seitig	< 100 (40)	22	17,50 (2 – 40)	74 % (15 % - 114 %) 24 (9 – 55)	
		100 – 300 (180)	22	13,50 (4,50 – 32)	76 % (29 % - 200 %) 20 (5 – 68)	
		> 300 (550)	7	7,20 (3,50 – 18)	48 % (29 % - 60 %) 16 (7 – 38)	
	seitlich	< 100 (50)	27	22,95 (2 – 75)	99 % (26 % - 217 %) 23 (7 – 75)	
		100 – 299 (185)	37	15,50 (1 – 75)	72 % (8 % - 148 %) 21 (7 – 68)	
		300 – 499 (390)	18	11,60 (2 – 73)	62 % (11 % - 100 %) 20 (5 – 75)	
		500 – 1.000 (620)	5	14,90 (3,50 – 25)	56 % (46 % - 67 %) 27 (7 – 55)	
		> 1.000 (1.640)	6	4,45 (1,30 – 14)	24 % (13 % - 54 %) 17 (8 – 31)	
	hinten	< 200 (85)	19	18,00 (1,50 – 75)	80 % (15 % - 167 %) 22 (8 – 80)	
		200 – 499 (320)	19	15,50 (3 – 53)	64 % (24 % - 126 %) 23 (7 – 52)	
		> 500 (690)	9	11,10 (3 – 19)	59 % (42 % - 79 %) 19 (7 – 36)	
	Baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland	Funktions-fläche	< 100 (70)	13	25,50 (3,50 – 100)	
100 – 300 (170)			16	18,33 (1 – 68)	54 % (10 % - 132 %) 31 (9 – 68)	
> 300 (430)			7	15,63 (1,50 – 70)	35 % (5 % - 99 %) 40 (14 – 75)	
straßen-seitig		< 350 (115)	38	12,63 (4 – 23)	65 % (10 % - 133 %) 23 (5 – 48)	
seitlich		< 300 (125)	35	17,10 (5 – 72)	82 % (19 % - 200 %) 22 (5 – 56)	
		300 – 499 (380)	13	13,90 (5 – 32)	74 % (19 % - 110 %) 20 (5 – 42)	
		500 – 999 (700)	9	15,84 (4 – 36)	63 % (49 % - 72 %) 25 (6 – 50)	
		≥ 1.000 (1.650)	7	6,65 (2 – 13)	36 % (20 % - 49 %) 19 (10 – 40)	
hinten		< 300 (150)	22	21,10 (3 – 60)	69 % (24 % - 108 %) 31 (10 – 75)	
		> 300 (640)	14	9,70 (3 – 23)	58 % (9 % - 100 %) 18 (6 – 50)	

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 53 Kauf- und Tauschverträge fließen in die Untersuchungen von Gemeinbedarfsflächen unter dem Punkt 7.8 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 der Landkreise in Bezug auf den Tourismus und die Umweltgestaltung. Rund ein Drittel der Gesamtfläche beider Landkreise werden landwirtschaftlich genutzt.

Von den 211 beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz und 353 beim Landkreis Spree-Neiße registrierten Landwirtschaftsbetrieben (aufgrund öffentlich-rechtlicher Vereinbarung der Stadt Cottbus mit dem Landkreis Spree-Neiße zur gemeinsamen Aufgabenwahrnehmung vom 31.01.2013 auch Betriebsinhaber mit Betriebssitz in der Stadt Cottbus) wurden im Jahr 2018 rd. 94.231 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 21 % im Landkreis **Oberspreewald-Lausitz** und 22 % im **Landkreis Spree-Neiße**. Im Berichtsjahr wurden rd. 17.800 ha in den genannten Gebieten nach **ökologischen Grundsätzen** bewirtschaftet. Das entspricht ca. 19 % der Anbaufläche.

Die Produktion von Mais und anderen nachwachsenden Rohstoffen (z. B. auf Kurzumtriebsplantagen) als **Biomasse für Biogasanlagen** stellt eines der Potentiale für erneuerbare Energien dar und kann somit zur Einkommenssicherung der Landwirtschaft beitragen.

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 Landwirtschaftsbehörden der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz

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 und mit 272.559 ha etwa ein Viertel des Gesamtwaldes des Landes Brandenburg bewirtschaftet.

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

Auf den nährstoffarmen Böden wachsen besonders anspruchslose Gehölze. Die dominierende Baumart ist die Kiefer. Nadelgehölze 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 2005 soll die Schutz-, Nutz-, und Erholungsfunktion des Waldes auch für die nachfolgenden Generationen sichergestellt werden.

6.1.3 Rahmenbedingungen für die Marktanalyse

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

Einteilung der verkauften Flächen nach ihrer individuellen Lage

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

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

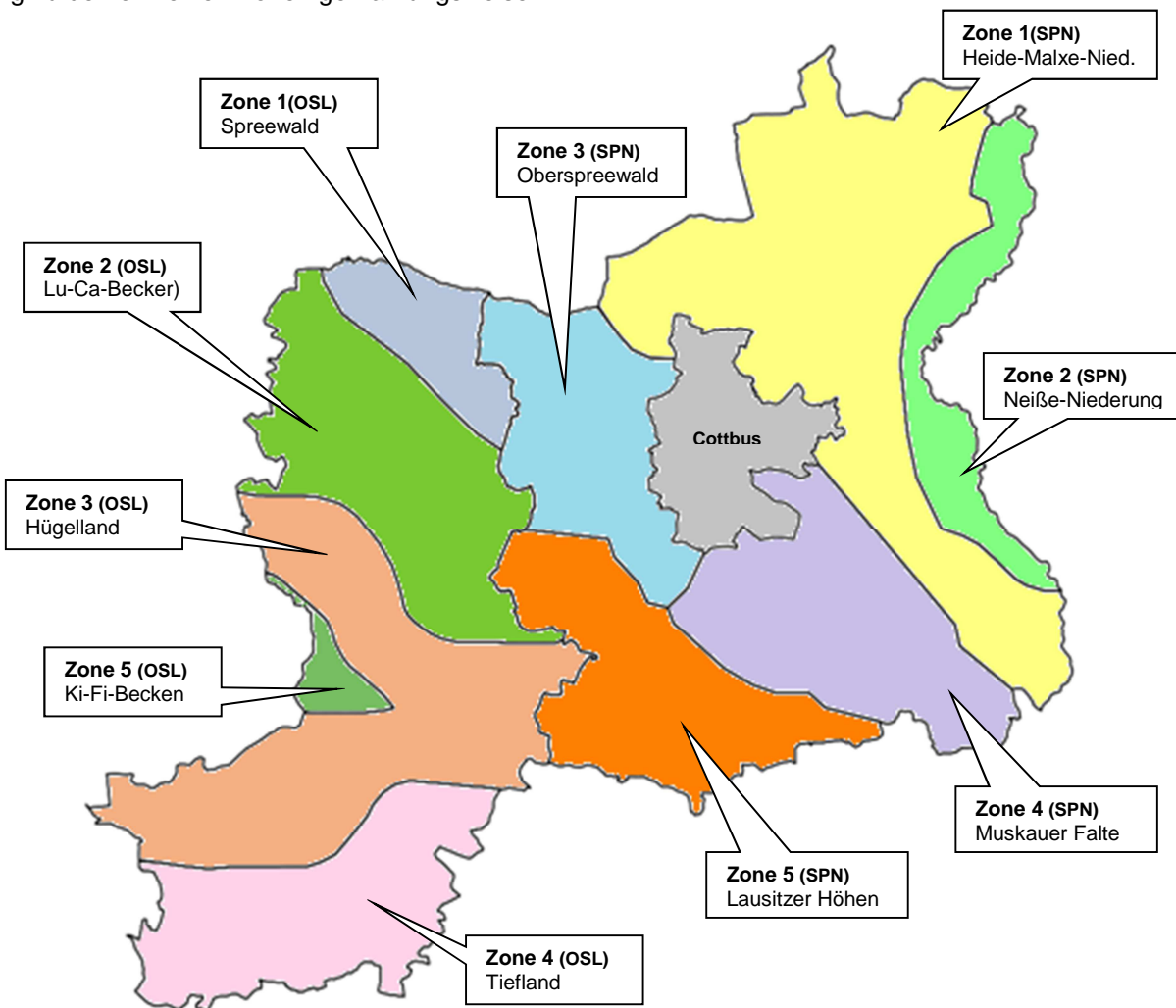
⁷Quelle: <http://forst.brandenburg.de>; Zuarbeit der ehemaligen Ämter für Forstwirtschaft Doberlug-Kirchhain und Lübben

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 – Lausitzer Höhenrücken (Lausitzer Höhen)

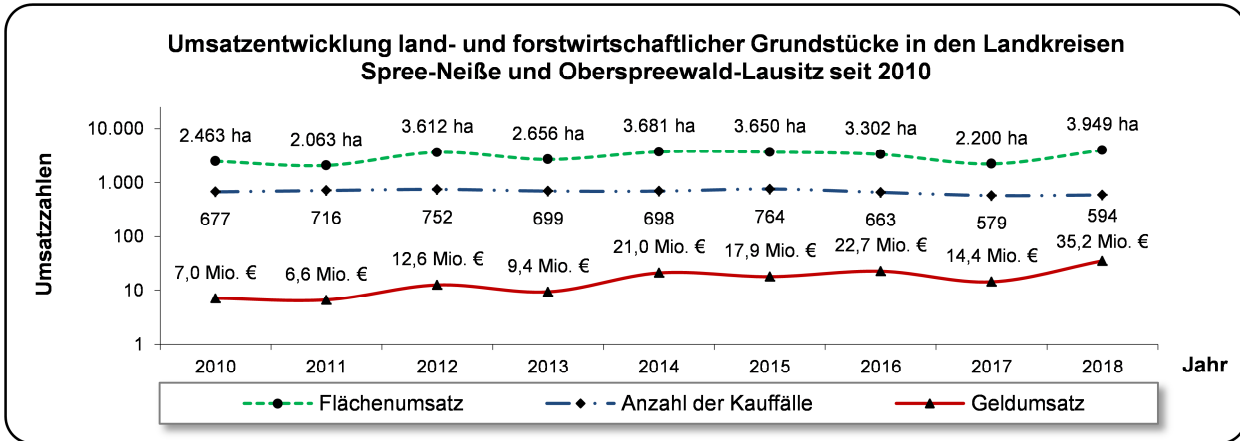
In der Übersichtskarte sind die Zonen eingetragen. Die Zuordnung der Kauffälle kann jedoch nicht grenzscharf erfolgen. Der Übergang zwischen den Zonen ist fließend. Deshalb erfolgte die territoriale Zuordnung zu den einzelnen Zonen gemarkungsweise.



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

6.1.4 Umsatzzahlen

Die Vertragszahlen sind gegenüber dem Vorjahr leicht steigend (+ 15). Der Rückgang von - 8 Verträgen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurde durch einen Zuwachs im Landkreis Spree-Neiße mit 23 Verträgen kompensiert. Der Flächenumsatz ist allerdings um rd. 80 % und der Geldumsatz um rd. das 2,45-fache gestiegen. Diese gravierenden Veränderungen beruhen im Wesentlichen auf den Umsätzen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz, in dem sich der Flächenumsatz verdreifacht und der Geldumsatz mehr als verfünffacht hat. In der Grafik sind die Umsatzentwicklungen seit dem Jahr 2010 dargestellt.

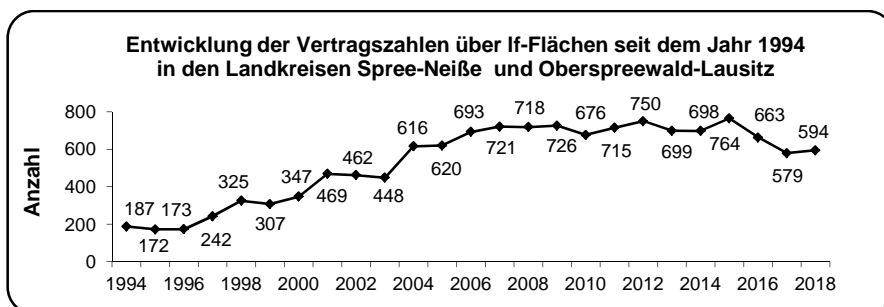
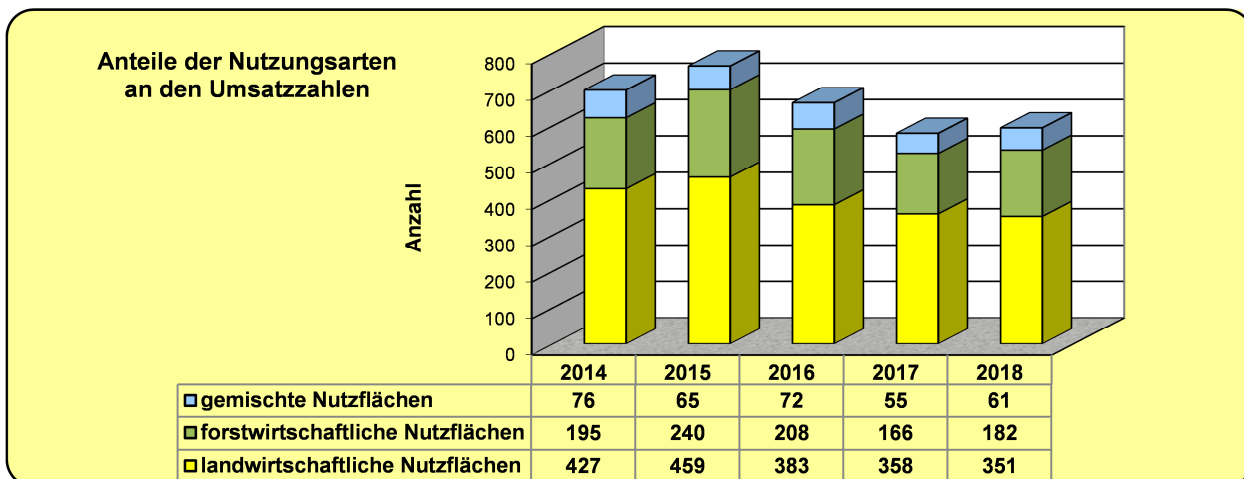


In den folgenden detaillierten Grafiken werden die Umsatzzahlen der Teilmärkte des aktuellen Berichtsjahres den Zahlen der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

Anzahl der Verträge

Mit 594 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2018 ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2017 (579) leicht gestiegen. Unter ihnen befanden sich 562 Kaufverträge, 18 Tauschverträge und 14 Zwangsversteigerungen.

Unter den Kauf- und Tauschverträgen befanden sich 8 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.

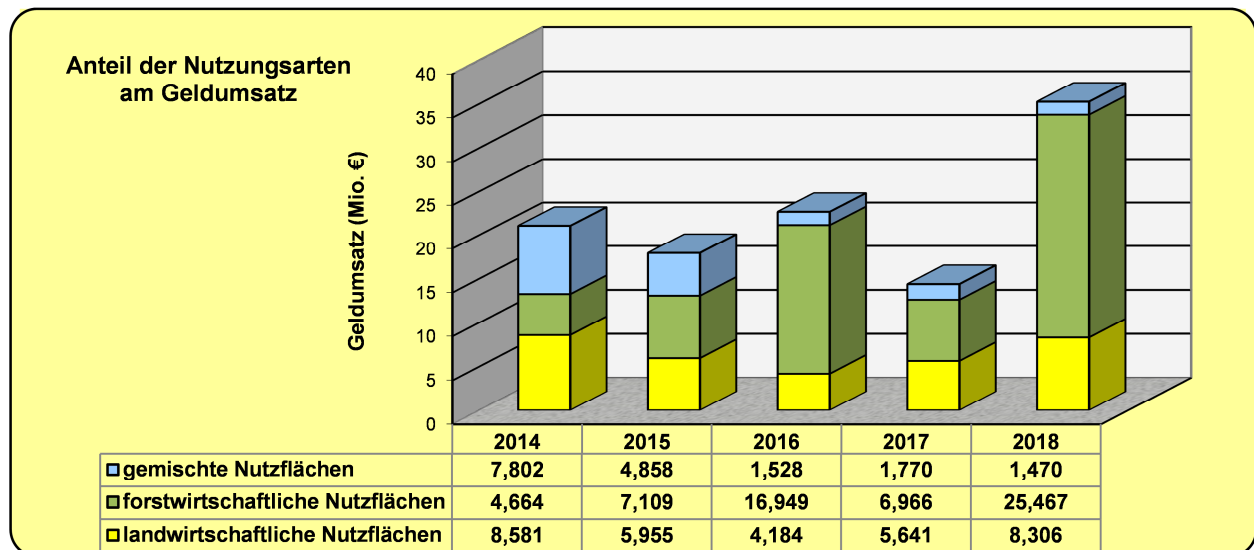


Das lang anhaltende Interesse an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken seit dem Jahr 2004 ist aus dieser Grafik deutlich erkennbar.

Es setzt sich auch im Jahr 2018 fort.

Geldumsatz

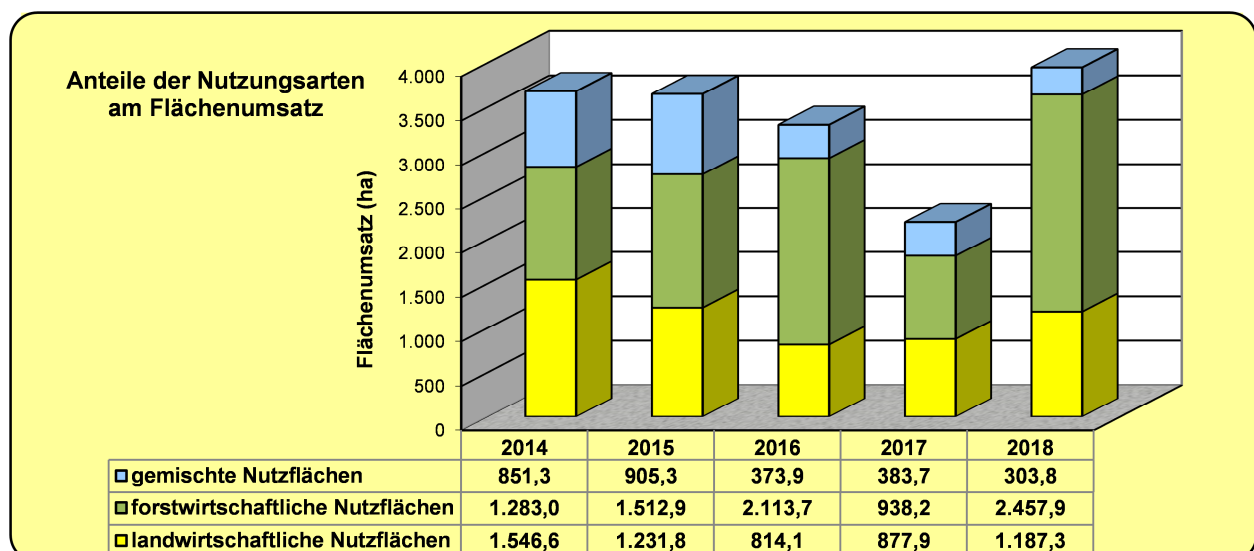
Der Geldumsatz in Höhe von 35,2 Mio. € ist um 20,9 Mio. € gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Innerhalb der Teilmärkte war die Umsatzentwicklung allerdings gegensätzlich. Landwirtschaftliche Nutzflächen verzeichneten einen Zuwachs um + 47 %, bei den gemischten Flächen fiel der Geldumsatz um - 17 %. Die forstwirtschaftlichen Flächen hatten hingegen ein Umsatzplus von + 266 %.



Der beträchtliche Geldumsatz bei den Forstwirtschaftsflächen beruhte u. a. auf einem enorm hohen Flächenumsatz. Auch der gestiegene Flächenumsatz bei der Landwirtschaft (+ 35 %) führte zu einem Anstieg des Geldumsatzes um + 47 %. Im Berichtsjahr wurden 17 Verträge registriert, mit denen sehr große forstwirtschaftliche aber auch landwirtschaftliche Flächen (> 15 ha) zum Teil im Paket veräußert wurden. Dabei wurde ein Geldumsatz von 29,4 Mio. € realisiert. Das heißt: 3 % der Vertragsvorgänge bewirken 83 % des gesamten teilmarktspezifischen Geldumsatzes.

Flächenumsatz

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



Die 17 Verträge mit denen mehr als 15 ha pro Vertrag den Eigentümer wechselten, erreichten einen Flächenumsatz von rd. 2.756 ha. Das entspricht rd. 70 % des gesamten Flächenumsatzes des Teilmarktes. Durch Privatpersonen wurden 79 % dieser großen Flächen veräußert.

Der Anteil der verkauften land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen am Gesamtumsatz des Berichtsjahres betrug 72,5 %.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen

Für das Jahr 2018 standen 253 geeignete Kauffälle über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen und ortsnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 741,2 ha für Auswertungen zur Verfügung.

Die Preise dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen bewegten sich in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße in einer Spanne von 0,10 €/m² bis 2,20 €/m². Der durchschnittliche Preis lag bei 0,51 €/m² (median 0,49 €/m²). Der nach der Fläche gewichtete mittlere Bodenpreis betrug 0,68 €/m².

Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 1.081 m² bis 101,6 ha. Durchschnittlich wechselten 2,9 ha Landwirtschaftsflächen den Eigentümer. Der Medianwert lag bei rd. 1,3 ha.

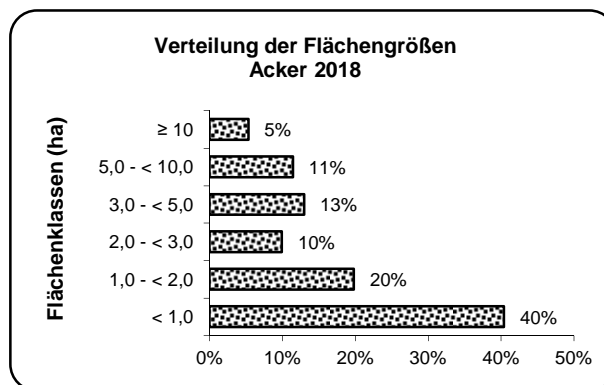
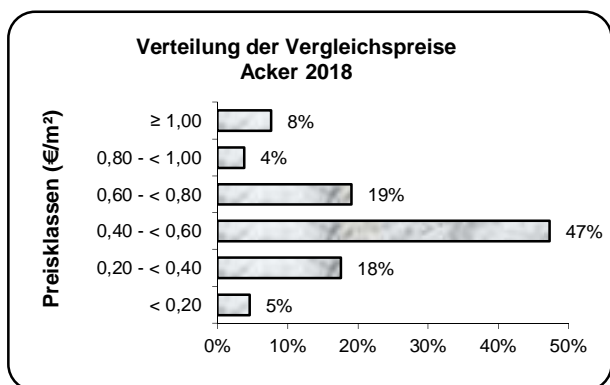
Kauffälle über Flächen für **Sonder- oder Dauerkulturen** (wie Spargel, Erdbeeren, Tabak, Obstbäume, Korbweiden usw.) werden separat in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet.

Im Jahr 2018 wurde ein Verkauf einer 1,3 ha großen derartigen Anbaufläche 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 2018 wechselte 131-mal Ackerland (Vorjahr: 118) in ortsfernen und ortsnahen Lagen seinen Eigentümer. Dabei entstand ein Flächenumsatz von 471,9 ha, das sind 111,6 ha mehr als im Vergleichszeitraum. Die Preise für Ackerland streuten von 0,10 €/m² bis 2,20 €/m² und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,55 €/m² bzw. im nach der Fläche gewichteten Mittel bei 0,78 €/m². Die Ackerflächen waren 0,1 ha bis 101,6 ha und im Durchschnitt 3,6 ha groß.

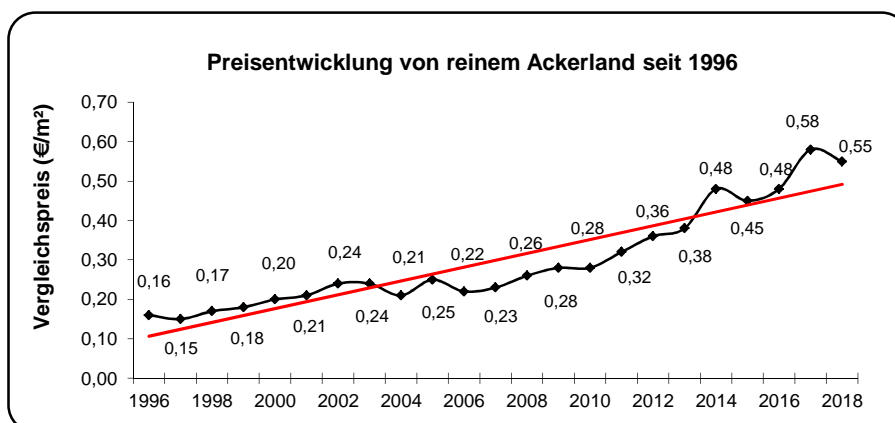
Die Preis- und Flächenverteilungen sind aus den folgenden Diagrammen ersichtlich.



Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,50 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,4 ha.

Entwicklung des mittleren Preisniveaus

Aus diesem Diagramm ist die Preisentwicklung des Ackerlandes in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße erkennbar. Bis zum Jahr 2005 war nur eine meist leicht steigende Tendenz zu verzeichnen. Ab dem Jahr 2006 begann ein bis heute andauernder Aufwärtstrend. Seit 2008 haben sich die Preise sogar mehr als verdoppelt.



Zonale Grundstückspreise für Ackerland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 130 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in den Nutzungsarten Ackerland zur Verfügung. Davon entfielen auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz 54 KF und den Landkreis Spree-Neiße 76 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 2018						
Lage		Ø Preis (€/m²) (Spanne)	Ø AZ (Spanne)	Ø Preis (€/m²) / Ø AZ - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz (ha)**	Anzahl der Kauffälle
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1 (Spreewald)	0,39 (0,10 – 0,78)	33 (21 – 42)	0,35 / 29	3,0 / 23,9 (0,1 – 8,0)	8
	Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,66 (0,16 – 1,00)	36 (25 – 51)	0,68 / 38	1,5 / 13,9 (0,3 – 4,2)	9
	Zone 3* (Hügelland)	0,58 (0,18 – 1,12)	26 (16 – 36)	0,68 / 25	3,1 / 55,1 (0,2 – 8,8)	18
	Zone 4 (Tiefeland)	0,46 (0,34 – 0,62)	23 (19 – 30)	0,45 / 23	2,6 / 46,0 (0,2 – 12,0)	18
	Zone 5 (Ki-Fi Becken)	<i>k. A.</i>	36	-	4,6	1
LK Spree-Neiße	Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,47 (0,10 – 0,90)	24 (13 – 40)	0,51 / 24	3,0 / 63,9 (0,1 – 12,3)	21
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,71 (0,24 – 1,30)	35 (20 – 57)	0,87 / 30	2,9 / 32,0 (0,2 – 10,6)	11
	Zone 3 (Oberspreewald)	0,52 (0,19 – 0,76)	34 (24 – 55)	0,57 / 33	1,7 / 30,5 (0,2 – 6,9)	18
	Zone 4 (Muskauer Falte)	0,47 (0,21 – 0,76)	30 (21 – 35)	0,55 / 32	3,2 / 37,9 (0,3 – 11,3)	12
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,58 (0,56)[#] (0,32 – 1,32)	29 (22 – 41)	0,85 (0,54)[#] / 28	9,0 (1,9) / 126,3 (0,2 – 101,6)	14 (13)

* Im Berichtsjahr 2018 ist in dieser Zone ein Kauffall mit mehr als 30 ha Flächenumsätzen registriert worden, der zu einem extrem hohen Preis gehandelt worden ist. Dieser Kauffall wurde als Ausreißer von der Auswertung ausgeschlossen.

** Ø Fläche / Umsatz – durchschnittliche Flächengröße / Gesamtflächenumsatz in der Zone, Klammerwerte = Spannen

[#] Mittelwerte in Klammern – ohne Kauffall größer 100 ha

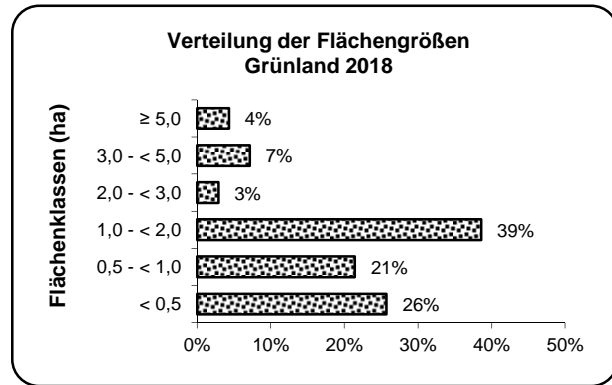
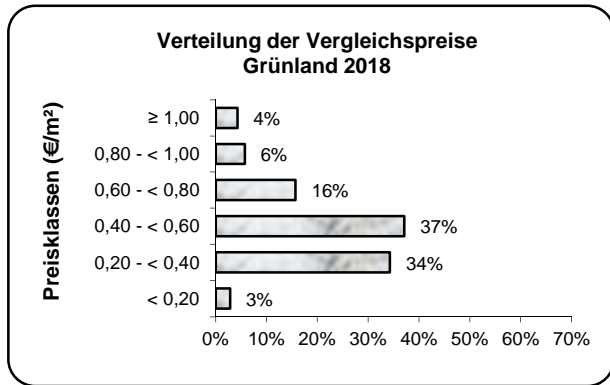
6.2.1.2 Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes

Für weitere Auswertungen standen 70 Kaufverträge über Grünlandflächen aus dem Jahr 2018 zur Verfügung. Das sind 5 Verträge mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Verträge verteilte sich im Verhältnis 37 % zu 63 % auf die Landkreise (OSL : SPN). Der Flächenumsatz fiel mit 119,4 ha um 8,7 ha höher aus als im Vergleichszeitraum.

Die Preise für Grünland streuten von 0,15 €/m² bis 1,10 €/m² und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,48 €/m² (Vorjahr: 0,43 €/m²). Der nach der Fläche gewichtete Vergleichspreis wurde mit 0,55 €/m² ermittelt.

Die Grünlandflächen waren 1.200 m² bis 19,5 ha und im Durchschnitt 1,6 ha groß. Grünland mit einer Flächengröße bis 2 ha machten rd. 86 % 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 0,46 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,0 ha.

Zonale Grundstückspreise für Grünland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 70 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in der Nutzungsart Grünland zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

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

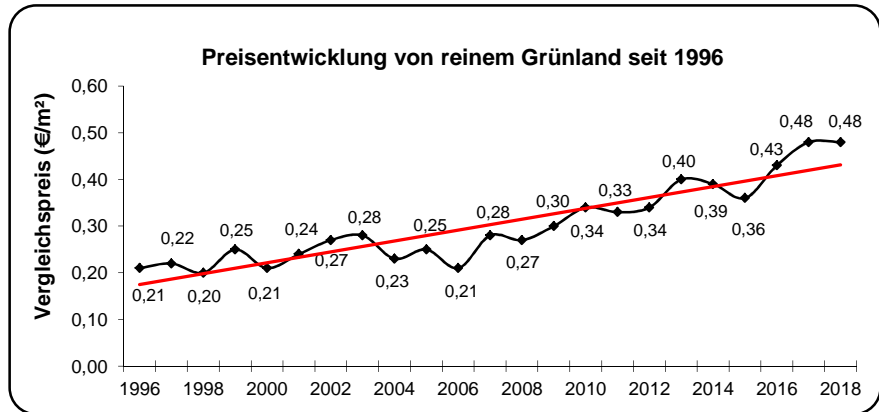
Zonale Grünlandpreise 2018						
Lage		Ø Preis (€/m²) (Spanne)	Ø GZ (Spanne)	Ø Preis (€/m²) / Ø GZ - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz (ha)**	Anzahl der Kauffälle
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1 (Spreewald)	0,28 (0,24 – 0,33)	26 (18 – 48)	0,27 / 23	0,9 / 6,5 (0,2 – 2,1)	7
	Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,51 (0,30 – 0,62)	41 (37 – 47)	0,45 / 41	0,6 / 1,9 (0,3 – 1,0)	3
	Zone 3* (Hügelland)	0,72 (0,26 – 1,10)	35 (26 – 40)	0,81 / 36	2,2 / 22,0 (0,3 – 6,4)	10
	Zone 4 (Tiefland)	0,37 (0,17 – 0,51)	37 (33 – 39)	0,43 / 36	1,1 / 4,5 (0,2 – 3,0)	4
	Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,33	36	0,33 / 36	1,4 / 2,7	2
LK Spree-Neiße	Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,45 (0,15 – 0,97)	35 (14 – 53)	0,45 / 36	1,3 / 20,9 (0,3 – 3,0)	16
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,47 (0,30 – 0,65)	39 (36 – 41)	0,55 / 39	2,0 / 9,9 (0,5 – 7,1)	5
	Zone 3 (Oberspreewald)	0,46 (0,20 – 1,07)	37 (27 – 47)	0,43 / 36	1,1 / 18,3 (0,2 – 3,6)	17
	Zone 4 (Muskauer Falte)	0,53 (0,33 – 0,64)	27 (14 – 34)	0,51 / 32	0,7 / 2,2 (0,1 – 1,2)	3
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,59 (0,54 – 0,64)	29 (18 – 34)	0,64 / 34	7,0 / 21,0 (0,3 – 19,5)	3

*In dieser Zone dominierte ein Verkäufer die Mehrzahl der Verkäufe

** Ø Fläche / Umsatz – durchschnittliche Flächengröße / Gesamtflächenumsatz in der Zone, Klammerwerte = Spannen

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, der sich im Jahr 2018 konsolidierte.



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.

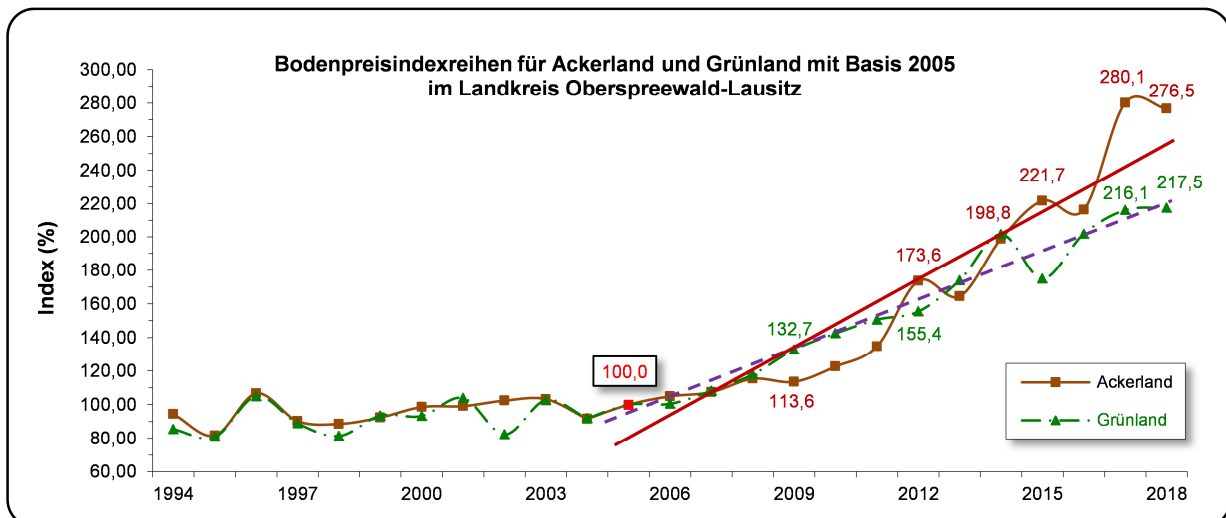
Zur Ableitung der Indexreihen wurden die Kauffälle der entsprechenden Nutzungsarten in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und für jede Nutzungsart eine Indexreihe für den jeweiligen Landkreis ermittelt. Eine weitere territoriale Differenzierung 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
- Auswertzeitraum 01.01.1994 bis 31.12.2018
- 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 und zunehmend auch von der Flächengröße nachweisbar. Diese Einflüsse stecken daher mit in den Indizes.

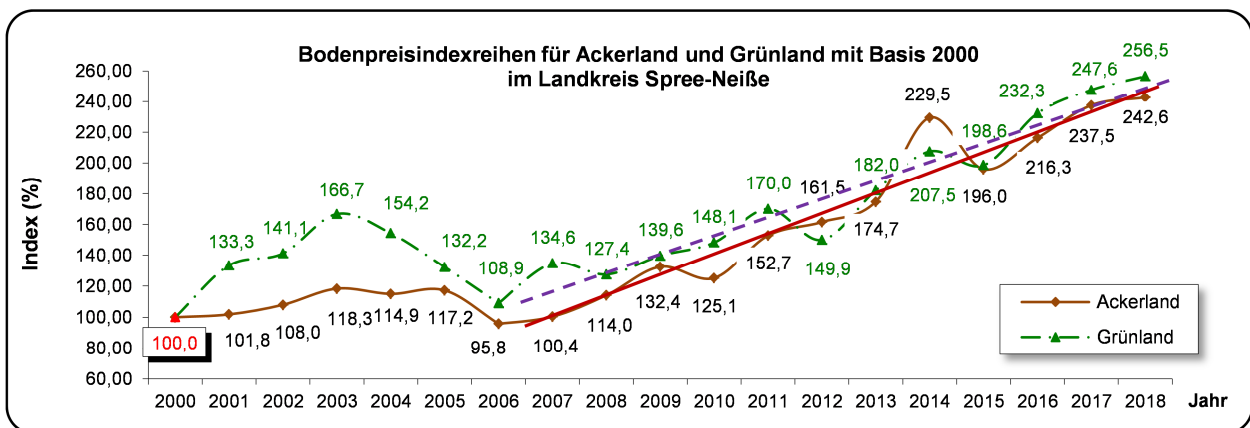
Trotz Schwankungen ist der steile Aufwärtstrend der Indizes deutlich erkennbar. Der Anstieg der beiden Trendlinien (rot für Ackerland, lila für Grünland) weist einen jährlichen Zuwachs von durchschnittlich fast 13 % für Ackerland und rd. 10 % für Grünland nach.

Landkreis Spree-Neiße

Selektionskriterien für den Landkreis Spree-Neiße:

- geeignete Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen in den Nutzungsarten Ackerland und Grünland
- Auswertzeitraum 01.01.2000 bis 31.12.2018
- 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 fast 12 % 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	32	221,7	13	174,9	124	196,0	82	198,6
2016	32	216,3	16	201,9	82	216,3	58	232,3
2017	30	280,1	18	216,1	74	237,5	45	247,6
2018	21	276,5	13	217,5	98	242,6	55	256,5
insgesamt	921	Kauffälle	414	Kauffälle	1.321	Kauffälle	732	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 2017 und 2018, 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 landwirtschaftlicher Nutzflächen

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

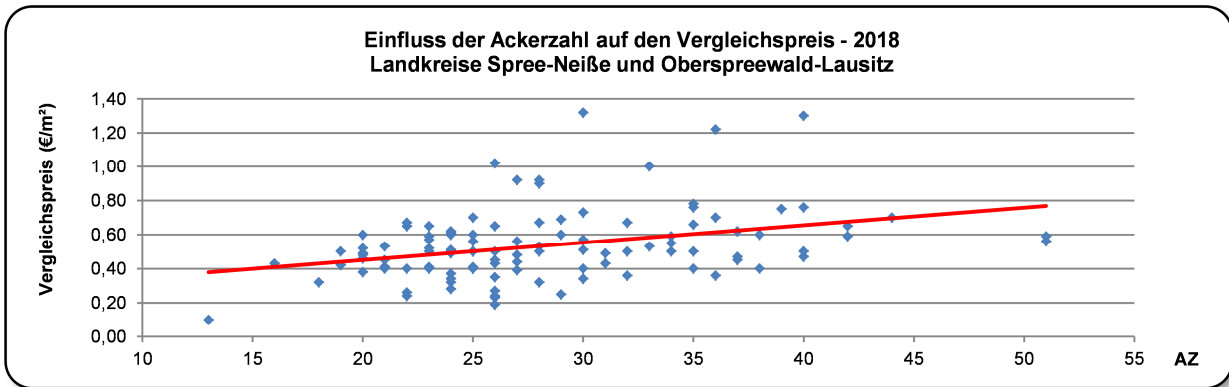
Aussagen zur Ertragsfähigkeit können aus den **Ackerzahlen (AZ)** bzw. **Grünlandzahlen (GZ)** getroffen werden. Diese wurden durch die Reichsbodenschätzung in den Jahren ab 1934 zum Zwecke der Einheitsbewertung flächendeckend nach einheitlichen Schätzungsrahmen ermittelt und sind aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem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

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

6.2.3.1 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 111 Kauffälle aus dem Jahr 2018 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:

$$y = 0,0102x + 0,2453$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,12 angegeben.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Bodenbonität von Ackerland

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

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	
Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
10	0,630
15	0,722
20	0,815
25	0,907
30	1,000
35	1,093
40	1,185
45	1,278
50	1,370
55	1,463
60	1,555

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

Anwendungsbeispiel:

Vergleichspreis: 0,50 €/m²
 Ackerzahl (AZ): 32

gesucht:

Bodenwert für eine Ackerfläche mit AZ = 20

Umrechnungskoeffizient für AZ 32 = 1,037*
 Umrechnungskoeffizient für AZ 20 = 0,815

Bodenwert mit AZ 20:

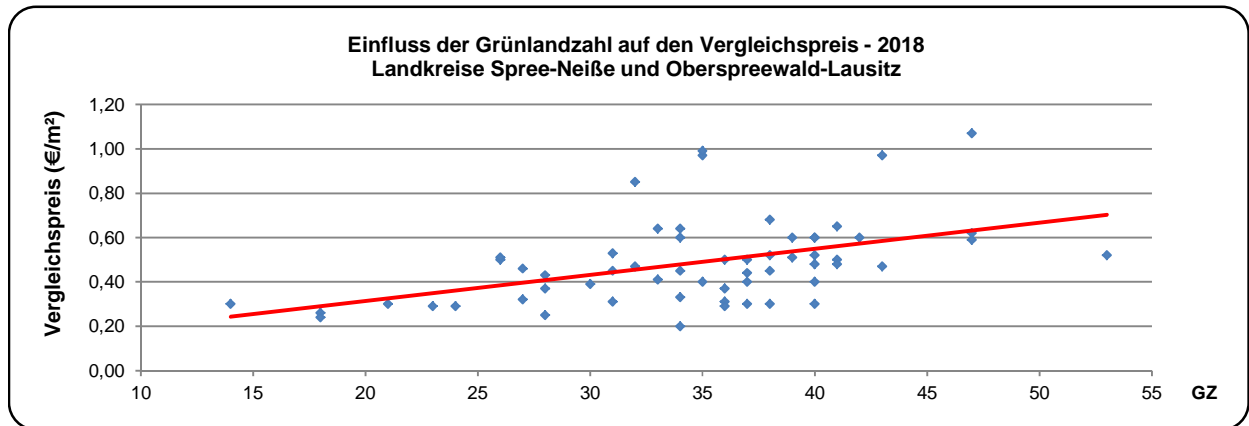
0,50 €/m² x (0,815 / 1,037) = 0,39 €/m²

* 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 59 Kauffälle. Die Vergleichspreise streuen ebenfalls in einer relativ großen Bandbreite.

Dennoch ist der Einfluss der Grünlandzahl auch im Jahr 2018 nachweisbar. Die in der Grafik dargestellte ausgleichende Gerade wurde nach der Methode der kleinsten Quadrate hergeleitet.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0118x + 0,079$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,21 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	0,455
15	0,591
20	0,727
25	0,864
30	1,000
35	1,136
40	1,273
45	1,409
50	1,545
55	1,681
60	1,818

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

Anwendungsbeispiel:

Vergleichspreis: 0,60 €/m²
 Grünlandzahl (GZ): 32

gesucht:

Bodenwert für eine Grünlandfläche mit GZ = 20

Umrechnungskoeffizient für GZ 32 = 1,054*
 Umrechnungskoeffizient für GZ 20 = 0,727

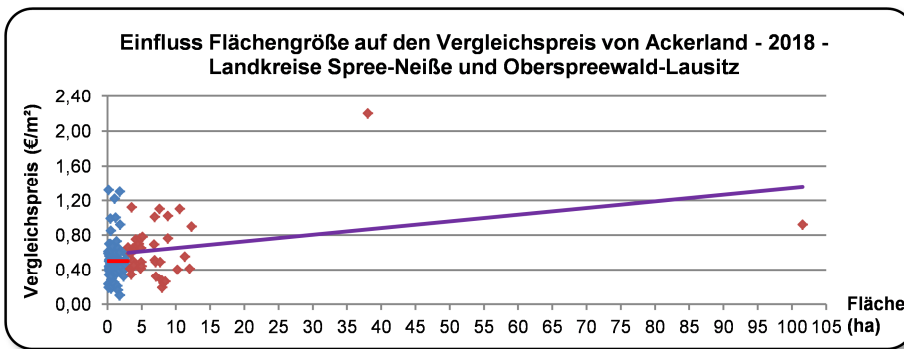
Bodenwert mit GZ 20:

$$0,60 \text{ €/m}^2 \times (0,727 / 1,054) = \underline{0,41 \text{ €/m}^2}$$

* Wert durch Interpolation ermittelt

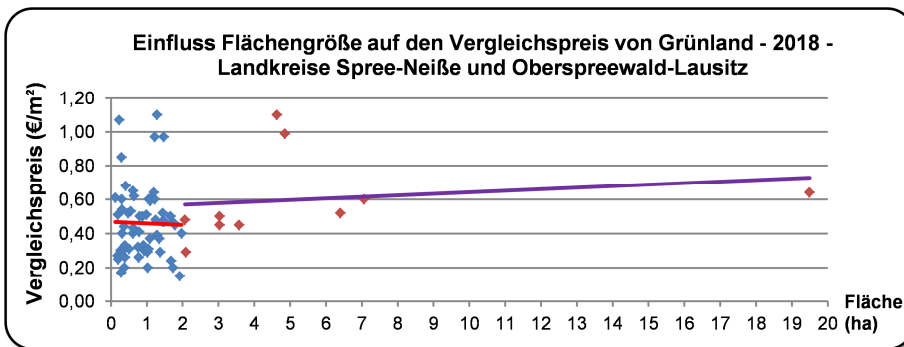
6.2.3.3 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis landwirtschaftlicher Nutzflächen

Ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis beim Ackerland ist aufgrund ihrer Bandbreite partiell vorhanden. Bei der Untersuchung der 131 Vergleichspreise für Ackerland auf eine Abhängigkeit von der Größe der verkauften Flächen ergab sich das folgende differenzierte Bild:



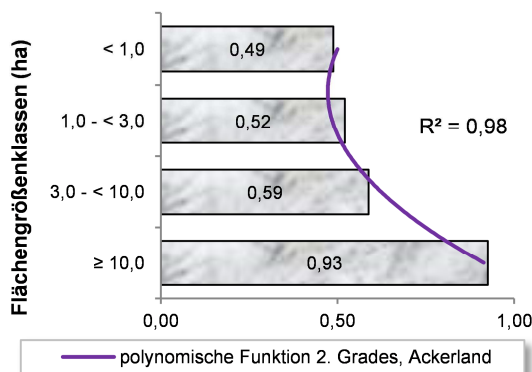
Die Trendlinie (rot) für bis 3 ha große Ackerverkäufe hat einen fast gleichbleibenden Trend. Größer als 3 ha steigt die Trendlinie aufgrund der oftmals höheren Ackerpreise ziemlich stark an (lila Trendlinie). Der Einfluss der Bonität bei beiden Teilmengen ist relativ gering.

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Untersuchung des Grünlandes auf eine Flächenabhängigkeit. Es gibt keine genügende statistische Sicherheit.



Das Diagramm zeigt eine geringfügig fallende Preisentwicklung für Grünlandflächen bis 2 ha (rote Trendlinie) und einen leicht steigenden Trend bei größeren Umsätzen (lila Trendlinie). Der Einfluss der Bonität ist beim Grünland wesentlich stärker ausgeprägt.

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

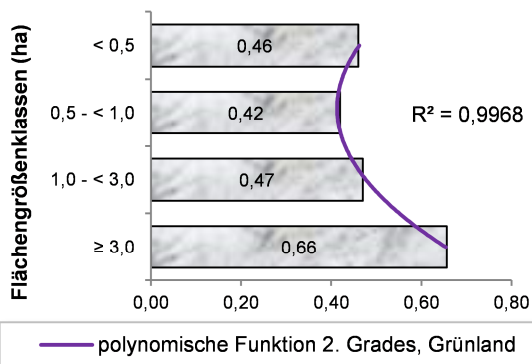


Beim **Ackerland** unterschied sich der nach der Fläche gewichtete Mittelwert (0,74 €/m²) der 131 Kauffälle erheblich vom einfachen arithmetischen Mittel (0,54 €/m²).

Das lässt eine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße vermuten.

Diese Vermutung wird durch die nebenstehende Grafik bestätigt. Mit zunehmender Flächengröße steigt der mittlere Preis.

Wechselten mehr als 10 ha (5 % der Kauffälle) in einem Vertrag den Eigentümer, ergab sich wie in den Vorjahren ein gravierender Preissprung.



Beim Grünland ist der Unterschied zwischen gewichtetem Mittelwert (0,55 €/m²) und einfachem arithmetischem Mittel (0,48 €/m²) der 70 Kauffälle zwar etwas kleiner als beim Acker, aber auch hier liegt ein Hinweis auf eine Flächenabhängigkeit des Bodenpreises vor.

Aus dem nebenstehenden Diagramm ist diese Abhängigkeit des Grünlandpreises von der Flächengröße ersichtlich.

Allerdings macht die Klasse der „>3 ha“ nur 11 % der Kauffälle aus, was diese Stichprobe weniger repräsentativ macht.

6.2.3.4 Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen

Weiterhin wurden die Stichproben (201 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 (0,63 €/m²) der 41 **ortsnahen** Vergleichspreise **24 % über** dem arithmetischen Mittel (0,51 €/m²) der 90 **ortsfernen** Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,70 €/m²) der 41 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø 1,6 ha) **11 % unter** dem gewichteten Mittel (0,79 €/m²) der 90 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø 4,5 ha).

Beim Grünland

- liegt der arithmetische Mittelwert (0,57 €/m²) der 17 ortsnahen Vergleichspreise **28 % über** dem arithmetischen Mittel (0,45 €/m²) der 53 ortsfernen Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,59 €/m²) der 17 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø 0,8 ha) **8 % über** dem gewichteten Mittel (0,55 €/m²) der 53 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø 1,8 ha).

6.2.3.5 Einfluss der Verpachtungssituation

Als weitere mögliche Einflussgröße soll an dieser Stelle die Verpachtungssituation der verkauften landwirtschaftlichen Nutzflächen näher betrachtet werden.

Die Kauffälle wurden dabei in unterschiedliche Kategorien eingeteilt. Zum einen sollte die Verpachtungssituation allgemein untersucht werden.

Die Einteilung erfolgte in die Kategorie „Käufer = Pächter“, d. h. der Käufer kauft seine bisher gepachteten Flächen.

Die nächste Kategorie „verpachtet“ bedeutet, dass die erworbene Fläche an einen Dritten verpachtet ist.

Übrig bleibt die Kategorie der im Vertrag ausgewiesenen „nicht verpachteten“ Flächen. War aus dem Vertrag kein Hinweis auf eine Verpachtung ersichtlich, wurde auch dieser Vertrag den nicht verpachteten Grundstücken zugeordnet.

Zusätzlich wurde noch eine Differenzierung in „Käufer ist Landwirt“ (Landwirte im Haupt- und Nebenerwerb sowie Landwirtschaftsbetriebe in allen Formen) oder „Nichtlandwirt“ sowie nach der Lage vorgenommen.

In den folgenden Tabellen sind die Ergebnisse kompakt zusammengestellt.

Einfluss der Verpachtungssituation auf das Verhältnis „Vergleichspreis zum Bodenrichtwert“ – 2018							
Situation Lage		alle Käufer		Käufer = Landwirt		Käufer = Nichtlandwirt	
		Anzahl	Ø Verh. BRW*	Anzahl	Ø Verh. BRW	Anzahl	Ø Verh. BRW
Ackerland	Käufer = Pächter	59	104 %	59	104 %	0	k. A.**
	ortsfern	38	99 %	38	99 %	0	k. A.
	ortsnah	21	113 %	21	113 %	0	k. A.
	verpachtet	49	106 %	25	102 %	24	110 %
	ortsfern	39	96 %	21	86 %	18	108 %
	ortsnah	10	144 %	4	189 %	6	115 %
	nicht verpachtet	23	91 %	6	98 %	17	88 %
	ortsfern	13	81 %	3	88 %	10	79 %
ortsnah	10	103 %	3	108 %	7	101 %	

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

** k. A. – keine Angaben bzw. keine Aussage aus datenschutzrechtlichen Gründen

Einfluss der Verpachtungssituation auf das Verhältnis „Vergleichspreis zum Bodenrichtwert“ – 2018							
Situation		alle Käufer		Käufer = Landwirt		Käufer = Nichtlandwirt	
Lage		Anzahl	Ø Verh. BRW	Anzahl	Ø Verh. BRW	Anzahl	Ø Verh. BRW
Grünland	Käufer = Pächter	27	101 %	26	101 %	1	k. A.
	ortsfern	21	96 %	20	96 %	1	k. A.
	ortsnah	6	118 %	6	118 %	0	k. A.
	verpachtet	20	125 %	9	178 %	11	82 %
	ortsfern	16	121 %	8	168 %	8	80 %
	ortsnah	4	129 %	1	k. A.	3	87 %
	nicht verpachtet	23	115 %	8	132 %	15	106 %
	ortsfern	16	100 %	5	125 %	11	89 %
	ortsnah	7	149 %	3	145 %	4	152 %

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

** k. A. – keine Angaben bzw. keine Aussage aus datenschutzrechtlichen Gründen

Aufgrund der unterschiedlichen Preisentwicklung beim Acker- und Grünland im Jahr 2018 haben sich die Preisverhältnisse in Bezug auf die Verpachtungssituation gegenüber dem Vorjahr etwas verändert.

Ganz allgemein kann Folgendes festgestellt werden:

Tritt der **Pächter als Käufer** auf, zahlte er für seine bisher gepachteten Flächen im Durchschnitt nahe dem Bodenrichtwert.

An Dritte **verpachtete Ackerflächen** sind für den Landwirt nicht so attraktiv wie für Nichtlandwirte. Sie zahlten für verpachtete Ackerflächen im Schnitt 8 % mehr als Landwirtschaftsbetreiber. Der Nichtlandwirt hat beim **unverpachteten Ackerland** hingegen rd. 12 % weniger als den Bodenrichtwert gezahlt.

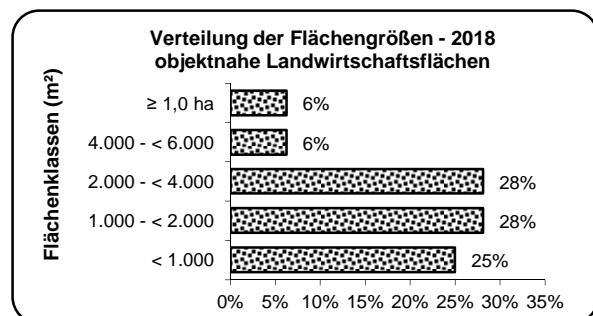
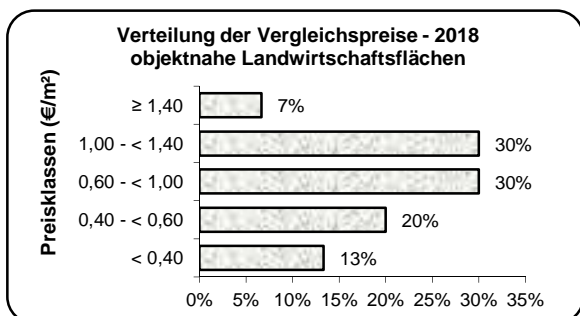
Beim **Grünland** wurde andererseits für verpachtete Flächen generell um rd. 25 % mehr erzielt. Die Preise für nicht verpachtete Grünlandflächen lagen im Mittel ca. 15 % über dem entsprechenden Bodenrichtwert.

6.2.4 Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen

Im Jahr 2018 wurden 30 Verträge über objektnahe landwirtschaftliche Nutzflächen abgeschlossen. Darunter waren 20 Verträge über Ackerflächen und 10 Verträge über Grünlandflächen. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 7,3 ha.

Die Preisspanne reichte von 0,20 €/m² bis 1,50 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,76 €/m². Die Größe dieser Flächen schwankte zwischen 142 m² und 1,1 ha, der Durchschnitt betrug rd. 2.450 m². Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert ergab sich in Höhe von 0,72 €/m².

Die preisliche und flächenmäßige Verteilung ist aus den Diagrammen erkennbar. Der Medianwert für den Vergleichspreis liegt bei 0,66 €/m² und für die Grundstücksgröße bei rd. 1.700 m².



Die Preisspanne des **objektnahen Ackerlandes** (20 Kauffälle) reichte von 0,20 €/m² bis 1,50 €/m². Ackerland kostete durchschnittlich 0,78 €/m² und nach der Fläche gewichtet 0,72 €/m².

Die Größen der Ackerflächen variierten zwischen 142 m² und 1,1 ha (Mittelwert rd. 2.450 m²).

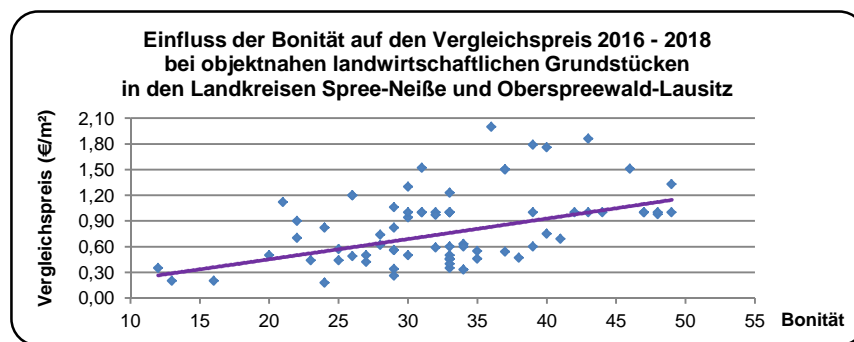
Für **objektnahes Grünland** (10 Kauffälle) erzielte man Preise von 0,47 €/m² bis 1,23 €/m² und der Mittelwert betrug 0,71 €/m². Der flächengewichtete mittlere Preis lag bei 0,69 €/m².

Die Grünlandflächen hatten eine Größe zwischen 350 m² und 1,0 ha (Mittelwert rd. 2.400 m²).

6.2.5 Einflussgrößen auf das Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen

In die Untersuchung des Einflusses der Bonität und der Flächengröße auf die Höhe des Bodenpreises flossen zusätzlich Daten aus den Jahren 2016 und 2017 ein. Die von Ausreißern bereinigte Stichprobe umfasste somit 72 bzw. 71 geeignete Kauffälle.

6.2.5.1 Einfluss der Bodenbonität auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen



Aus der nebenstehenden Grafik ist ein Einfluss der Bodenbonität (Acker- bzw. Grünlandzahl) auf den am Markt erzielten Bodenpreis trotz der Streubreite im Untersuchungszeitraum ersichtlich.

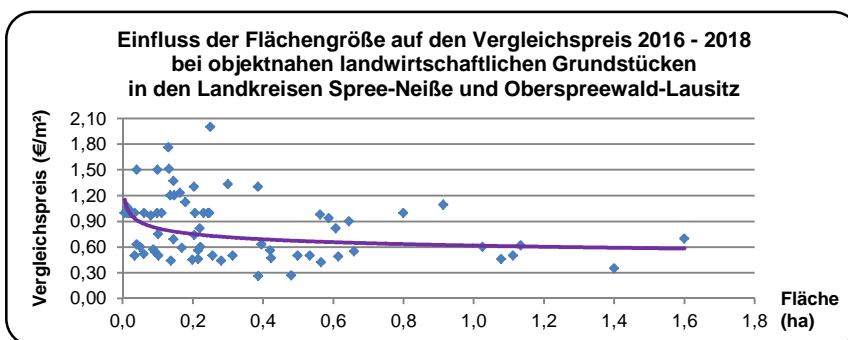
Dieser Einfluss ist beim Grünland sogar stärker ausgeprägt als beim Ackerland.

Die ausgleichende Kurve kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0204 x^{1,035}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,28 angegeben.

6.2.5.2 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen



Die Vergleichspreise streuten in einer Bandbreite von 0,26 €/m² bis 2,00 €/m².

Im Mittel ergab sich ein Preis von 0,84 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 3.300 m².

Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis betrug 0,72 €/m².

Die ausgleichende Kurve kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 1,9025 x^{-0,122}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,11 angegeben.

6.2.5.3 Beziehungen objektnaher zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken

Vergleicht man die Preise von ortsfernen und objektnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen des Jahres 2018 kann man Folgendes feststellen:

- Der Preis für **objektnahe** landwirtschaftliche Nutzflächen betrug im Durchschnitt rd. das **1,5-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Spanne reichte vom rd. 0,4- bis 3,1-fachen des geltenden Bodenrichtwertes.
- Differenziert betrachtet, ergibt sich für **objektnahes Ackerland** das **1,5-fache** und für **objektnahes Grünland** das **1,6-fache** des entsprechenden **zonalen Bodenrichtwertes** für Acker- bzw. Grünland.

6.2.6 Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren für landwirtschaftliche Nutzflächen

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

6.2.7 Naturschutzflächen

Im Jahr 2018 wurde **kein** Vertrag über landwirtschaftliche Grundstücke geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes dienen sollen.

Seit dem 01.01.1994 konnten bisher insgesamt 134 derartige Verträge über ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen (auch minderer Qualität) registriert werden, die sich im Landkreis Oberspreewald-Lausitz befinden. 94 % der Flächen liegen in der Zone 1 (Spreewald), die restlichen 6 % befinden sich in der Zone 4 (Tiefland).

Hier wurden inzwischen 293,3 ha für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in dem gesamten Zeitraum in einer Bandbreite von 0,07 €/m² bis 0,56 €/m², im Mittel waren es 0,20 €/m². Die durchschnittliche Flächengröße lag bei rd. 2,2 ha (7 m² bis 25,8 ha) und im Median bei rd. 1,3 ha bei einem nach der Fläche gewichteten Durchschnittspreis von 0,18 €/m².

Im Landkreis Spree-Neiße wurden in den Jahren von 2004 bis 2007 in der Zone 3 (Oberspreewald) 45 Kauffälle über Grünlandflächen für die „Renaturierung Spreeaue“ als Ersatzmaßnahme für die bergbauliche Inanspruchnahme der ehemaligen „Lakomaer Teiche“ registriert.

Diese durchschnittlich 2 ha großen Flächen (1.640 m² bis 11,0 ha) wurden zu einem Quadratmeterpreis von 0,50 €/m² erworben. Der Gesamtflächenumsatz lag in diesen vier Jahren bei rd. 90 ha.

Vier weitere Verträge beinhalteten sowohl land- wie auch forstwirtschaftliche Flächen (Gesamtfläche 2,7 ha), die ebenfalls für 0,50 €/m² für das zuvor genannte Ersatzvorhaben erworben wurden.

6.2.8 Unland, Geringstland

Im Jahr 2018 wurden 4 Unland- bzw. Geringstlandflächen in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Dabei handelt es sich um Flächen minderer Qualität (auch bergbaulich beanspruchte Flächen), die keine oder eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zulässt. Der damit verbundene Flächenumsatz betrug rd. 1,5 ha.

Die Preise dieser Flächen streuten in einer Bandbreite von 0,14 €/m² bis 0,15 €/m² und betragen im Durchschnitt 0,15 €/m². Die mittlere Flächengröße lag bei rd. 0,4 ha und reichte von 475 m² bis rd. 1,1 ha. Es ergab sich ein nach der Fläche gewichteter Vergleichspreis in Höhe von 0,14 €/m².

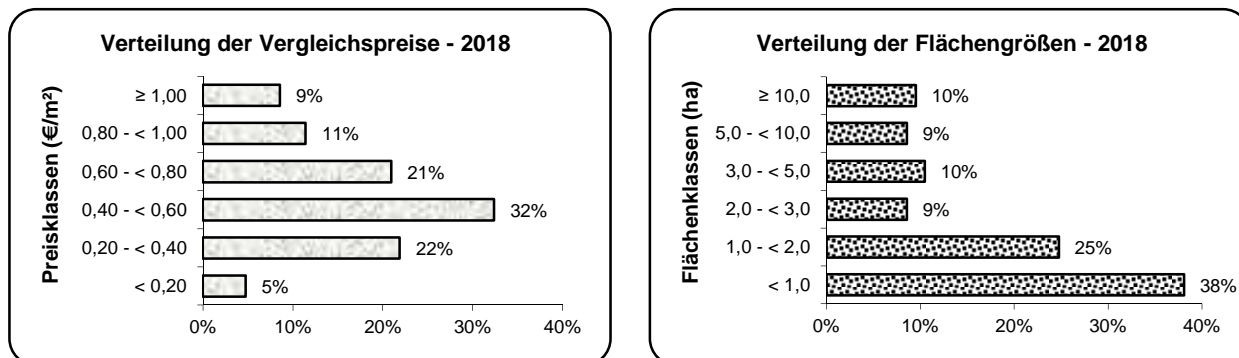
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen

Im Jahr 2018 wurden 105 Verträge (Vorjahr: 99) ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse über forstwirtschaftliche Flächen in ortsfernen und ortsnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 2.306,5 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 1.711,1 ha mehr als im Jahr 2017 (entspr. + 287 %). Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 1.081 m² und 878,8 ha und betrug im Mittel 22,0 ha.

Die Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich in beiden Landkreisen in einer Bandbreite von 0,08 €/m² bis 1,52 €/m². Der mittlere Preis lag arithmetisch ermittelt bei 0,57 €/m² und nach der Fläche gewichtet ermittelt bei 1,08 €/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 0,50 €/m². Der Median der Flächengröße liegt bei rd. 1,4 ha.

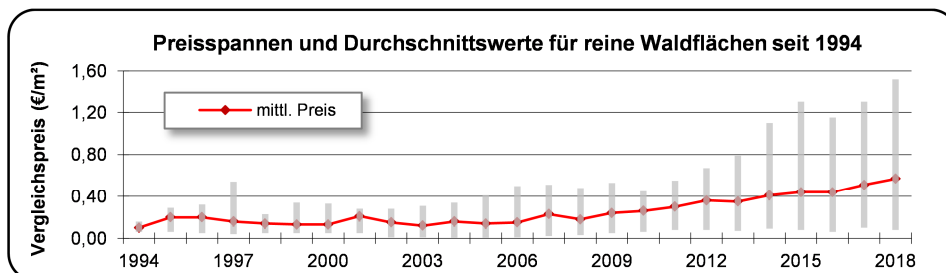
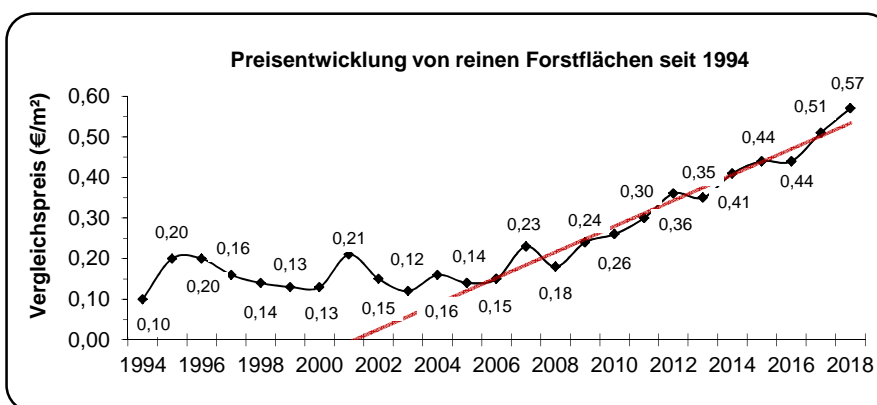
Anmerkung:

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 %.



Dieses Diagramm zeigt die Entwicklung des mittleren Preises und der Preisspannen reiner Waldflächen seit 1994 in beiden Landkreisen.

Zonale Grundstückspreise für Waldflächen

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 105 geeignete Kauffälle (41 aus dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz und 64 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 2018					
Lage	Ø Preis (€/m²) (Spanne)	Ø Preis (€/m²) - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz (ha)**	Anzahl der Kauffälle	
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1 (Spreewald)	0,26	0,25	1,6 / 3,2	2
	Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,65 (0,60*) (0,23 – 1,10)	1,09 (0,92*)	79,8 (6,3*) / 717,8 (0,4 – 667,7)	9 (8*)
	Zone 3 (Hügelland)	0,55 (0,45*) (0,36 – 1,05)	1,05 (0,42*)	148,3 (2,2*) / 889,7 (0,5 – 878,8)	6 (5*)
	Zone 4 (Tiefeland)	0,68 (0,08 – 1,20)	0,86	2,9 / 70,6 (0,1 – 15,8)	24
	Zone 5 (Ki-Fi Becken)	k. A.	k. A.	k. A.	0
Landkreis Spree-Neiße	Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,46 (0,41*) (0,15 – 1,00)	0,85 (0,38*)	12,9 (3,4*) / 167,5 (0,2 – 126,6)	13 (12*)
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,40 (0,20 – 0,68)	0,27	2,5 / 14,7 (0,1 – 10,8)	6
	Zone 3 (Oberspreewald)	0,57 (0,31 – 0,87)	0,53	0,9 / 10,2 (0,5 – 1,6)	12
	Zone 4 (Muskauer Falte)	0,54 (0,49*) (0,21 – 1,52)	0,48 (0,41*)	20,7 (2,8*) / 392,6 (0,2 – 342,8)	19 (18*)
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,57 (0,12 – 1,00)	0,49	2,9 / 40,0 (0,2 – 15,5)	14

* Mittelwerte in Klammern – ohne Kauffälle größer 100 ha

k.A. – keine Angaben möglich

** Ø Fläche / Umsatz – durchschnittliche Flächengröße / Gesamtflächenumsatz in der Zone, Klammerwerte = Spannen

6.3.2 Waldpreisindexreihen

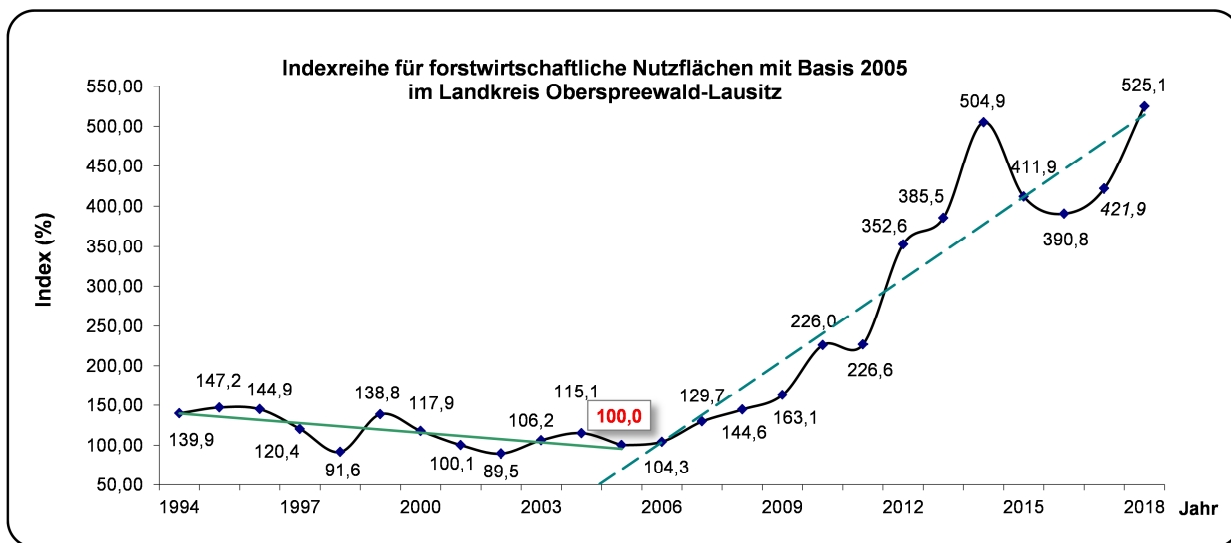
Zur Ableitung der Indexreihe wurden die Kauffälle in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und eine Indexreihe für den jeweiligen Landkreis ermittelt. Auf Grund der teilweise zu geringen Kauffallzahlen ist eine weitere territoriale Differenzierung 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 31.12.2018
- 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.



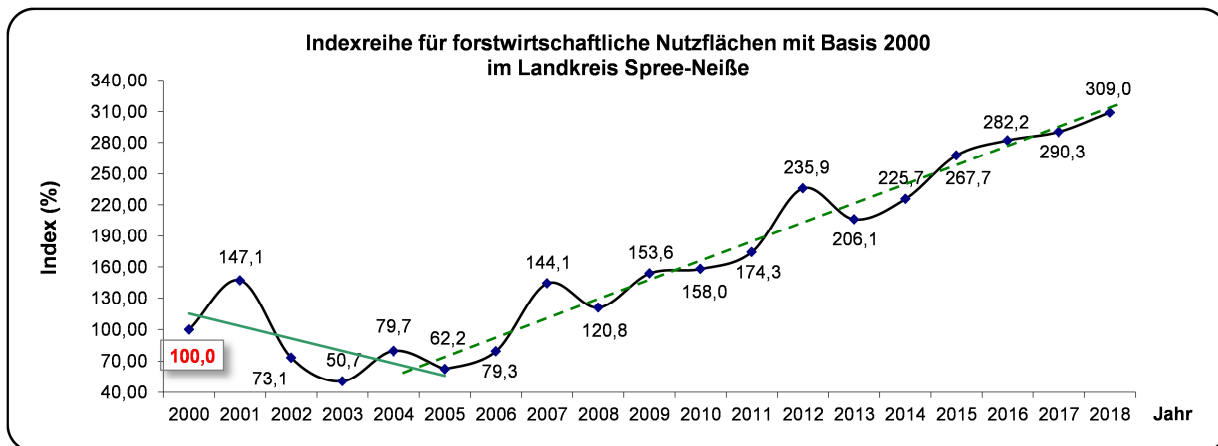
Bis zum Jahr 2005 war eine leicht rückläufige Tendenz bei den Waldpreisen zu beobachten. Ab dem Jahr 2005 stiegen diese bis 2008 wieder leicht an. Seit 2009 ist ein steiler Aufwärtstrend mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von ca. 34 % (ohne Berücksichtigung des Jahres 2014) zu verzeichnen.

Landkreis Spree-Neiße

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen in Außenbereichslagen
- Auswerteperiodenraum 01.01.2000 bis 31.12.2018
- 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 18 % jährlich seit dem Jahr 2005 auf.

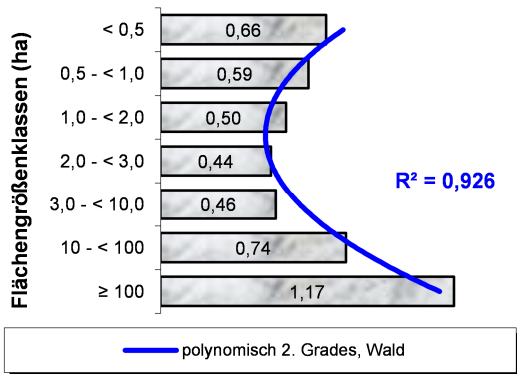
Übersicht über die Entwicklung der Waldindizes – Basis 2005 bzw. 2000									
Jahr	Landkreis OSL		Landkreis SPN		Jahr	Landkreis OSL		Landkreis SPN	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index		Anzahl	Index	Anzahl	Index
1994	4	139,8		-	2007	65	129,7	106	144,1
1995	34	147,2		-	2008	70	144,6	68	120,8
1996	23	144,9		-	2009	39	163,1	78	153,6
1997	15	120,4		-	2010	41	226,0	90	158,0
1998	21	91,6		-	2011	34	226,6	83	174,3
1999	16	138,8		-	2012	41	352,6	101	235,9
2000	35	117,9	43	100,0	2013	35	385,5	93	206,1
2001	18	100,1	37	147,1	2014	30	504,9	84	225,7
2002	23	89,5	33	73,1	2015	36	411,9	94	267,7
2003	40	106,2	25	50,7	2016	23	390,8	108	282,1
2004	61	115,1	62	79,7	2017	25	421,9	80	290,3
2005	52	100,0	101	62,2	2018	26	525,1	74	309,0
2006	56	104,3	101	79,3					
Stichprobe Oberspreewald-Lausitz: 863 Kauffälle					Stichprobe Spree-Neiße: 1.461 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 2017 und 2018, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich daher bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen ändern.

6.3.3 Einflussgrößen auf das Preisniveau von Forstflächen

6.3.3.1 Einfluss der Flächengröße auf das Preisniveau von Forstflächen

Ein Einfluss der Flächengröße auf den Preis für Forstflächen scheint nach einfacher grafischer Untersuchung möglich zu sein. Daher wurde die Datenmenge von Ausreißern bereinigt und anschließend 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 bedingt signifikant nachweisbar.

Ab einem Flächenumsatz von mehr als 100 ha pro Vertrag steigt der durchschnittliche Quadratmeterpreis sprunghaft auf 1,17 €/m² an. Hier spielt die Nutzung u. a. zur Eigenjagt eine besondere Rolle.

6.3.3.2 Einfluss des Alters des Bestandes auf das Preisniveau von Forstflächen

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 von 11 geeigneten Kauffällen (10,5 %) wenig belastbar, weshalb die Jahre 2015 bis 2017 in die Auswertung mit einbezogen wurden, um einen eingeschränkt aussagefähigen Überblick geben zu können.

Einfluss des Alters des Bestandes auf den Waldpreise – 2015 bis 2018				
Alter des Bestandes	Ø Preis (€/m²)*	Spanne (€/m²)	Ø Fläche (Spanne) (ha)	Anzahl Kauffälle
< 50 Jahre (Ø 32)	0,54 / 0,63	0,15 – 1,03	2,2 (0,3 – 12,1)	19
≥ 50 Jahre (Ø 77)	0,56 / 0,54	0,31 – 1,30	2,1 (0,2 – 10,6)	37

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

6.3.3.3 Einfluss der Lage der forstwirtschaftlichen Flächen

Weiterhin wurden die Stichproben (105 Kauffälle) auf eine Abhängigkeit von der Lage zu den Ortschaften in den Landkreisen untersucht. Dabei erfolgte eine Einteilung in ortsnahe und ortsferne Lagen.

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

Bei Forstflächen

- liegt der arithmetische Mittelwert (0,51 €/m²) der 10 ortsnahen Vergleichspreise **11 % unter** dem arithmetischen Mittel (0,57 €/m²) der 95 ortsfernen Vergleichspreise bzw.
- liegt der gewichtete Mittelwert (0,41 €/m²) der 10 ortsnahen Vergleichspreise (Ø 2,3 ha) **62 % unter** dem gewichteten Mittel (1,08 €/m²) der 95 ortsfernen Vergleichspreise (Ø 24,0 ha), ohne Waldverkäufe > 100 ha **nur 35 % unter** dem gewichteten Mittel (0,63 €/m²) der 91 ortsfernen Vergleichspreise (Ø 2,9 ha).

6.3.3.4 Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren für Forstflächen

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

6.3.4 Preisniveau objektnaher Waldflächen

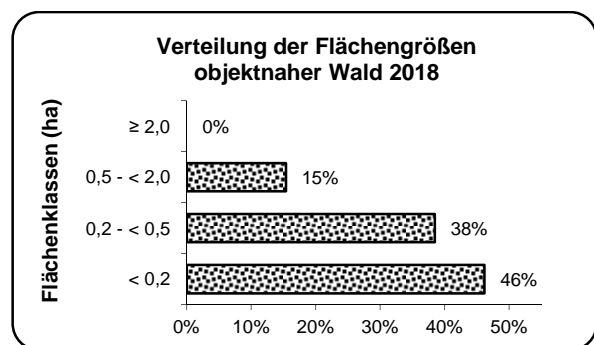
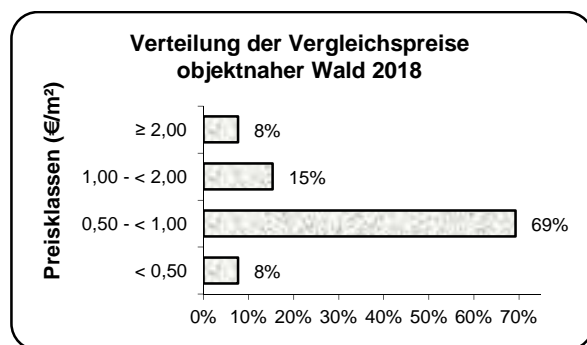
Ähnlich wie bei den Acker- und Grünlandflächen unterliegen die objektnahen Waldgrundstücke speziellen preisbildenden Umständen. Sie wurden entweder zum bestehenden Haus- bzw. Betriebsgrundstück zugekauft oder befanden sich im Umkreis von wenigen hundert Metern von diesen.

Im Jahr 2018 wurden 13 geeignete Kaufverträge (9 im LK OSL, 4 im LK SPN) über objektnahe Waldgrundstücke ausgewertet.

Die Preise bewegten sich zwischen 0,49 €/m² und 2,50 €/m². Der arithmetische Mittelwert lag bei 0,95 €/m². Nach der Fläche gewichtet ergab sich ein mittlerer Preis von 0,82 €/m².

Die objektnahen Waldgrundstücke waren 409 m² bis 1,88 ha groß und ergaben in Summe einen Flächenumsatz von rd. 4,5 ha. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 3.450 m².

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



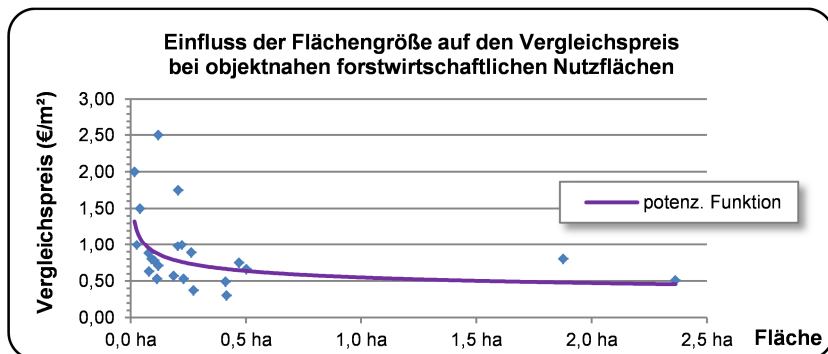
Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich für den Vergleichspreis ein Medianwert von 0,80 €/m² und für die Flächengröße liegt der Medianwert bei rd. 2.000 m².

6.3.5 Einflussgrößen auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen

6.3.5.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen

In die Untersuchung auf einen Einfluss der Flächengröße wurden die Kauffälle aus dem Jahr 2016 und 2017 mit einbezogen. Nach der Bereinigung der Datenmenge standen 23 geeignete Kauffälle für eine Untersuchung zur Verfügung.

Diese Vergleichspreise streuten in einer Bandbreite von 0,30 €/m² bis 2,50 €/m². Im Mittel ergab sich ein Wert von 0,91 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 3.660 m² (median: rd. 2.000 m²). Der nach der Fläche gewichtete Durchschnittspreis betrug 0,70 €/m². Der Medianwert lag bei 0,78 €/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.

$$y = 4,0248 x^{-0,216}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,238 angegeben.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Flächengröße bei objektnahen Waldflächen

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 obj. Wald	
Fläche	Umrechnungskoeffizient
500	1,349
1.000	1,162
1.500	1,064
2.000	1,000
2.500	0,953
3.000	0,916
3.500	0,886
4.000	0,861
5.000	0,820
10.000	0,706
20.000	0,608

Anwendungsbeispiel:

Vergleichspreis: 0,75 €/m²
 Fläche: 3.500 m²

gesucht:
 Bodenwert für eine Waldfläche mit 1.200 m²

Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 1,1225*
 Umrechnungskoeffizient für 3.500 m² = 0,886

Bodenwert für 1.200 m²:
 0,75 €/m² x (0,886 / 1,1225) = 0,95 €/m²

* Wert durch Interpolation ermittelt

6.3.5.2 Beziehungen objektnaher zu ortsfernen forstwirtschaftlichen Nutzflächen

Vergleicht man die Preise von reinen und allen objektnahen Waldflächen des Jahres 2018, kann man Folgendes feststellen:

- Der Preis für **objektnahe** forstwirtschaftliche Grundstücke betrug im Durchschnitt rd. Das **2-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **reine Forstflächen**. Die Spanne reichte vom 0,9-fachen bis zum 7,1-fachen des geltenden Bodenrichtwertes.

6.3.6 Gehölzflächen

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

Im Berichtsjahr wurden 15 derartige Kaufverträge registriert. Im Vorjahr waren es sechs Verträge, die in die folgende Auswertung mit einbezogen wurden.

Preisniveau von Gehölzflächen – 2017 / 2018					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Verh. BRW (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) ha
ortsfern	9	0,46 / 0,39 (0,13 – 0,69)	106 (29 – 216)	0,46 (0,32 – 0,67)	4.240 (190 – 10.772)
objektnah	12	1,28 / 1,48 (0,64 – 2,50)	236 (107 – 658)	0,59 (0,38 – 0,75)	2.470 (472 – 8.654)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

6.3.7 Waldflächen unter Naturschutz

Auch im Jahr 2018 wurde **nur ein** Vertrag über Waldflächen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes dienen sollen. Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 53 derartige Verträge über Waldflächen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz registriert werden.

Inzwischen wurden dort insgesamt 143,1 ha Wald für Naturschutzzwecke gekauft. In der Zone 1 (Spree-wald) waren es bisher 47 Vertragsvorgänge mit einem Flächenumsatz von 120,7 ha (84 % des Flächenumsatzes). Weitere 6 Kauffälle wurden in der Zone 4 (Tiefeland) mit 22,4 ha verbucht.

Die Preise streuten im gesamten Zeitraum in einer Bandbreite von 0,06 €/m² bis 0,70 €/m². Der arithmetische Mittelwert beträgt 0,20 €/m² und der nach der Fläche gewichtete Mittelwert 0,19 €/m². Der Quadratmeterpreis der im Berichtsjahr erworbenen Waldfläche lag etwas oberhalb des Mittelwertes.

Im Landkreis Spree-Neiße waren es bisher 7 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 3,6 ha, die in den Jahren von 2004 bis 2007 in der Zone 3 (Oberspreewald) für die „Renaturierung Spreeaue“ als Ersatzmaßnahme für die bergbauliche Inanspruchnahme der ehemaligen „Lakomaer Teiche“ registriert werden konnten.

Diese Wälder mit Größen zwischen 740 m² bis 1,7 ha wurden für einen Quadratmeterpreis von jeweils 0,50 €/m² erworben.

6.3.8 Preisniveau von Forstflächen ohne Aufwuchs

Am Markt besteht ein relativ großes Interesse am Preisniveau von reinen Waldbodenflächen ohne Aufwuchs. Bisher ist die Datenlage in den vergangenen Jahren nur sehr gering gewesen. Nun sollen an dieser Stelle erste eigene Untersuchungsergebnisse veröffentlicht werden.

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

Aus dem Berichtsjahr stehen 3 Verträge über reine Waldbodenverkäufe und 7 geeignete Verträge mit ausgewiesenem Wert für den Bestand für Auswertungen zur Verfügung. Zur Erweiterung der Datenbasis werden Verträge der Jahre 2015 bis 2017 in die Analysen mit einbezogen.

Reine Waldbodenverkäufe wurden zu 100 % durch die öffentliche Hand realisiert und 44 % Verträge, bei denen der Wert des Bestandes ausgewiesen ist. Die übrigen 56 % waren natürliche Personen.

Preisniveau von Waldbodenflächen ohne Bestand – 2015 bis 2018							
Anzahl KF	Ø Preis _{Boden} * (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am Vergleichspreis	Ø Anteil am BRW _{Forsten}	Ø BRW _{Forsten} (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW _{Acker}	Ø BRW _{Acker} (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²
Waldbodenverkäufe (Flächen ohne Aufwuchs)							
11	0,16 / 0,12 (0,07 – 0,35)	-	32 % (16 % – 63 %)	0,49 (0,32 – 0,75)	36 % (13 % – 88 %)	0,47 (0,38 – 0,65)	5.400 (134 – 2,1 ha)
Waldbodenpreis (aus dem um den Bestandeswert reduzierten Vergleichspreis)							
36	0,16 / 0,16 (0,08 – 0,34)	29 % (13 % - 81 %)	35 % (15 % – 83 %)	0,46 (0,32 – 0,75)	31 % (15 % – 64 %)	0,50 (0,38 – 0,70)	21.800 (362 – 15 ha)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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.

Für 2018 wurden 122 Vertragsvorgänge mit einem Flächenumsatz von 137,6 ha und einem Geldumsatz von 2,69 Mio. € registriert.

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.

In den nachfolgenden Punkten wird das Preisniveau ausgewählter Grundstücksarten näher analysiert.

7.1 Gartenland

Im Jahr 2018 konnten 45 Kaufverträge (Vorjahr: 49 Verträge) über Gartenland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert werden, die für weitere Preisanalysen geeignet waren. Das sind 5 Verträge weniger als im Vergleichszeitraum. Der Flächenumsatz betrug 7,0 ha (Vorjahr: 5,9 ha) und der Preisumsatz belief sich auf rd. 199 T€ (Vorjahr: 158 T€).

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

7.1.1 Hausgärten

Für die Preisanalyse der Hausgärten standen 23 geeignete Verträge aus dem Jahr 2018, bei denen Gartenland zum bestehenden Grundstück zugekauft wurde, zur Verfügung. Die Hausgärten kosteten zwischen 350 € und rd. 12.500 € und im Durchschnitt 2380 €.

Preisniveau von Hausgärten in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2018					
	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW* (Spanne) €/m ²	Ø Fläche / Umsatz (Spanne) m ²
beide Landkreise	23	3,95 / 4,01 (2,34 – 9,15)	21 (8 – 50)	21 (10 – 50)	595 / 13.655 (70 – 2.133)
nur OSL	12	4,53 / 5,08 (2,81 – 9,15)	19 (8 – 33)	27 (14 – 50)	470 / 5.601 (70 – 2.133)
nur SPN	11	3,32 / 3,27 (2,34 – 5,00)	23 (15 – 50)	15 (10 – 20)	730 / 8.054 (150 – 1.800)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

Die Hausgärten wurden einer Untersuchung auf Einflussfaktoren unterzogen. Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Kauffälle aus dem Jahr 2017 mit einbezogen. Dabei ergaben sich die nun folgenden Ergebnisse.

Einfluss des Bodenrichtwertniveaus

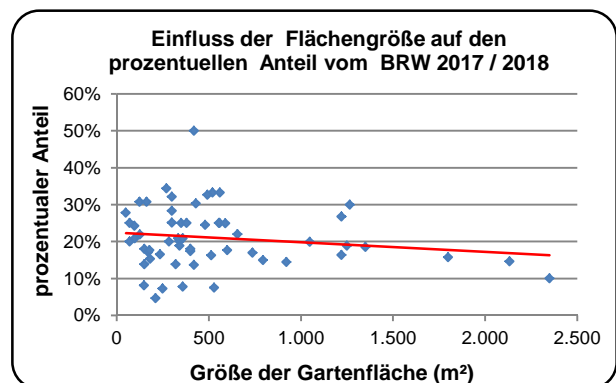
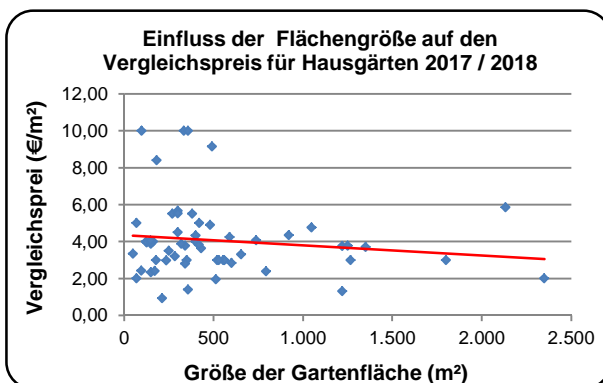
Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von 58 Hausgartenzukaufen, unterteilt nach der Höhe des Bodenrichtwertes des angrenzenden Baulands.

Einfluss des Bodenrichtwertniveaus auf das Preisniveau der Hausgärten – 2017 / 2018				
BRW-Klassen Spanne / (Mittel) €/m²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m²
< 10 / (9)	3	2,43 / 2,10 (1,31 – 2,99)	28 (16 – 33)	770 (520 – 1.220)
10 – 19 / (14)	28	3,21 / 3,19 (1,40 – 5,50)	24 (8 – 50)	450 (50 – 1.800)
20 – 29 / (23)	18	4,37 / 3,94 (0,94 – 9,15)	19 (5 – 33)	610 (70 – 2.350)
≥30 / (45)	9	6,57 / 5,85 (3,00 – 10,00)	14 (7 – 21)	550 (98 – 2.133)

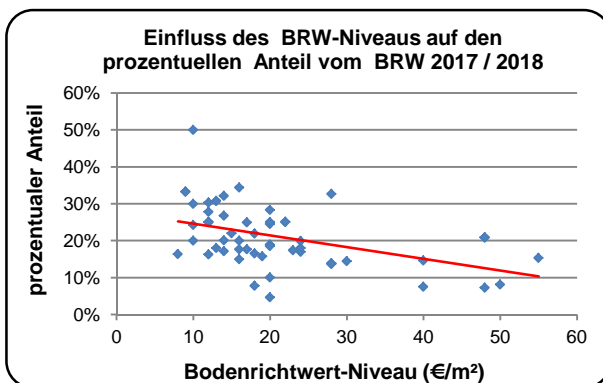
* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet
 ** Anteil am BRW – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland“

Einfluss der Grundstücksgröße

Der Einfluss der Flächengröße ist für die Jahre 2017 und 2018 grafisch trotz der Streubreite sichtbar. Die folgenden Grafiken veranschaulichen diese Aussage. Neben der Untersuchung der Vergleichspreise auf einen Flächeneinfluss wurde die gesamte Datenmenge auch auf einen Flächeneinfluss beim prozentualen „Anteil am Bodenrichtwert“ untersucht.



Bei einer differenzierten Untersuchung war eine gewisse Flächenabhängigkeit in der Bodenrichtwert-Klasse „20 €/m² bis 29 €/m²“ am deutlichsten erkennbar.



Den größeren Einfluss hat allerdings wie auch schon in den Jahren zuvor das Bodenrichtwertniveau, wie zuvor aus der Tabelle ersichtlich ist.

7.1.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten

Gärten in Gartenanlagen, an Einzelstandorten sowie der Grund und Boden für Kleingartenanlagen wurden im Jahr 2018 insgesamt 20-mal (Vorjahr: 13) veräußert.

Die 10 **Einzelgärten** erzielten Preise je nach Lage und Größe zwischen 470 € und 50.000 €. Ihr Flächenumsatz betrug rd. 2,1 ha. Mitunter waren auch größere Grünlandflächen oder eine direkte Wasseranbindung mit enthalten.

Der Verkauf von **Gartenland in Gartenanlagen**, die teilweise auch verpachtet waren, erzeugte im Jahr 2018 in beiden Landkreisen zusammen einen Flächenumsatz von rd. 3,5 ha.

Preisniveau von Gärten an Einzelstandorten und in Gartenanlagen in den Landkreisen SPN und OSL – 2018					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Einzelgärten innerhalb Ortslage, am Ortsrand	10	2,81 / 3,88 (0,96 – 8,25)	19 (6 – 25)	17 (5 – 62)	2.130 (295 – 6.059)
Flächen in Gartenanlagen am Ortsrand, Außenbereich	10	2,06 / 1,55 (1,20 – 4,24)	10 (2 – 20)	30 (9 – 65)	3.465 (284 – 11.970)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

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

Einflussgrößen

Auch bei den Einzelgärten sowie bei den Gärten in bzw. für Gartenanlagen sind eine Flächenabhängigkeit und eine Abhängigkeit von Bodenrichtwert-Niveau vorhanden. Das heißt je Größer die Fläche und je höher das Bodenrichtwert-Niveau, umso geringer der prozentuale Anteil vom Bodenrichtwert und umgekehrt.

7.2 Sonstige Freizeitflächen

Zu diesen Flächen zählen unter anderem Flächen für die Kleintierhaltung (z. B. Kleintierzüchter) sowie Reit- und Übungsplätze am Ortsrand oder Außenbereich. Diese Vertragsvorgänge beinhalten auch Zukaufsfächen. Im Berichtsjahr wurde ein derartiger Verkauf registriert.

Preisniveau von sonstigen Freizeitflächen in den Landkreisen SPN und OSL – 2014 bis 2018					
Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Faktor zum BRW (Spanne)	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Reit- und Übungsplätze, Kleintierhaltung	4	1,60 / 0,96 (0,36 – 3,14)	3,5 (1,1 – 6,3)	0,42 (0,32 – 0,50)	4.700 (478 – 9.819)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau für landwirtschaftliche Flächen der entsprechenden Lage

7.3 Lagerflächen, Deponien

Im Jahr 2018 wurden zwei Verträge (Vorjahr: 2 Kauffälle) über Lagerflächen oder Deponien in die Datensammlung beider Landkreise aufgenommen. Diese werden in die Analysen der Vorjahre mit einbezogen.

Preisniveau von Lagerplätzen und Deponien in den Landkreisen SPN und OSL – 2010 bis 2018					
Lage (Auswertzeitraum)	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Lagerplätze (2015 - 2018)	11	2,03 / 1,63 (0,50 – 6,00)	11 (4 - 25)	18 (6 – 32)	2.900 (87 – 8.064)
Mülldeponien (2010 – 2014)	4	0,36 / 0,23 (0,05 – 0,60)	-	-	7.200 (2.239 – 18.553)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

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

Das Preisniveau für **Gründeponien** liegt wesentlich höher. **Geschlossene Deponien** haben das Preisniveau von Unland.

7.4 Erneuerbare Energien

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

Im Berichtsjahr wurden seit 2014 erstmals wieder zwei Kauffälle für eine **Windenergieanlagen** bzw. eine Zuwegung in der Kaufpreissammlung registriert. Die Anzahl ist für eine Preisanalyse jedoch zu gering.

7.4.1 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

Für die Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen wurden im Jahr 2018 wie im Vorjahr fünf Flächenaufkäufe in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz getätigt.

Dabei handelte es sich um Flächen am Ortsrand von Städten oder kleineren Gemeinden. Der Flächenumsatz betrug insgesamt rd. 29,9 ha (Vorjahr: 91,4 ha). Die Preisspanne wies je nach Lage und Entwicklungszustand eine Bandbreite von 0,67 €/m² bis 6,00 €/m² auf.

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2017 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 2018					
zulässige Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau [#] (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha
gewerbliche Baufläche	10	5,27 / 6,03 (1,20 – 8,55)	82 (20 – 142)	7 (5 – 10)	3,7 (0,03 – 20,0)
landwirtschaftliche Fläche	17	2,15 / 1,38 (0,23 – 4,00)	519 (52 – 1.029)	0,43 (0,30 – 0,50)	8,9 (0,09 – 75,0)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

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

7.4.2 Biogasanlagen

In den letzten fünf Jahren wurden kaum Kauffälle für Biogasanlagen in der Kaufpreissammlung registriert. Seit 2014 gab es insgesamt nur zwei davon.

Im Berichtsjahr wurde der im Erbbaurecht befindliche Grund und Boden zu einer bestehenden Anlagen zugekauft, um das Erbbaurecht anschließend aufzuheben.

Werden diese beiden Vertragsvorgänge näher betrachtet, ergeben sich folgende Ergebnisse:

Flächen für Biogasanlagen in den Landkreisen SPN und OSL – 2014 bis 2017					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau [#] €/m ²	Ø Flächengröße m ²
Ortsrand bzw. Gewerbegebiet	2	7,11 / 6,45	78 (74 – 81)	9	rd. 16.400

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau für Gewerbebauland

7.4.3 Übergabestationen

Für den Bau von Übergabestationen für Solar- oder Windparks konnten im Jahr 2018 ein derartige Vertrag (Vorjahr: 5) ausgewertet werden. Der Flächenumsatz belief sich dabei auf 0,3 ha.

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2017 in die Preisanalysen mit einbezogen. Die nachfolgende Tabelle informiert über die Ergebnisse der Untersuchung.

Flächen für Übergabestationen in den Landkreisen SPN und OSL – 2013 bis 2018					
zulässige Nutzung (Lage)	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Faktor zum BRW** (Spanne)	Ø BRW-Niveau [#] (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
landwirtschaftliche Fläche (Ortsrand, Außenbereich)	13	8,50 / 6,20 (0,50 – 22,73)	19,9 (1,1 – 55,4)	0,44 (0,29 – 0,70)	1.940 (44 – 8.890)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

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

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 2018 wurden 12 Kaufverträge (Vorjahr: 14) zum Aufkauf von Flächen für eine bergbauliche Inanspruchnahme (**Braunkohlentagebau**) in die Kaufpreissammlung aufgenommen, die für eine Auswertung geeignet sind. Der Flächenumsatz betrug 56,6 ha (Vorjahr 22,5 ha).

Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 0,50 €/m² bis 2,56 €/m² auf. Im Mittel wurden 0,96 €/m² und im gewichteten Mittel 0,83 €/m² für durchschnittlich 4,7 ha (median: 0,80 €/m² / 1.550 m²) gezahlt. Alle Flächen (Spanne: 19 m² bis 32,9 ha,) befinden sich im Landkreis Spree-Neiße.

Für den **Sand-, Kies- sowie Gesteinsabbau** wurden im Berichtsjahr vier Kauffälle (Vorjahr: 8) registriert. Ihr Flächenumsatz betrug 6,5 ha (Vorjahr: 25,8 ha). Ihre Preisspanne reichte von 0,76 €/m² bis 1,53 €/m² und ergab einen Mittelwert von 1,26 €/m² (median: 1,37 €/m²). Die Flächen waren zwischen 471 m² und 5,6 ha und im Mittel 1,6 ha groß (median: rd. 0,4 ha). Drei der vier Grundstücke lagen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz.

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 bis 2018					
Bodenschatz	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW- Anteil** (Spanne) %	Ø Flächengröße* (Spanne) ha	Nutzungsarten lt. Liegenschaftskataster
Braunkohle (auch rückständiger Grunderwerb)	32	0,88 / 0,85 (0,26 – 2,56)	205 (70 – 427)	4,0 / 3,0 (0,07 – 17,6)	Waldfläche - Nadelwald
	26	0,71 / 0,71 (0,40 – 1,37)	142 (91 – 228)	3,2 / 0,8 (0,03 – 32,9)	landwirtschaftliche Flächen
	2	0,30 / 0,32	65	2,9	Unland, Gewässer
für Kohlebahnrassen	13	0,67 / 0,59 (0,25 – 1,70)	168 (57 – 340)	0,4 / 0,05 (0,002 – 3,0)	land- und forstwirtschaftliche Flächen
Gesteine für Schotter und Splitt	5	2,08 / 3,25 (1,00 – 4,13)	333 / 250** (200 – 616)	2,4 / 1,0 (0,05 – 7,9)	Waldfläche Nadelwald / Grünland
Kies / Sand	12	0,99 / 1,31 (0,42 – 2,25)	191 / 176** (75 – 357)	2,2 / 0,4 (0,07 – 10,2)	Wald-, Landwirtschafts-, Unlandflächen, Gräben

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

⁹ Begriffsdefinition im Glossar

7.6 Wasserflächen

Im Jahr 2018 wurden 26 Kaufverträge (Vorjahr: 18) 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. Dabei wechselten insgesamt rd. 29,5 ha Wasserflächen (Vorjahr: rd. 28,9 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 2015 bis 2018. Sind im Vertrag größere 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 – 2015 bis 2018					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha
bewirtschaftete Teiche	5	0,63 / 0,41 (0,35 – 1,06)	122 (76 – 177)	0,50 (0,32 – 0,65)	19,9 (3,4 – 76,7)
unbewirtschaftete Teiche, Seen	15	0,13 / 0,10 (0,06 – 0,21)	27 (9 – 45)	0,51 (0,32 – 0,66)	3,2 (0,2 – 19,3)
Gräben (innerorts, am Ortsrand)	11	0,67 / 0,68 (0,33– 1,50)	149 (79 – 259)	0,45 (0,40 – 0,58)	324 m² (22 m ² – 739 m ²)
Gräben (im Außenbereich)	23	0,15 / 0,18 (0,01– 0,50)	32 (2 – 91)	0,48 (0,34 – 0,60)	0,3 (7 m ² – 1,2)
Flüsse	5	1,06 / 0,67 (0,50 – 3,00)	214 (88 – 652)	0,53 (0,46 – 0,57)	0,107 (0,025 – 0,23)
Gewässer für Naturschutzzwecke### Zeitraum: ab 2011	6	0,14 / 0,08 (0,06 – 0,30)	46 (14 – 130)	0,35 (0,23 – 0,50)	3,6 (0,09 – 12,6)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

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

Teiche, tlw. verlandete, moorige oder sumpfige Gewässer und Ufer, Gräben - die für Naturschutzzwecke von unterschiedlichen Akteuren erworben wurden

7.7 Private Wege

Im Jahr 2018 wurden 12 Kaufverträge (Vorjahr: 13) registriert, bei denen Wege und Zufahrten veräußert wurden. Dabei handelte es sich im Berichtsjahr überwiegend um Zufahrten zu gewerblichen Grundstücken und um Feld- und Waldwege.

Die Preisspanne reichte je nach Lage und vorheriger Grundstücksqualität von 0,09 €/m² bis 16,00 €/m². Die verkauften Grundstücke waren zwischen 145 m² und 35.570 m² groß. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 5,3 ha (Vorjahr: 7,1 ha).

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der Wegeflächen der letzten drei Jahre 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 bis 2018					
Lage / Art der Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Innerorts, Ortsrand / gemischt, wohnbaulich	23	6,57 / 11,54 (0,94 – 25,00)	25 (2 – 100)	30 (6 – 75)	735 (26 – 6.318)
Außenbereich / Feld- und Waldwege	30	0,35 / 0,21 (0,02 – 1,00)	81 (3 – 202)	0,45 (0,32 – 0,66)	6.580 (60 – 40.107)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau, 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 144 Verträge (59 % im LK Oberspreewald-Lausitz und 41 % im LK Spree-Neiße) über Flächen für zukünftigen und bleibenden Gemeinbedarf mit einem Flächenumsatz von insgesamt 33,7 ha registriert. Der Geldumsatz betrug 539 T€. Von 130 Kaufverträgen waren 7 für weitere Auswertungen ungeeignet. Außerdem wurden noch 14 Tauschverträge geschlossen.

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 – 2018						
Art der Verkehrsfläche	Lage der Verkehrsfläche (Art d. Erwerbs)	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW# (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²
Bundesautobahn, Bundes-, Landes-, Kommunalstraßen, Radwege	außerhalb von Ortschaften (rückständig)	7	0,38 / 0,46 (0,11 – 0,76)	71 (20 – 152)	0,55 (0,48 – 0,65)	1.960 (41 – 7.004)
	außerhalb von Ortschaften (Neubau)	30	0,65 / 0,51 (0,10 – 2,30)	128 (23 – 460)	0,52 (0,35 – 0,65)	2.910 (8 – 40.198)
Bundes-, Landes-Kommunalstraßen Rad-, Gehwege	innerhalb von Ortschaften (rückständig)	13	2,78 / 1,19 (0,80 – 6,11)	11 (4 – 23)	26 (9 – 60)	580 (5 – 6.036)
	innerhalb von Ortschaften (Neubau)	39	10,02 / 5,21 (1,01 – 80,00)	46 (9 – 175)	20 (7 – 60)	360 (4 – 8.900)
Bahnanlagen (einschließlich Nebenflächen) aus 2015 – 2018	außerhalb von Ortschaften	8	0,60 / 0,51 (0,34 – 1,03)	133 (76 – 234)	0,46 (0,37 – 0,66)	900 (12 – 3.100)
	innerhalb von Ortschaften / Ortrandlage	3	10,00 / 7,61 (5,00 – 15,00)	77 (31 – 100)	14 (10 – 16)	30 (3 – 65)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

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

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

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 oder 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. Sie werden zusätzlich in die Auswertungen mit einbezogen.

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

Preisniveau sonstiger Grundstücke in den Landkreisen SPN und OSL – 2012 bis 2018						
Art der Nutzung	Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW [#] (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²
zur öffentlichen Nutzung						
öffentliche Grünflächen	innerorts, Ortsrandlage	21	6,19 / 2,79 (0,13 – 42,00)	22 (0,3 – 100)	25 (10 – 68)	4.750 (68 – 56.856)
Sportplätze	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	6	0,68 / 0,61 (0,46 – 1,00)	160 (84 – 333)	0,47 (0,30 – 0,58)	4.050 (1.065 – 11.920)
Friedhöfe	innerorts, Ortsrandlage	4	11,38 / 2,27 (2,00 – 20,00)	69 (8 – 100)	18 (5 – 26)	310 (7 – 1.165)
Überflutungs-, Entwässerungsflächen	Ortsrandlage	3	1,67 / 2,10 (0,75 – 3,00)	360 (136 – 625)	0,48 (0,40 – 0,55)	3.800 (1.505 – 6.500)
zur Nutzung im öffentlichen Interesse						
parkähnliche Flächen, Parkanlagen	innerorts, Ortsrandlage	9	11,38 / 11,02 (3,00 – 25,00)	48 (11 – 120)	32 (10 – 68)	8.250 (789 – 29.672)
	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	4	0,24 / 0,23 (0,06 – 0,50)	76 (16 – 172)	0,35 (0,29 – 0,46)	29.000 (1.692 – 87.339)
Grün- und Ausgleichsflächen	innerorts, Ortsrandlage	23	7,39 / 5,06 (2,00 – 15,00)	23 (8 – 40)	31 (8 – 50)	1.220 (104 – 4.999)
Parkplätze	innerorts	8	28,01 / 25,61 (3,50 – 80,46)	86 (10 – 200)	33 (14 – 70)	440 (87 – 1.140)
	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	6	3,80 / 3,40 (1,33 – 7,89)	17 (8 – 26)	28 (12 – 66)	4.400 (380 – 8.900)
Pump-, und Druckerhö- nungsstationen u. ä.	innerorts	4	14,10 / 14,38 (5,00 – 23,00)	95 (65 – 125)	17 (4 – 30)	350 (49 – 722)
	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	3	1,54 / 1,20 (1,00 – 2,43)	9 (4 – 12)	19 (10 – 24)	2.500 (46 – 7.142)
Umspannwerke u. ä.	Ortsrandlage, außerhalb von Ortschaften	5	7,59 / 5,97 (2,00 – 12,50)	153 (1,1 – 27,6)	6 bzw. 0,36 (4 – 8 bzw. 0,29 – 0,43)	18.800 (1.176 – 47.305)
Wasserbehandlungsanlagen	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	8	2,06 / 2,86 (0,39 – 4,11)	46 (1,0 – 10,5)	0,44 (0,39 – 0,53)	18.300 (127 – 55.507)
neue Entwässerungssysteme	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	5	2,70 / 3,00 (1,00 – 6,00)	42 (1,6 – 9,4)	0,62 (0,51 – 0,66)	8.400 (5.290 – 15.220)
	innerorts, Ortsrandlage	2	7,50 / 6,67	27	28	210

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

** x-fache vom BRW – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert“

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

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

8.1.1 Kriterien für eine qualifizierte Auswertung

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

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

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

8.1.2 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.127 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind gleich viele Erwerbsvorgänge wie im Jahr 2017. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 362 ha. Grund hierfür war eine besonders große Transaktion mit 856 ha. Der Geldumsatz sank jedoch um 10 Mio. €.

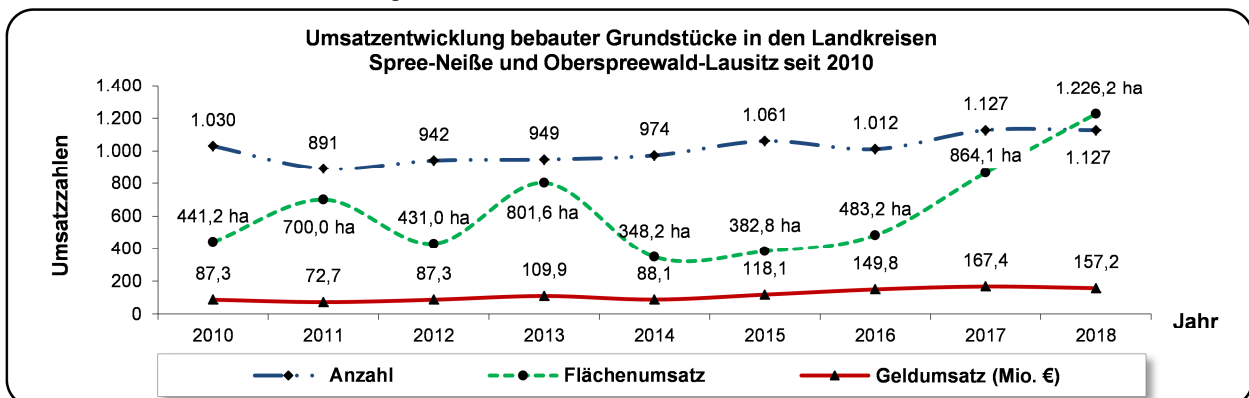
In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2017 und 2018 gegenübergestellt.

Übersicht über die Gesamtumsätze der bebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2017	2018	Veränd.	2017	2018	Veränd.	2017	2018	Veränd.
1.127	1.127	± 0 %	864,1	1.226,2	+ 42 %	167,4	157,2	- 6 %

Unter den 1.127 registrierten Datensätzen befanden sich 1.068 Kaufverträge, 4 Tauschverträge, 15 Auseinandersetzungsverträge, drei Verkäufe eines bebauten Erbbaurechtgrundstücks, 34 Zwangsversteigerungen und 3 sonstige Vorgänge. Die folgende Tabelle differenziert die Umsätze nach Landkreisen.

Übersicht über die Umsatzzahlen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2018						
Landkreis	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Spree-Neiße	597	589	258,7	1.044,7	80,6	81,8
Oberspreewald-Lausitz	530	538	605,4	181,5	86,9	75,4

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



8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

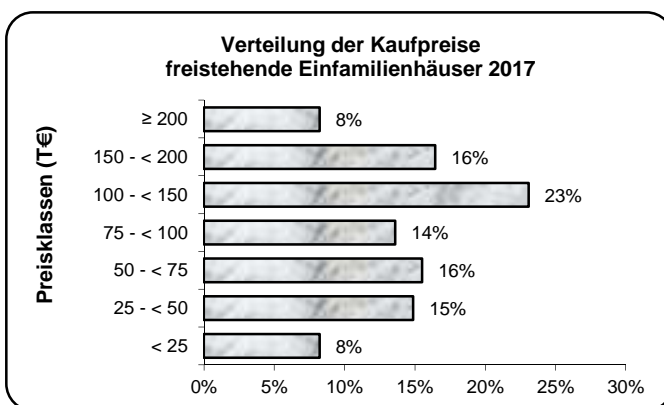
8.2.1 Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern

8.2.1.1 Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern

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

Im Jahr 2018 wurden 268 freistehende Einfamilienhäuser (Vorjahr: 316) in den Landkreisen verkauft. Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 1 T€ bis 520 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 113 T€. Ausschlaggebend für die Höhe der erzielbaren Preise waren u. a. der Zustand und das Alter der Gebäude sowie der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen, die bereits durchgeführt wurden.

Die Verteilung der Kaufpreise der Einfamilienhausgrundstücke auf die einzelnen Preiskategorien ist im folgenden Diagramm dargestellt. Aus der Häufigkeit der Verteilung der Kaufpreise ergibt sich ein Zentralwert, auch Medianwert genannt, in Höhe von 100 T€.



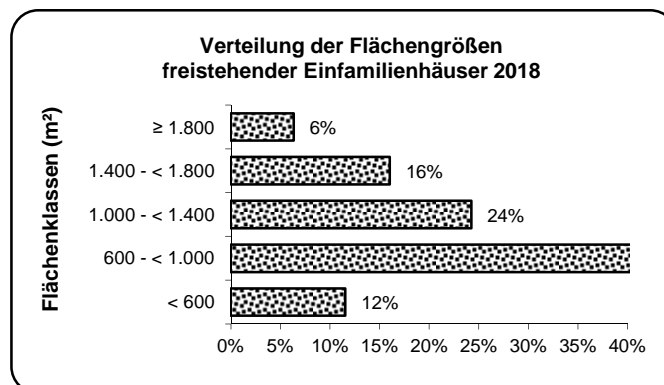
In den unteren Preiskategorien bis 75 T€ sind vorwiegend Einfamilienhäuser älterer Baujahre und in einem unsanierten oder wenig modernisierten Zustand. Ihr Anteil ist gegenüber 2017 weiter zurückgegangen.

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 stieg ihr Anteil gegenüber dem Vorjahr weiter an.

Die Grundstücke, auf denen die Einfamilienhäuser stehen, hatten eine Größe zwischen 194 m² und 2.068 m². Der Mittelwert betrug rd. 1.040 m² (median: rd. 950 m²).

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Häufigkeit der verkauften Grundstücksgrößen.



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

Die 48 Grundstücke mit einer Größe über 1.500 m² lagen zu 69 % im ländlichen Raum und nur zu 31 % in den Städten der Landkreise.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Häuser mit einem Baujahr ab 1991 betrug rd. 950 m².

In den Städten der Landkreise wurden 46 % derartigen Immobilien veräußert. Die meisten wechselten in den Städten Lauchhammer (28), Spremberg (16), Forst (Lausitz) (12) und Großräschen (11) ihren Eigentümer. In Senftenberg und Peitz waren es 8 sowie in Calau, Guben und Vetschau/Spreewald 7 Häuser.

Für 231 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.

Für weitere Analysen und Veröffentlichung waren 226 Einfamilienhäuser geeignet. Sie hatten eine mittlere Wohnfläche von ca. 125 m², die je nach Gebäudegrundfläche, Anzahl der Geschosse und dem Grad des Dachgeschossausbaus von 47 m² bis 228 m² variierte.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ergebnisse der Preisanalysen.

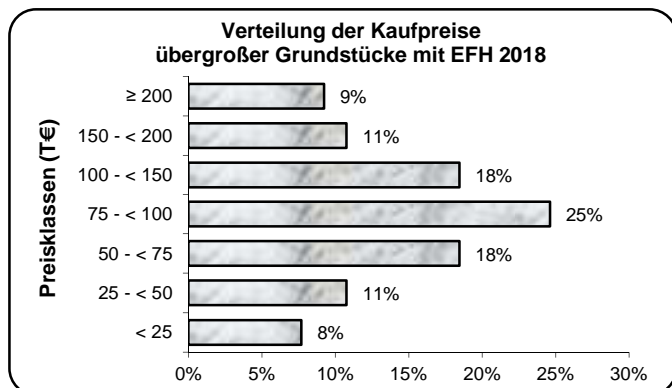
Preisniveau der Einfamilienhäuser in den Landkreisen SPN und Oberspreewald-Lausitz – 2018								
Baujahr	Modernisierungen	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1945	keine	10	16 (1 – 35)	1.020 (541– 1.470)	14 / 84 %	105 (51 – 178)	145 (19 – 285)	45 (- 17 – 180)
	geringfügige	18	43 (15 – 85)	950 (194 – 1.690)	20 / 42 %	105 (58 – 156)	430 (117 – 833)	260 (11 – 518)
	mittlere	16	69 (22 – 125)	1.130 (653 – 2.000)	20 / 29 %	110 (71 – 178)	620 (224 – 803)	450 (99 – 648)
	überwiegend	39	91 (34 – 149)	1.070 (349 – 2.018)	20 / 21 %	120 (50 – 186)	750 (379 – 1.172)	595 (274 – 941)
	überwiegend, umfangreich	22	139 (60 – 300)	1.090 (540 – 1.970)	26 / 18 %	140 (77 – 228)	960 (428 – 1.686)	780 (321 – 1.385)
1945 bis 1969	geringfügige (Bj. um 1950)	3	36 (20 – 53)	1.350 (1264 – 1420)	11 / 40 %	110 (55 - 156)	335 (310 – 362)	200 (120 – 254)
	geringfügige (Bj. um 1965)	3	77 (60 – 100)	970 (745 – 1.317)	12 / 13 %	125 (98 – 152)	625 (600 – 658)	540 (506 – 591)
	mittlere	12	77 (36 – 126)	940 (212 – 1.556)	19 / 21 %	105 (47 – 180)	755 (450 – 951)	605 (336 – 846)
	überwiegend	4	108 (95 – 128)	1.290 (989 – 1.514)	25 / 22 %	120 (105 – 144)	905 (805 – 1.032)	700 (656 – 787)
	überwiegend, umfangreich	8	131 (70 – 230)	1.040 (445 – 1.919)	25 / 19 %	125 (73 – 207)	1.070 (636 – 1.500)	865 (540 – 1.292)
1970 bis 1990	geringfügige	3 ^{SD}	67 (40 – 110)	1.430 (699 – 2.033)	15 / 24 %	140 (130 - 150)	470 (280 – 733)	360 (202 – 560)
	mittlere	8 ^{SD}	91 (50 – 190)	1.040 (609 – 1.868)	17 / 19 %	110 (64 – 170)	815 (476 – 1.172)	655 (363 – 973)
	überwiegend	14 ^{SD}	145 (83 – 222)	850 (305 – 1.800)	33 / 16 %	140 (105 – 196)	1.080 (531 – 1.629)	905 (464 – 1.341)
		6 ^{FD}	137 (70 – 290)	1060 (743 – 1.459)	31 / 20 %	110 (88 – 133)	1.175 (795 – 2.180)	960 (524 – 1.928)
1991 bis 2010	keine (Bj um 2000)	24 ^{SD(-)}	174 (103 – 260)	930 (389 – 1.490)	23 / 11 %	145 (92 – 260)	1.275 (528 – 2.364)	1.130 (452 – 1.933)
	keine (Bj um 1995)	9 ^{SD(+)}	155 (85 – 262)	1.050 (487 – 1.855)	19 / 10%	145 (102 – 210)	1.080 (518 - 1.559)	965 (461 – 1.338)
	geringe bis überwiegend (Bj. um 1995)	6 ^{SD(-)}	189 (145 – 227)	1.020 (603 – 1.757)	24 / 10%	130 (101 – 157)	1.460 (1.198-1.663)	1.305 (1.125 – 1.431)
		9 ^{SD(+)}	187 (125 – 255)	1.005 (517 – 1.642)	29 / 12 %	135 (94 – 180)	1.415 (962 – 1.838)	1.235 (794 – 1.630)
	keine (Bj. um 2004)	10 ^{WD}	196 (137 – 340)	890 (564 – 1.282)	27 / 11 %	115 (85 – 200)	1.775 (1.025 – 2.411)	1.570 (958 – 1.983)
ab 2011	keine bis geringfügige (mit KF aus 2017)	4	306 (285 – 332)	1.030 (609 – 1.560)	37 / 10 %	145 (116 – 180)	2.205 (1.839 – 2.759)	1.975 (1.584 – 2.339)

* 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
weitere Unterscheidung: (-) – ohne Kellergeschoss, (+) – mit Kellergeschoss

8.2.1.2 Übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern

Diese 63 Grundstücke (Vorjahr: 43) 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.

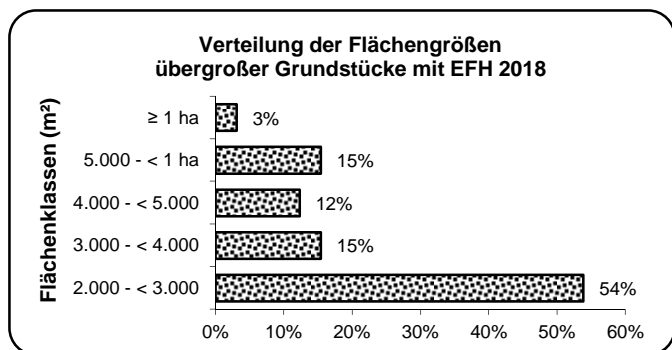


Der Geldumsatz belief sich auf 6,7 Mio. €.

Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr 2018 zwischen 12 T€ und 650 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 82 T€.



Der Flächenumsatz betrug rd. 26,7 ha. Es wechselten durchschnittlich 4.240 m² den Eigentümer in einer Bandbreite von 2.101 m² bis 2,6 ha.

Der Medianwert liegt bei rd. 2.860 m².

Etwa 69 % der Grundstücke hatte eine Größe von weniger 4.000 m².

In 2 Fällen wurden Grundstücke mit mehr als 1 ha verkauft.

Die Wohnfläche der Einfamilienhäuser, von denen die Wohnflächen bekannt wurden, betrug im Durchschnitt rd. 145 m². Sie reichte von 69 m² bis 290 m².

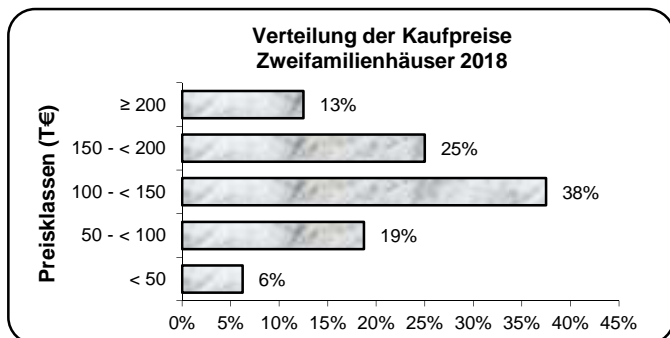
Für eine Auswertung entsprechend dem Baujahr konnten für 43 Immobilien die erforderlichen Angaben erhoben werden. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau dieser Immobilien.

Preisniveau der Einfamilienhäuser in den Landkreisen SPN und Oberspreewald-Lausitz – 2018								
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	keine bis geringfügige	4	39 (21 – 60)	3.790 (2.811 – 5.957)	16 / 62 %	120 (75 – 144)	320 (214 – 417)	130 (53 – 241)
	geringfügige	8	66 (32 – 85)	3.660 (2.270 – 9.573)	17 / 38 %	125 (72 – 160)	545 (230 – 778)	345 (133 – 495)
	mittlere	5	94 (74 – 160)	3.000 (2.375-5.090)	16 / 23 %	135 (105 – 182)	710 (440 – 1.067)	560 (312 – 885)
	umfangreich	4	160 (94 – 250)	5.360 (2.144 – 8.211)	11 / 10 %	144 (110 – 175)	1.105 (696 – 1.429)	995 (625 – 1.303)
1945 – 1969	überwiegend	10	134 (90 – 160)	3.810 (2.342 – 6.593)	20 / 20 %	145 (99 – 200)	935 (732 – 1.404)	745 (589 – 1.071)
1970 – 1990	geringe bis mittlere	3	70 (60 – 85)	2.455 (2.276 – 2.663)	18 / 40 %	155 (150 – 160)	460 (375 – 567)	284 (155 – 394)
	überwiegend	3	148 (130 – 174)	3.165 (2.202 – 4.656)	14 / 13 %	120 (97 – 153)	1.270 (1.137 – 1.340)	1.100 (1.018 – 1.145)
nach 1990	keine / geringe (Bj. um 1998)	4	128 (79 – 180)	3.840 (2.392 – 7.057)	15 / 15 %	135 (77 – 200)	960 (885 – 1.026)	810 (685 – 937)
	mittlere oder (Bj. ab 2005)	3	400 (215 – 650)	10.707 (2.107-25.520)	29 / 14 %	180 (174 – 190)	2.175 (1.236 – 3.421)	1.820 (1.133 – 2.741)

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

8.2.1.3 Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der verkauften Zweifamilienhäuser (ZFH) ist gegenüber den Einfamilienhäusern schon immer sehr gering gewesen. Im Jahr 2018 wurden immerhin 32 Zweifamilienhäuser verkauft. Das sind 11 mehr als im Vergleichszeitraum. Der Geldumsatz belief sich auf 4,3 Mio. € und stieg somit um 2,5 Mio. €.

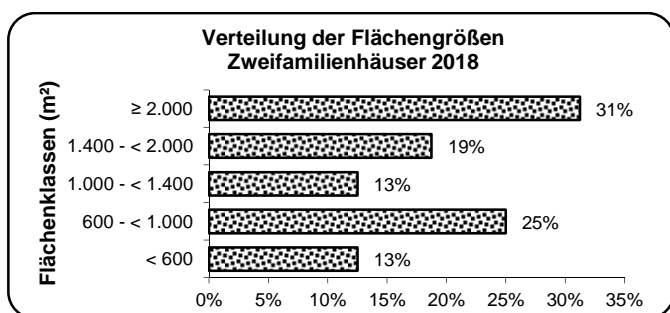


Die Preise für diese Gebäudeart streuten in einer Bandbreite von 26 T€ bis 250 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 134 T€.

Entsprechend der Verteilung der Kaufpreise, die aus dem Diagramm zu entnehmen sind, ergibt sich ein Medianwert in Höhe von 128 T€.

66 % der im Jahr 2018 verkauften Zweifamilienhäuser befinden sich in den Städten der Landkreise.

In den Städten des Landkreises Oberspreewald-Lausitz wurden für 8 Zweifamilienhäuser durchschnittlich 143 T€ bezahlt. Der mittlere Kaufpreis für 13 Immobilien in den Städten des Landkreises Spree-Neiße lag bei rd. 106 T€.



Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Zweifamilienhausgrundstücke betrug ohne überschüssige Grundstücksteile bzw. weitere Flurstücke rd. 1.240 m².

Die mit den Vertragsvorgängen verbundenen Flächengrößen reichten insgesamt von 225 m² bis 17.455 m².

Die Anteile an den Flächengrößen sind im Diagramm dargestellt.

Für 26 Kauffälle konnten die erforderlichen Daten recherchiert werden. Diese Zweifamilienhäuser besitzen eine durchschnittliche Wohnfläche von 190 m² und wiesen eine Spanne von 121 m² bis 340 m² auf.

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

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 – 2018								
Baujahr	Modernisierungen	Anz. KF*	Ø norm. KP* (Spanne) T€	Ø norm. Fläche* (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1945	geringfügige	3	47 (26 – 79)	880 (679 – 1.112)	26 / 40 %	185 (174 – 195)	250 (142 – 405)	155 (55 – 255)
	mittlere	8	117 (63 – 200)	1.720 (692 – 2.393)	22 / 20 %	195 (121 – 310)	605 (466 – 727)	480 (368 – 620)
	überwiegend	8	133 (100 – 170)	1.040 (499 – 1.610)	21 / 14 %	195 (156 – 340)	700 (441 – 959)	610 (328 – 833)
1945 – 1969	mittlere	2	111	1.250	22 / 14 %	175	645	555
	überwiegend	2	245	1.200	20 / 9 %	215	1.150	1.045
nach 1990	keine / geringe (Bj. um 1995)	3	209 (191 – 240)	940 (539 – 1.237)	29/ 11 %	180 (152 – 227)	1.190 (1.057 – 1.258)	1.060 (955 – 1.112)

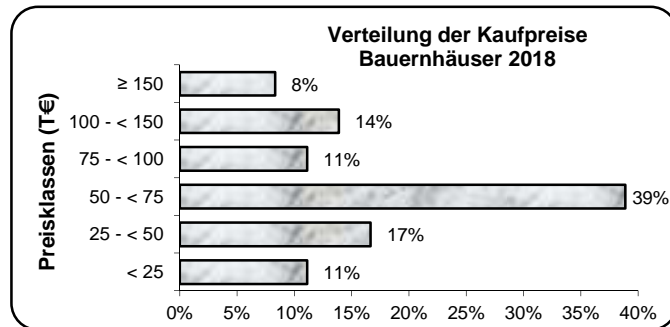
* norm. KP – um Wert überschüssiger Flächen bereinigter Kaufpreis
 norm. Fläche – um überschüssige Flächen bereinigte Grundstücksfläche,
 BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent),
 WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²)

Anz. KF – Anzahl der Kauffälle
 BRW – Bodenrichtwert (in €/m²),
 Wfl – Wohnfläche (in m²)
 GF – Gebädefaktor (in €/m²)

8.2.1.4 Bauernhäuser

Unter diesem Punkt werden nur Grundstücke mit Bauernhäusern, -höfen und Forsthäusern, bei denen mindestens eine Scheune und / oder Stallgebäude auf dem Grundstück vorhanden sind, ausgewertet. Im Jahr 2018 standen 36 Verträge (Vorjahr: 60) für eine entsprechende Analyse zur Verfügung. Damit verbunden war ein Flächenumsatz von rd. 36,3 ha. Der Geldumsatz erreichte 2,9 Mio. €.

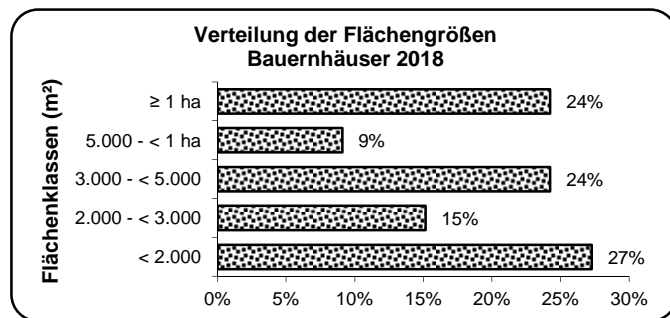
Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr Berichtsjahr zwischen 15 T€ und 410 T€ und betrug im Durchschnitt 80 T€. Wie bei allen anderen Gebäudearten auch, bestimmen das Baujahr und der Gebäudezustand den Kaufpreis. Darüber hinaus hatten außerdem die Anzahl und der Zustand der weiteren Gebäude (Nebengebäude, Ställe, Scheunen, ...) einen Einfluss auf den Gesamtkaufpreis.



Im Diagramm wird die Verteilung der Kaufpreise auf die einzelnen Preisklassen sichtbar. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Schwerpunkt auf die Preisklasse „50 T€ bis 75 T€“ verlagert. Aus dieser Verteilung ergibt sich der Medianwert in Höhe von 64 T€.

Die Mehrzahl (84 %) der verkauften Immobilien, von denen die entsprechenden Daten vorlagen, hatte ein Baujahr vor 1945, viele (53 %) sogar vor 1919.

Die veräußerten Flächengrößen reichten von 484 m² bis 7,4 ha. Im Durchschnitt waren es rd. 1,0 ha.



Etwas mehr als ²/₅ der Immobilien hatten eine Grundstücksgröße, die kleiner als 3.000 m² war. Hierbei handelt es sich oftmals um kleine Bauernhöfe deren landwirtschaftliche Flächen anderweitig veräußert wurden.

Bei 8 Immobilien (¹/₄ der Kauffälle) 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 Wohngebäude standen 27 geeignete Bauernhausgrundstücke aus dem Jahr 2018 zur Verfügung. Ihre Wohnfläche betrug im Durchschnitt rd. 120 m². Die Bandbreite reichte von 60 m² bis 227 m² Wohnfläche.

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

Preisniveau von Bauernhäusern in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2018								
Baujahr	Modernisierungen	Anz. KF*	Ø norm. KP* (Spanne) T€	Ø norm. Fläche* (Spanne) m ²	Ø BRW / Ø BWA* €/m ² / %	Ø Wfl* (Spanne) m ²	Ø WFP* (Spanne) €/m ²	Ø GF* (Spanne) €/m ²
vor 1945	keine bis geringfügige	7	22 (7 – 46)	1.360 (484 – 1.800)	10 / 58 %	95 (60 – 140)	245 (58 – 430)	120 (13 – 244)
	geringfügige	3	51 (27 – 70)	1.940 (1.900 – 2.000)	15 / 51%	125 (70 – 154)	475 (187 – 777)	240 (56 – 352)
	mittlere	7	60 (39 – 92)	1.610 (710 – 2.417)	16 / 35%	125 (96 – 170)	490 (347 – 730)	310 (205 – 463)
	überwiegend, umfangreich	7	169 (67 – 410)	1.410 (790 – 2.000)	22 / 13 %	145 (101 – 227)	1.120 (583 – 1.806)	980 (432 – 1.579)
1945 bis 1969	geringfügige bis mittlere	3	42 (36 – 47)	1.630 (1.350 – 2.000)	9 / 29 %	100 (80 – 122)	430 (365 – 546)	310 (217 – 396)

* norm. KP – um Wert überschüssiger Flächen bereinigter Kaufpreis
 norm. Fläche – um überschüssige Flächen bereinigte Grundstücksfläche,
 BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent),
 WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²)

Anz. KF – Anzahl der Kauffälle
 BRW – Bodenrichtwert (in €/m²),
 Wfl – Wohnfläche (in m²)
 GF – Gebäudefaktor (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 262 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2018 über Einfamilienhäuser zur Verfügung.

Merkmale der Grundstücke:

Baujahr der Gebäude vor 1990 (199 Kauffälle)	Baujahr der Gebäude nach 1990 (63 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): 4 €/m ² bis 80 €/m ²	Bodenwertniveau (BWN): 7 €/m ² bis 80 €/m ²

Der ausgewiesene Bodenwertanteil ergibt sich aus dem ermittelten Bodenwert im Verhältnis zum Grundstückspreis (Kaufpreis - KP). Übergroße Grundstücke wurden entsprechend angepasst (normiert).

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1990 – KF 2016 bis 2018									
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	6	130	26 (15 – 38)	270	49 (37 – 67)	17 / 48 %	0,57 (0,29 – 0,96)
		geringe	10	120	31 (12 – 50)	265	53 (17 – 77)	15 / 41 %	0,61 (0,34 – 0,97)
		mittlere	9	105	46 (28 – 79)	435	72 (55 – 104)	16 / 35 %	0,62 (0,35 – 0,86)
		überwiegend	4	125	100 (78 – 130)	795	117 (87 – 150)	27 / 19 %	0,87 (0,73 – 0,97)
	2	geringe bis mittlere	19	130	57 (15 – 90)	465	84 (52 – 138)	21 / 36 %	0,70 (0,21 – 1,13)
		mittlere	35	125	78 (45 – 159)	625	106 (66 – 152)	18 / 23 %	0,74 (0,40 – 1,28)
		überwiegend	45	125	99 (35 – 165)	800	135 (49 – 254)	19 / 18 %	0,75 (0,39 – 1,33)
		umfangreich	19	145	146 (60 – 300)	980	192 (128 – 396)	22 / 16 %	0,76 (0,31 – 1,22)
	3	überwiegend, umfangreich	7	145	180 (130 – 295)	1.250	221 (142 – 309)	27 / 15 %	0,84 (0,48 – 1,13)
	1945 bis 1969	1	geringe	7	105	38 (20 – 60)	400	59 (33 – 74)	12 / 37 %
mittlere bis überwiegend			3	70	62 (43 – 89)	930	77 (43 – 110)	15 / 19 %	0,84 (0,70 – 1,00)
2		geringe	2	135	60	445	104	20 / 39 %	0,58 (0,54 – 0,62)
		mittlere	12	120	72 (30 – 126)	635	102 (51 – 186)	22 / 26 %	0,75 (0,40 – 1,13)
		überwiegend	21	140	127 (70 – 226)	920	153 (102 – 332)	22 / 17 %	0,86 (0,54 – 1,31)

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr <u>vor</u> 1990 – KF 2016 bis 2018									
Baujahr	Standardstufe	Modernisierungen	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	2	geringe	3 ^{SD}	140	45 (40 – 52)	320	148 (142 – 152)	12 / 21 %	0,31 (0,27 – 0,34)
		mittlere	2 ^{FD}	100	65	660	158	29 / 44 %	0,41 (0,40 – 0,42)
			14 ^{SD}	120	95 (50 – 180)	820	146 (91 – 238)	21 / 23 %	0,66 (0,38 – 1,12)
		überwiegend	3 ^{FD}	120	128 (95 – 150)	1.065	165 (138 – 183)	27 – 18 %	0,77 (0,68 – 0,82)
			12 ^{SD}	150	131 (72 – 205)	895	186 (154 – 231)	24 / 15 %	0,70 (0,41 – 0,98)
	3	umfangreich	2 ^{FD}	100	221	2.175	160	58 / 16 %	1,35 (1,08 – 1,63)
Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr <u>nach</u> 1990 – KF 2016 bis 2018									
Baujahr	Standardstufe	Baujahr der Gebäude Modernisierung	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	um 1994 keine / geringe	4 ^{SD(-)}	160	182 (145 – 208)	1.220	186 (130 – 257)	17 / 9 %	1,02 (0,68 – 1,21)
			8 ^{SD(+)}	130	140 (79 – 215)	1.135	182 (111 – 243)	24 / 14 %	0,77 (0,59 – 1,05)
	3	um 2000 keine / geringe	28 ^{SD(-)}	135	161 (90 – 260)	1.255	202 (155 – 331)	24 / 11 %	0,82 (0,38 – 1,30)
			10 ^{SD(+)}	150	189 (115 – 283)	1.300	252 (162 – 366)	25 / 11 %	0,77 (0,51 – 1,01)
			5 ^{WD(-)}	100	176 (110 – 227)	1.775	213 (162 – 255)	24 / 13 %	0,82 (0,65 – 0,99)
	4	um 2009 keine	5 ^{SD(-)}	130	238 (158 – 320)	1.875	302 (206 – 417)	38 / 13 %	0,79 (0,62 – 1,03)
3 ^{WD(-)}			100	156 (137 – 180)	1.565	262 (232 – 290)	22 / 12 %	0,60 (0,52 – 0,78)	

* 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
 (-) – ohne Unterkellerung, (+) – mit Unterkellerung

8.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Einfamilienhäuser

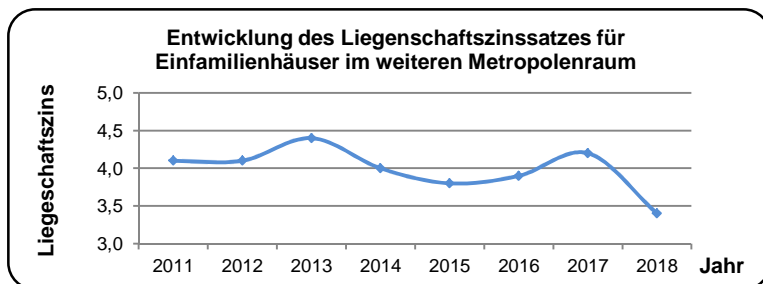
Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2018 des Landes Brandenburg übernommen.¹¹

In diese Untersuchungen sind auch Daten aus den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz mit eingeflossen.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser standen im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 226 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2018 zur Verfügung.

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

Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser (Datenbasis 2016 – 2018)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (226 Kauffälle)			
Bodenwert	5 €/m ² – 230 €/m ²	37 €/m ²	3,4 % (1,3 % – 5,8 %)
Wohnfläche	65 m ² – 293 m ²	128 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,7 – 33,2	18,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² – 9,5 €/m ²	5,7 €/m ²	

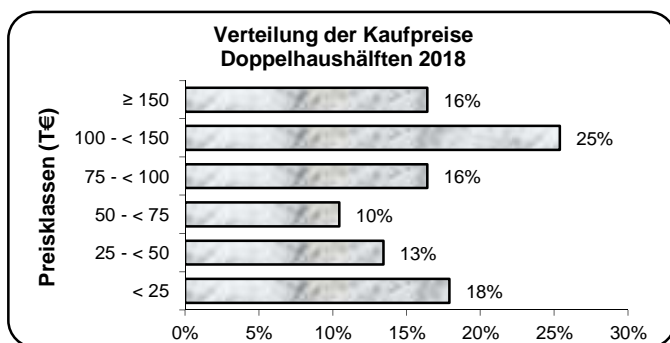


Das nebenstehende Diagramm zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes der letzten Jahre für den weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte, die der Obere Gutachterausschuss jährlich veröffentlicht hat.

8.5 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

8.5.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften

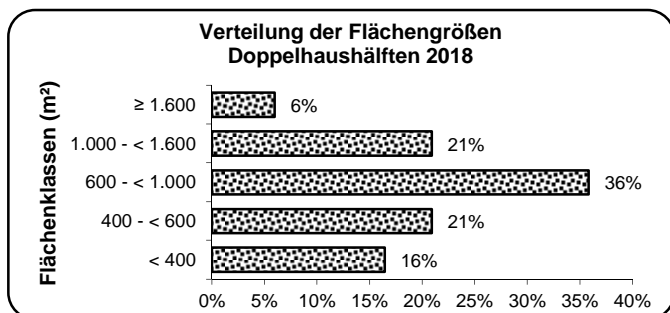
Im Berichtszeitraum stehen 67 geeignete Doppelhaushälften zur Auswertung zur Verfügung. Im Vergleich zum Vorjahr sind das acht Verträge mehr. Der Geldumsatz lag bei rd. 5,8 Mio. € (Vorjahr: 4,6 Mio. €).



73 % der verkauften Doppelhaushälften befinden sich in den Städten der Landkreise. Das Baualter, der Zustand der Gebäude und die Lage beeinflussten den Preis.

Die Kaufpreise aller Doppelhaushälften streuten in einer Bandbreite von symbolischen 500 € bis 200 T€ und lagen im Durchschnitt bei rd. 87 T€.

Aus der Verteilung ergibt sich ein Medianwert in Höhe von 80 T€.



Die Grundstücke waren zwischen 207 m² und 2.010 m² groß. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei etwa 815 m².

Gemäß der Verteilung ergab sich ein Medianwert von rd. 720 m².

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

Die Wohnflächen der Doppelhaushälften betragen 48 m² bis 199 m² und im Durchschnitt rd. 110 m².

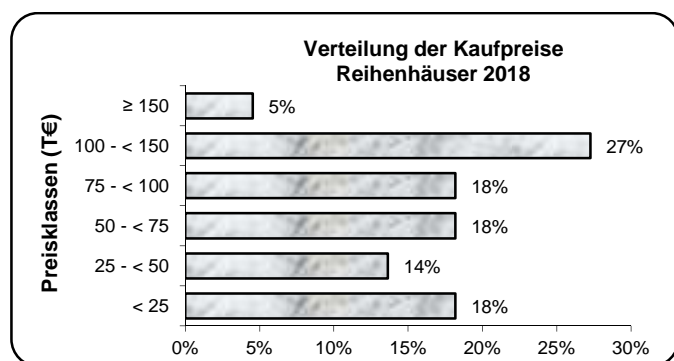
Die nun folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der 51 im Berichtsjahr verkauften Doppelhaushälften, deren Daten für eine Auswertung geeignet waren. Sind in manchen Kategorien nur einzelne Kauffälle vorhanden, werden diese auf datenschutzrechtlichen Gründen nicht dargestellt.

Preisniveau der Doppelhaushälften in den Landkreisen SPN und OSL – 2018								
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	7	27 (5 – 70)	675 (339 – 1.213)	27 / 62 %	95 (65 – 140)	290 (63 – 636)	112 (22 – 255)
	mittlere	7	41 (20 – 75)	1.000 (409 – 2.010)	18 / 36 %	80 (48 – 144)	510 (338 – 717)	325 (189 – 505)
	mittlere bis überwiegend	8	73 (48 – 105)	777 (336– 1.455)	21 / 18 %	105 (80 – 144)	710 (480 – 938)	580 (384 – 719)
	überwiegend, umfangreich	14	129 (75 – 164)	992 (617 – 1.464)	25 / 17 %	135 (71 – 199)	1.050 (377 – 1.761)	875 (263 – 1.433)
1945 bis 1969	mittlere	2	70	650	17 / 17 %	120	585	490
	überwiegend	2	111	630	10 / 18 %	145	770	690
1970 bis 1990	geringfügige bis mittlere	2	81	1.235	16 / 15%	120	665	565
	mittlere bis überwiegend	2	165	1.065	31 / 16 %	150	1.085	910
1991 bis 2013		7	135 (69– 199)	345 (207– 457)	37 / 11 %	120 (83–130)	1.135 (831 – 1.658)	1.015 (707 – 1.574)

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

8.5.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern

Im Berichtszeitraum wurden 22 Reihenhäuser, vier weniger als im Jahr 2017, ohne ungewöhnliche und persönliche Umstände veräußert. Die Reihenhäuser befinden sich zu 68 % in den Städten der beiden Landkreise. Ihr Geldumsatz lag bei rd. 1,7 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €).

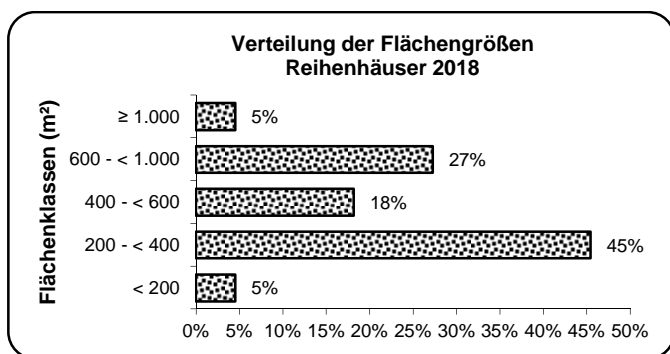


Die Kaufpreisspanne reichte von 15 T€ bis 160 T€. Das arithmetische Preismittel aller Reihenhäuser betrug rd. 76 T€.

Der Medianwert für ein Reihenhausgrundstück lag bei 71 T€.

Die 12 Reihemittelhäuser kosteten durchschnittlich 78 T€ und die 10 Reihenendhäuser im Mittel 73 T€.

Die Häuser hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 95 m² (Spanne: 52 m² bis 180 m²), die im Median bei rd. 85 m² liegt. Beeinflusst wird die Größe der Wohnfläche durch die Anzahl der Geschosse und den Grad des Dachgeschossausbaus.



Die veräußerten Reihenhaushausgrundstücke hatten eine Größe von 89 m² bis 1.337 m².

Sie waren im Durchschnitt rd. 510 m² groß. Der Medianwert lag bei 400 m².

Die Mittelhausgrundstücke waren durchschnittlich 480 m² groß.

Die Endhausgrundstücke hatten eine mittlere Größe von 550 m²

Die nun folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der 21 Reihenhäuser aus dem Berichtsjahr und 24 aus dem Jahr 2017, deren Daten für eine Auswertung geeignet waren.

Preisniveau der Reihenhäuser in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2017 / 2018								
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	keine bis geringfügige	2	7	320	19 / 90 %	50	130	25
	mittlere	11	37 (22 – 66)	410 (89 – 923)	20 / 23%	85 (52 – 133)	475 (212 – 769)	380 (120 – 694)
	überwiegend	6	68 (50 – 95)	515 (147 – 1.069)	26 / 17 %	85 (65 – 114)	865 (613 – 1.123)	690 (516 – 917)
	überwiegend, umfangreich	8	86 (50 – 139)	530 (150 – 1.337)	20 / 9 %	95 (61 – 142)	950 (583 – 1.508)	870 (523 – 1.449)
1945 bis 1969	geringe bis mittlere	4	35 (15 – 58)	540 (355 – 977)	17 / 37 %	110 (81 – 167)	314 (185 – 402)	200 (93 – 317)
	überwiegend, umfangreich	6	111 (76 – 150)	520 (266 – 977)	38 / 16 %	90 (73 – 107)	1.270 (841 – 1.724)	1.060 (768 – 1.465)
1970 bis 1990	überwiegend, umfangreich	3	90 (70 – 115)	405 (273 – 514)	21 / 10 %	80 (55 – 110)	1.160 (886 – 1.545)	1.155 (758 – 1.451)
ab 1991		5	125 (95 – 160)	285 (212 – 338)	26 / 6 %	120 (111 – 126)	1.055 (819 – 1.311)	950 (777 – 1.219)

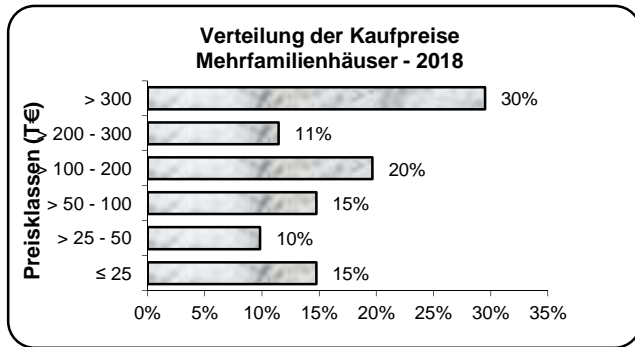
* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
Wfl – Wohnfläche (in m²) WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²) GF – Gebädefaktor (in €/m²)

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau und Vergleichspreise

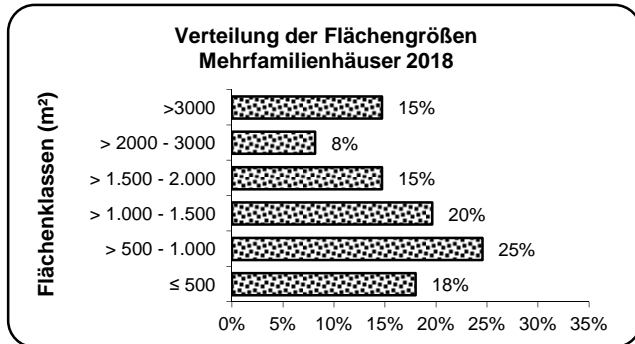
Im Berichtszeitraum wechselten 71 Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz den Eigentümer. Damit blieb das Marktgeschehen gegenüber 2017 mit 78 Veräußerungen relativ konstant.

Der Geldumsatz lag bei 25 Mio. €, somit auch konstant gegenüber dem Jahr 2017. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich überwiegend in den Städten, die meisten in Forst (Lausitz) (15 Veräußerungen), Guben (11 Veräußerungen) und Spremberg (8 Veräußerungen) sowie Lauchhammer und Senftenberg (zus. 9 Veräußerungen).



Die Preisspanne von 61 einzelnen Mehrfamilienhäusern reichte von 1 T€ bis 1.7 Mio. €, je nach Alter und Zustand der Gebäude und deren Lage.

10 Verträge erstreckten sich über mehrere Gebäude. Für diese Immobilien wurden Preise zwischen 50 € und 6 Mio. € vereinbart. Eine Kaufpreisaufteilung war nicht möglich.



Die Größen der einzelnen Mehrfamilienhaus - Grundstücke variierten von 165 m² bis 33.800 m².

Kauffälle über Grundstücke mit mehreren Gebäuden hatten Verkaufsflächen von 2.400 m² bis 4,3 ha an verschiedenen Standorten als Paketverkäufe.

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 von Mehrfamilienhäusern aus Verkäufen der Jahre 2016 - 2018, von denen weitere Informationen zur Verfügung standen und die für eine Veröffentlichung geeignet waren.

Preisniveau von Mehrfamilienhäusern in den Landkreisen SPN und OSL 2016 - 2018									
Baujahr	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	29 [#]	58 (5,5 – 325)	1.285 (257 – 7.502)	24 / 46 %	440 (185 – 950)	8 / 58	146 (11 – 429)	98 (- 16 – 380)
	mittlere	26	169 (67 – 350)	1285 (300 – 8.430)	26 / 15 %	390 (125 – 809)	5 / 20	453 (160 – 766)	385 (129 – 690)
		5	429 (110 – 696)	4.314 (427 – 9.838)	22 / 22 %	1.036 (725 – 1.323)	16 / 9	421 (152 – 652)	356 (93 – 620)
	überwiegend	21 [#]	293 (70 – 880)	1.216 (220 – 3.840)	31 / 12 %	449 (85 – 2.105)	7 / 17	695 (243 – 1.382)	618 (221 – 1.352)
1945 bis 1969	keine bis geringfügige	7 [#]	99 (24 – 260)	9.063 (402 – 33.381)	13 / 45 %	652 (266 – 1.395)	10 / 62	148 (33 – 481)	102 (7 – 393)
	mittlere bis überwiegend	6	182 (112 – 398)	1.235 (470 – 2.295)	20 / 11 %	410 (240 – 769)	7 / 33	548 (153 – 1.658)	501 (145 – 1.605)
>1990	mittlere	4	582 (140 – 1.080)	2.695 (1.500 – 5.751)	38 / 14 %	633 (205 – 1.030)	9 / 0	921 (534 – 1.444)	783 (445 – 1.149)

* 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

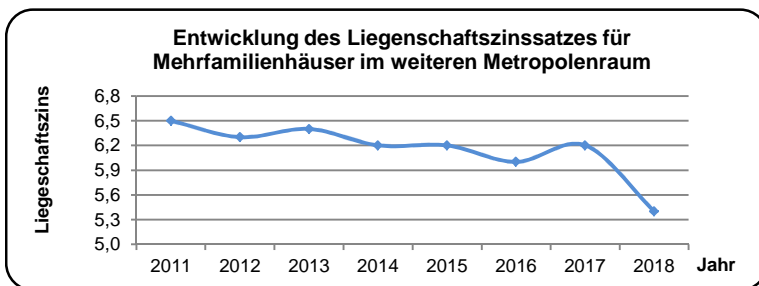
8.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser¹²

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2018 des Landes Brandenburg übernommen.¹³

In diese Untersuchungen sind auch Daten aus den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz mit eingeflossen.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser standen im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 245 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2018 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2016 – 2018)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolenraum ohne die kreisfreien Städten (245 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 113 €/m ²	37 €/m ²	5,4 % (2,4 % – 8,7 %)
Wohn- und Nutzfläche	160 m ² – 6.871 m ²	546 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	37 Jahre	
Rothertragsfaktor	6,5 – 20,7	11,7	
monatliche Nettokaltmiete	2,9 €/m ² – 9,8 €/m ²	4,9 €/m ²	



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

Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht. Sofern ein zeitlicher Einfluss nachgewiesen werden konnte, wird in den Tabellen des Grundstücksmarktberichtes des Oberen Gutachterausschusses zusätzlich zu dem o.g. Mittelwert aus den Jahren 2016-2018 der **Mittelwert für das Jahr 2018** angegeben.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau und Vergleichspreise

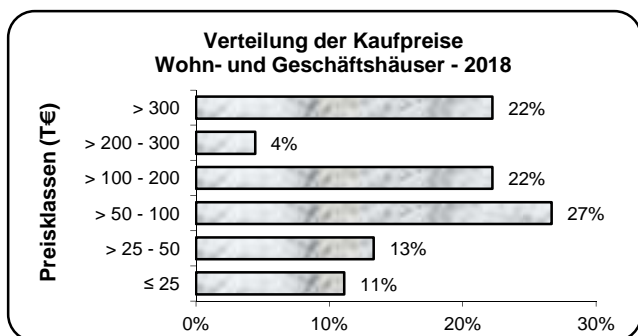
8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2018 wurden in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 45 Wohn- und Geschäftshäuser in die Datenbank aufgenommen. Diese befinden sich zu 64 % in den Städten der Landkreise. Die meisten dieser Immobilien wurden in den Städten Spremberg (7 Verträge), Guben (3 Verträge) und Forst (Lausitz) (4 Verträge) veräußert. Der Geldumsatz lag bei rd. 8,9 Mio. € (Vorjahr: 5,4 Mio. €).

Die Kaufpreisspanne reichte von 8 T€ bis 1,4 Mio. € Im Durchschnitt lag der Preis bei rd. 197 T€.

¹² Rahmenbedingungen und Erläuterungen in Anlage 6

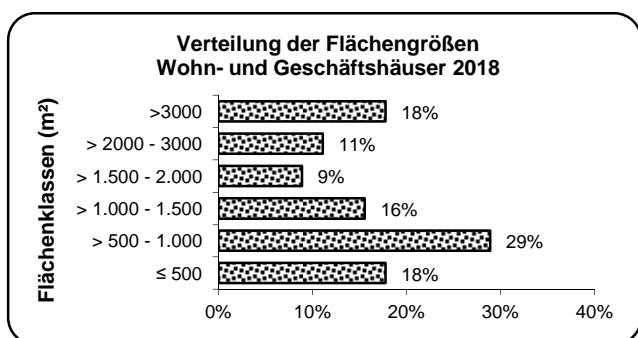
¹³ Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird im Anhang 6 erläutert.



Im nebenstehenden Diagramm wird die Preisverteilung der Wohn- und Geschäftshäuser im Jahr 2018 dargestellt.

Ca. ¼ dieser Immobilien erzielten Preise, die größer als 200 T€ waren.

Der Medianwert lag bei rd. 106 T€.



Die Größen dieser Wohn- und Geschäftshausgrundstücke variierten von 174 m² in den Innenstadtlagen bis 5.384 m² im ländlichen Raum.

Die Verteilung der veräußerten Grundstücksgrößen ist im nebenstehenden Diagramm ersichtlich. Überwiegend wurden Flächen zwischen 500 m² und 1.000 m² erworben.

Der Medianwert lag bei 904 m².

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern aus den Jahren 2016 - 2018, 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 – 2016 - 2018									
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	12	37 (8 – 129)	1.223 (279 – 2.721)	26 / 87 %	525 (176 – 1.115)	5 / 63	81 (24 – 214)	30 (- 47 – 158)
	mittlere	13	141 (35 – 450)	2.001 (200 – 8.336)	29 / 23 %	514 (78 – 1.903)	6 / 28	317 (66 – 776)	255 (39 – 627)
	überwiegend	11	249 (80 – 535)	860 (174 – 4.545)	56 / 11 %	313 (110 – 600)	3 / 23	817 (488 – 1.399)	729 (432 – 1.264)
5		451 (324 – 680)	544 (329 – 936)	52 / 6 %	804 (286 – 1.847)	9 / 26	757 (368 – 1.399)	707 (354 – 1.329)	
1960 – 1990	mittlere	9	166 (15 – 470)	1.603 (390 – 3.479)	27 / 25 %	431 (230 – 1.237)	4 / 15	353 (65 – 895)	291 (26 – 841)
1990 – 2008		9	716 (100 – 2.148)	2.855 (735 – 6.018)	44 / 18 %	833 (152 – 3.320)	5 / 29	999 (255 – 1.991)	888 (48 – 1.843)

* 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 acht Verträge über Büro- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Sechs dieser Immobilien befinden sich im Raum des Landkreises Oberspreewald-Lausitz und zwei im Landkreis Spree-Neiße. Dabei handelte es sich um sehr unterschiedliche Einzelobjekte z.B. Zahnarztpraxen, Gesundheitszentren oder auch ein Gemeindezentrum.

Die Preisspanne reichte von 15 T€ bis 230 T€. Es ergab sich ein Geldumsatz in Höhe von 741 T€. 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 einschließlich Arztpraxen (bekannte Baujahre: 1890 bis 2005) stehen, sind zwischen 560 m² und 8.460 m², im Durchschnitt rd. 2.700 m² groß. Von einigen Objekten konnten die Nutzflächen ermittelt werden. Diese betragen 60 m² bis 1.400 m².

Aufgrund der sehr geringen Anzahl der Erwerbsvorgänge wurden die Kauffälle mit geeigneten Daten der Jahre 2016 – 2018 zusammengefasst und entsprechenden Baujahresklassen zugeordnet.

Preisniveau von Büro- und Verwaltungsgebäuden in den Landkreisen SPN und OSL – 2016 - 2018								
Baujahr	Modernisierungen	Anz. KF*	Ø KP (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m ²	Ø BRW / Ø BWA* €/m ² / %	Ø Nufl* (Spanne) m ²	Ø NFP* (Spanne) €/m ²	Ø GF* (Spanne) €/m ²
vor 1945	mittlere	6	458 (20 – 2.110)	1.470 (233 – 3.720)	32 / 26 %	857 (176 – 2.176)	436 (114 – 970)	380 (50 – 940)
1950 – 1990	mittlere	6	82 (15 – 160)	3.100 (870 – 4.380)	14 / 47 %	530 (100 – 1.400)	200 (60 – 430)	110 (30 – 270)
> 1990	geringfügig	5	293 (30 – 625)	1.740 (910 – 3.950)	48 / 23 %	765 (60 – 1.700)	486 (335 – 745)	378 (237 – 685)

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

8.7.2 Geschäftsgebäude

Im Jahr 2018 wurden 22 Geschäftsgebäude veräußert. Darunter waren sechs Verkaufsstellen (Läden), acht Verbrauchermärkte sowie zwei Baumärkte, zwei Autohäuser mit Werkstatt und vier sonstige Geschäftshäuser.

Der Geldumsatz belief sich auf 29 Mio. €. Die Preisspanne reichte von 10 T€ bis 8,2 Mio. €. Die Grundstücke waren zwischen 314 m² und 47.351 m² groß.

Für einige Immobilien konnten die relevanten Daten erfasst und ausgewertet werden. Sie sind in der folgenden Tabelle mit den Kauffällen aus den Jahren 2016 und 2017 zusammengestellt.

Preisniveau von Geschäftshäusern in den Landkreisen SPN und OSL 2016 – 2018							
Baujahre	Anz. KF*	Ø KP (Spanne) T€	Ø Flächen (Spanne) m ²	Ø BRW / Ø BWA* €/m ² / %	Ø Nfl (Spanne) m ²	Ø NFP* (Spanne) €/m ²	Ø GF* (Spanne) €/m ²
kleinere Geschäftshäuser (keine oder geringfügige Modernisierung) (2015/2016)							
< 1945	3	33 (9 – 55)	520 (239 – 833)	23 / 41 %	135 (85 – 200)	225 (106 – 292)	145 (39 – 236)
Läden (modernisiert nach 1990)							
1945 - 2000	6	315 (25 – 1.500)	2.579 (178 – 10.682)	25 / 30 %	586 (65 – 1.820)	346 (86 – 824)	282 (22 – 719)
Verbrauchermärkte, Discounter (Weiterverkauf)							
1991 - 1999	8	2.230 (150 – 8.200)	12.380 (881 – 47.351)	26 / 26 %	3.858 (890 – 10.700)	478 (133 – 786)	396 (68 – 725)
Verbrauchermärkte, Discounter (Weiterverkauf)							

nach 2000	14	1.913 (890 – 5.485)	5.703 (4.130 – 11.402)	33 / 11 %	1.336 (810 – 3.560)	1.494 (855 – 2.962)	1.358 (752 – 2.838)
Autohäuser (2015/2016)							
ab 1960	4	380 (270 – 499)	4.325 (3.033 – 5.600)	46 / 45 %	793 (590 – 1.090)	529 (248 – 713)	321 (90 – 530)

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

8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

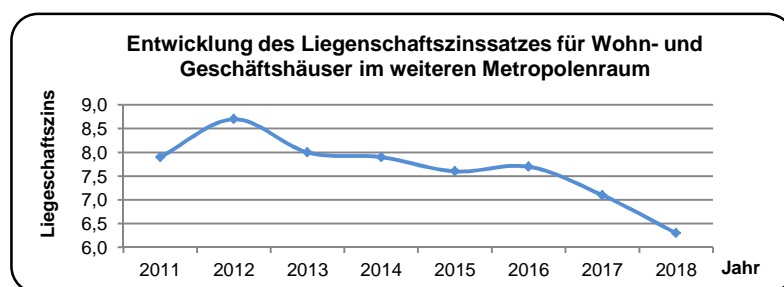
Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2018 des Landes Brandenburg übernommen. (Erläuterungen und Rahmenbedingungen siehe Anlage 6).

In diese Untersuchungen sind auch Daten aus den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz mit eingeflossen.

8.7.3.1 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser standen im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 71 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2018 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2016 – 2018)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolenraum ohne die kreisfreien Städten (71 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m² – 144 €/m²	52 €/m²	6,3 % (1,5 % – 13,6 %)
Wohn- und Nutzfläche	138 m² – 974 m²	433 m²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 69 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 20,6	11,3	
monatliche Nettokaltmiete	3,3 €/m² – 8,9 €/m²	5,3 €/m²	



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

Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht. Sofern ein zeitlicher Einfluss nachgewiesen werden konnte, wird in den Tabellen des Grundstücksmarktberichtes des Oberen Gutachterausschusses zusätzlich zu dem o.g. Mittelwert aus den Jahren 2016-2018 der **Mittelwert für das Jahr 2018** angegeben.

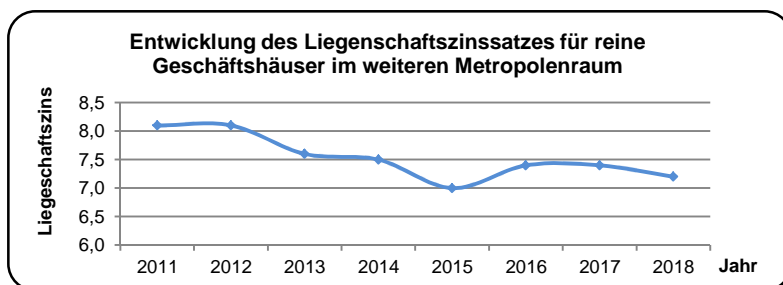
8.7.3.2 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2018 des Landes Brandenburg übernommen. (Erläuterungen und Rahmenbedingungen siehe Anlage 6).

In diese Untersuchungen sind auch Daten aus den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz mit eingeflossen.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für reine Geschäftshäuser standen im weiteren Metropolenraum insgesamt 33 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2018 zur Verfügung.

Liegenchaftszinssatz für reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2016 – 2018)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenchaftszinssatz
weiterer Metropolitanraum (33 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² – 497 €/m ²	94 €/m ²	7,2 % (4,2 % – 13,5 %)
Wohn- und Nutzfläche	155 m ² – 14.494 m ²	2.069 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 52 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,0 – 18,1	10,6	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m ² – 11,2 €/m ²	7,1 €/m ²	



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

8.7.4 Hotels und Gaststätten

In den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden im Berichtszeitraum ein Hotel und neun Gaststätten unterschiedlicher Baujahre in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die Kaufpreise dieser Objekte lagen im Durchschnitt bei 127 T€. Die Preise reichten von 9,5 T€ bis 450 T€. Die mittlere Grundstücksgröße betrug rd. 1.800 m².

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 2018 nahmen im Berichtsgebiet 49 Grundstücke mit derartigen Gebäuden, teilweise als Gebäudekomplexe am Grundstücksmarkt teil, damit zwei mehr als im Vorjahr.

Je nachdem, in welchem Zustand die Immobilien waren und wie viele Gebäude zu ihnen gehörten, reichte die Kaufpreisspanne von 1 € als symbolischer Kaufpreis bis 1,5 Mio. €. Ihr Gesamtumsatz betrug rund 6,1 Mio. €, rund 1 Mio. € weniger als 2017.

Die Grundstücke waren zwischen 100 m² bis ca. 23 ha groß. Diese Immobilien befinden sich teilweise in Gewerbegebieten und teilweise in den Ortslagen.

Unter diesen Objekten befanden sich:

- Acht **Werkstätten** mit Kaufpreisen von 5 T€ bis 1 Mio. € und Grundstücksgrößen bis 1 ha
- Neun **Industriebauten** bei Kaufpreisen zwischen 1 € und ca. 1,5 Mio. € und Grundstücksgrößen bis 3 ha
- Acht **Lagergebäude**. Die Preise lagen hier zwischen 1,5 T€ und 90 T€.

- Sieben **landwirtschaftliche Objekte**, häufig **Stallanlagen**. Hier besaßen die vereinbarten Kaufpreise ein Spektrum von 26 T€ bis 190 T€.
- Zehn **Schuppen und Scheunen** in einer Preisspanne von 900 € bis 60 T€
- Fünf **Maschinen- und Gerätehäuser** bei Kaufpreisen von 1 € bis 360 T€
- Zwei **Ziegeleien** mit je ca. 53 T€ Kaufpreis

Detaillierte Auswertungen sind aufgrund der Datenlage nicht möglich.

8.9 Sonstige bebaute Objekte

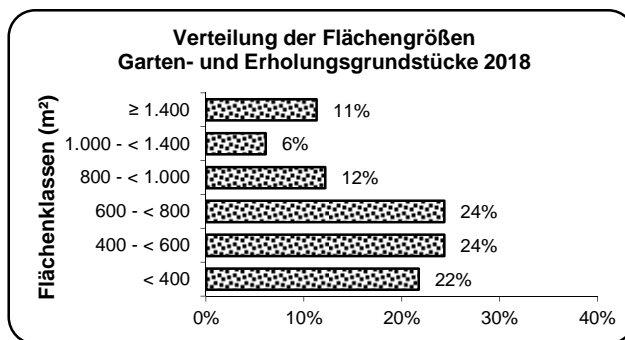
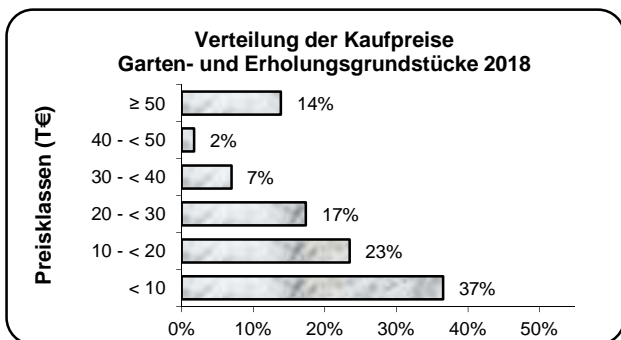
8.9.1 Garten- und Erholungsgrundstücke

Im Berichtszeitraum wurden 115 bebaute Erholungsgrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz veräußert.

Davon befinden sich 70 % im Landkreis Spree-Neiße und 30 % im Landkreis Oberspreewald-Lausitz, vorwiegend in Erholungsgebieten der Landkreise. Der Geldumsatz für diese Erholungsgrundstücke betrug rd. 2,8 Mio. €. Der arithmetische Mittelwert der Kaufpreise lag bei ca. 24.000 €, der Medianwert bei 18.500 €.

Darunter befanden sich 16 Gartengrundstücke mit Gartenlauben. Deren Geldumsatz lag bei rd. 81.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug ca. 5.000 €.

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



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

Preisniveau von Garten- und Erholungsgrundstücken in den Landkreisen SPN und OSL – 2018				
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Flächenumsatz m²
Wochenendhäuser und Bungalows	99	27 (<1 – 230)	750 (200 – 6.450)	75.000
Lauben und Bungalows in Gärten	16	5 (<1 – 14)	1.200 (270 – 3.900)	19.500

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 – 2018				
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				
75	26 (1,0 – 130)	630 (200 – 2.500)	38 (20 – 120)	660 (50 – 2.900)
Wochenendhäuser und Bungalows in Ortslagen oder Außenbereich, Baujahre vor 1990				
20	29 (2 – 230)	1.260 (400 – 6.450)	35 (16 – 58)	740 (90 – 3.900)
Gartenlauben, Baujahre vor 1990				
14	4,7 (<1 – 14)	1.300 (270 – 3.900)	30 (18 – 58)	180 (28 – 700)

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

In der folgenden Übersicht wurden die registrierten Grundstücksverkäufe der letzten 2 Jahre in den verschiedenen Erholungsgebieten der beiden Landkreise zusammengestellt.

Preisniveau von Wochenendhäusern / Bungalows in Erholungsgebieten der Landkreise – 2017 bis 2018			
Wochenendhausgebiet	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis Spanne in (T€)	Ø Flächengröße Spanne in (m²)
Landkreis Spree-Neiße			
Drebkau OT Domsdorf, Kleingartenanlage Steinitz	4	8,0 1,5 – 15,0	660 370 – 1.090
Felixsee OT Bohsdorf, Bungalowsiedlung am Felixsee	7	22,6 6,0 – 55,0	375 300 – 474
Burg (Spreewald) OT Burg Erholungsgebiet „Kauperinsel“	5	112 79 – 150	730 450 – 1.030
Neuhausen/Spree OT Neuhausen, Bungalowsiedlung „Waldsiedlung“	7	29,6 3,0 – 72,0	590 460 – 720
Neuhausen/Spree OT Bagenz, Bungalowsiedlungen am Spremberger See	11	21,8 9,4 – 83,0	505 290 – 800
Neuhausen/Spree OT Klein Döbbern, Bungalowsiedlungen am Stausee	28	20,3 1,0 – 97,0	450 280 – 1.900
Schenkendöbern OT Groß Drewitz, Bungalowsiedlung am Göhlensee	7	14,6 7,5 – 35,0	470 190 – 750
Schenkendöbern OT Pinnow, Bungalowsiedlungen am Pinnower See	27	21,5 2,5 – 73,0	540 340 – 910
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung „Weißer Berg“	12	12,4 1,0 – 27,5	1.120 410 – 2.500
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung Bühlow Nord	5	14,0 6,0 – 28,0	556 370 – 860

Preisniveau von Wochenendhäusern / Bungalows in Erholungsgebieten der Landkreise – 2017 bis 2018			
Wochenendhausgebiet	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis Spanne in T€	Ø Flächengröße Spanne in m²
Landkreis Oberspreewald-Lausitz			
Annahütte, Erholungsgebiet „Kristall“	3	6,7 5,0 – 8,5	690 330 – 1.040
Großmehlen, GT Kleinkmehlen, Erholungsgebiet „Am Kutschenberg“	11	18,5 5,0 – 36,0	705 400 – 2.600
Kittlitz, GT, Schönfeld Erholungsgebiet „Am Silbersee“	2	19,0	550
Lauchhammer, OT Grünewalde, Erholungsgebiet „Grünewalder Lauch“	8	41,9 20,0 – 85,0	650 480 – 800
Lübbenau, Standorte im Außenbereich	5	25,2 10,0 – 55,0	1.100 430 – 2.130

8.9.2 Weitere sonstige Gebäude

Die Preise für fünf **ehem. Schul-, Kita-, bzw. Wohnheimgebäude** reichten im Berichtsjahr von 17 T€ bis 900 T€ (im Mittel 461 T€) je nachdem, welche zukünftige Nutzung geplant ist. Die mittlere Grundstücksgröße lag bei rd. 25.000 m².

Sechs ehemalige **Bahnhofsgebäude** und sonstige Bahnanlagen wurden 2018 für durchschnittlich 12,5 T€ auf dem Grundstücksmarkt gehandelt. Die Preise schwankten zwischen 3 T€ und 28 T€ bei Grundstücksgrößen von ca.10 T€ im Mittel.

In Einzelfällen wurden eine Sporthalle, ein Vereinshaus, eine ehemalige Kapelle, eine Tankstelle, die Ruine einer ehemaligen Mühle sowie ein Seniorenheim verkauft. Aufgrund der Einzelfälle kann keine weitere Auswertung erfolgen.

Weiterhin wurden im Jahr 2018 vier **Villen** bzw. **Guts- oder Herrenhäuser** in beiden Landkreisen verkauft. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 50 T€ bis 495 T€ und betragen im Mittel rd. 243 T€.

Für nur wenige Kauffälle konnten in den vergangenen Jahren die benötigten Daten erfasst werden. Daher wird die Auswertung für die Jahre 2015 bis 2018 erstellt.

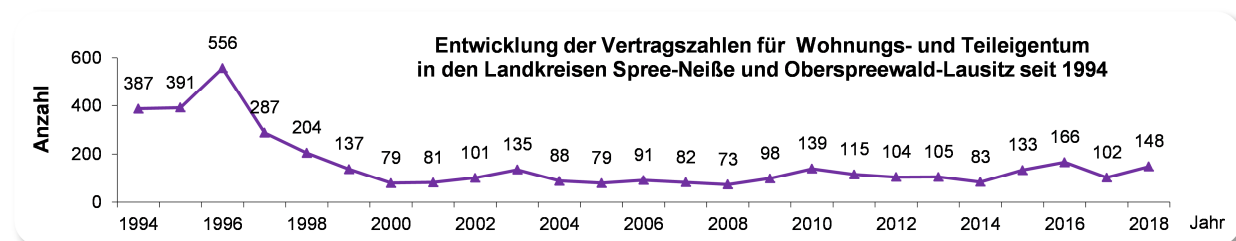
Preisniveau und Wohnflächenpreise für Villen und Herrenhäuser in den LK SPN und OSL – 2015 bis 2018								
Baujahr	Modernisierungen	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1950	geringfügige bis mittlere	5	103 (50 – 200)	5.000 (1.300–11.100)	15 / 27	323 (200 – 600)	316 (134 – 475)	243 (84 – 390)
	überwiegend	6	424 (240 – 615)	11.900 (1.300-56.000)	29 / 12	441 (270 – 660)	970 (690 – 1.470)	868 (570 – 1.260)

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

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeiner Überblick

Die Anzahl der Veräußerungen auf dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist im Berichtsjahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um ca. 45 % gestiegen. Das Diagramm gibt einen Überblick über die Entwicklung.



Wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht, ist dabei aber der Geldumsatz insgesamt gegenüber dem Vorjahr annähernd konstant geblieben.

Umsätze für Wohnungs- und Teileigentum – 2017 / 2018 insgesamt						
Landkreis	Anzahl der Kauffälle		Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz (Mio. €)		Veränderung zum Vorjahr
	2017	2018		2017	2018	
beide	102	148	45 %	11,4	11,9	4 %
Oberspreewald-Lausitz	44	54	23 %	7,1	5,1	- 28 %
Spree-Neiße	58	94	62 %	4,3	6,8	58 %

Unter den im Jahr 2018 registrierten 148 Veräußerungen waren 27 Erstverkäufe und 121 Weiterveräußerungen¹⁴.

9.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum

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

Die folgende Tabelle beinhaltet die Umsatzzahlen der Jahre 2017 und 2018 gegliedert nach Landkreisen.

Umsätze für Wohnungseigentum – 2017 / 2018 in den Landkreisen								
Art des Wohnungseigentums	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz (Mio. €)			
	Landkreis SPN		Landkreis OSL		Landkreis SPN		Landkreis OSL	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Erstverkäufe	15	14	14	13	1,8	2,0	2,1	2,6
Weiterveräußerungen	39	76	27	36	2,4	4,5	1,5	1,9

9.2.1 Erstverkäufe

Im Jahr 2018 wurden für beide Landkreise 27 Erstverkäufe von Wohnungseigentum in der Geschäftsstelle registriert. Die bevorzugten Lagen sind hier seit mehreren Jahren die guten Wohnlagen der Städte Senftenberg, Großräschen, Spremberg und die Gemeinde Burg (Spreewald).

Bei älteren Objekten befanden sich die Preise je nach Modernisierungszustand der Gebäude sowie der Wohnungen zwischen 50 T€ und 270 T€. Bei Neubauten zwischen 150 T€ und 330 T€.

¹⁴Erläuterung der Begriffe Erstverkäufe und Weiterveräußerung im Glossar

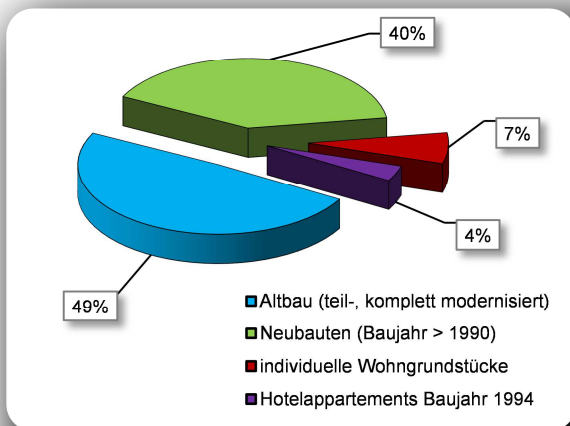
Die **nächste Tabelle** gibt für das Jahr 2018 einen Überblick über das Preisniveau und über das daraus abgeleitete Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ - auch **Wohnflächenpreis (WFP)** genannt - **in neu errichteten Gebäuden**, bei denen die dafür erforderlichen Daten zur Verfügung standen.

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in Mehrfamilienhäusern – 2018						
Baujahres- klasse	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) T€	Ø Wohnfläche (Spanne) m ²	Ø WFP** (Spanne) €/m ²	Ø BRW €/m ²
2018	Großräschen	8	268 (178 - 332)	96 (66 - 117)	2.790 (2.660 - 2.940)	50
	Niemtsch	2	165	98	1.690	50
	Burg, Spremberg	10	172 (147 - 180)	82 (68 - 85)	2.090 (1.880 - 2.190)	27

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

9.2.2 Weiterveräußerungen

Im Jahr 2018 wurden 112 Kaufverträge registriert, in denen Eigentumswohnungen sowie Hotelapartments im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weiterverkauft wurden.



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

(WFP 640 – 680 €/m²)

Darüber hinaus wurden 4 Apartments in einem Hotel im Süden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz weiterveräußert.

(WFP im Mittel 480 €/m²)

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

(WFP im Mittel 1.235 €/m²)

2018 standen 90 weiterveräußerte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) bzw. 10 in Wohn- und Geschäftshäusern (WGH) für eine Preisanalyse zur Verfügung.

In diesem Jahr bewegten sich die Preise der Eigentumswohnungen in den Mehrfamilienhäusern in einer Spanne von 8 T€ bis 170 T€, je nach Größe, Lage, Baujahr und Ausstattung. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 51 T€.

Häufig waren in den Kaufpreisen Anteile für Stellplätze, Kellerräume und Gartenflächen enthalten. Die Spanne der erworbenen Wohnflächen betrug 30 m² bis 205 m² mit einem Mittelwert von 70 m².

Die Kaufpreise der Wohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern lagen in der Spanne von 10 T€ bis 150 T€ mit einem Mittelwert von 61 T€ bei erworbenen Wohnflächen von 65 m² bis 122 m², durchschnittlich 90 m².

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

Preisniveau der Apartments (Weiterverkauf) – 2018					
Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Apartments	Ø Kaufpreis* (Spanne) €	Ø Wohnfläche m ²	Ø WFP** (Spanne) €/m ²	Ø KPI** (Spanne) €
4	4	9.500 (4.750 - 20.800)	20	480 (238 - 1.041)	15.375 (9.500 - 27.500)

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

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

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau bei auswertbaren Verkäufen von Eigentumswohnungen in MFH der letzten beiden Jahre und über das daraus abgeleitete Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ (WFP).

Bei einigen Standorten erfolgten die Modernisierungen schon in den 1990er-Jahren.

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in MFH und WGH – 2017 / 2018						
Baujahresklasse	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) T€	Ø Wohnfläche (Spanne) m ²	Ø WFP (Spanne) €/m ²	Ø BRW (Spanne) €/m ²
< 1945 mittlere / überwindende Modern.	Altdöbern, Forst	12	21 (8 - 61)	76 (40 - 123)	280 (118 - 494)	27 (18 - 29)
	Lübbenau, Senftenberg	10	57 (21 - 150)	61 (39 - 104)	891 (527 - 1.730)	66 (45 - 115)
	Guben, Spremberg	6	48 (25 - 74)	86 (69 - 109)	558 (362 - 694)	21 (16 - 32)
1945 – 1970 mittlere / überwindende Modernisierung	Forst	15	18 (11 - 26)	52 (30 - 74)	346 (342 - 350)	33 (28 - 35)
	Ortrand, Ruhland	4	20 (15 - 25)	64 (64 - 65)	304 (230 - 390)	25 (20 - 27)
	Calau, Lauchhammer, Schwarzheide	4	75 (55 - 99)	80 (65 - 105)	925 (845 - 1.000)	25 (20 - 35)
	Senftenberg	7	62 (40 - 130)	88 (67 - 135)	715 (370 - 1.250)	28 (24 - 53)
	Spremberg	4	55 (25 - 70)	72 (60 - 83)	755 (420 - 940)	41 (27 - 70)
1970 1990*	Peitz, Lauchhammer	3	14 (6 - 27)	63 (57 - 75)	215 (110 - 360)	22 (20 - 23)
> 1990	Burg, Werben Gulben, Limberg	9	96 (53 - 123)	84 (60 - 117)	1.160 (875 - 1.495)	45 (32 - 78)
	Forst	22	59 (47 - 73)	70 (56 - 87)	843 (837 - 850)	32 (32 - 32)
	Klettwitz, Meuro, Schwarzheide	6	35 (17 - 50)	67 (54 - 77)	513 (315 - 653)	24 (15 - 42)
	Senftenberg	3	105 (65 - 138)	84 (64 - 122)	1.352 (918 - 2.120)	70 (58 - 90)
	Spremberg	4	86 (30 - 150)	88 (69 - 117)	935 (390 - 1.725)	30 (27 - 36)
	Vetschau	5	55 (17 - 76)	82 (75 - 91)	658 (230 - 840)	25 (25 - 25)

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

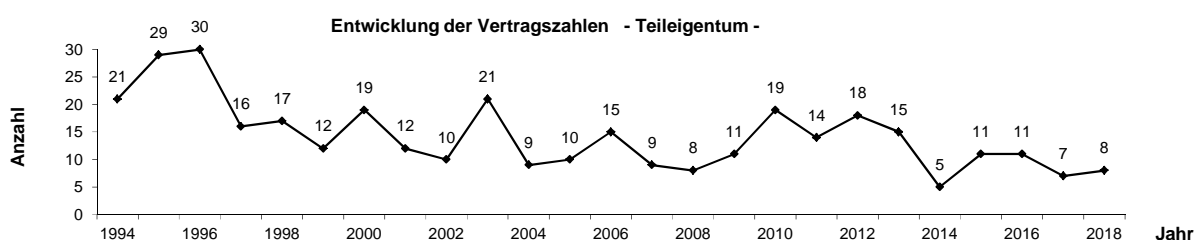
** Geschosswohnungsbau (Plattenbauten), modernisiert in den 1990er-Jahren – nur in geringem Maße heutiger Standard

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 2018 wurden in diesen Teilmarkt in beiden Landkreisen acht Verkaufsfälle erfasst. Die Art der Nutzung der Objekte war sehr unterschiedlich. Sie erstreckte sich von einer Doppelstockgarage über Büros und Praxen bis hin zu einem großen Einkaufszentrum. Dementsprechend variierten auch die Kaufpreise in der Spanne von 7,5 T€ bis 335 T€.

Damit macht dieser Teilmarkt nur einen untergeordneten Anteil am Gesamtumsatz des Jahres aus. Die Entwicklung seit 1994 verdeutlicht den anhaltend geringen Marktanteil des Teilmarktes.



Die Auswertung von derartigen Objekten über fünf Jahre geht aus der nachfolgenden Tabelle hervor:

Preisniveau Teileigentum in Wohn- und Geschäftshäusern – 2014 bis 2018						
Baujahrs- klasse	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) T€	Ø Nutzfläche (Spanne) m ²	Ø NFP** (Spanne) €/m ²	Ø BRW €/m ²
Büros, Praxen						
< 1945 modernisiert	Lauchhammer, Peitz	2	110	71	835	23
	Spremberg	2	10	112	86	40
> 1990	Spremberg, Senftenberg	4	113 (60 - 179)	136 (62 - 240)	900 (560 - 1.130)	48 (26 - 70)
	Burg	2	95	79	1.800	67
Läden, Einkaufsmärkte, Einkaufszentren						
1945 – 1970 modernisiert	LK Oberspreewald-Lausitz	1	3.500	6.000	584	30
> 1990	LK SPN / OSL	6	128 (10 - 335)	485 (65 - 1.440)	420 (146 – 1.640)	26 (16 - 68)

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

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.

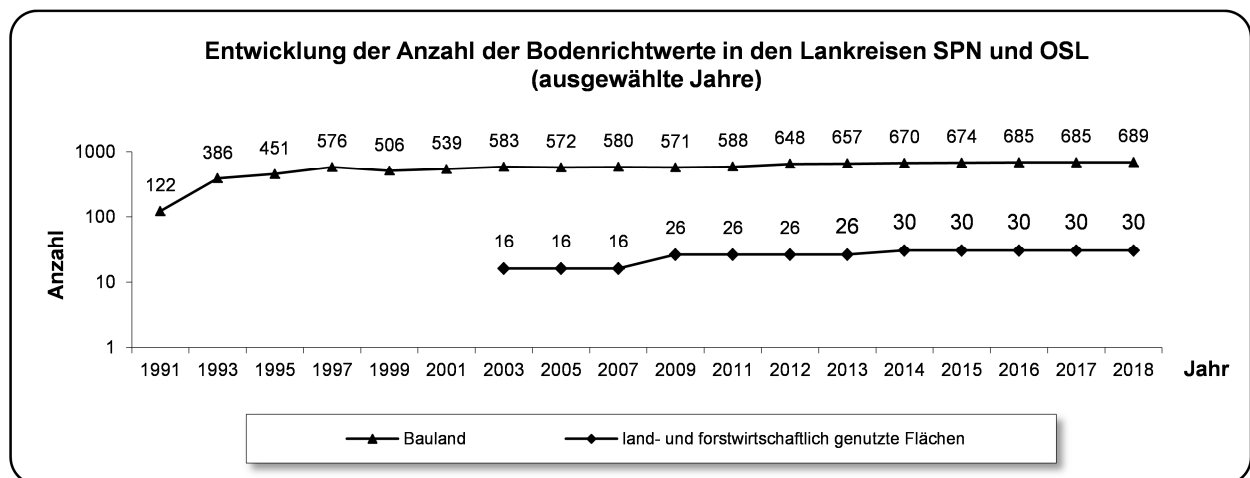
Kartengrundlage für die Bodenrichtwerterfassung ist seit 31.12.2016 der WMS-Dienst WebAtlas-DE BE/BB 2016, welcher den Gutachterausschüssen durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in mehreren Maßstäben zur Verfügung gestellt wurde.

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

Außerdem hat jeder das Recht, die Bodenrichtwerte in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzusehen sowie mündliche Bodenrichtwertauskünfte kostenfrei zu erhalten oder in besonderen Fällen schriftliche Auskünfte gebührenpflichtig gemäß Gutachterausschuss-Gebührenordnung zu beantragen.

10.2 Bodenrichtwerte für Bauland und deren Entwicklung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz hat gemäß § 193 Abs. 5 BauGB in seinen Beratungen am 06. und 13. Februar 2019 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember 2018 nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV beschlossen.



Für den Landkreis Spree-Neiße wurden 374 zonale Bodenrichtwerte und für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurden 315 Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen.

In vielen ländlichen Bereichen der beiden Landkreise stagnierte der Grundstücksmarkt. Daher wurden im Landkreis Spree-Neiße 86 % und im Landkreis Oberspreewald-Lausitz 78 % der vorjährigen Bodenrichtwerte für Bauland unverändert fortgeschrieben.

In einigen Kommunen findet jedoch rege Bautätigkeit statt. Das führte in **76** Fällen zu einer **Anhebung** des Bodenrichtwertes meistens **um 1 €/m² bis 3 €/m²** (30 in Spree-Neiße und 46 im Oberspreewald-Lausitz-Kreis). Erhöhungen **um 4 €/m² und mehr** wurden für **26** Bodenrichtwerte beschlossen. Dabei konzentrierten sich diese positiven Veränderungen besonders auf Cottbus-nahe Ortschaften, die Gemeinde Kolkwitz mit ihren Ortsteilen und den Raum Spreewald von Burg (Spreewald) bis Lübbenau/Spreewald sowie den mittleren und südlichen Bereich des Landkreises Oberspreewald-Lausitz.

Die **höchsten** Bodenrichtwertsteigerungen **um 8 €/m² bis 30 €/m²** verzeichneten die Gemeinde Burg (Spreewald), die See-nahen Ortsteile der Kreisstadt Senftenberg wie Brieske, Großkoschen und Niemtsch sowie einzelne Lagen in Senftenberg und Lübbenau/Spreewald.

Im Gegenzug mussten wegen nachlassender Bodenpreise **20** Bodenrichtwerte vorwiegend um 10 % bis 15 % gesenkt werden. Das entspricht einer **Reduzierung um 1 €/m² bis 3 €/m²**. Dieser Trend betraf nur einzelne Zonen über beide Landkreise verteilt.

Mit **5 neuen** Bodenrichtwerten wurde die zonale Flächendeckung gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht. In **einem** Fall wurden **zwei** Bodenrichtwertzonen zu einer gemeinsamen Zone **zusammengelegt**.

(Auszug aus der Mitteilung des GAA vom 21.02.2019)

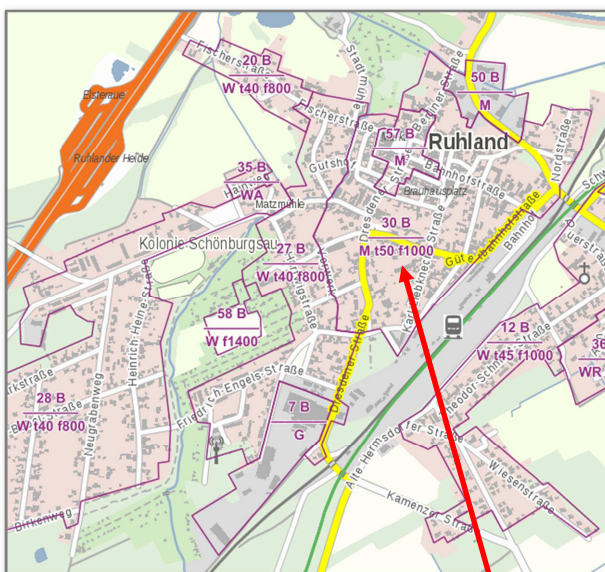
Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m² Qualität Erschließungszustand

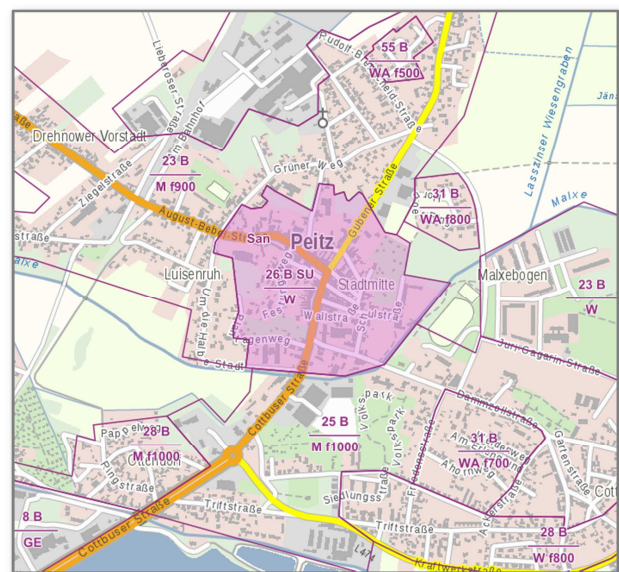
Wertbeeinflussende Merkmale

Beispiele für Bodenrichtwerte in verdichteten Siedlungsbereichen¹⁵

Stadt Ruhland, Beschlussmaßstab: 1 : 5.000



Stadt Peitz, Beschlussmaßstab: 1 : 5.000



Beispiel:
 Bodenrichtwert 30 €/m² Bauland
 erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
 gemischte Bauflächen Grundstückstiefe 50 m
 Grundstücksfläche 1.000 m²

Stichtag: 31.12.2018

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.

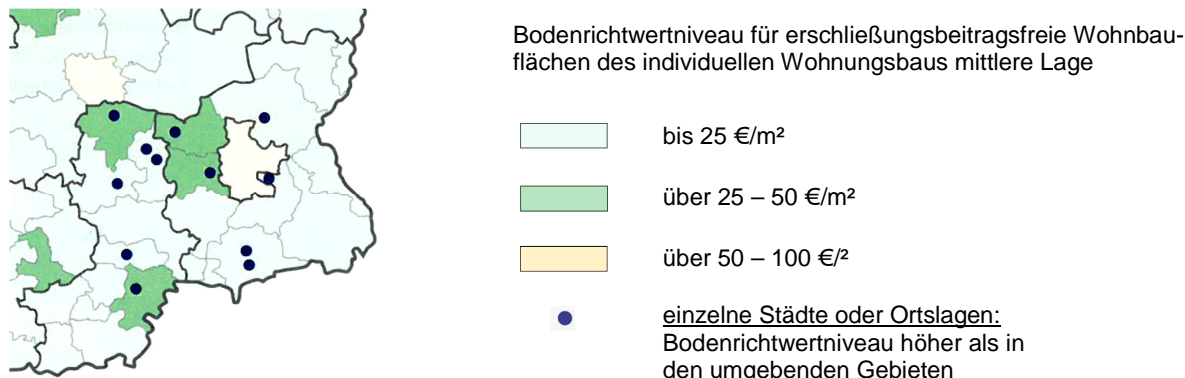
Dieses ist unter dem folgenden Link erreichbar: <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb>

¹⁵Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

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 und touristische Gebiete ausgenommen, bewegen sich die Bodenrichtwerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz überwiegend im unteren Bereich bis 25 €/m².

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



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2017 für das Land Brandenburg, Oberer Gutachterausschuss Land Brandenburg

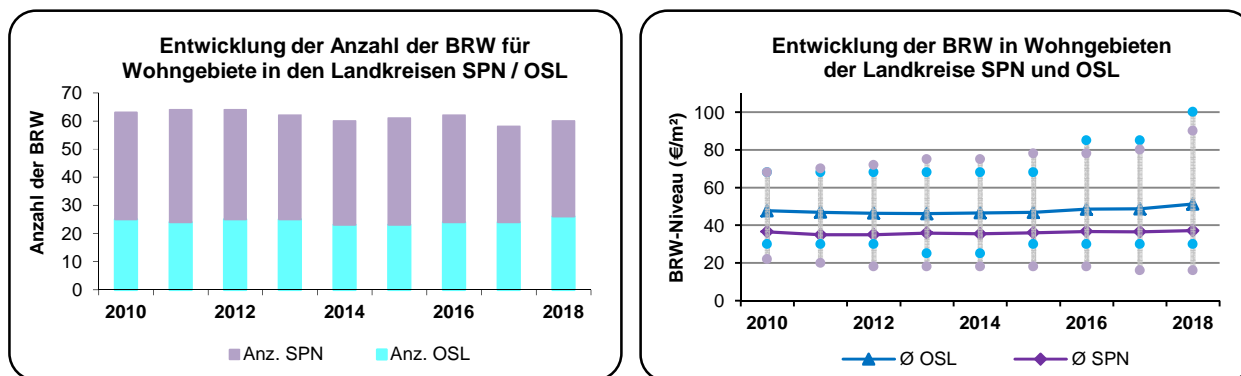
10.2.2 Bodenrichtwertniveau in neuen Wohngebieten

Das Bodenrichtwertniveau für baureifes Land liegt in den 60 Wohngebieten (WG) in einer Spanne von 16 €/m² bis 100 €/m² und blieb im Vergleich zum Vorjahr mehrheitlich konstant. Vier Werte wurden um 2 €/m² bis 3 €/m² angehoben, zwei Bodenrichtwert um 5 €/m² und ein Bodenrichtwert um 10 €/m². Für zwei neue Wohngebiete wurden neue Zonen gebildet.

Bodenrichtwertniveau in Wohngebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 31.12.2018			
Landkreise	Anzahl der WG	Bodenrichtwerte $\bar{\phi}$ / (Spanne) (€/m ²)	rd. 80 % der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne (€/m ²)
Spree-Neiße	34	37 / (16 – 90)	25 – 45
Oberspreewald-Lausitz	26	51 / (30 – 100)	35 – 65

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

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



Die Anzahl der Bodenrichtwerte für neu erschlossene Wohngebiete im Landkreises Oberspreewald-Lausitz ist im Zuge der Vorbereitung zur Beschlussfassung per 01.01.2011 um 16 reduziert worden.

Einige Zonen wurden mit benachbarten Wohngebietszonen zusammengefasst, da eine wertmäßige Annäherung stattgefunden hatte. Andere wurden aus dem gleichen Grund in die umgebene Ortslage integriert.

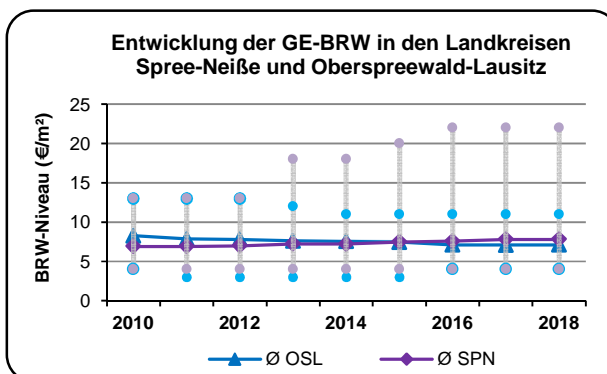
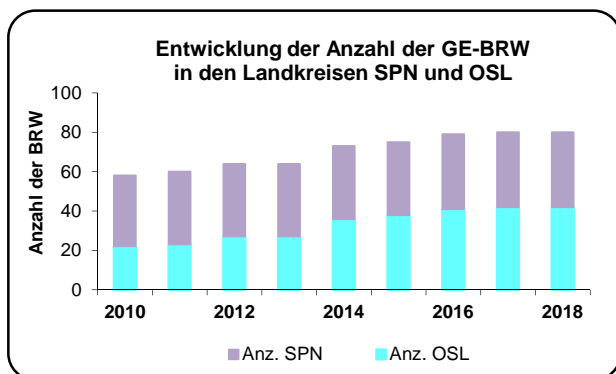
10.2.3 Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Industrie- und Gewerbebauland blieben zum Stichtag 31.12.2018 gegenüber dem Vorjahresniveau vorwiegend unverändert. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erfolgte für zwei Gewerbe- bzw. Industriegebiete (GE / GI) eine Anhebung jeweils um 1 €/m². Im Landkreis Spree-Neiße wurde ein Bodenrichtwert um 1 €/m² angehoben und ein Bodenrichtwert um 1 €/m² abgesenkt.

Bodenrichtwertniveau in Gewerbegebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 31.12.2018			
Landkreise	Anzahl der GE / GI	Bodenrichtwerte ebf $\bar{\phi}$ / (Spanne) (€/m ²)	rd. 82% der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne (€/m ²)
Spree-Neiße	38	7,82 / (4 – 22)	5 – 9
Oberspreewald-Lausitz	42	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).

In den folgenden Grafiken sind die Entwicklung der beschlossenen Bodenrichtwerte (zahlenmäßig), ihrer arithmetischen Mittelwerte sowie die niedrigsten und die höchsten Bodenrichtwert für Gewerbe- und Industriebauland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz dargestellt.



10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

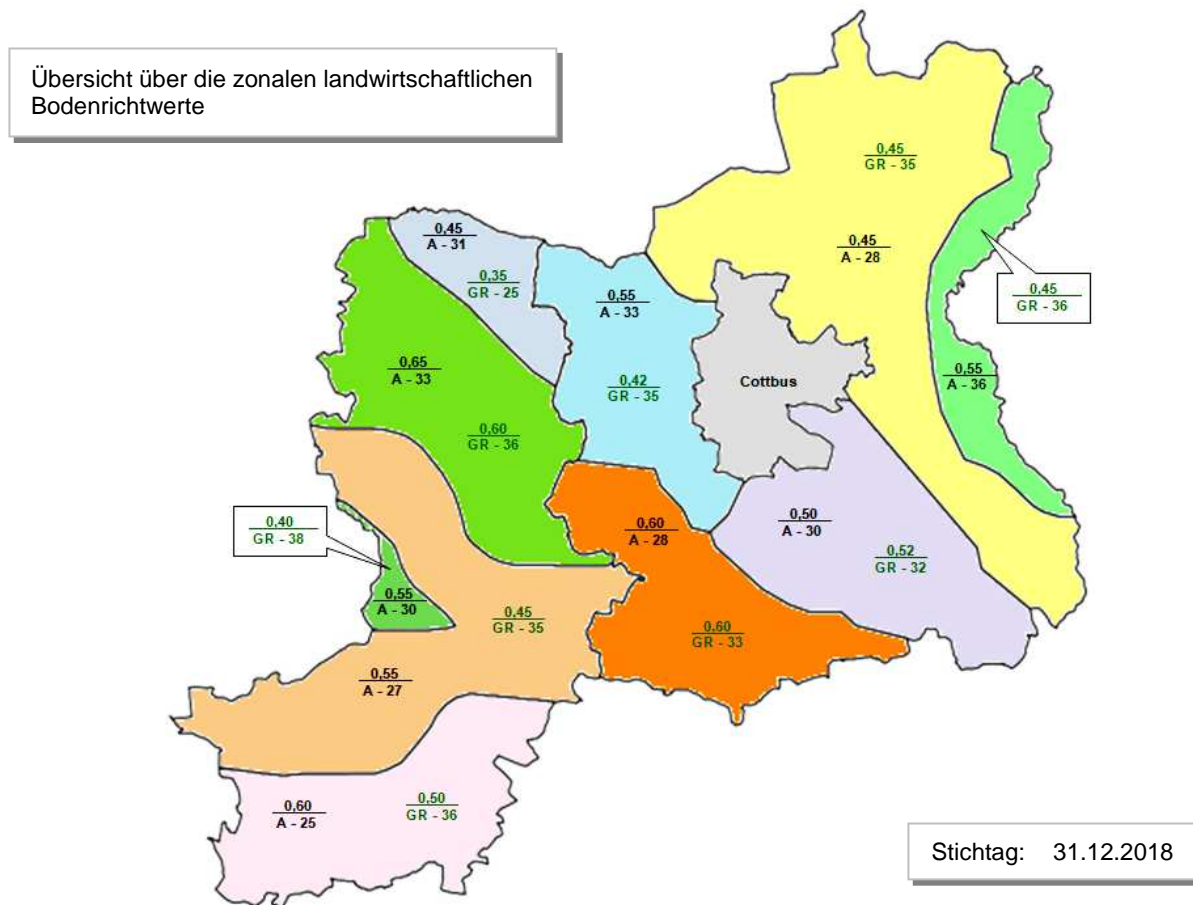
Besondere Bodenrichtwerte für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete						
Sanierungsgebiet (SG)	Qualitätsstichtag Anfangswert- / Endwertniveau*	Wertermittlungs- stichtag	Anzahl Zonen	Bodenrichtwertspanne (€/m ²)		
				sanierungs- unbeeinflusst		sanierungs- beeinflusst*
Landkreis Oberspreewald-Lausitz						
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) (M)	15 bis 26 17 bis 34	(W) 23 bis 29 (M) 23 bis 39
Lauchhammer SG „WK I“, „WK II“, „WK III“	-	-	-	-	-	noch keine Antragstellung
Lübbenau/Spreewald SG „Lübbenau-Altstadt“	30.07.1993 / 2012/2013	01.09.2008	21	(W) (M)	51 bis 59 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) (M)	49 bis 68 66 bis 128	(W) 54 bis 75 (M) 71 bis 137
Ortrand SG „Innenstadt Ortrand“	27.08.1991, 19.04.2004 / 31.12.2013	01.02.2009	15	(W) (M)	18 bis 37 35 bis 47	(W) 20 bis 40 (M) 38 bis 52
Landkreis Spree-Neiße						
Drebkau SG „Historische Altstadt“	18.11.2000/ 31.12.2019	10.05.2017	5	(W) (M)	14 bis 19 15	(W) 16 bis 21 (M) 17
Forst (Lausitz) SG „Nordstadt“	26.09.1991/ Sanierungsende	01.10.2012	11	(W) (M)	28 bis 34 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) (M)	29 bis 35 7 bis 37	(W) 36 bis 45 (M) 8 bis 45
Forst (Lausitz) SG „Innenstadt“	30.06.2004/ Sanierungsende	31.12.2014	7	(W) (M)	33 bis 41 33 bis 65	(W) 35 bis 44 (M) 35 bis 72
Forst (Lausitz) SG „Nordost“	30.06.2004/ Sanierungsende	31.12.2014	11	(W) (M)	25 12 bis 17	(W) 27 (M) 13 bis 19
Guben SG „Stadtzentrum“	14.10.1994/ Sanierungsende	01.01.2012	14	(W) (M) (GI)	33 bis 42 26 bis 44 25	(W) 36 bis 50 (M) 33 bis 58 (GI) 30
Guben SG „Reichenbacher Berg“	14.04.2000/ Sanierungsende	01.01.2007	3	(W) (M)	30 25	(W) 33 bis 34 (M) 27
Peitz SG „Historischer Stadtkern“	26.01.1995/ Sanierungsende	31.12.2017	7	(W) (Ga)	23 bis 30 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	bisher keine Antragstellung

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

Detaillierte Angaben und Erläuterungen können den Sonderkarten in der Geschäftsstelle des Gutachter-
ausschusses 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 aktuellen und stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2015 bis 2018 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland) und unter Hinzuziehung von arithmetischen Mittelwerten, nach der Fläche gewichteten Durchschnittswerten und Medianwerten abgeleitet. Die Ermittlung der angegebenen Acker- bzw. Grünlandzahlen erfolgte nach der Fläche gewichtet.



Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für Grundstücke mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

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

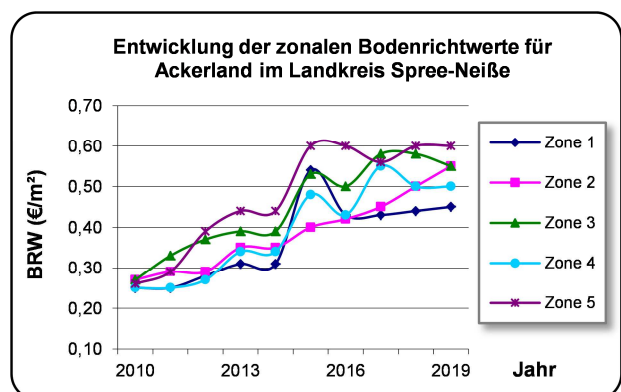
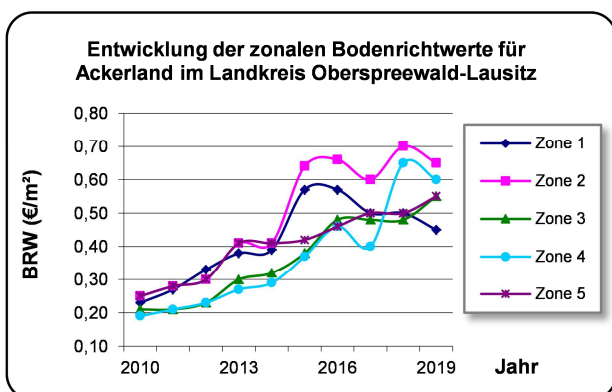
Art der Nutzung: A Ackerland
GR Grünland

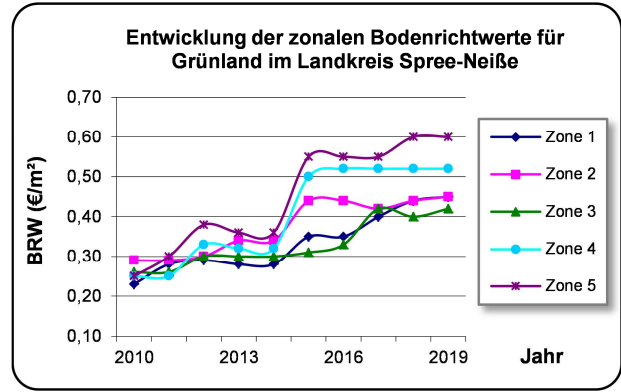
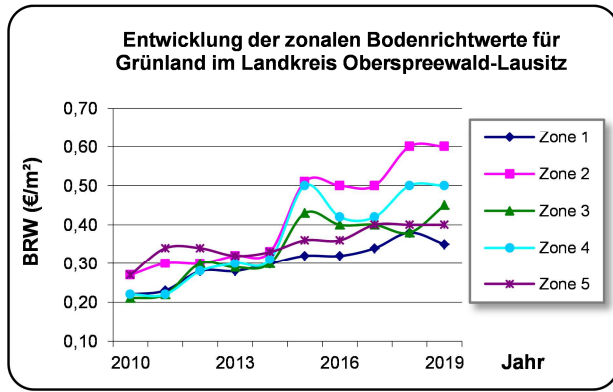
Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

Beispiele (Zone 3 - Spree-Neiße):

$\frac{\text{Bodenrichtwert } 0,55 \text{ € / m}^2}{\text{Ackerland - Ackerzahl } 33}$

$\frac{\text{Bodenrichtwert } 0,42 \text{ € / m}^2}{\text{Grünland - Grünlandzahl } 35}$





10.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung

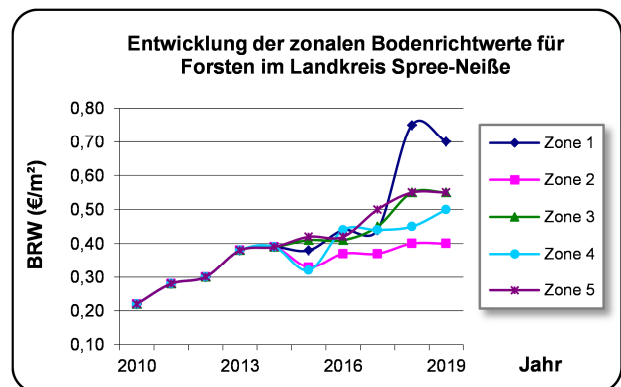
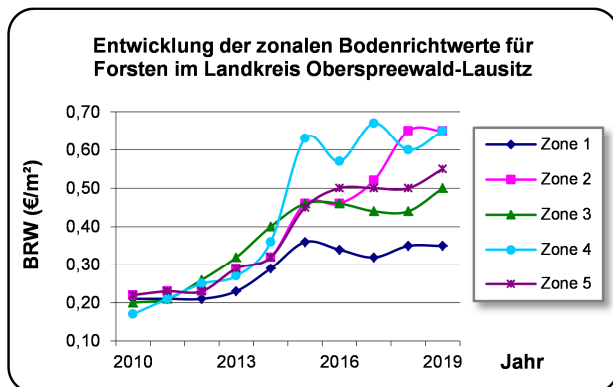
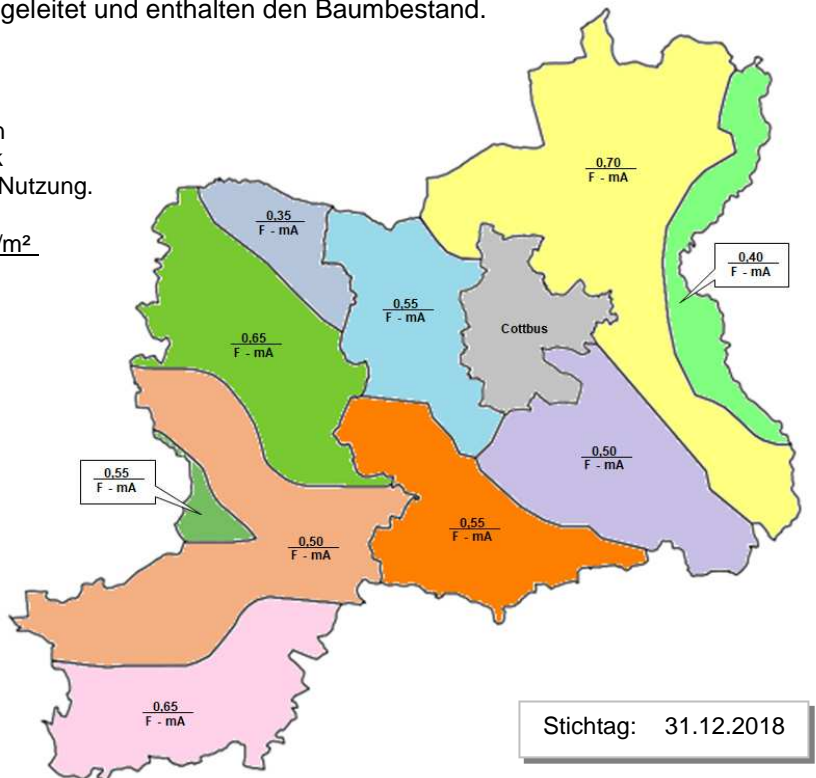
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Übersicht dargestellten Bodenrichtwerte für Forsten in den Zonen 1 bis 5 (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von aktuellen und stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2015 bis 2018 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen) und unter Hinzuziehung von arithmetischen Mittelwerten, nach der Fläche gewichteten Durchschnittswerten und Medianwerten abgeleitet 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

Nach § 6 Abs. 4 BbgGAV kann der Gutachterausschuss Mietwertübersichten erstellen und bei der Erstellung von Mietspiegeln mitwirken. Zu diesem Zweck sowie zur Ableitung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 13 BbgGAV führt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Mietsammlung als Teil der Kaufpreissammlung, die nicht mit einer Mietdatenbank im Sinne des § 558e BGB gleichzusetzen ist. Es kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden.

11.2.1 Wohnraummieten

Die Erstellung eines Mietspiegels nach §§ 558c, 558d BGB ist allein Aufgabe der Gemeinden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.

Die nachfolgenden Mietwertübersichten sollen einen Überblick über das örtliche Mietpreisniveau in den Städten und Gemeinden des Landkreises geben. Sie wurden auf Basis der Befragungen von Wohnungsunternehmen und der Mietsammlung des Gutachterausschusses erstellt. Eine Rechtsverbindlichkeit im Sinne von § 558c BGB besteht nicht. Die Angaben sind als Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat zu verstehen. Sie beziehen sich auf die Auswertung der Mietsammlungen der Jahre 2013 bis 2018, wobei es sich teilweise um Einzelmietauswertungen handelt.

11.2.1.1 Mietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Mietpreise beziehen sich auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Abweichungen innerhalb der Mietpreisspannen sind durch ihre Lage, Ausstattung und Wohnungsgröße begründet

Das Mietpreisniveau hat sich im Berichtsjahr auf dem Vorjahresniveau konsolidiert. Bei großen Wohnungen liegen die Nettokaltmieten eher in der unteren Bandbreite.

Wohnraummieten (Mehrfamilienhäuser)				
Stadt, Gemeinde, Amt (mit allen OT / GT)	Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)			
	unsaniert	teilsaniert	vollsaniiert / Neubau	
Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Amt Altdöbern	~ 2,20	2,30 – 4,00	3,70 – 5,70
	Stadt Calau	1,50 – 3,30	2,50 – 5,00	4,40 – 6,50
	Stadt Großräschen	3,10 – 3,90	3,70 – 4,90	3,50 – 8,20*
	Stadt Lauchhammer	k. A.	3,40 – 5,50	4,00 – 8,50
	Stadt Lübbenau/Spreewald	k. A.	2,40 – 4,50	3,50 – 7,00
	Amt Ortrand	k. A.	k. A.	3,30 – 6,10
	Amt Ruhland	k. A.	3,10 – 5,00	4,50 – 6,60
	Gemeinde Schipkau	k. A.	2,50 – 6,70	3,50 – 5,60
	Stadt Schwarzheide	2,80 – 3,00	2,70 – 5,80	4,50 – 6,20
	Gemeinde Neupetershain	k. A.	k. A.	3,30 – 4,70
	Stadt Senftenberg	2,30 – 3,50	3,30 – 5,50	4,00 – 9,20
	Stadt Vetschau/Spreewald	k. A.	3,00 – 4,40	3,80 – 6,50

* Das Wohngebiet Hafenkante gilt als Sondergebiet in dem die Mietpreise zwischen 7,90 €/m² und 8,20 €/m² liegen.

Wohnraummieten (Mehrfamilienhäuser)				
Stadt, Gemeinde, Amt (mit allen OT / GT)		Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)		
		unsaniert	teilsaniert	vollsaniiert / Neubau
Landkreis Spree-Neiße	Stadt Drebkau	1,40 – 2,50	2,80 – 3,50	3,00 – 5,50
	Stadt Forst (Lausitz)	2,00 – 3,50	3,50 – 5,10	2,80 – 7,00
	Stadt Guben	2,50 – 3,50	2,60 – 5,30	4,30 – 7,90
	Stadt Spremberg	2,50 – 4,00	3,00 – 5,10	4,40 – 7,50
	Stadt Welzow	2,50 – 2,70	3,00 – 4,00	3,60 – 6,00
	Gemeinde Kolkwitz	2,00 – 3,00	3,00 – 4,80	4,10 – 7,50
	Gemeinde Neuhausen/Spree	k. A.	k. A.	3,80 – 4,70
	Gemeinde Schenkendöbern	k. A.	k. A.	4,00 – 4,80
	Amt Burg (Spreewald)	k. A.	4,40 – 7,30	3,70 – 14,00
	Amt Döbern Land	2,00 – 3,20	~ 3,50	3,00 – 5,70
	Gemeinde Felixsee	k. A.	k. A.	3,70 – 5,00
	Amt Peitz	2,00 – 3,50	3,40 – 4,60	3,70 – 7,10

11.2.1.2 Mietpreise für Wohnungen in Geschosswohnungsbauten

Unter Geschosswohnungsbauten werden im Zusammenhang mit diesem Grundstücksmarktbericht Mehrfamilienhäuser mit einer Geschoszahl größer als drei in traditioneller und Plattenbauweise ab etwa der 1960-er Jahre bis 1989 verstanden, die einen gesonderten Teil der Vermietung ausmachen.

Die Mietpreise beziehen sich auf die Wohnungen innerhalb der Bauten und liegen dabei größtenteils in den unteren Spannen der Mieten von Mehrfamilienhäusern. Abweichungen innerhalb der Mietpreisspannen sind durch ihre Lage, Ausstattung und Wohnungsgröße begründet.

Wohnraummieten (Geschosswohnungsbau)					
Stadt, Gemeinde, Amt	Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)		Stadt, Gemeinde, Amt	Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	
	teilsaniert	vollsaniiert		teilsaniert	vollsaniiert
Landkreis Oberspreewald-Lausitz			Landkreis Spree-Neiße		
Amt Altdöbern	2,00 – 3,40	4,30 – 5,10	Stadt Drebkau	k. A.	4,20 – 4,75
Stadt Calau	3,20 -4,20	4,20 – 5,50	Stadt Forst (Lausitz)	3,20 – 5,00	3,90 – 6,00
Stadt Großräschen	k. A.	4,20 – 5,40	Stadt Guben	k. A.	4,80 – 5,40
Stadt Lauchhammer	~ 3,90	4,20 – 6,00	Stadt Spremberg	k. A.	4,10 – 5,80
Stadt Lübbenau/Spreewald	k. A.	4,10 – 6,20	Stadt Welzow	k. A.	4,00 – 5,00
Amt Ruhland	k. A.	5,25 - 5,80	Gemeinde Kolkwitz	2,50 – 5,60	4,00 – 5,60
Gemeinde Schipkau	k. A.	4,20 – 5,60	Amt Burg (Spreewald)	4,50 – 5,50	3,70 – 5,90
Stadt Schwarzheide	2,50 – 4,20	4,30 – 6,30	Amt Döbern Land	~ 3,00	3,00 – 7,80
Stadt Senftenberg	3 – 4	3,40 – 7,60*	Amt Peitz	2,85 – 5,30	4,00 – 6,00

* normaler Standard 6,00 - 6,40 €/m², besserer Standard 7,00 - 7,50 €/m²

11.2.1.3 Mietpreise für Einfamilienhäuser

Die Mietpreisspannen resultieren aus Befragungen von verschiedenen Immobilienunternehmen, Maklern, Sachverständigen und aus Kaufverträgen. Maßgebend für die Höhe der monatlichen Miete sind insbesondere die Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Mietobjektes.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die in der Regel gezahlten Mieten für Einfamilienhäuser.

Wohnraummieten (Einfamilienhäuser)		
Wohnfläche (m²)	Nettokaltmiete (€/Monat pro Objekt)	
	Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreis Spree-Neiße
bis 100	300 – 550	250 – 650
100 – 140	490 – 790	490 – 980
140 – 200	650 – 850	650 – 850

11.2.1.4 Mietpreise für Garagen und Pkw-Stellplätze

Mieten für Garagen und PKW-Stellplätze		
	Nettokaltmiete (€/Monat pro Objekt)	
	Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreis Spree-Neiße
Garage	25 bis 60	10 bis 50
PKW-Stellplatz	15 bis 40	15 bis 35

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 Südbrandenburg 2017 (www.cottbus.ihk.de), den die Industrie- und Handelskammer Cottbus als Orientierungshilfe für Unternehmen, öffentliche Institutionen und Existenzgründer veröffentlicht hat und für den der Gutachterausschuss Daten zur Verfügung stellte.

Großflächige Einzelhandelsimmobilien sind nicht in die Betrachtungen eingeflossen. In diesen Einkaufszentren gelten andere Maßstäbe bei der Mietpreisbildung, um einen bestimmten Branchenmix zu erzielen.

Die Mietpreisspannen stellen ortsübliche Orientierungswerte dar und bilden keine rechtliche Grundlage.

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m 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 Senftenberg, Kreisstadt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	9,00 - 11,00	6,00 – 9,00	5,50 – 7,00	↘
	groß (> ca. 80 m ²)	8,00 – 11,00	7,00 – 9,00	6,00 – 8,00	↗
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	6,00 – 8,00	5,00 – 7,00	4,00 – 5,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 7,00	4,50 – 6,00	4,00 – 5,00	↔
Gaststätten	wie Ladengeschäfte/Büroräume				↔
Produktionsflächen	2,00 – 3,50				↔
Lagerhallen	1,00 – 2,50				↔
Freiflächen	0,40 – 1,00				↔
* 1a-Lage: Markt, Bahnhofstraße, Kreuzstraße, Schmiedestraße bis Bärengasse					
Stadt Großräschen					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	9,00-10,00	5,50 – 8,00	4,50 – 6,00	↘
	groß (> ca. 80 m ²)	8,00 – 11,00	6,00 – 9,00	4,50 – 7,00	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	5,00 – 6,50	5,00	4,50	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 6,00	5,00	4,00	↔
Gaststätten	wie Ladengeschäfte/Büroräume				↔
Produktionsräume/Werkstätten	2,00 – 3,50				
Lagerhallen	1,00 – 2,50				↔
Freiflächen	0,40 – 1,00				
* 1a-Lage: Marktplatz mit dem Bereich der angrenzenden Breitscheid-Straße					
Stadt Lauchhammer					
Ladenflächen	4,50 – 6,00		4,00 – 5,50	4,00	↔
Büro- und Praxisräume	4,00 – 5,50		4,00 – 5,00	2,50 – 4,00	↔
Gaststätten	wie Ladengeschäfte/Büroräume				
Produktionsräume/Werkstätten	1,00 – 3,00				
Lagerhallen	0,50 – 1,50				
Freiflächen	0,50				
* 1a-Lage: Dietrich-Heßmer-Platz					

¹⁶ Quelle: Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2017 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m ² /Monat) ¹⁷ 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 Lübbenau/Spreewald					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	bis 10,00			↗
	groß (> ca. 80 m ²)	bis 8,00			↘
Büro- und Praxisräume		5,50 – 6,50	5,00 – 6,00	4,00 – 5,00	↔
Gaststätten		wie Ladengeschäfte/Büroräume			↔
Produktionsräume/Werkstätten		bis 2,00			
Lagerhallen		1,00 – 3,00			↔
Freiflächen		0,50			
* 1a-Lage: Markt (angrenzend Kirchplatz), Ehm-Welk-Straße, nördliche Dammstraße bis Leiper Weg					
Stadt Schwarzheide					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	bis 7,00			↗
	groß (> ca. 80 m ²)	bis 6,00			
Büro- und Praxisräume		bis 6,00			↔
Gaststätten		wie Ladenflächen/Büroräume			
Produktionsräume/Werkstätten		1,00 – 2,00			
Lagerhallen		0,50 – 1,00			
Freiflächen		0,40			
* 1a-Lage: an verdichteten Standorten					

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m ² /Monat) ¹⁸ 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)	4,50 – 9,00	3,50 – 4,50	2,50 – 4,00	↗
	groß (> ca. 80 m ²)	3,50 – 8,00	3,00 – 4,50	2,00 – 3,50	↗
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	5,00 – 9,00	3,50 – 5,00	2,50 – 4,50	↗
	groß (> ca. 80 m ²)	4,50 – 6,00	4,00 – 5,00	2,50 – 4,50	↗
Gaststätten	klein (< ca. 80 m ²)	4,00 – 6,00	3,50 – 5,00	3,00 – 4,50	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	4,00 – 6,00	3,00 – 4,50	2,50 – 4,00	↔
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)					

¹⁷ Quelle: Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2017 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

¹⁸ Quelle: Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2017 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m ² /Monat) ¹⁹ 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 Spremberg					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	5,00 – 10,00	4,00 – 7,00	3,00 – 5,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	4,00 – 8,00	4,00 – 6,00	3,00 – 4,00	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	4,50 – 7,00	4,00 – 6,50	2,00 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	4,00 – 7,00	3,00 – 6,00	2,00 – 4,50	↗
Gaststätten	klein (< ca. 80 m ²)	6,00 – 10,00	5,00 – 6,00	3,00 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 6,00	4,00 – 5,00	3,00 – 4,00	↔
Produktionsflächen	klein (< ca. 80 m ²)	3,00 – 4,00			↔
	groß (> ca. 80 m ²)	2,00 – 4,00			↗
Lagerhallen	klein (< ca. 500 m ²)	2,00 – 3,00			↗
	ca. 500-1500 m ²	1,00 – 3,00			
	Mittel u. groß	1,00 – 2,00			
Freiflächen		bis 0,50			↔
* 1a-Lage: Lange Straße, Markt					
Stadt Guben					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	7,00 – 10,00	5,00 – 7,00	2,00 – 4,00	↗
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 7,00	4,00 – 5,50	2,50 – 4,50	↗
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	6,00 – 7,50	4,00 – 5,50	2,00 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 6,00	4,00 – 5,00		↔
Gaststätten	klein (< ca. 80 m ²)	6,00 – 7,00	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 – 3,50			↔
	groß (> ca. 80 m ²)	1,00 – 2,50			↘
Lagerhallen		1,00 – 2,00			↔
Freiflächen		0,30 – 1,00			↔
* 1a-Lage: Berliner Straße, Frankfurter Straße, Promenade Am Dreieck					

11.3 Pachten

11.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft des Landkreises Oberspreewald-Lausitz und der Fachbereich Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung des Landkreises Spree-Neiße teilten dem Gutachterausschuss die in den Gemarkungen durchschnittlich gezahlten Pachten bzw. zonal aufbereiteten Durchschnittspachten für landwirtschaftliche Nutzflächen mit.

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

¹⁹ Quelle: Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2017 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

Durchschnittliche Pachten der am 31.12.2018 bestandenen Pachtverträge

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das zonale durchschnittliche Pachtpreisniveau bei Acker- und Grünland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz der letzten beiden Jahre.

Für den **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** wurden dem Gutachterausschuss bezüglich der Bestandspachten für das Jahr 2018 die Anzahl der Pachtverträge mit 8.210 mitgeteilt. Die Summe der im Bestand verpachteten Flächen wurde mit rd. 24.658,6 ha beziffert.

Den Auswertungen im **Landkreis Spree-Neiße** lagen im Berichtsjahr 14.347 Pachtverträge (Vorjahr:14.405) zu Grunde. Insgesamt waren rd. 45.017,9 ha (Vorjahr: 45.116,4 ha) im Bestand verpachtet.

Der **Anteil der Ackerflächen** zur Gesamtpachtfläche betrug im Landkreis Spree-Neiße ca. 62 % und der Anteil am verpachteten **Grünland** ca. 17 %. Die daraus resultierende Flächendifferenz teilte sich in andere mitverpachtete Nutzungsarten wie bspw. Holzung, Wasser, Wegeflächen, Gebäudeflächen und auch Ödland auf. Für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegen diese Zahlen nicht vor.

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* (Spanne)** €/ha/Jahr		Ø Pacht für Grünland* (Spanne)** €/ha/Jahr	
		2017	2018	2017	2018
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1	72,0 (2 – 109)	73,7 (2 – 114)	47,8 (24 – 123)	52,9 (32 – 150)
	Zone 2	100,6 (37 – 329)	102,0 (37 – 329)	88,2 (8 – 165)	98,6 (8 – 175)
	Zone 3	61,2 (1 – 105)	64,2 (1 – 130)	70,7 (4,5 – 117)	79,5 (31 – 129)
	Zone 4	43,2 (24 – 64)	47,3 (29 – 71)	41,2 (13 – 84)	47,8 (31 – 84)
	Zone 5	68,2 (35 – 90)	68,2 (35 – 90)	67,1 (51 – 74)	73,5 (61 – 83)
	Gesamter Landkreis [#]	70,6 (0,6 – 392)	72,9 (0,6 – 392)	55,9 (4 – 294)	62,2 (7 – 320)
LK Spree-Neiße	Zone 1	62,3	62,8	53,3	54,5
	Zone 2	78,0	81,7	68,3	69,6
	Zone 3	68,3	67,5	52,8	53,6
	Zone 4	60,4	60,4	58,3	55,7
	Zone 5	65,4	64,5	69,4	68,4
	Gesamter Landkreis	66,2	67,8	57,4	59,8

* durchschnittliche Pacht im Landkreis Oberspreewald-Lausitz nach Fläche gewichtet ** (Spannen der Gemarkungsmittel)

[#] Spannenangaben aus Pachtverträgen

Durchschnittliche Pachten der im Jahr 2018 registrierten Neuabschlüsse und Korrekturen
(vom 01.01. bis 31.12. des Jahres)

Im Jahr 2018 wurden im Landkreis **Spree-Neiße** insgesamt 529 Neuabschlüsse mit einer Gesamtpachtfläche von 1.936 ha sowie 1.126 Korrekturen von Landpachtverträgen erfasst.

Es war jedoch nicht möglich, sie zonal zu differenzieren.

Für den Landkreis **Oberspreewald-Lausitz** konnten 131 Verträge für Neuabschlüsse im Jahr 2018 registriert werden. Die Pachtflächen dazu sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

Durchschnittliche Neupachten für Acker- und Grünland					
Bereich		Ø Pacht für Ackerland* (Spanne)** €/ha/Jahr		Ø Pacht für Grünland* (Spanne) €/ha/Jahr	
		2017	2018	2017	2018
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1	83,0 (67 – 140)	117,3 (80 – 160)	65,0 (51 – 137)	78,2 (33 – 144)
	Zone 2	148,6 (73 – 206)	121,8 (70 – 150)	178,0 (96 – 206)	122,0 (69 – 235)
	Zone 3	104,5 (77 – 113)	99,0 (60 – 170)	80,8 (47 – 120)	85,4 (75 – 134)
	Zone 4	75,4 (67 – 84)	86,9 (70 – 104)	68,9 (61 – 80)	77,3 (43 – 100)
	Zone 5	65,0	65,0	73,9	k. A.
	Gesamter Landkreis	103,7 (65 – 206)	111,7 (60 – 170)	70,2 (47 – 206)	85,2 (33 – 235)
LK Spree-Neiße	Zone 1 bis 5	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	Gesamter Landkreis	65,7 (31 - 120)	95,9 (53 – 175)	62,8 (25 - 116)	82,0 (35 – 180)

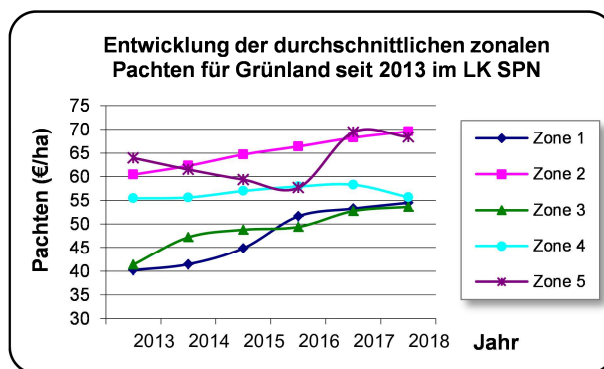
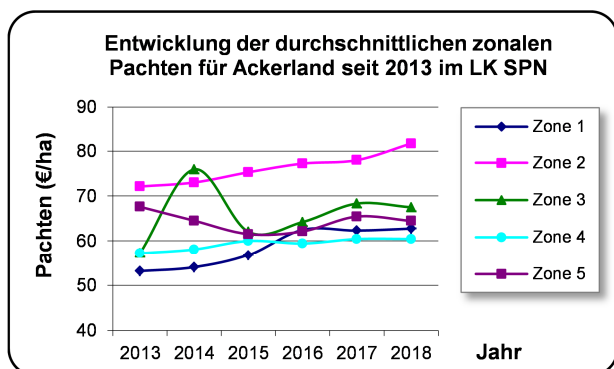
* durchschnittliche Pacht im Landkreis Oberspreewald-Lausitz nach Fläche gewichtet ** (Spannen der Gemarkungsmittel)
k. A. – keine Angaben, da keine zonale Unterteilung möglich war bzw. keine neuen Pachtverträge geschlossen wurden

11.3.2 Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Entwicklung der zonalen Bestandspachten

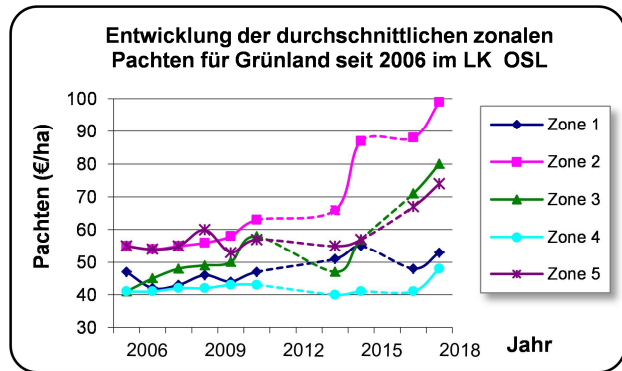
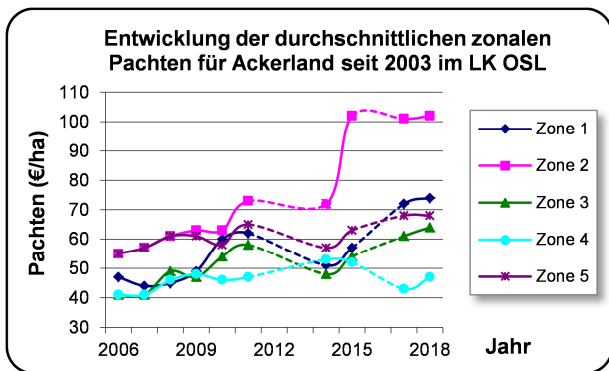
Für den Landkreis Spree-Neiße wurden bisher die durchschnittlichen Pachten gemeindeweise ausgewiesen. Im Grundstücksmarktbericht 2014 erfolgt erstmals eine zonale Zuordnung der abgeschlossenen Pachtverträge.

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



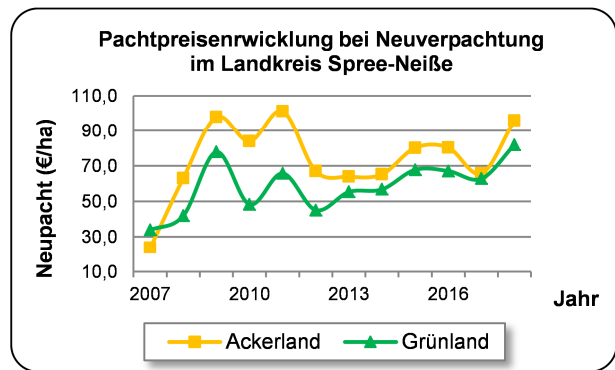
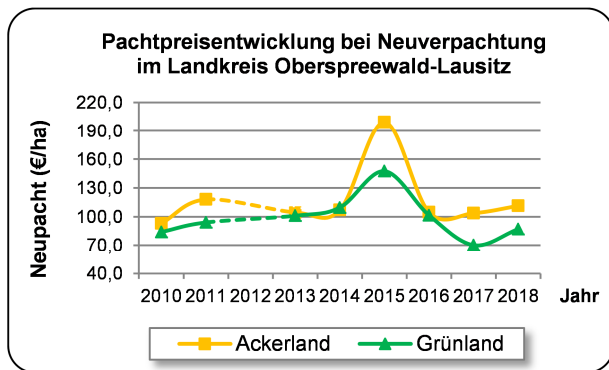
Die Entwicklungen der durchschnittlichen zonalen Bestandspachten für Acker- und Grünland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz sind aus den nachfolgenden Grafiken ersichtlich.

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



Entwicklung der Neupachten

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



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 aktueller 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 01.01.2019 bis 31.12.2023.

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Bbg. Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II Nr. 27/10), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl. II/17, Nr. 52)
- Bbg. Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO) vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10, Nr. 51), zuletzt geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung der BbgGebO vom 21. Januar 2019 (GVBl. II/19 Nr. 7)
- 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 Christian Linke	Sachgebietsleiter Katasterfortführung öbuv. Sachverständiger
Ehrenamtliche Gutachter:	Günter Böhnisch Uwe Henkel Uwe Kirste Ralph Karsunke Heinz-Jürgen Hanschke Heike Köllner Monique Müller Maik Neumann Maria Panoscha Diana Rose Reinhard Schultke Diana Steinbrecher, Dr. Gudrun Thierbach Bernd Ralf Wedler Mathias Ziegler	Bauplaner, Sachverständiger Hausverwalter Sachverständiger, Baubetreuung Sachverständiger, Vermessungsingenieur öbuv. Sachverständiger Sachverständige öbuv. Sachverständige Makler Vermessungsingenieurin Sachverständige Sachverständiger Sachverständige öbuv. Sachverständige öbuv. Sachverständiger öbuv. Sachverständiger
Bedienstete Finanzamt:	Rosita Pfaffe Anneliese Springer	Sachbearbeiter Finanzamt Cottbus Sachbearbeiter Finanzamt Calau
Stellvertreter(in) FA:	Simone Bretfeld Jenny Günther	Sachbearbeiter Finanzamt Cottbus 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 der Landkreise. Hierunter fallen insbesondere Auskünfte über Bodenrichtwerte, aus dem Grundstücksmarktbericht, z. B. über das Preisniveau verschiedener Grundstücksarten oder über Mieten, Pachten und Nutzungsentgelte in den Landkreisen sowie schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

Darüber hinaus gibt die Geschäftsstelle auch Auskünfte über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne der §§ 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:

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 Buder	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 13
Sachbearbeiterin:	Frau Hofmann	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 47
Sachbearbeiterin	Frau Kraink	Tel.: 0355 / 49 91 – 21 24
Sachbearbeiterin	Frau Ruhnnow	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 16
Sachbearbeiterin	Frau Sachse	Tel.: 0355 / 49 91 – 21 04

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 kann 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 60 / (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 Friedrich-Ebert-Str. 79/81 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 Gutachterausschuss 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, Ranzow, Reddern,), Gemeinde Bronkow (Bronkow, Lipten, Lug) Gemeinde Neupetershain , Gemeinde Luckaitztal (Buchwäldchen, Gosda, Muckwar, Schöllnitz), Gemeinde Neu-Seeland (Bahnsdorf, Lindchen, Lubochow, Ressen)	Marktstraße 1 03229 Altdöbern Bauamt: Markt 24	(035434) 600-10 / (035434) 600 60 www.altdoebern.de/ info@amt-altdoebern.de Bauamt: Tel. 035434 600 21
Stadt Calau	Stadt Calau (Bolschwitz, Buckow, Calau, Craupe, Gollnitz, Groß Jehser, Groß-Mehßow, Kemmen, Mlode, Saßleben, 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) 271-0 / (035753) 271 13 www.grossraeschen.de/ info@grossraeschen.de Bauamt: Tel. 035753 27-613
Stadt Lauchhammer	Stadt Lauchhammer (Grünwalde, Lauchhammer, Kleinleipisch, Kostebrau)	Liebenwerdaer Straße 69 01979 Lauchhammer	(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 Radden, Krimnitz, Lehde, Leipe,, Lübbenau, Ragow, Zerkwitz)	Kirchplatz 1 03222 Lübbenau/Spreewald	(03542) 85-0 / (03542) 85 500 www.luebbenau-spreewald.de/ / stadt@luebbenau-spreewald.de Stadtplanung: Tel. 03542 85 440
Amt Ortrand	Stadt Ortrand Gemeinden Großmehlen, Frauendorf, Kroppen, Lindenau, Tettau	Altmarkt 1 01990 Ortrand	(035755) 605-0 / (035755) 605 230 www.amt-ortrand.de/ post@amt-ortrand.de Bauamt: Tel. 035755 605 327
Amt Ruhland	Stadt Ruhland Gemeinden Grünewald, Guteborn, Hermisdorf, Hohenbocka, Schwarzbach	Rudolf-Breitscheid-Straße 4 01945 Ruhland	(035752) 37 20 / (035752) 20 97 www.amt-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) 10349 www.gemeinde-schipkau.de/ info@gemeinde-schipkau.de Bauplanung: Tel. 035754 36022
Stadt Schwarzheide	Stadt Schwarzheide	Ruhlander Straße 102 01987 Schwarzheide	(035752) 85-100 / (035752) 85 109 www.stadt-schwarzheide.de/ stadtverwaltung@schwarzheide.de Stadtplanung: Tel. 035752 85 503
Stadt Senftenberg	Stadt Senftenberg (Brieske, Großkoschen, Hosena, Niemtsch, Peickwitz, Sedlitz)	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 (Göritz, Koßwig, Laasow, Missen, Naundorf, Ogrosen, Raddusch, Repten, Stradow, Suschow)	Schloßstraße 10 03226 Vetschau/Spreewald	(035433) 777-0 / (035433) 2302 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, Domsdorf, Drebkau, Greifenhain, Jehserig, Kausche, Laubst, Leuthen, Schorbus, Siewisch)	Spremberger Straße 61 03116 Drebkau	(035602) 562-0 / (035602) 562-60 sekretariat@drebkau.de / www.drebkau.de
Stadt Forst (Lausitz)	Stadt Forst (Lausitz) (Bohrau, Briesnig, 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 (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 (Cantdorf, Graustein, Groß Luja, Haidemühl, Hornow, Lieskau, Schönheide, Schwarze Pumpe, Sellessen, Terpe, Trattendorf, Türkendorf, Wadelsdorf, Weskow)	Am Markt 1 03130 Spremberg	(03563) 340-0 / (03563) 2506 info@stadt-spremberg.de / www.stadt-spremberg.de
Stadt Welzow	Stadt Welzow (Proschim)	Poststraße 8 03119 Welzow	(035751) 250-12 / (035751) 250-22 info@welzow.de / www.welzow.de
Gemeinde Kolkwitz	Gemeinde Kolkwitz (Babow, Brodtkowitz, Dahlitz, Eichow, Glinzig, Gulben, Hänchen, Kackrow, Klein Gaglow, Kolkwitz, 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 (Bagenz, Drieschnitz-Kahsel, Frauendorf, Gablenz, Groß Döbbern, Groß Oßnig, Haasow, Kathlow, Klein Döbbern, Komptendorf, Koppatz, Laubsdorf, Neuhausen, Roggosen Sergen)	OT Neuhausen Amtsweg 1 03058 Neuhausen/Spree	(035605) 612-0 / (035605) 612-888 info@neuhausen-spree.de / www.neuhausen-spree.de
Gemeinde Schenkendöbern	Gemeinde Schenkendöbern (Atterwasch, Bärenklau, Grabko, Grano, Groß Drewitz, Groß Gastrose, Kerkwitz, Krayne, Lauschütz, Lübbinchen, Pinnow, Reicherskreuz, 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) (Müschchen), Gemeinde Briesen , Gemeinde Dissen-Striesow (Dissen, Striesow), Gemeinde Guhrow , Gemeinde Schmogrow-Fehrow (Fehrow, Schmogrow), Gemeinde Werben	Hauptstraße 46 03096 Burg (Spreewald)	(035603) 682-0 / (035603) 682-22 info@amt-burg-spreewald.de / www.amt-burg-spreewald.de
Amt Döbern-Land	Stadt Döbern , Gemeinde Felixsee (Bloischdorf, Bohsdorf, Friedrichshain, Klein Loitz, Reuthen), Gemeinde GroßSchacksdorf-Simmersdorf (Groß Schacksdorf, Simmersdorf), Gemeinde Jämlitz-Klein Düben (Jämlitz, Klein-Düben), Gemeinde Neiße-Malxetal (Groß Kölzig, Jerischke, Jocksdorf, Klein Kölzig, Preschen), Gemeinde Tschernitz (Tschernitz, Wolfshain), Gemeinde Wiesengrund (Gahry, Gosda, Jethe, Mattendorf, Trebendorf)	Forster Straße 8 03159 Döbern	(035600) 3687-0 / (035600) 3687-15 post@amt-doebern-land.de / www.amt-doebern-land.de
Amt Peitz	Stadt Peitz , Gemeinde Drachhausen , Gemeinde Drehnow , Gemeinde Heinersbrück (Grötsch), Gemeinde Jänschwalde (Drewitz, Grießen, 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: 31.12.2018)²⁰

Bevölkerungszahlen der Städte und Gemeinden im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Altdöbern	2.435	Lübbenau/Spreewald	16.021
Bronkow	594	Luckaitztal	787
Calau	7.769	Neu-Seeland	600
Frauendorf	680	Neupetershain	1.191
Großkmehlen	1.057	Ortrand	2.067
Großräschen	8.572	Ruhland	3.672
Grünewald	523	Schipkau	6.703
Guteborn	515	Schwarzbach	656
Hermsdorf	789	Schwarzheide	5.652
Hohenbocka	967	Senftenberg	24.275
Kroppen	696	Tettau	775
Lauchhammer	14.622	Vetschau/Spreewald	8.103
Lindenau	755		

Bevölkerungszahlen der Städte und Gemeinden im Landkreis Spree-Neiße

Briesen	766	Kolkwitz	9.177
Burg (Spreewald)	4.238	Neiße-Malxetal	1.627
Dissen-Striesow	975	Neuhausen/Spree	4.903
Döbern	3.194	Peitz	4.383
Drachhausen	804	Schenkendöbern	3.599
Drebkau	5.538	Schmogrow-Fehrow	798
Drehnow	520	Spremberg	22.175
Felixsee	1.906	Tauer	695
Forst (Lausitz)	18.164	Teichland	1.097
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	980	Tschernitz	1.236
Guben	16.933	Turnow-Preilack	1.136
Guhrow	519	Welzow	3.418
Heinersbrück	581	Werben	1.708
Jämlitz-Klein Döben	461	Wiesengrund	1.375
Jänschwalde	1.523		

²⁰ 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	Hermisdorf	4	Ogroßen	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 Brandenburg²¹

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.

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigungen der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) - Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %; enthält freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern
Rohertrag	<p>tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)
Wohn- bzw. Nutzflächen	<p>auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet</p>

²¹ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Grundstücksmarktbericht 2018

<p>Bewirtschaftungskosten (für die Jahre 2015 bis 2019)</p> <p>entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: www.gutachterausschuss-bb.de – Standardmodelle)</p>	<p><u>Verwaltungskosten*:</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th>Garagen bzw. Stellplätze</th> <th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH</th> <th>jährlich je Eigentumswohnung</th> <th>jährlich je Garagen- oder Einstellplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>280 €</td> <td>335 €</td> <td>37 €</td> <td rowspan="5">3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>281 €</td> <td>336 €</td> <td>37 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>284 €</td> <td>339 €</td> <td>37 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2018</td> <td>288 €</td> <td>344 €</td> <td>38 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2019</td> <td>295 €</td> <td>353 €</td> <td>39 €</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Instandhaltungskosten*:</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th>Wohnnutzung</th> <th colspan="2">Garagen bzw. Stellplätze</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnfläche</th> <th>jährlich je Garagenstellplatz</th> <th>jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>11,0 €/m²</td> <td>83 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>11,0 €/m²</td> <td>83 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>11,1 €/m²</td> <td>84 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2018</td> <td>11,3 €/m²</td> <td>85 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2019</td> <td>11,6 €/m²</td> <td>87 €</td> <td>26 €</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="3">Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</th> </tr> <tr> <th>Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.</th> <th>SB-Verbrauchermärkte u. ä.</th> <th>Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung</td> <td>30%</td> <td>50%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>3,3 €/m²</td> <td>5,5 €/m²</td> <td>11,0 €/m²</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>3,3 €/m²</td> <td>5,5 €/m²</td> <td>11,0 €/m²</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>3,3 €/m²</td> <td>5,6 €/m²</td> <td>11,1 €/m²</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2018</td> <td>3,4 €/m²</td> <td>5,7 €/m²</td> <td>11,3 €/m²</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2019</td> <td>3,5 €/m²</td> <td>5,8 €/m²</td> <td>11,6 €/m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jeweils für die Jahre anzugeben, aus denen Kauffälle in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind.</p> <p><u>Mietausfallwagnis:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 % 	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	ab 01.01.2015	11,0 €/m ²	83 €	25 €	ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €	ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €	ab 01.01.2018	11,3 €/m ²	85 €	25 €	ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%	ab 01.01.2015	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²	ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²	ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²	ab 01.01.2018	3,4 €/m ²	5,7 €/m ²	11,3 €/m ²	ab 01.01.2019	3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/m ²
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung																																																																																				
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz																																																																																					
ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages																																																																																				
ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €																																																																																					
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €																																																																																					
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €																																																																																					
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €																																																																																					
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze																																																																																						
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)																																																																																					
ab 01.01.2015	11,0 €/m ²	83 €	25 €																																																																																					
ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €																																																																																					
ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €																																																																																					
ab 01.01.2018	11,3 €/m ²	85 €	25 €																																																																																					
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €																																																																																					
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)																																																																																							
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.																																																																																					
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%																																																																																					
ab 01.01.2015	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²																																																																																					
ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²																																																																																					
ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²																																																																																					
ab 01.01.2018	3,4 €/m ²	5,7 €/m ²	11,3 €/m ²																																																																																					
ab 01.01.2019	3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/m ²																																																																																					
<p>Gesamtnutzungsdauer</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, . . .): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (gemäß Anlage 3 SW-RL) 																																																																																							
<p>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</p>	<p>RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt)</p> <p><u>Mindestrestnutzungsdauer:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren 																																																																																							
<p>Bodenwert</p>	<p>beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus dem zum Kaufzeitpunkt aktuellen Bodenrichtwert (31.12. des jeweiligen Vorjahres) ermittelt.</p> <p>Es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt.</p>																																																																																							

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

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

$$p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$$

Der Obere Gutachterausschuss hat für folgende Objektarten Liegenschaftszinssätze ermittelt:

- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)
- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 %)
- reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 80 %)
- Einfamilienhäuser (Gewerbemietanteil = 0%)

Für die Auswertung wurden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum **2016 bis 2018** und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen für die neuen Teilräume (Berliner Umland mit und ohne Potsdam, weiterer Metropolenraum mit den kreisfreien Städten bzw. ohne die kreisfreien Städte und kreisfreie Städte ohne Potsdam) berechnet. Aufgrund des Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht für alle Teilräume innerhalb der einzelnen Objektarten durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt werden.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

Weitere Ausführungen zu Abhängigkeiten der Liegenschaftszinssätze sind dem Grundstücksmarktbericht 2018 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 Drempel:(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 Acker-schätzungsrahmen unter Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen für Ertrags-unterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertrags-bedingungen zurückzuführen sind. Die Skala möglicher Werte reicht von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem - enthält die Geobasisda-ten der Liegenschaften. Vereint die bisher getrennt und mehrfach gespeicher-ten Daten des Automatisierten Liegenschaftsbuches (ALB) und der Automati-sierten Liegenschaftskarte (ALK) in einem Datenmodell. Das sind im Wesent-lichen Flurstücke, Gebäude, Flächen der tatsächlichen Nutzung, Flächen der Bodenschätzung und Eigentümer.
Bauerwartungsland	Beschreibt Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 Im-moWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).
Bodenbonität Bonität des Bodens	Ist die Bewertung der Ertragsfähigkeit und somit die Schätzung des Werte landwirtschaftlicher Flächen (Bodenschätzung), wobei zunächst die Ertrags-fähigkeit des Grundstücks geschätzt wird und dann noch Zu- oder Abschläge aufgrund der Geländeeigenschaft (z.B. Hangneigung) berücksichtigt werden.
Bodenschätze	Entsprechend § 3 Abs. 1 Bundesberggesetz (BBergG) sind Bodenschätze, mit Ausnahme von Wasser, alle mineralischen Rohstoffe in festem und flüssigem Zustand und Gase, die in natürlichen Ablagerungen oder Ansammlungen (La-gerstätten) in oder auf der Erde, auf dem Meeresgrund, im Meeresuntergrund oder im Meerwasser vorkommen.
Erstverkauf	Erstmalige Verkäufe von in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellten Wohnungen oder Eigenheimen und von ursprünglich als Mietobjekte errichteten Wohnungen, die umgewandelt wurden.
Grünland	Das Grünland (Gr) umfasst die Dauergrasflächen, die durch Einsaat oder auf natürliche Weise (Selbstaussaat) entstanden sind und zum Anbau von Gras oder anderen Grünfutterpflanzen genutzt werden. Sie dürfen mindestens fünf Jahre lang nicht Bestandteil der Fruchtfolge sein. In der Regel werden sie gemäht oder beweidet.
Grünlandzahl	Die Grünlandzahl ist ein Maßstab für die natürliche Ertragsfähigkeit von Dau-ergrünland. Sie wird abgeleitet aus den Grünlandgrundzahlen im Grünland-schätzungsrahmen unter Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen für Ertrags-unterschiede, die auf Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedin-gungen zurückzuführen sind. Die Skala möglicher Werte reicht von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).
künftige Verkehrsfläche	Der Wert künftiger Gemeinbedarfsflächen bestimmt sich nach gefestigter Rechtsprechung qualitäts- und wertmäßig über das Institut der Vorwirkung, d.h. dem Ankaufspreis muss auch im freihändigen Erwerb die Qualität des Grundstücks zugrunde gelegt werden, die es zu dem Zeitpunkt besitzt, wenn es von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wird.

Mittelwert, arithmetisch	Das arithmetische Mittel (auch Durchschnitt) ist derjenige Mittelwert, der als Quotient aus der Summe der betrachteten Zahlen und ihrer Anzahl berechnet ist.
Mittelwert, median (Medianwert)	Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert. Allgemein teilt ein Median einen Datensatz, eine Stichprobe oder eine Verteilung so in zwei (gleich große) Hälften, dass die Werte in der einen Hälfte nicht größer als der Medianwert sind, und in der anderen nicht kleiner.
Mittelwert, gewichtet	Das gewichtete Mittel wird verwendet, wenn man Mittelwerte aus n Stichproben der gleichen Grundgesamtheit mit verschiedenen Stichprobenumfängen miteinander kombiniert. Es ergibt sich aus der Summe aller Produkte (Untersuchungsgröße x Einflussgröße) geteilt durch die Summe aller Einflussgrößen, z. B. $\text{gew. AZ} = \frac{\sum_n (\text{AZ} \times \text{Fläche})}{\sum_n \text{Fläche}} \quad n = \text{Anzahl der Kauffälle}$
objektnahe Lagen	Grundstücke, die sich an einen bestehenden Hofraum oder die Ortslage direkt anschließen oder Grundstücke, die sich durch eine besondere Nutzung im Außenbereich auszeichnen.
ortsferne Lagen	reine Flächen der Land- oder Forstwirtschaft im Außenbereich.
ortснаhe Lagen	Nutzflächen in unmittelbarer Nähe und mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft. Der entfernteste Punkt der Flurstücke liegt nicht weiter als ca. 500 m vom Ortsrand weit weg. Bei räumlicher Trennung sollten diese überwiegend Ortsnähe aufweisen.
Rohbauland	sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).
rückständiger 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.
Vergleichspreis	Der Vergleichspreis leitet sich aus dem Verhältnis vom gezahlten Kaufpreis zu gekaufter Fläche ab. Synonym wird bei unbebauten Flächen der Begriff Bodenpreis (Kaufpreis/ Grundstücksfläche) und bei Wohnungseigentum Wohnflächenpreis (Kaufpreis/ Wohnfläche) verwendet.
Weiterveräußerung	Alle Verkäufe von Wohnungen oder Eigenheimen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums zum wiederholten Male verkauft wurden, unabhängig davon, ob sie ursprünglich durch Neubau oder Umwandlung entstanden sind.
Zentralwert	andere Bezeichnung für Medianwert (siehe Mittelwert, median)

Abkürzungsverzeichnis

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	Gebädefaktor (in €/m ²), aus dem Verhältnis „(KP – Bodenwert) / Wfl“
GVBI	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