

Grundstücksmarktbericht 2020

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



Verwaltungsgebäude beider Landkreise

Impressum

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz
Geschäftsstelle	beim FB Kataster und Vermessung Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus/Chósebuz Telefon: 0355 / 49 91 – 22 47 Telefax: 0355 / 49 91 – 21 11 E-Mail: gaa-spn-osl@lkspn.de Internet: https://www.gutachterausschuss-bb.de/SPN-OSL/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2020 bis 31.12.2020
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2021 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	August 2021
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 2019, 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

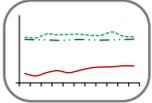
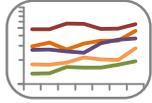
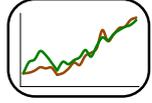
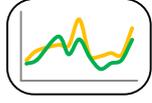
	Seite
1 DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	7
2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS	7
3 RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.1.1 Geografische Lage und Daten	8
3.1.2 Regional- und Landesplanung	9
3.1.3 Verkehr, Infrastruktur	9
3.1.4 Verwaltungsstrukturen	10
3.1.5 Das sorbische/wendische Siedlungsgebiet	11
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	17
4.1 Vertragsvorgänge	18
4.2 Flächenumsatz	18
4.3 Geldumsatz	19
4.4 Zwangsversteigerungen	20
5 BAULAND	21
5.1 Allgemeines, Umsatzzahlen	21
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau	22
5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung	23
5.2.1.1 Selbständige Wohnbaugrundstücke	23
5.2.1.2 Übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke	24
5.2.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland	25
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	27
5.2.3.1 Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen	27
5.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen	28
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser	29
5.4 Bauland für Gewerbe, Industrie und geschäftliche Nutzung	29
5.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung	30
5.4.2 Bodenpreisindexreihe für Gewerbebauland	31
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	32
5.6 Sonstiges Bauland	32
5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden	32
5.6.2 Erholungsgrundstücke	33
5.6.3 Grundstücke für soziale Einrichtungen und Dienstleistungen in privater Trägerschaft	33
5.6.4 Grundstücke für soziale / kulturelle Einrichtungen der öffentlichen Hand (Gemeinbedarf)	34
5.7 Erbbaurechte	34
5.8 Arrondierungsflächen	35
6 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	37

6.1 Allgemeines, Umsatzzahlen	37
6.1.1 Die Agrarstruktur der Landkreise	37
6.1.2 Die Forststruktur der Landkreise	38
6.1.3 Rahmenbedingungen für die Marktanalyse	38
6.1.4 Umsatzzahlen	40
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	42
6.2.1.1 Preisniveau und Preisentwicklung des Ackerlandes	42
6.2.1.2 Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes	43
6.2.2 Bodenpreisindexreihen	45
6.2.3 Einflussgrößen auf das Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen	47
6.2.3.1 Einfluss der Ackerzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten	48
6.2.3.2 Einfluss der Grünlandzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten	49
6.2.3.3 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis landwirtschaftlicher Nutzflächen	50
6.2.3.4 Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen	51
6.2.4 Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	51
6.2.5 Einflussgrößen auf das Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	52
6.2.5.1 Einfluss der Bodenbonität auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	52
6.2.5.2 Einfluss der Flächengröße auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	52
6.2.5.3 Beziehungen objektnaher zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken	53
6.2.6 Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren für landwirtschaftliche Nutzflächen	53
6.2.7 Naturschutzflächen	53
6.2.8 Unland, Geringstland	53
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	54
6.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen	54
6.3.2 Waldpreisindexreihen	55
6.3.3 Einflussgrößen auf das Preisniveau von Forstflächen	57
6.3.3.1 Einfluss der Flächengröße auf das Preisniveau von Forstflächen	57
6.3.3.2 Einfluss des Alters des Bestandes auf das Preisniveau von Forstflächen	57
6.3.3.3 Einfluss der Lage der forstwirtschaftlichen Flächen	58
6.3.3.4 Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren für Forstflächen	58
6.3.4 Preisniveau objektnaher Waldflächen	58
6.3.5 Einflussgrößen auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen	58
6.3.5.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen	58
6.3.5.2 Beziehungen objektnaher zu ortsfernen forstwirtschaftlichen Nutzflächen	59
6.3.6 Gehölzflächen	60
6.3.7 Waldflächen unter Naturschutz	60
6.3.8 Preisniveau von Forstflächen ohne Aufwuchs	60
7 SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	61
7.1 Gartenland	61
7.1.1 Hausgärten	61
7.1.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten	62
7.2 Private Grünflächen	63
7.3 Lagerflächen, Deponien	63
7.4 Erneuerbare Energien	63
7.4.1 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen	63
7.4.2 Biogasanlagen	64
7.4.3 Übergabestationen, Umspannwerke, Schaltstationen	64
7.5 Abbauland	65
7.6 Wasserflächen	66
7.7 Private Wege	66

7.8	Gemeinbedarfsflächen	67
7.8.1	Verkehrsflächen	67
7.8.2	Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung	67
8	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	67
8.1	Allgemeines	67
8.1.1	Kriterien für eine qualifizierte Auswertung	67
8.1.2	Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen	67
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	68
8.2.1	Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern	68
8.2.1.1	Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern	68
8.2.1.2	Übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern	71
8.2.1.3	Zweifamilienhäuser	71
8.2.1.4	Bauernhäuser	71
8.3	Sachwertfaktoren	71
8.3.1	Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	71
8.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Einfamilienhäuser	73
8.5	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	73
8.6	Mehrfamilienhäuser	73
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	73
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	73
8.9	Sonstige bebaute Objekte	73
9	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	74
9.1	Allgemeiner Überblick	74
9.2	Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum	74
9.2.1	Erstverkäufe	74
9.2.2	Weiterveräußerungen	75
9.3	Preisniveau von Teileigentum	77
10	BODENRICHTWERTE	78
10.1	Gesetzlicher Auftrag	78
10.2	Bodenrichtwerte für Bauland und deren Entwicklung	78
10.2.1	Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland	80
10.2.2	Bodenrichtwertniveau in neuen Wohngebieten	81
10.2.3	Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland	81
10.2.4	Bodenrichtwertniveau in Erholungsgebieten	82
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	83
10.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung	84
10.5	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung	85
11	NUTZUNGSENTGELTE / MIETEN / PACHTEN	86
11.1	Nutzungsentgelte	86
11.2	Mieten	86
11.2.1	Wohnraummieten	86
11.2.1.1	Mietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	86
11.2.1.2	Mietpreise für Wohnungen in Geschosswohnungsbauten	87
11.2.1.3	Mietpreise für Einfamilienhäuser	88
11.2.1.4	Mietpreise für Garagen und Pkw-Stellplätze	88

11.2.2	Gewerbemieten	88
11.3	Pachten	92
11.3.1	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	92
11.3.2	Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	93
11.3.3	Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten	94
12	AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES	95
12.1	Rechtsgrundlagen	95
12.2	Die regionalen Gutachterausschüsse	96
12.2.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	96
12.2.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	97
12.2.3	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den Landkreisen SPN und OSL	97
12.3	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	98
Anhang 1	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	98
Anhang 2	Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis OSL	99
	Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis SPN	100
Anhang 3	Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2020)	101
Anhang 4	Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis OSL	102
Anhang 5	Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis SPN	103
Anhang 6	Beschreibung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren	104
Anhang 7	Sorbische Ortsnamen – im Landkreis Oberspreewald-Lausitz	105
Anhang 8	Sorbische Ortsnamen – im Landkreis Spree-Neiße	106
Glossar		108
Abkürzungsverzeichnis		110

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Gesamtumsätze:	<ul style="list-style-type: none">➤ weiterhin solide Marktlage mit steigenden Umsätzen, insbesondere bei unbebauten Grundstücken➤ leicht rückläufiger Flächenumsatz	
Wohnbauland:	<ul style="list-style-type: none">➤ teilweise stark steigendes Bodenpreisniveau vorwiegend in den städtischen Wohnlagen	
Gewerbebauland:	<ul style="list-style-type: none">➤ stabile Preise für Gewerbebauland bei leicht steigender Nachfrage	
Land- und Forstwirtschaftsflächen:	<ul style="list-style-type: none">➤ Aufwärtstrend der Preise bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen hält an➤ Preisentwicklung bei Wald etwas verhaltener	
Pachtentwicklung:	<ul style="list-style-type: none">➤ anhaltend steigende Landwirtschaftspachten, insbesondere bei Neuverpachtung	
Einfamilienhäuser:	<ul style="list-style-type: none">➤ weiter steigende Preise von Einfamilienhäusern	
Wohnungs- und Teileigentum:	<ul style="list-style-type: none">➤ leichtes Umsatzplus bei ausgewogenem Preisniveau	

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes ist es, der interessierten Öffentlichkeit, insbesondere den Grundstücksmarktteilnehmern und Fachleuten auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung, einen aktuellen und transparenten Einblick in die Grundstücksmarktsituation der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz zu vermitteln.

Grundlage für die vorliegende Veröffentlichung sind die im Programmsystem "Automatisiert geführte Kaufpreissammlung" (AKS) des Landes Niedersachsen zeitnah und in anonymisierter Form erfassten Kauf-, Miet- und Pachtdateien, die durch 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 2020, 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/Wokrejs Sprjewja-Nysa (SPN) und Oberspreewald-Lausitz (OSL) befinden sich im Südosten des Bundeslandes Brandenburg. Sie grenzen im Norden an die Landkreise Dahme-Spreewald und Oder-Spree, im Westen an den Landkreis Elbe-Elster, im Süden an den Freistaat Sachsen und im Osten an die Republik Polen.



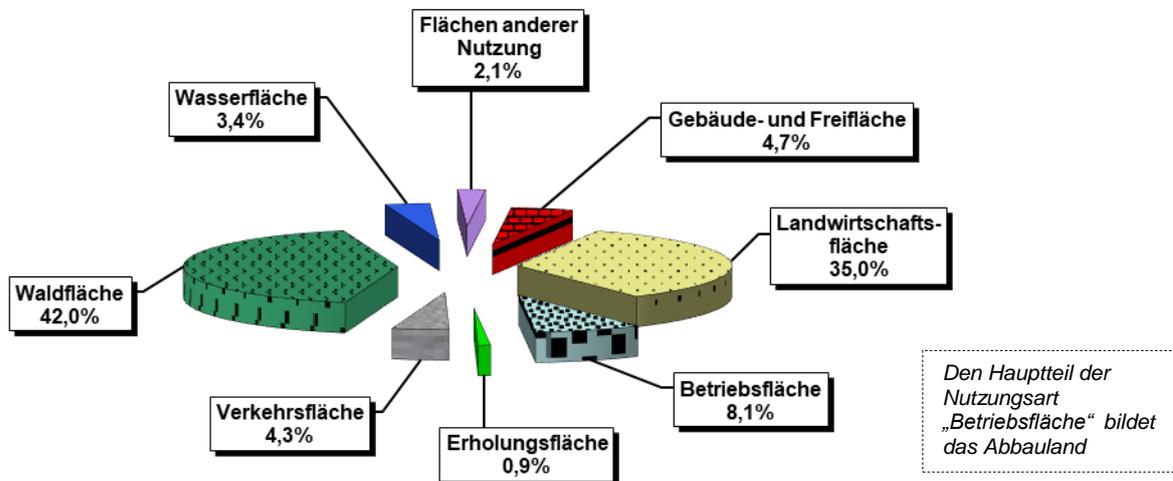
Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg

Beide Kreise liegen im Strukturraum „weiterer Metropolenraum“.

Quelle: Karte unter www.politische-bildung-brandenburg.de

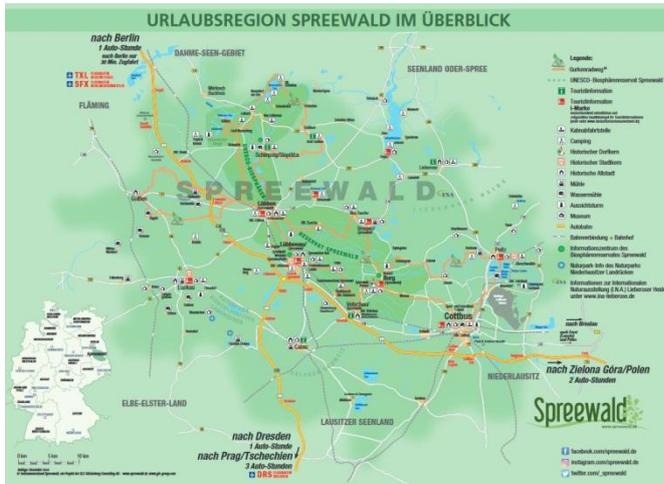
Gesamtfläche: 2.880 km² (LK SPN: 1.657 km², LK OSL: 1.223 km²) per 31.12.2019
 Höhenlage: 40 bis 201 Meter über dem Meeresspiegel
 Längste Ausdehnung: Nord – Süd: ca. 78 km, Ost – West: ca. 78 km

Prozentuale Verteilung der Flächennutzung



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, SB A V3 – j / 19 – Brandenburg; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg, Stand 31.12.2019, Datenabruf 2021 unter: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

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



Quelle: Karte unter www.spreewald.de

In den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz gibt es Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Parks, Teichlandschaften und Seen. Einzigartig in Mitteleuropa ist die Lagunenlandschaft des **Spreewaldes**. In den Landkreisen erstreckt sich der Oberspreewald von Peitz über Burg nach Lübbenau und dann weiter nördlich in den Landkreis Dahme-Spreewald.

Als Folge des Eiszeitalters verbinden mehr als 300 Kanäle und Fließe die Hauptarme der Spree mit einer Gesamtlänge von ca. 1.550 km (276 km befahrbar). Ein Teil davon fließt in beiden Landkreisen. Der Spreewald genießt als Biosphärenreservat besonderen Schutz und ist Bestandteil des Brandenburger Netzes von Großschutzgebieten.

Seit mehr als 150 Jahren wird die Region bergbaulich beansprucht. Die Folge davon sind mehr als 122 Restlöcher und zahlreiche Kippengelände. So ist beispielsweise der „Senftenberger See“ im **Lausitzer Seeland**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 dem Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz, die Landkreise Dame-Spreewald und Elbe-Elster sowie die kreisfreie Stadt Cottbus.

Quelle: Landesvermessung und Geobasisdaten Brandenburg

3.1.3 Verkehr, Infrastruktur

Die Landkreise Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa und Oberspreewald-Lausitz besitzen eine günstige verkehrstechnische Anbindung. Durch die Kreisgebiete verlaufen wichtige Verkehrsadern, wie die Bundesautobahn 13/Europastraße 55 (A 13 / E 55) mit zehn ausgebauten Anschlussstellen in Nord-Süd-Richtung, die A 15/E 36 mit sieben ausgebauten Anschlussstellen in Nord-Ost-Richtung vom Dreieck Spreewald (A 13) zum Grenzübergang 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 Seeland** – aus einstigen Tagebauen ländübergreifend geschaffene größte künstliche Wasserlandschaft Europas und Deutschlands viertgrößtes Seengebiet

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

3.1.4 Verwaltungsstrukturen

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

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



Die Dienststellen der Kreisverwaltung des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa befinden sich in der Kreisstadt Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca) und in den Städten Cottbus/Chóšebuz, Spremberg/Grodk und Guben.

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

Sitz der Hauptverwaltungen:

Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa
Dubinaweg 1 01968 - Senftenberg / Zły Komorow	Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca)
<u>Postalische Anschrift:</u> Postfach 10 00 64 01956 Senftenberg / Zły Komorow	<u>Postalische Anschrift:</u> Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca)
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.

3.1.5 Das sorbische/wendische Siedlungsgebiet

Die Sorben und Wenden sind eine nationale Minderheit, die seit rund 1.500 Jahren in der Lausitz ansässig sind. Sie haben sich trotz Assimilierungsversuchen früherer Herrscher und Regierungen ihre eigene Sprache und Kultur bewahrt.

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

Das Land Brandenburg hat 2014 und 2018 das Sorben/Wenden-Gesetz umfassend novelliert, um die Kultur und Sprache der nationalen Minderheit besser zu schützen.

Mit dem Sorben/Wenden-Gesetz wurde unter anderem das angestammte Siedlungsgebiet in Brandenburg erstmals definiert.

Es umfasst derzeit zahlreiche Gemeinden und Gemeindeteile in den Landkreisen OSL, SPN und der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóšebuz.

In den Anlagen 7 und 8 wurden die zum Siedlungsgebiet zugehörigen Orte mit ihren sorbischen Schreibweisen zusammengestellt.

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



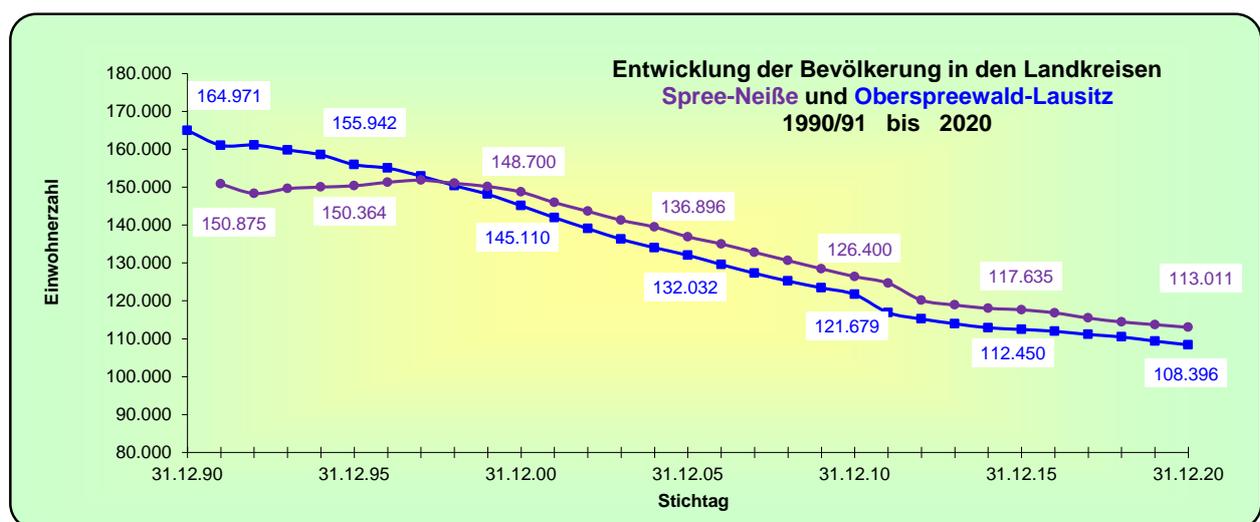
■ serbske sedlišćowe strony · sorbisches/wendisches Siedlungsgebiet
 ▨ pśisłušanje wobzwadne · Status umstritten

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

3.2.1 Bevölkerung und Arbeitsmarkt

Die Bevölkerungszahlen³ haben sich in den Landkreisen Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa und Oberspreewald-Lausitz bis zum Jahr 1998 gegensätzlich entwickelt.

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



³ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

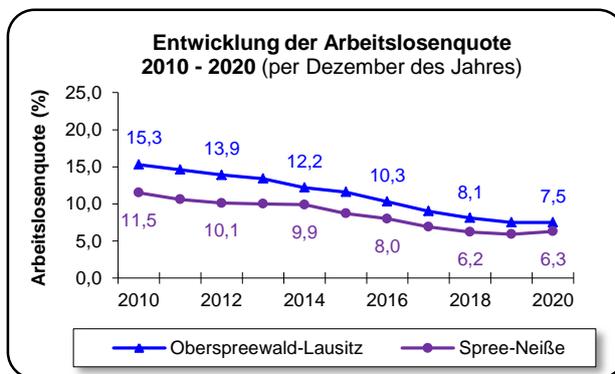
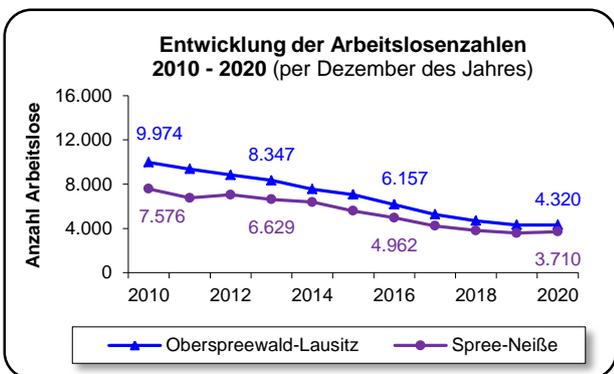
Mit dem Bevölkerungsrückgang hat sich auch die Bevölkerungsdichte in den Landkreisen verringert. In der folgenden Tabelle sind die Zahlen für beide Landkreise zusammengestellt.⁴

Landkreis	Bevölkerung (Einwohner – EW)			Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)		
	31.12.1991	31.12.2000	31.12.2020	31.12.1991	31.12.2000	31.12.2020
Spree-Neiße	150.875	148.700	113.011	91	90	68
Oberspreewald-Lausitz	161.047	145.110	108.396	132	119	89

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>

3.2.2 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: Juli 2021).

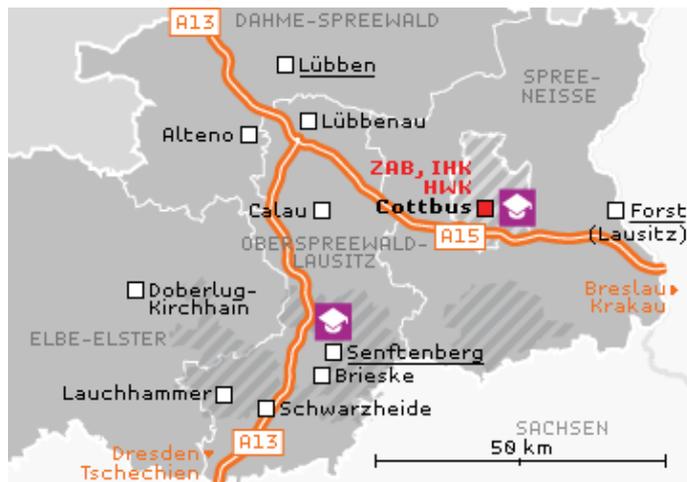
Landkreis	Kaufkraft (KKF)			Wachstumsrate in % 2020 bis 2021 bezogen auf Euro pro Kopf
	Absolut in Mio €	pro Kopf in €	Index D=100	
Landkreis Spree-Neiße				
	2 432	21 855	89,4	3,6%
Landkreis Oberspreewald-Lausitz				
	2 314	20 652	88,5	3,8%

Quelle: © Michael Bauer Research GmbH 2021 basierend auf © Statistisches Bundesamt

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.

⁴ Detaillierte Bevölkerungszahlen für die Städte und Gemeinden befinden sich im Anhang 3



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

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

Ihre Branchenkompetenzfelder sind Automotive, Biotechnologie, Energiewirtschaft / -technologie, Mineralöle / Biokraftstoffe, Kunststoffe/Chemie, Logistik, Medien/ IKT, 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 Schwarzzeide 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 Schwarzzeide.

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, die Jende Manufaktur, welche Posamente herstellt sowie die Vliesstoffe und Textilrecycling GmbH, welche an die Herstellung der ehemals bekannten Forster Tuche anknüpfen.

Zu weiteren Unternehmensansiedlungen 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 Uniror Universal - Rohrreinigungs GmbH Forst sowie die Bertschi-Gruppe – STR Tank-Container-Reinigung Schwarzzeide GmbH erfolgreich.

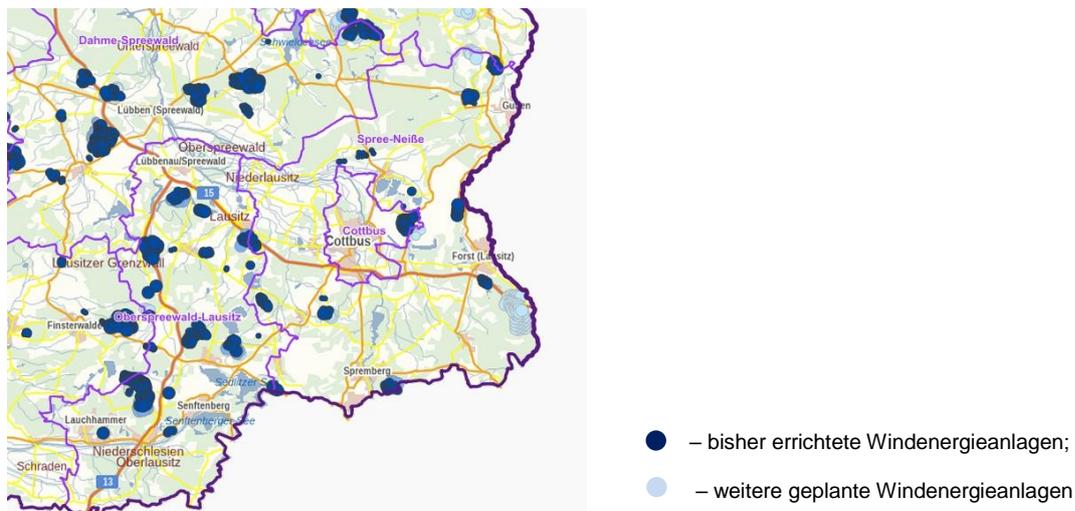
Energierregion Lausitz

Was beide Landkreise traditionell miteinander verbindet, ist die Energiegewinnung aus Braunkohle.

Für den Landkreis Spree-Neiße sind die Förderung von Braunkohle im Tagebau und die Energiegewinnung in den Braunkohlenkraftwerken Jänschwalde und Schwarze Pumpe immer noch prägend. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz stehen dagegen die Sanierung und Rekultivierung von ehemaligen Abbauflächen im Vordergrund.

Beide Landkreise setzen aber weiter zunehmend auf erneuerbare Energien. Zahlreiche Windkraft-, 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 Stand 2020

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:

<https://www.osl-online.de/>, <https://www.lkspn.de/> und <https://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 Snowtopolis 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
- das Gut Geisendorf als Kulturforum der Lausitzer Braunkohle unweit von Neupetershain
- 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 (%)	
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Landkreis Spree-Neiße							
278.818	193 412	810.233	620 648	2,9	3,2	46,9	43,8
Landkreis Oberspreewald-Lausitz							
303.032	246 097	845.781	771 172	2,8	3,1	38,9	35,9

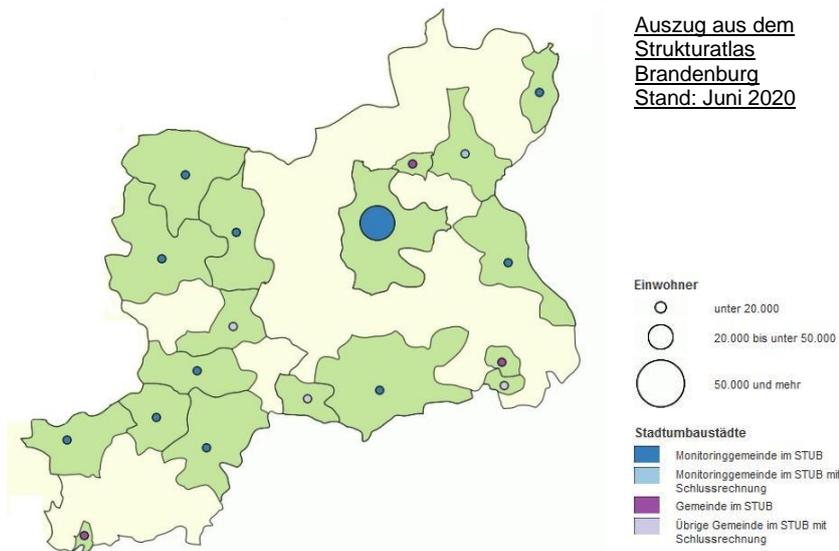
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

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.

Beim **Stadtumbau** werden Aufwertungsmaßnahmen für erhaltenswerte Quartiere, Rückbaumaßnahmen bei dauerhaftem Leerstand, Rückführungsmaßnahmen von nicht mehr benötigter städtischer Infrastruktur und die Sicherung, Sanierung und der Erwerb von Altbauimmobilien gefördert.



Auszug aus dem
Strukturatlas
Brandenburg
Stand: Juni 2020

Landkreis Spree-Neiße:

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

Landkreis Oberspreewald-Lausitz:

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

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Raumbewachung

Bauabgang in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2020					
Landkreis	Wohngebäude			Nichtwohngebäude	
	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche (1.000 m ²)	Anzahl der Gebäude	Nutzfläche (1.000 m ²)
Spree-Neiße	38	293	18,9	44	26,1
Oberspreewald-Lausitz	8	36	2,4	8	8,9

Bautätigkeit in den Landkreisen

Ausgewählte Kennziffern im Bereich Bauen und Wohnen						
	Landkreis Spree-Neiße			Landkreis Oberspreewald-Lausitz		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Baugenehmigungen gesamt*	213	318	257	161	205	158
Neubau Wohngebäude	146	198	198	95	120	128
Neubau Nichtwohngebäude	26	61	59	19	23	30
Baufertigstellungen gesamt	256	180	202	179	99	83
Neubau Wohngebäude	164	143	170	107	183	75
Neubau Nichtwohngebäude	41	37	32	25	16	8
Wohngebäudebestand	33 569	33 690	33828	28.911	29 019	29167
Wohnungsbestand (Anzahl der WE)	64 299	64 208	64 178	64.240	64 350	64 424

* einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

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

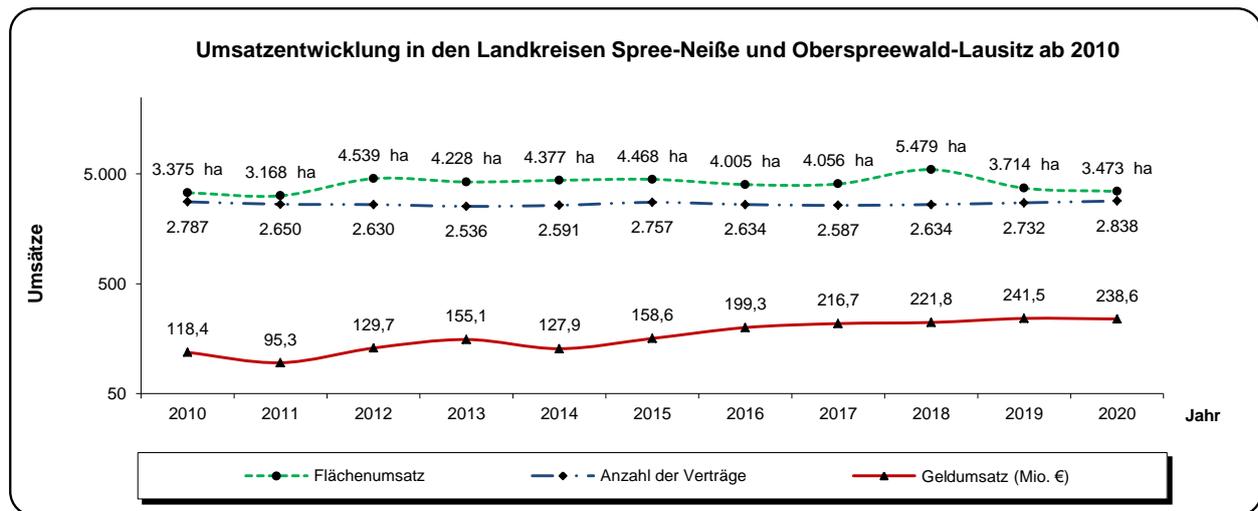
4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2020 stützt sich auf die Verträge, die im Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 abgeschlossen und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2021 registriert wurden. Auch nach dem Stichtag eingegangene Verträge werden Bestandteil der Kaufpreissammlung.

Die Umsatzzahlen des Jahres 2020 entwickelten sich in beiden Landkreisen im Vergleich zum Vorjahr bis auf den Flächenumsatz weiter positiv.

Der Flächenumsatz ging im Vergleich zum Jahr 2019 um ca. 6,5 % zurück. Hier waren es insbesondere die Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Landkreis Oberspreewald-Lausitz (- 43%) und im Landkreis Spree-Neiße (-28 %).

Der seit 5 Jahren steigende Geldumsatz hingegen verzeichnete insgesamt einen leichten Rückgang von rd. 1,2 %, der aus dem geringeren Flächenumsatz bei der Land- und Forstwirtschaft resultiert.



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 (ub), land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf), bleibende Gemeinbedarfsflächen (gf) und sonstige Flächen (sf)
- „bebaute Grundstücke“ (bb)
- „Wohnungs- und Teileigentum“ (ei)

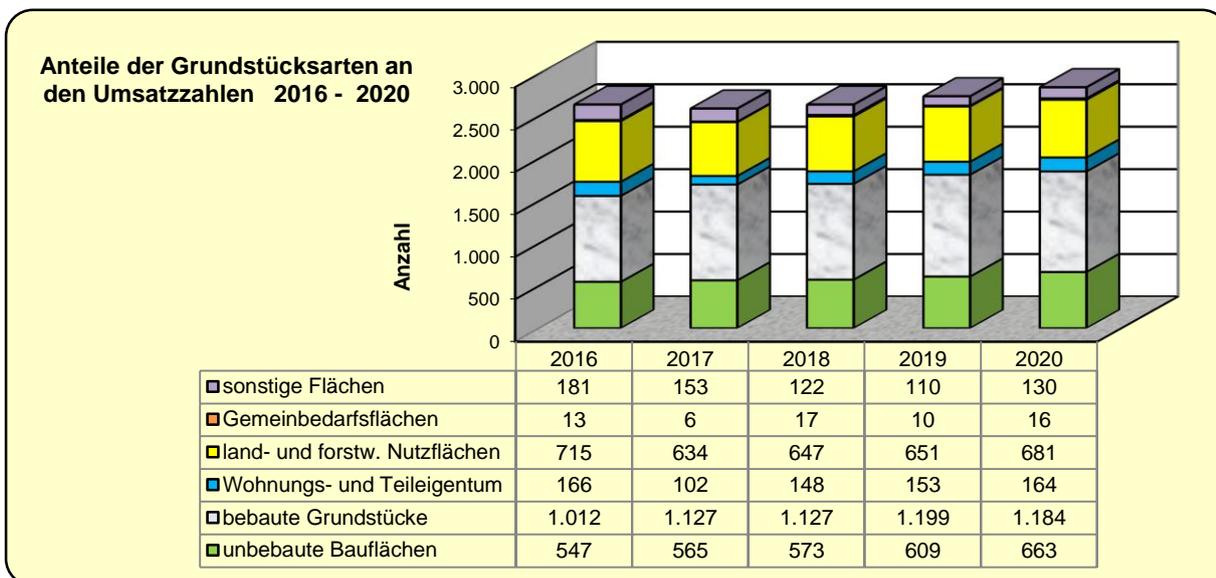
Zukünftige Gemeinbedarfsflächen werden in der Grundstücksart gebucht, zu der sie vor dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme gehörten.

Gemäß dieser Einteilung erfolgt die Analyse einzelner Kennziffern des Grundstücksmarktes, wie z.B. die Anzahl der Vertragsvorgänge, die Geld- und Flächenumsätze sowie die Zwangsversteigerungen in den Landkreisen.

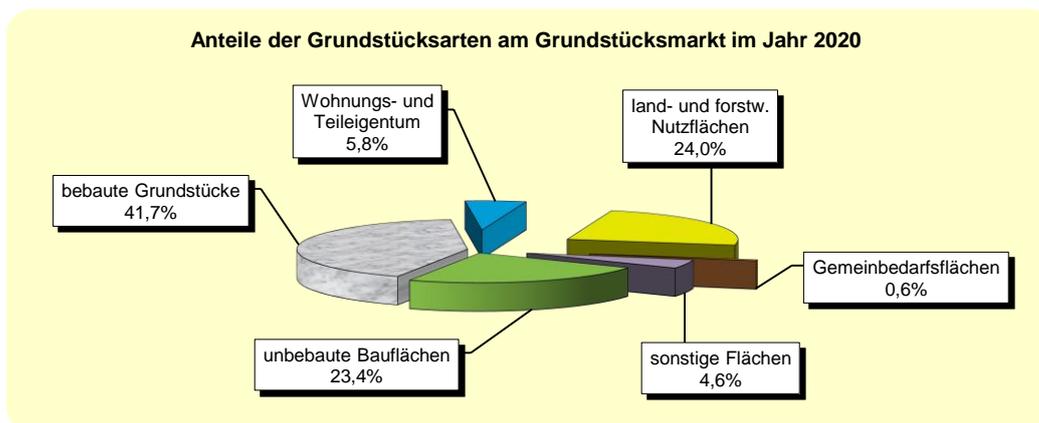
Bei den dargestellten Umsatzzahlen können aufgrund von Rundungsdifferenzen Abweichungen zwischen den Gesamtbeträgen und den aufsummierten Einzelpositionen, aber auch bei den prozentualen Darstellungen (Diagramme) bestehen.

4.1 Vertragsvorgänge

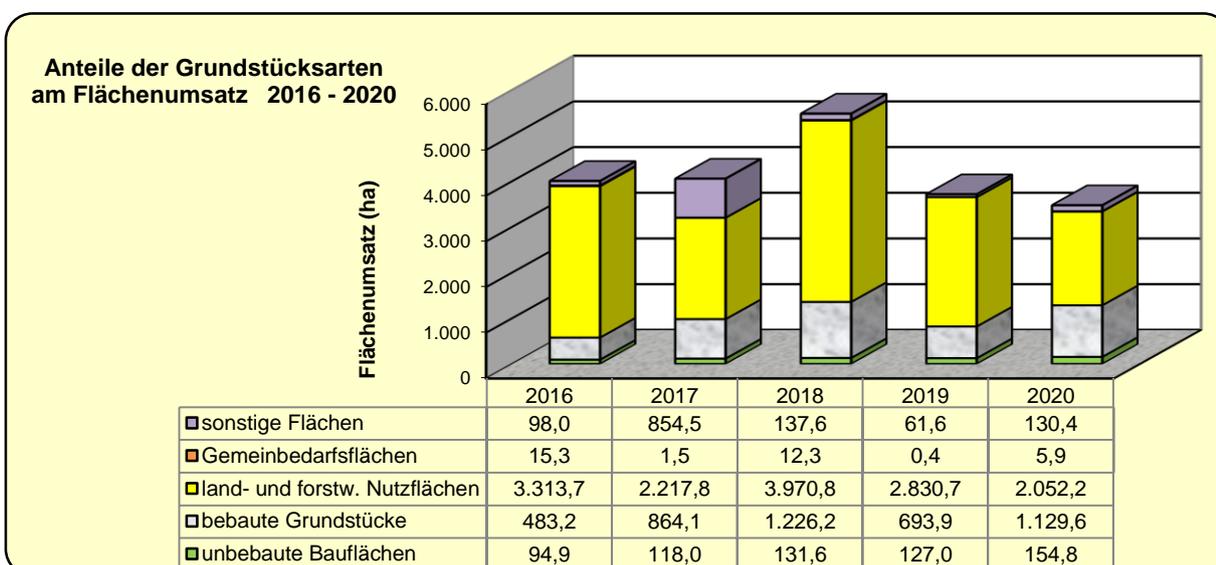
Aus der Grafik sind die Vertragszahlen innerhalb der Teilmärkte und ihre Entwicklung seit 2016 ersichtlich. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Datensätze in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz um insgesamt 106 gestiegen.



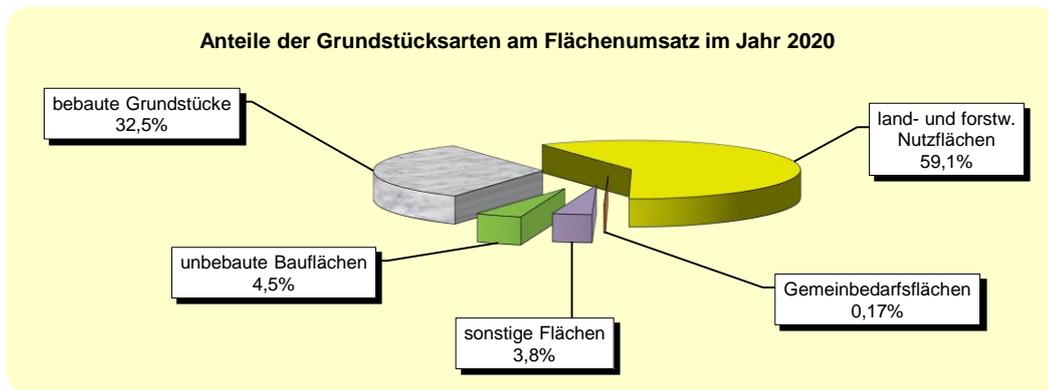
Die folgende Grafik verdeutlicht die prozentuale Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte.



4.2 Flächenumsatz

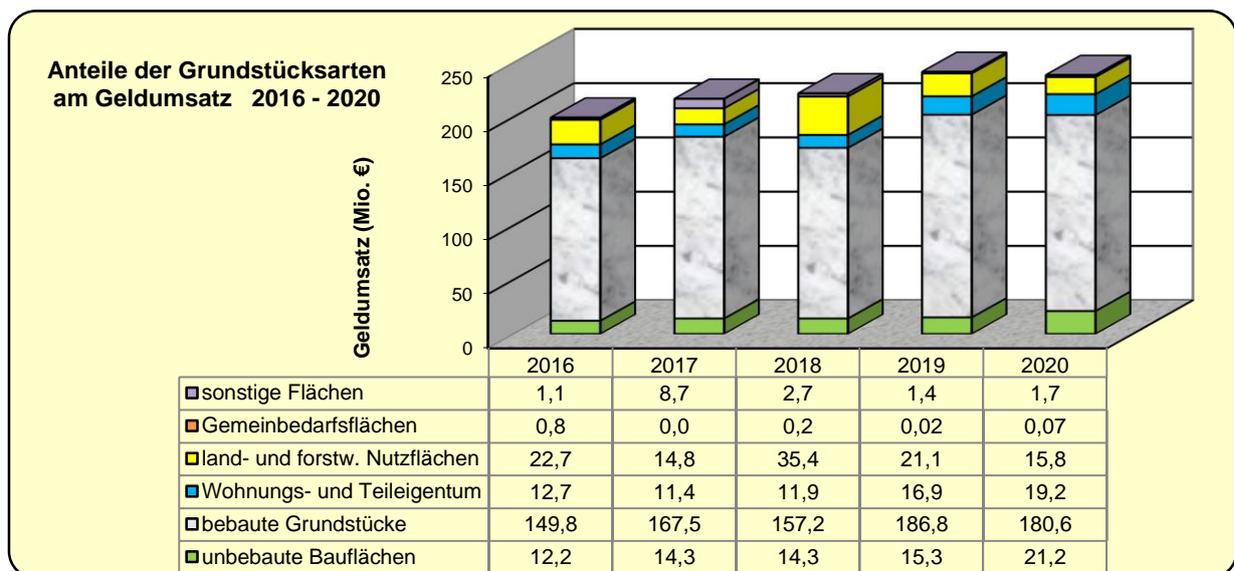


Der um ca. 241 ha rückläufige Flächenumsatz ist auf den starken Rückgang der Umsätze bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zurückzuführen. Alle anderen Teilmärkte hatten einen höheren Flächenumsatz zu verzeichnen.

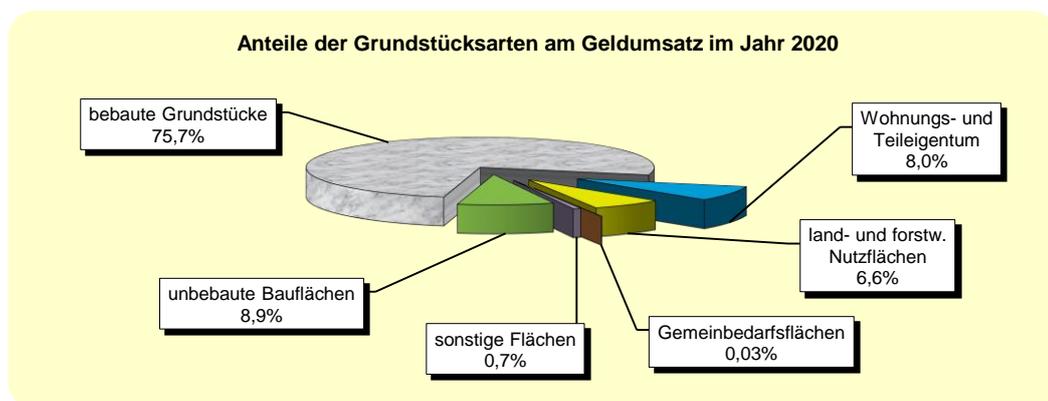


4.3 Geldumsatz

Im Vergleich zum Jahr 2019 ist der Geldumsatz um 2,9 Mio. € zurückgegangen. Das ist vorrangig auf die Umsätze bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit einem Minus von 5 Mio. € und den bebauten Grundstücken mit - 6 Mio. € zurückzuführen. Im Gegenzug stiegen die Geldumsätze bei den unbebauten Grundstücken um 6 Mio. € und beim Wohnungs- und Teileigentum um 2 Mio. €.

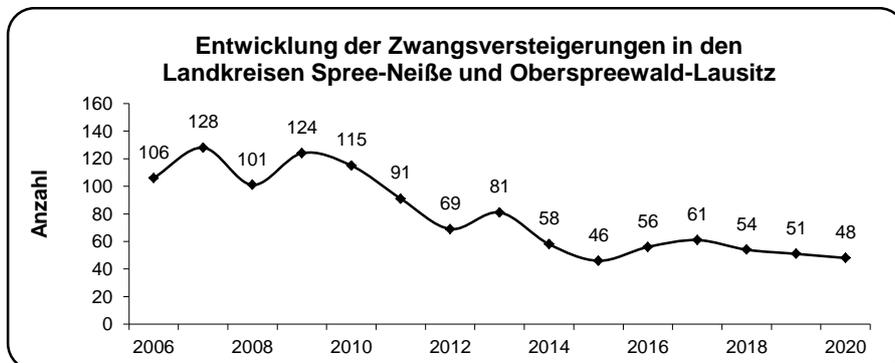


Der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken hatte wie schon seit vielen Jahren den größten Anteil am Gesamtumsatz.



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 48 im Jahr 2020 um ca. 6 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

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

Insgesamt wurde im Jahr 2020 ein **Geldvolumen** in Höhe von **rd. 1,9 Mio. €** bei Zwangsversteigerungen umgesetzt. Die bebauten Grundstücke hatten mit rd. 1,5 Mio. € den größten Anteil am Geldumsatz. Der **Flächenumsatz** betrug insgesamt **rd. 29,5 ha**.

Wie bisher dominierten die bebauten Immobilien das Versteigerungsgeschehen. Es lag bei rd. 38 % des Gesamtgeschehens. Das Wohnungs- und Teileigentum hatte einen Anteil von rd. 21 % und die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen mit 16 Zwangsversteigerungen machten rd. 33 % aus. **Unbebaute Bauflächen** kamen im Jahr 2020 **dreimal** unter den Hammer (rd. 6 %).

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 18 **bebaute Immobilien** in beiden Landkreisen versteigert. Unter diesen befanden sich 15 Ein- und Zweifamilienhäuser (einschließlich einer Doppelhaushälfte, einem Reihenhaus und zwei Bauernhäuser), 1 Mehrfamilienhaus, 1 Wohn- und Geschäftshaus und ein Lagergebäude.

Außerdem wurde 10-mal **Wohnungs- bzw. Teileigentum** versteigert. Darunter befanden sich 7 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, eine Garage und zwei Apartments.

Nachfolgend werden einige Untersuchungsergebnisse zu ausgesuchten Immobilien zusammengestellt.

Zwangsversteigerungen ausgewählter Gebäudearten und Wohneigentum in den LK SPN und OSL - 2020					
Objektart	Anzahl ZVG	Baujahr	Ø Verkehrswert (Spanne) T€	Ø Steigpreis (Spanne) T€	Ø Verhältnis SP/VW* (Spanne) %
freistehende Einfamilienhäuser	8	1936 - 2003	73 (9 – 139)	67 (13 – 153)	101 (29 – 175)
Zweifamilienhäuser	3	um 1900	46 (19 – 76)	23 (4 – 42)	73 (6 – 117)
Bauernhäuser	2	1910 - 1930	36	48	129
Eigentumswohnungen	2 5	um 1910 1961	32 29 (26 – 35)	25 9 (5 – 15)	71 (50 – 91) 29 (18 – 49)

* Verhältnis SP/VW – Verhältnis Steigpreis zum Verkehrswert

Die 10 versteigerten reinen **land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**, die sich ausschließlich im Landkreis Oberspreewald-Lausitz befinden, brachten einen Flächenumsatz von 27,1 ha und einen Geldumsatz von rd. 88 T€. Darüber hinaus kamen sechs Flächen, die zukünftig Gemeinbedarfszwecken dienen sollen oder eine gewisse Bauerwartung aufweisen, unter den Hammer.

Zwangsversteigerungen land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in den LK SPN und OSL - 2020					
Nutzungsart	Anzahl ZVG	Flächenumsatz (ha)	Ø Verkehrswert (Spanne) T€	Ø Steigpreis (Spanne) T€	Ø Verhältnis SP/VW* (Spanne) %
Grünland	7	3,7	1,3 (0,03 – 4,2)	2,3 (0,1 – 7)	208 (100 – 333)
Forsten mit Aufwuchs	3	19,4	39 (13 – 81)	24 (6,5 – 40)	71 (50 – 113)

* Verhältnis SP/VW – Verhältnis Steigpreis zum Verkehrswert

5 Bauland

5.1 Allgemeines, Umsatzzahlen

Dieser Teilmarkt umfasst alle Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke, die sich innerhalb von geschlossenen Ortschaften befinden bzw. für die entsprechende planungsrechtliche Grundlagen vorliegen oder eine bauliche Nutzung entsprechend den Genehmigungsvorschriften in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist.

Diese unbebauten Grundstücke können die Entwicklungsstufen des baureifen Landes (Bauland), des Rohbau- oder des Bauerwartungslandes aufweisen. Darüber hinaus erfolgt die Einteilung der veräußerten Grundstücke nach der Art ihrer baulichen oder sonstigen Nutzung.

In diesem Teilmarkt werden auch Verträge über zukünftige Gemeinbedarfsflächen registriert. Sie werden wegen ihrer entsprechenden Entwicklungsstufe vor Inanspruchnahme analog der enteignungsrechtlichen Vorwirkung beim Teilmarkt „Bauland“ erfasst. Das betrifft 73 Verträge über zukünftige Gemeinbedarfsflächen, die im Jahr 2020 abgeschlossen wurden. Diese werden unter dem Punkt 7.8 näher untersucht. Sie sind daher nicht in den folgenden Darstellungen enthalten.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 590 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Das sind 64 Erwerbsvorgänge mehr als im Jahr 2019. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 28,9 ha. Der Geldumsatz erhöhte sich um 5,87 Mio. €.

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2019 und 2020 gegenübergestellt.

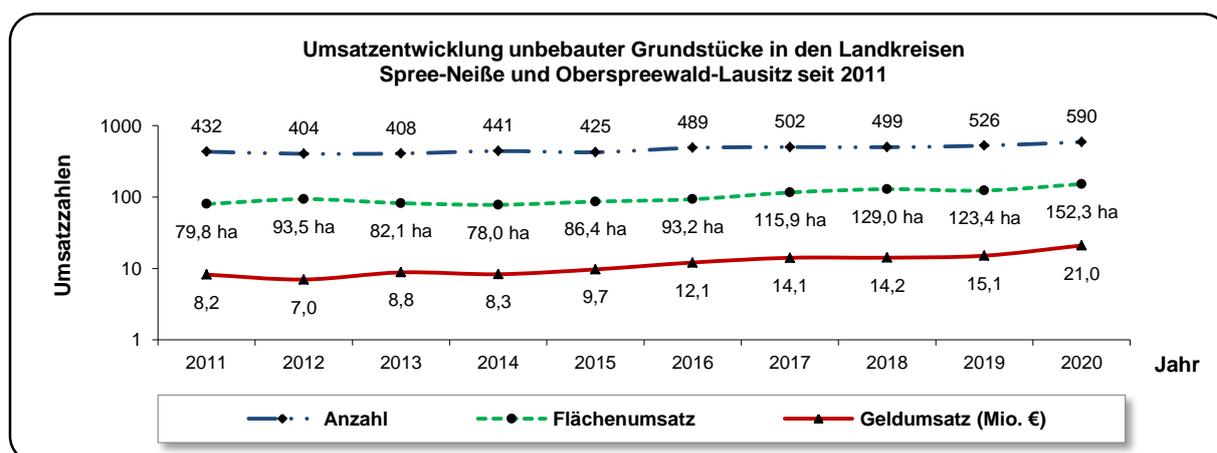
Übersicht über die Gesamtumsätze der unbebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.
526	590	+ 12,2 %	123,4	152,3	+ 23,4 %	15,09	20,96	+ 38,9 %

Unter den 590 registrierten Datensätzen befanden sich 572 Kaufverträge (*inkl. 10 Verträge, bei denen der Grund und Boden zum bestehenden Gebäude zugekauft wurde*), 10 Tauschverträge, drei Zwangsversteigerungen und fünf 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 2020						
Landkreis	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Oberspreewald-Lausitz	238	274	66,0	73,5	7,74	10,9
Spree-Neiße	288	316	57,4	78,8	7,34	10,1

Die Grafik fasst alle Gesamtumsätze der letzten 10 Jahre zusammen.



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

Für die Auswertungen wurden die veräußerten Wohnbaulandgrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in **selbständige Baugrundstücke** mit angemessenen Grundstücksgrößen bis ca. 1.800 m² (maximal 2.005 m²) und in **übergroße, zusammengesetzte Grundstücke**, bei denen neben dem üblichen Bauland auch großflächiges Garten- bzw. Hinterland oder eine mögliche 2. Baustelle ohne vertragliche Preisdifferenzierung verkauft wurde, unterteilt.

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

Eine Ausnahme von dieser Einteilung bildet die Gemeinde **Burg (Spreewald)** ohne ihre Orts- oder Gemeindeteile. Wegen ihrer besonderen bauplanungsrechtlichen sowie touristischen Bedeutung und der daraus resultierenden **Sonderstellung** ist sie mit keinem anderen Ort vergleichbar. Die meisten Vertragsvorgänge in Burg (Spreewald) finden in B-Plangebietern oder in kleineren vorhabenbezogenen Plangebietern statt. Diese werden daher den neuen Wohngebieten zugeordnet und gemeinsam mit diesen ausgewertet.

Alle Erwerbsvorgänge in den nach 1990 neu erschlossenen Wohngebieten wurden separat erfasst und ausgewertet. Die **neuen Wohngebiete** bilden meist geschlossene Einheiten und unterscheiden sich von einer gewachsenen Struktur durch ihre Homogenität. Allerdings wurden bei den Bodenrichtwertbeschlüssen vereinzelte Wohngebietszonen in die benachbarte Zone mit einbezogen, wenn sich ihre Erschließung und ihr Preisniveau nicht mehr von dieser unterschieden.

Die Auswertungen werden hauptsächlich für beide Landkreise gemeinsam durchgeführt. Nur bei gravierenden preislichen Unterschieden werden nach Landkreisen differenzierte Analysen vorgenommen.

Räumliche Zuordnung

In die **städtischen Wohnlagen** wurden die Wohnbauflächen der Städte Calau, Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Ortrand, Ruhland, Schwarzheide, Senftenberg und Vetschau/Spreewald sowie Forst (Lausitz), Drebkau, Döbern, Guben, Peitz und Spremberg eingeordnet.

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

Den **Cottbus-nahen Wohnlagen** (CB-nahe) wurden die Ortslagen der Gemarkungen Briesen, Dissen, Frauendorf, 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.

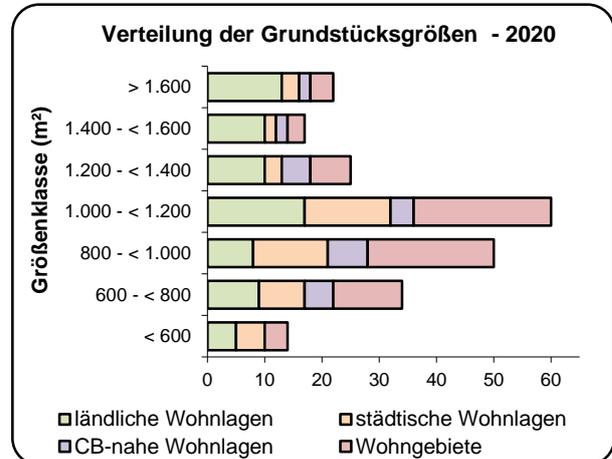
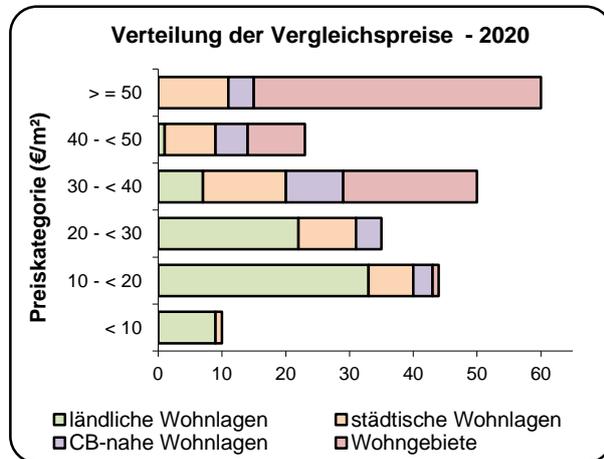
Im Jahr 2020 wurden 283 Baugrundstücke (66 mehr als im Jahr 2019) für den individuellen Wohnungsbau in der Kaufpreissammlung registriert, die für weitere Analysen geeignet waren. Der Flächenumsatz betrug 58,4 ha (Vorjahr: 36,7 ha) und der Geldumsatz lag bei 11,7 Mio. € (Vorjahr: 7,2 Mio. €).

Übersicht über die Anteile der Wohnbaulandgrundstücke						
Lage der Grundstücke	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (T€)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
ländliche Wohnlagen	68	111	15,29	30,09	1.547	2.965
städtische Wohnlagen	64	65	9,35	14,52	1.813	3.145
CB-nahe Wohnlagen	20	29	5,22	5,61	936	1.214
neue Wohngebiete	65	78	6,86	8,21	2.936	4.358

5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung

5.2.1.1 Selbständige Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2020 standen 222 Kaufverträge über selbständige, erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz für die folgenden Untersuchungen zur Verfügung. Das sind 41 Verträge mehr als im Vorjahr. Die Preisspanne reichte von 3,90 €/m² bis 191,00 €/m². Die Grundstücke waren zwischen 259 m² und 2.003 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 – 2020					
Lage	Anzahl	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
ländliche Wohnlagen	72	19,17 / 18,92 / 18,43 (3,90 – 44,76)	1.180 (259 – 2.000)	45	22.300 / 20.500 (3.600 – 50.000)
städtische Wohnlagen Spree-Neiße	19	27,88 / 25,82 / 29,55 (11,16 – 39,00)	870 / 850 (370 – 1.781)	40	22.400 / 19.900 (11.100 – 34.770)
städtische Wohnlagen Oberspreewald-Lausitz	30	46,00 / 43,99 / 43,50 (6,04 – 121,20)	1.040 / 1.070 (563 – 1.719)	50	45.900 / 47.500 (10.000 – 100.000)
CB-nahe Wohnlagen	25	36,86 / 36,70 / 36,05 (12,95 – 66,67)	1.080 / 1.050 (643 – 1.643)	40	39.500 / 34.250 (10.000 – 89.340)
neue Wohngebiete	76	55,83 / 55,40 / 55,00 (13,23 – 191,00)	1.020 / 1.000 (457 – 2.003)	40	56.500 / 50.800 (18.280 – 194.700)

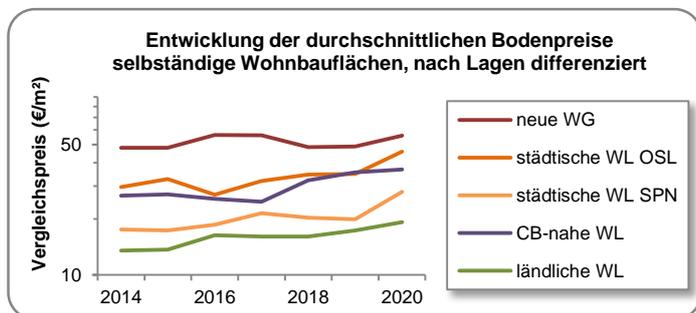
* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber den Vorjahreszahlen in vielen Bereichen stark gestiegen. Besonders in den städtischen Wohnlagen (+ rd. 8 €/m² für SPN und + rd. 12 €/m² für OSL) und den neuen Wohngebieten (+ rd. 7 €/m²). Nur in den ländlichen Wohnlagen und in CB-nahen Lagen fielen die Steigerungen etwas moderater aus.

Der mittlere Gesamtpreis stieg in den städtischen Wohnlagen des Landkreises Oberspreewald-Lausitz um rd. 14 T€ bei geringfügig größeren Grundstücken. In den städtischen Wohnlagen im Landkreis Spree-Neiße blieb der durchschnittliche Gesamtpreis auf annähernd gleichem Niveau, allerdings waren die Grundstücke rd. 330 m² kleiner.

Der mittlere Gesamtkaufpreis für Grundstücke in neuen Wohngebieten ist um rd. 12 T€ gestiegen. Die Grundstücke waren hier durchschnittlich 100 m² größer.

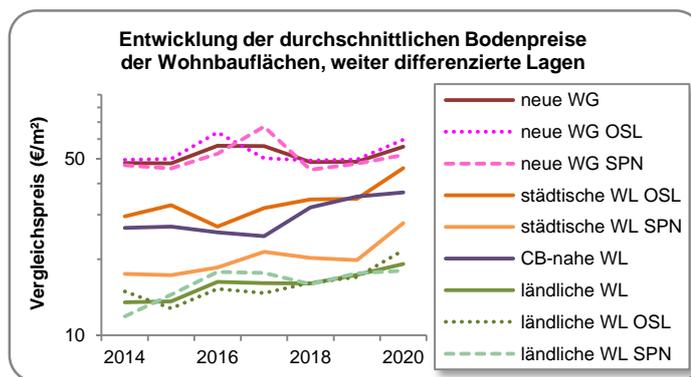
Die meisten Eigentümerwechsel wurden in der Stadt Großräschen mit 24 Kaufverträgen beurkundet. Im Raum Spremberg mit Sellessen und Terpe waren es 20 Transaktionen. Weitere Schwerpunkte gab es in Werben und Limberg mit 13 bzw. mit 12 Kauffällen. Die Kreisstadt Senftenberg mit ihren Ortsteilen Brieske, Groß- bzw. Kleinkoschen und Niemtsch verzeichneten 9 Kauffälle und in Peitz wurden 8 Grundstücksverträge registriert.



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 stark positive Preisentwicklung besonders in den städtischen Wohnlagen und das unterschiedliche Preisniveau bei den ländlichen Wohnlagen nach Landkreisen differenziert.



5.2.1.2 Übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2020 wurden 61 Kaufverträge (Vorjahr: 36) über übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert. Sie bestehen aus einem Baulandanteil und größeren Garten- und / oder objektnahen landwirtschaftlichen Flächen. Mitunter wären sie in zwei oder mehrere Baugrundstücke teilbar. Daher ist eine Ausweisung eines Bodenpreises in €/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 – 2020				
Lage	Anzahl	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
ländliche Wohnlagen	39	5.540 (2.027 – 36.662)	160	34.900 / 26.000 (8.000 – 115.000)
städtische Wohnlagen Spree-Neiße	7	3.010 (2.010 – 4.585)	60	41.900 / 39.000 (25.000 – 60.000)
städtische Wohnlagen Oberspreewald-Lausitz	9	8.500 (2.054 – 23.164)	210	116.600 / 70.000 (40.000 – 341.340)
CB-nahe Wohnlagen	4	7.300 (2.258 – 15.687)	200	56.500 / 39.000 (22.480 – 125.000)
neue Wohngebiete	2	k. A.	k. A.	k. A.

* arithmetischer Mittelwert / Medianwert

k. A. – keine Angaben aus datenschutzrechtlichen Gründen

5.2.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland

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

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

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

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

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

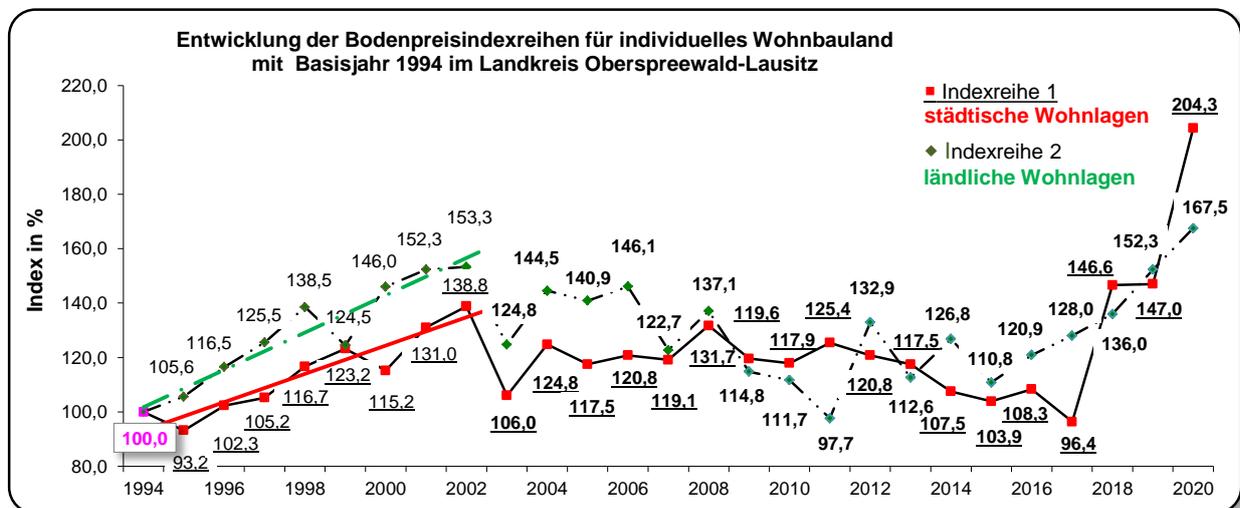
Indexreihe 1 – Städtische Wohnlagen

Indexreihe 2 – Ländliche Wohnlagen

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2020
- 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 **Trend** von 2009 bis 2015, ergab sich für die **städtischen Wohnlagen** eine stetig rückläufige Entwicklung. Mit Ausnahme des Jahres 2017 ist der Trend seither wieder steigend, aktuell sehr stark.

Von 2007 bis 2015 unterlagen die Indizes der **ländlichen Wohnlagen** großen jährlichen Schwankungen. Seit dem Jahr 2015 gibt es einen kontinuierlichen Aufwärtstrend mit rd. 11 % ($R^2 \sim 0,97$) jährlich.

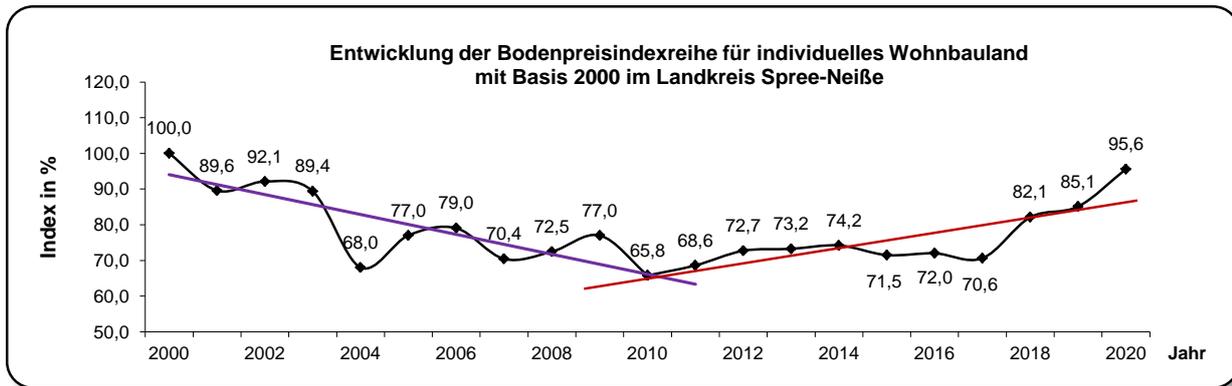
Landkreis Spree-Neiße

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

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswerteperiode 2000 bis 2020
- 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 verläuft die Entwicklung seit 2010 bis 2017. Ab 2017 beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung etwa 7,7 % ($R^2 \sim 0,96$).

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
2007	14	119,1	8	122,7	39	70,4

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
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	44	72,0
2017	19	96,4	29	128,0	54	70,6
2018	15	146,6	17	136,0	44	82,1
2019	20	147,0	15	152,3	62	85,1
2020	29	204,3	20	167,5	73	95,6
insgesamt	830	Kauffälle	670	Kauffälle	1.227	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 2019 und 2020, 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.

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

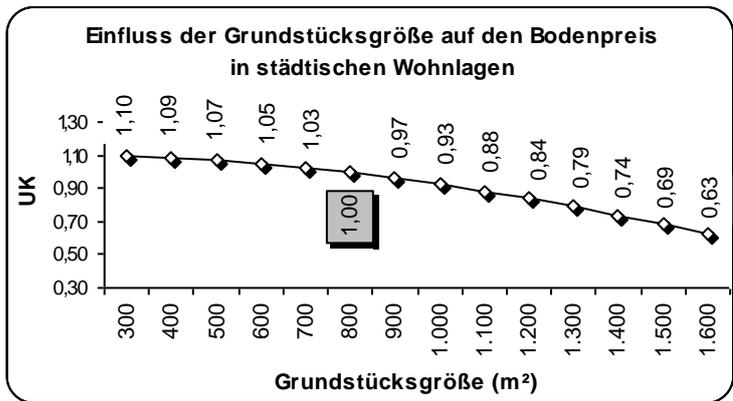
5.2.3.1 Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen

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 Erfahrungswerten in der Fachliteratur.
- Entsprechend der Verteilung der Grundstücksgrößen konnten 800 m² als Basisgröße für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt werden.

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

Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen	
Grundstücksgröße (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 :

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

5.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen

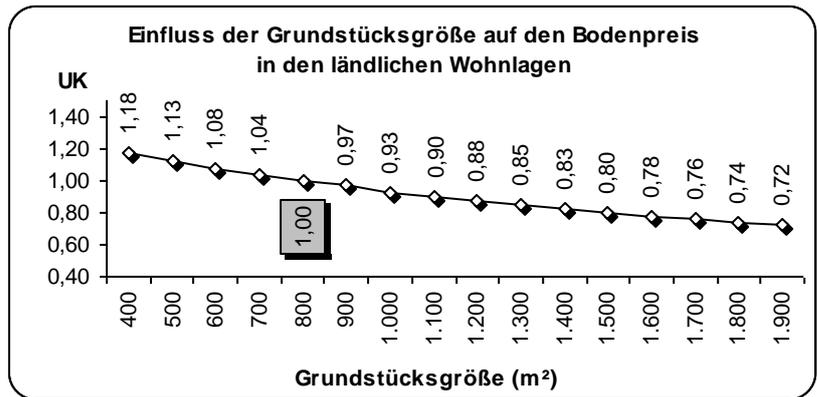
Für ländliche Wohnlagen erfolgte im Jahr 2008 eine erste Ableitung und Veröffentlichung von Umrechnungskoeffizienten.

Modell der Ableitung:

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

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

Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen	
Grundstücksgröße (m²)	Umrechnungskoeffizient
400	1,18
450	1,15
500	1,13
550	1,10
600	1,08
650	1,06
700	1,04
800	1,00
900	0,97
1.000	0,93
1.100	0,90
1.200	0,88
1.300	0,85
1.400	0,83
1.500	0,80
1.600	0,78
1.700	0,76
1.800	0,74
1.900	0,72



Anwendungsbeispiel:
 mittlerer Vergleichspreis für 1.100 m² = 14 €/m²
gesucht: Bodenwert für ein Grundstück mit 600 m²
 Umrechnungskoeffizient für 1.100 m² = 0,90
 Umrechnungskoeffizient für 600 m² = 1,08
 Bodenwert für 600 m² Bauland:
 $14,00 \text{ €/m}^2 \times (1,08 / 0,90) = \underline{16,80 \text{ €/m}^2}$, rd. 17 €/m²

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2020 wurden 6 Kauffälle (Vorjahr: fünf) für Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ein Zukauf registriert. Der Flächenumsatz betrug rd. 12.600 m² und der Geldumsatz lag bei 1,2 Mio. €.

In die weiteren Auswertungen werden noch 11 Kauffälle aus den Jahren ab 2016 mit einbezogen. Als zukünftige Nutzungen sind Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen vorgesehen.

Übersicht über das Preisniveau von Bauland für Mehrfamilienhäuser 2016 – 2020						
Lage	Anzahl KF / MFH	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø BRW-niveau (Spanne) €/m²	Ø Flächengröße pro MFH g BW / o BW** (Spanne, alle) m²	Ø Gesamtpreis pro MFH (Spanne) T€
beide Landkreise	17 / 24	67,38 / 70,16 (10,15 – 174,91)	115 (38 – 175)	57 (27 – 100)	330 / 1.200 (288 – 5.689)	60 (14,3 – 233,3)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

** g BW / o BW – geschlossene Bauweise / offene Bauweise

Die meisten Kauffälle wurden in den Städten Calau, Großräschen, Senftenberg und Spremberg registriert. Auf einigen Grundstücken ist die Errichtung von mehreren Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

5.4 Bauland für Gewerbe, Industrie und geschäftliche Nutzung

Im Jahr 2020 konnten 42 Kaufverträge über Industrie- und Gewerbeflächen und zur höherwertigen gewerblichen oder geschäftlichen Nutzung einschließlich Zukaufsflächen zur Arrondierung mit einem Flächenumsatz von insgesamt rd. 56,4 ha (Vorjahr: 24,9 ha) und einem Geldumsatz von rd. 2,9 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert werden. Das sind 7 Verträge mehr als im Jahr 2019.

5.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung

Zur Preisanalyse standen 29 geeignete Flächenaufkäufe zur Neuansiedlung, zur Erweiterung oder Arrondierung von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten in beiden Landkreisen zur Verfügung. Außerdem wurden vier Kauffälle für geschäftliche Grundstücke registriert.

Die Bodenpreise variierten je nach dem Zustand der Erschließung, der Lage oder der geplanten Nutzung zwischen 3,00 €/m² und 40,00 €/m².

Die folgende Tabelle gewährt einen Preisüberblick im Vergleich zu den Vorjahren für ausgewählte Lagen inklusive Zukaufs- / Arrondierungsflächen in beiden Landkreisen.

Übersicht über das Preisniveau von gewerblichen und geschäftlichen Grundstücken 2017 – 2020								
Nutzung	Jahr	Anzahl	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Ø BRW-Anteil %	Ø BRW-Niveau €/m ²	Ø Gesamtpreis (Spanne) €	
für Gewerbe und Industrie	2020	4 (innerorts)	12,04 / 12,12 (4,91 – 15,52)	570 (146 – 1.423)	50 (27 – 78)	25 (18 – 38)	6.900 (2.000 – 20.000)	
		25 (Gebiete)	7,95 / 8,54 (3,00 – 15,00)	6.650 (48 – 41.246)	110 (50 – 300)	7 (5 – 11)	56.800 (500 – 412.500)	
	2019	8 (innerorts)	15,19 / 6,30 (2,63 – 50,00)	1.690 (4 – 5.709)	68 (10 – 114)	23 (5 – 60)	11.000 (65 – 24.000)	
		19 (Gebiete)	6,43 / 6,37 (2,40 – 11,00)	11.500 (114 – 111.621)	92 (24 – 226)	8 (4 – 10)	73.000 (680 – 669.700)	
	2018	3 (innerorts)	26,55 / 15,56 (8,97 – 55,00)	2.250 (510 – 3.120)	80 (39 – 100)	35 (9 – 55)	35.000 (28.000 – 48.800)	
		29 (Gebiete)	7,91 / 7,24 (1,00 – 40,00)	7.390 (330 – 52.130)	101 (20 – 236)	8 (4 – 22)	53.000 (3.125 – 340.000)	
	2017	18	7,18 / 6,95 (1,45 – 17,00)	6.650 (300 – 42.000)	103 (29 – 340)	7 (5 – 12)	46.200 (2.000 – 205.800)	
	für geschäftliche Nutzung (großflächiger Handel, Einzelhandel, Verbrauchermärkte, Baumärkte, ...)	2020	4	31,00 / 27,69 (25,01 – 40,00)	2.430 (748 – 6.094)	94 (82 – 100)	33 (25 – 42)	67.300 (23.940 – 152.400)
		2019	2 (nur Zukäufe)	19,00 / 15,95	300	104	18	4.700
		2018	3	23,86 / 19,65 (7,73 – 38,84)	10.330 (3.350 – 15.360)	107 (64 – 155)	21 (12 – 25)	203.000 (95.000-383.900)
2017		3	32,32 / 52,63 (14,07 – 58,90)	7.900 (140 – 20.400)	144 (89 – 236)	22 (13 – 27)	416.200 (3.400 – 1.2 Mio.)	

* Bodenpreis (ebf) - arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert ebf = erschließungsbeitrags- und abgabenfrei
BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau (ebf)

Gewerblichen Bauflächen hatten einen mittleren Quadratmeterpreis von 8,54 €/m² und lagen im Durchschnitt rd. 16 % über dem zonalen Bodenrichtwert. **Flächen für Industriebauten** erzielten einen durchschnittlichen Preis von 5,60 €/m² und lagen in den meisten Fällen nahe dem zonalen Bodenrichtwert.

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

Die Beplanung freier Standorte erfolgt zunehmend in einem Mix aus Wohnen, Geschäften und Dienstleistungsangeboten, weg von großflächigen Supermärkten.

Auch im Jahr 2020 gab es zwei Kauffälle für **Wohn- und Geschäftshäuser**. Sie sind in die nachfolgenden Analysen mit eingeflossen.

Übersicht über das Preisniveau von Bauland für Wohn- und Geschäftshäuser 2014 – 2020					
Lage	Anzahl KF	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
beide Landkreise	7	57,78 / 53,12 (8,19 – 108,96)	126 (91 – 161)	46 (6 – 110)	1.530 (170 – 3.445)

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

5.4.2 Bodenpreisindexreihe für Gewerbebauland

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

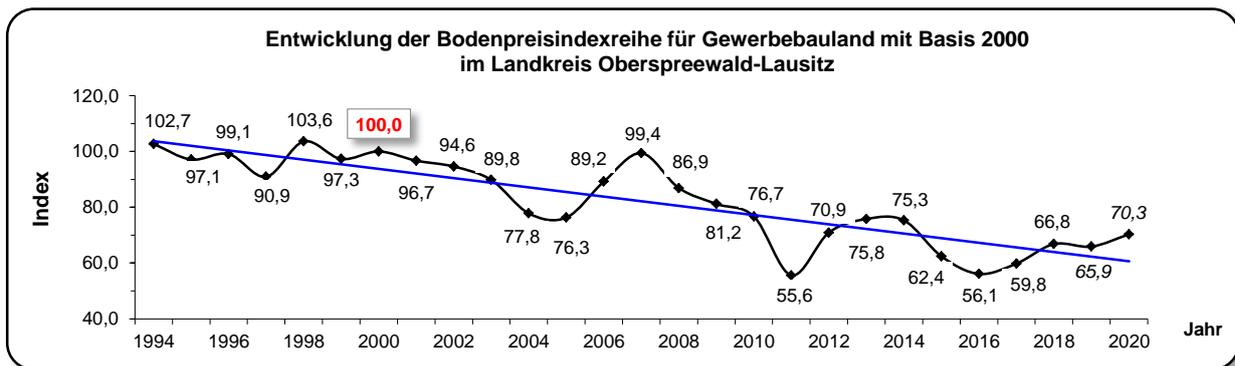
Bisher wurde **nur für den Bereich des Landkreises Oberspreewald-Lausitz** eine Indexreihe für gewerbliches Bauland abgeleitet. Dazu wurden die entsprechenden Kauffälle in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und eine derartige Indexreihe abgeleitet.

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2020
- 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 eher kleinere Schwankungen auf diesem Grundstücksteilmarkt zu verzeichnen. Seit dem Jahr 2017 gibt es wieder eine leichte Aufwärtsbewegung. Dadurch hat sich der jährliche Verlust seit 1994 gemäß der Trendlinie auf rd. - 1,65 % ($R^2 = 0,75$) verringert.



Jahr	Anzahl KF	Index	Jahr	Anzahl KF	Index	Jahr	Anzahl KF	Index
1994	24	102,7	2003	7	89,8	2012	3	70,9
1995	21	97,1	2004	4	77,8	2013	7	75,8
1996	26	99,1	2005	3	76,3	2014	7	75,3
1997	11	90,9	2006	5	89,2	2015	3	62,4
1998	18	103,6	2007	5	99,4	2016	10	56,1
1999	14	97,3	2008	5	86,9	2017	7	59,8
2000	6	100,0	2009	4	81,2	2018	10	66,8
2001	5	96,7	2010	10	76,7	2019	13	65,9
2002	5	94,6	2011	3	55,6	2020	13	70,3
Stichprobenumfang:		249 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 2019 und 2020, 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 2020 wurden 27 Kaufverträge (Vorjahr: 17) zum Erwerb von Bauerwartungs- bzw. Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 35,2 ha (Vorjahr: 23,7 ha) und einem Geldumsatz von rd. 2,5 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €) registriert. Die Quadratmeterpreise lagen zwischen 0,50 €/m² und 41,69 €/m². Der Durchschnittswert betrug 12,75 €/m² und nach der Fläche gewichtet 7,14 €/m². Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 856 m² und 9,3 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 2016.

Wertanteil von Bauerwartungs- und Rohbauland am Bodenrichtwert für baureifes Land 2016 – 2020					
Entwicklungszustand zukünftige Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Wertanteil am BRW %	Ø BRW-Niveau, ebf €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Bauerwartungsland					
Gewerbebauland (6 Kauffälle in 2020)	15	1,69 / 1,20 (0,33 – 5,00)	20 (4 – 56)	8 (5 – 10)	24.600 (1.550 – 93.100)
Wohnbauland (3 Kauffälle in 2020)	31	5,99 / 6,60 (0,45 – 20,00)	17 (1 – 41)	30 (10 – 78)	12.700 (800 – 63.200)
Rohbauland					
Gewerbebauland (keine Kauffälle in 2020)	2	8,20 / 6,86	74	11	2.100
Wohnbauland (8 Kauffälle in 2020)	26	14,60 / 11,31 (4,36 – 40,00)	43 (21 – 77)	34 (16 – 79)	9.400 (800 – 65.400)
werdendes Bauland (Bauerwartungs- bzw. Rohbauland, nicht differenzierbar)					
Bauland für soziale / kulturelle Zwecke	4	12,17 / 13,52 (7,19 – 17,00)	41 (25 – 54)	34 (18 – 68)	12.700 (2.050 – 18.650)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

ebf = erschließungsbeitragsfrei

Außerdem gab es noch 6 Kauffälle für beabsichtigte Erholungsgrundstücke, deren Realisierung aufgrund der derzeitigen Planung nicht gesichert ist und per Vertrag vereinbarte Bodenpreise momentan als ungewöhnlich einzustufen sind.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden

Wie im Vorjahr wurden im Berichtsjahr 2020 drei Verträge ausgewertet, in denen Fläche zu bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücken arrondiert wurden. In einem Fall war sie teilweise mit einer Stallanlage überbaut.

Die Preisspanne reichte von 1,04 €/m² bis 2,48 €/m², die Flächen waren zwischen 692 m² und 4.520 m² groß. Für die folgende Auswertung wurde auf die Daten ab 2018 zurückgegriffen. Aus den Verträgen waren keine besonderen Gesetzeslagen (z. B. Landwirtschaftsanpassungsgesetz LwAnpG) erkennbar.

Übersicht über das Preisniveau von landwirtschaftlichen Baugrundstücken 2018 – 2020						
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	7	2,42 / 2,12 (1,04 – 3,85)	22 (5 – 43)	13 (9 – 20)	3.200 (13 – 11.900)	22.250

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

** Bodenrichtwert-Niveau der angrenzenden Ortslage

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. Unbebaute Erholungsgrundstücke nahmen bisher relativ selten am Markt teil und sind nur in geringen Zahlen in der Datenbank vorhanden.

Im Jahr 2020 wurden immerhin acht unbebaute Erholungsgrundstücke sowie sechs Zukaufsflächen in der Datenbank registriert.

Die Bandbreite der Quadratmeterpreise reichte von 0,70 €/m² (mit starkem Baumbewuchs) bis 25 €/m² und betrug im Durchschnitt 8,62 €/m². In den meisten Fällen wurde ein Preis nahe dem veröffentlichten Bodenrichtwert vereinbart. Die Erholungsgrundstücke waren zwischen 283 m² und 1.280 m² und im Mittel rd. 700 m² groß. Die Zukaufsflächen bewegten sich zwischen 26 m² und 387 m².

Darüber hinaus wurden 5 Verträge übermittelt, in denen vermeintliche Erholungsgrundstücke veräußert wurden, deren Bebaubarkeit durch die bisher bestehende Planung ausgeschlossen ist. Die vereinbarten Bodenpreise weichen außerdem erheblich vom bisherigen Preisgefüge ab.

Diese Kauffälle werden daher den ungewöhnlichen Vertragsvorgängen zugeordnet und nicht in die nachfolgenden Auswertungen mit einbezogen, bis sich die planungsrechtliche Realisierbarkeit geklärt hat.

Zur Erweiterung der Datenbasis wurden Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2019 und unbebaute Grundstücke, die zum vorhandenen Gebäude zugekauft wurden, mit einbezogen, da keine signifikanten Preisunterschiede feststellbar waren.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Analyse zusammengestellt.

Übersicht über das Preisniveau von Erholungsgrundstücken 2017 – 2020				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße** (Spanne) m ²	Flächenumsatz gesamt m ²
beide Landkreise	22	10,07 / 7,66 / 7,00 (0,70 – 45,10)	510 (26 – 1.280)	11.224

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

** inklusive Zukaufsflächen

In den letzten Jahren wurden die meisten Grundstücke in der Bungalowsiedlung Bohsdorf am Felixsee (6), am Pinnower See (4) und im EH „Grünwalder Lauch“ (3) bei Grünwalde verkauft. Die übrigen 9 Grundstücke verteilen sich über beide Landkreise.

Die Mehrheit der Wochenendhaus- und Erholungsgebiete in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz befinden sich an wassergefüllten Restlöchern, kleineren Seen oder im Spreewald.

5.6.3 Grundstücke für soziale Einrichtungen und Dienstleistungen in privater Trägerschaft

Zu diesem Teilmarkt gehören Grundstücke, die für die Errichtung von Seniorenwohnanlagen, Altenpflegeheimen, Demenzzentren oder betreute Wohnanlagen für Menschen mit Handicaps usw. in privater Trägerschaft 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 2020 wurde **ein** derartiger Kauffall in die Kaufpreissammlung (Vorjahr: 0) aufgenommen. In den Jahren 2015 bis 2018 waren es 10, die in die weiteren Auswertungen mit einbezogen werden.

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

Außerdem werden an dieser Stelle auch Vertragsvorgänge über Grundstücke für „körpernahe“ Dienstleistungen wie Physio- bzw. Ergotherapiepraxen und ähnliches ausgewertet.

Davon gab es im Berichtsjahr keine Kauffälle. Daher werden die Analysen des vergangenen Jahres zur Veröffentlichung übernommen.

Übersicht über das Preisniveau von Bauland für soziale Einrichtungen 2015 – 2020						
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	11	41,85 / 40,76 (20,00 – 101,22)	108 (67 – 175)	39 (15 – 68)	6.000 (1.903 – 12.048)	65.900
Übersicht über das Preisniveau von Bauland für körpernahe Dienstleistungseinrichtungen 2015 – 2019						
beide Landkreise	4	27,00 / 25,35 (22,00 – 33,00)	88 (65 – 100)	31 (23 – 38)	1.400 (565 – 2.000)	5.530

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

5.6.4 Grundstücke für soziale / kulturelle Einrichtungen der öffentlichen Hand (Gemeinbedarf)

Zu diesem Teilmarkt gehören Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand, die für die Errichtung von Kinderbetreuungsstätten, Gemeindezentren, Jugendclubs, Vereinsheime, Rettungsstellen, Feuerwehrdepotstandorte usw. vorgesehen sind.

Im Jahr 2020 schloss die öffentliche Hand 3 derartige Verträge. Es wurden dabei 433 m² zu bestehenden Einrichtungen für insgesamt 4,2 T€ zugekauft.

Zu den weiteren Auswertungen wurden Kauffälle aus den Jahren ab 2017 mit einbezogen und den folgenden Unterteilungen zugeordnet. Auch bei diesen handelt es sich oftmals um Zukaufsf lächen.

Übersicht über das Preisniveau für Feuerwehrdepots und Rettungswachen 2017 – 2020						
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	6	16,30 / 18,90 (8,00 – 23,00)	95 (65 – 111)	18 (8 – 25)	1.480 (21 – 4.494)	8.870
Übersicht über das Preisniveau für Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita, Vereinsheim, ...) 2017 – 2020						
beide Landkreise	9	26,31 / 18,38 (4,00 – 100,00)	77 (18 – 147)	28 (14 – 68)	740 (17 – 2.600)	6.700

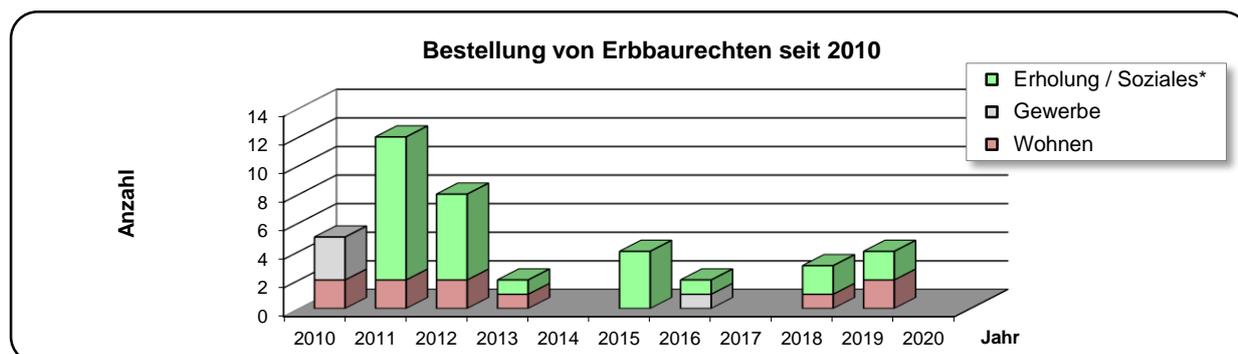
* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2020 wurde **kein** Vertrag (Vorjahr: 4) zur **Begründung von Erbbaurechten** an unbebauten Grundstücken registriert.

Fünf **Erbbauberechtigte kauften** das Grundstück zum Erbbaurecht hinzu, um den Erbbaurechtsvertrag anschließend aufzuheben. Die betroffenen Flächen waren insgesamt 2,9 ha groß. Die Vergleichspreise bei den Wohngrundstücken lagen nahe dem Bodenrichtwert. Weiterhin wechselte ein **mit einem Erbbaurecht belastetes** Grundstück den Grundstückseigentümer.

Außerdem wurde eine **bebaute** Immobilie **mit** ihrem **Erbbaurecht** an einen Dritten veräußert.



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

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

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

Nur 15 % der ausgewerteten Verträge zur Bestellung eines Erbbaurechtes befinden sich im Landkreis Spree-Neiße und stammen überwiegend aus den Jahren 2010 bis 2012.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die seit dem Jahr 2010 vereinbarten Erbbauzinssätze in beiden Landkreisen. Die Stichprobe umfasste insgesamt 39 geeignete Erbbaurechtsverträge.

Übersicht über Erbbauzinssätze 2010 – 2020					
Nutzung	Anzahl Verträge	Bodenrichtwertniveau Ø / (Spanne) €/m ²	Flächengröße Ø / (Spanne) m ²	Erbbauzinssätze Ø / (Spanne) %	Laufzeiten Jahre
Wohnen	10	39 / (7 bis 58)	950 / (560 – 1.900)	3,4 / (2,5 – 4,5)	99
Erholung	17	17 / (14 bis 20)	480 / (300 – 850)	3,5	99
Soziales	7	31 / (6 bis 50)	5.900 / (1.200 – 13.300)	2,8 / (1,0 – 4,5)	20 bis 99
Gewerbe*	5	36 / (5 bis 75)	3.250 / (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 2020 konnten 116 Kaufverträge (Vorjahr: 111) über Zukäufe zur Arrondierung von Grundstücken zur Wohnbebauung bzw. gemischten Nutzung für die Landkreise Spree-Neiße (55) und Oberspreewald-Lausitz (61) in der Kaufpreissammlung registriert werden.

Der Flächenumsatz betrug 3,7 ha und der Geldumsatz rd. 456 T€. Die öffentliche Hand war zu 49 % an den Verkäufen beteiligt.

Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 0,62 €/m² bis 125,00 €/m² und betragen durchschnittlich 18,19 €/m² bzw. nach der Fläche gewichtet 12,42 €/m² (median 12,59 €/m²).

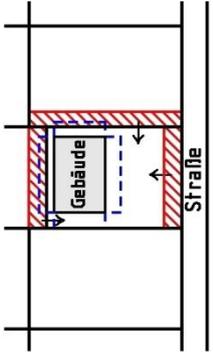
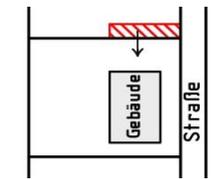
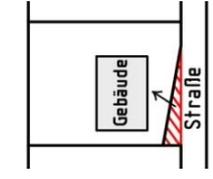
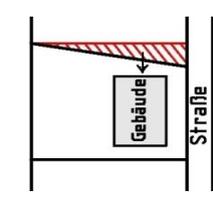
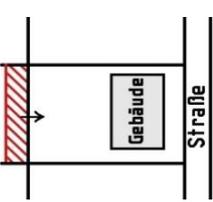
Die Flächengrößen variierten zwischen 4 m² und 2.430 m². Es ergab sich ein arithmetischer Mittelwert von rd. 320 m², der Medianwert lag bei rd. 150 m².

Der prozentuale Anteil des Preises am Bodenrichtwert (Ø 25 €/m²) des angrenzenden Baulandes lag zwischen 8 % und 423 % und betrug im Durchschnitt 74 % (median 67 %).

Die Größe und das Bodenrichtwertniveau der zugekauften Grundstücksflächen beeinflussten die Höhe des Vergleichspreises. Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Arrondierungskäufe der Jahre 2018 und 2019 mit einbezogen. Es standen somit 323 Kauffälle für Untersuchungen zur Verfügung.

In der folgenden Tabelle sind die von Ausreißern bereinigten Untersuchungsergebnisse zusammengestellt.

Preisniveau und Wertverhältnisse von Arrondierungsflächen 2018 – 2020

Grund des Erwerbs	Lage	Flächenklasse (Ø Flächen- größe) m ²	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW (Spanne) Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m ²	Beispiele
Baurechtlich notwendig	straßen- seitig	< 100 (45)	32	13,50 (4,30 – 40)	78% (28 % - 182 %) 17 (5 – 36)	
		100 – 299 (160)	14	16,70 (3,00 – 100)	72 % (15 % - 127 %) 20 (7 – 79)	
		300 – 499 (360)	5	7,30 (3,50 – 16)	66 % (50 % - 100 %) 10 (7 – 16)	
		≥ 500 (810)	3	3,90 (3,50 – 4,30)	49 % (44 % - 54 %) 8 (7 – 9)	
	seitlich	< 100 (50)	28	21,50 (3,20 – 67)	95 % (16 % - 375 %) 24 (5 – 55)	
		100 – 299 (185)	34	17,70 (1,00 – 78)	73 % (10 % - 150 %) 25 (7 – 100)	
		300 – 499 (370)	10	7,60 (1,50 – 21)	51 % (9 % - 100 %) 17 (5 – 60)	
		500 – 999 (660)	5	9,80 (0,60 – 25)	46 % (8 % - 100 %) 23 (7 – 55)	
		≥ 1.000 (1.510)	6	6,60 (1,60 – 13,50)	41 % (18 % - 72 %) 18 (7 – 31)	
	hinten	< 300 (110)	28	16,80 (2,00 – 60)	87 % (16 % - 175 %) 19 (5 – 60)	
		300 – 799 (540)	12	10,00 (4,00 – 19)	53 % (24 % - 100 %) 19 (12 – 36)	
		≥ 800 (1.320)	3	4,70 (2,80 – 7)	40 % (28 % - 58 %) 11 (10 – 12)	
Baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland	Funktions- fläche	< 100 (70)	5	6,40 (3,50 – 11,20)	31 % (10 % - 59 %) 31 (7 – 60)	
		100 – 299 (150)	6	7,90 (3,50 – 24)	28 % (10 % - 65 %) 32 (14 – 38)	
		≥ 300 (390)	2	4,50	13 % / 35	
	straßen- seitig	< 100 (50)	15	20,40 (3,60 – 56)	71 % (23 % - 100 %) 28 (8 – 60)	
		≥ 100 (180)	6	14,60 (4,00 – 28)	67 % (17 % - 133 %) 26 (9 – 48)	
	seitlich	< 100 (40)	18	18,90 (3,00 – 55)	85% (14 % - 167 %) 24 (9 – 80)	
		100 – 299 (190)	17	15,20 (1,50 – 70)	73 % (10 % - 200 %) 22 (4 – 40)	
		300 – 499 (390)	12	13,50 (2,30 – 32)	58 % (16 % - 162 %) 23 (9 – 42)	
		≥ 500 (880)	9	10,70 (2,00 – 36)	50 % (11 % - 77 %) 20 (8 – 50)	
	hinten	< 200 (90)	22	23,00 (3,00 – 90)	80 % (25 % - 202 %) 30 (8 – 100)	
		200 – 499 (310)	17	13,00 (2,50 – 35)	60 % (14 % - 108 %) 26 (5 – 54)	
		≥ 500 (1.010)	14	8,70 (2,00 – 21)	46 % (8 % - 82 %) 23 (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 42 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 202 im Jahr 2020 beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz registrierten Landwirtschaftsbetrieben wurden 36.354,4 ha bewirtschaftet. Im Jahr 2019 waren beim Landkreis Spree-Neiße 377 Landwirtschaftsbetriebe registriert.

Die landwirtschaftlichen Unternehmen des Landkreises OSL setzen sich aus natürlichen und juristischen Personen zusammen. Zu den juristischen Personen gehören Agrarunternehmen in der Form von Einzelunternehmen, Gesellschaften des bürgerlichen Rechts (GbR), Kommanditgesellschaften (KG), eingetragenen Genossenschaften (e.G.), Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) und ein eingetragener Verein (e.V.).

Hauptanbauprodukt der im Landkreis **Oberspreewald-Lausitz** bewirtschafteten Flächen war Getreide gefolgt von Dauergrünland. Die nach **ökologischen Grundsätzen** bewirtschaftete Anbaufläche entspricht 6.922,6 ha und wird von 33 ökologisch produzierenden Unternehmen bewirtschaftet. Für den Landkreis Spree-Neiße liegen diesbezüglich keine aktuellen Daten vor.

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 Zuarbeiten 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.

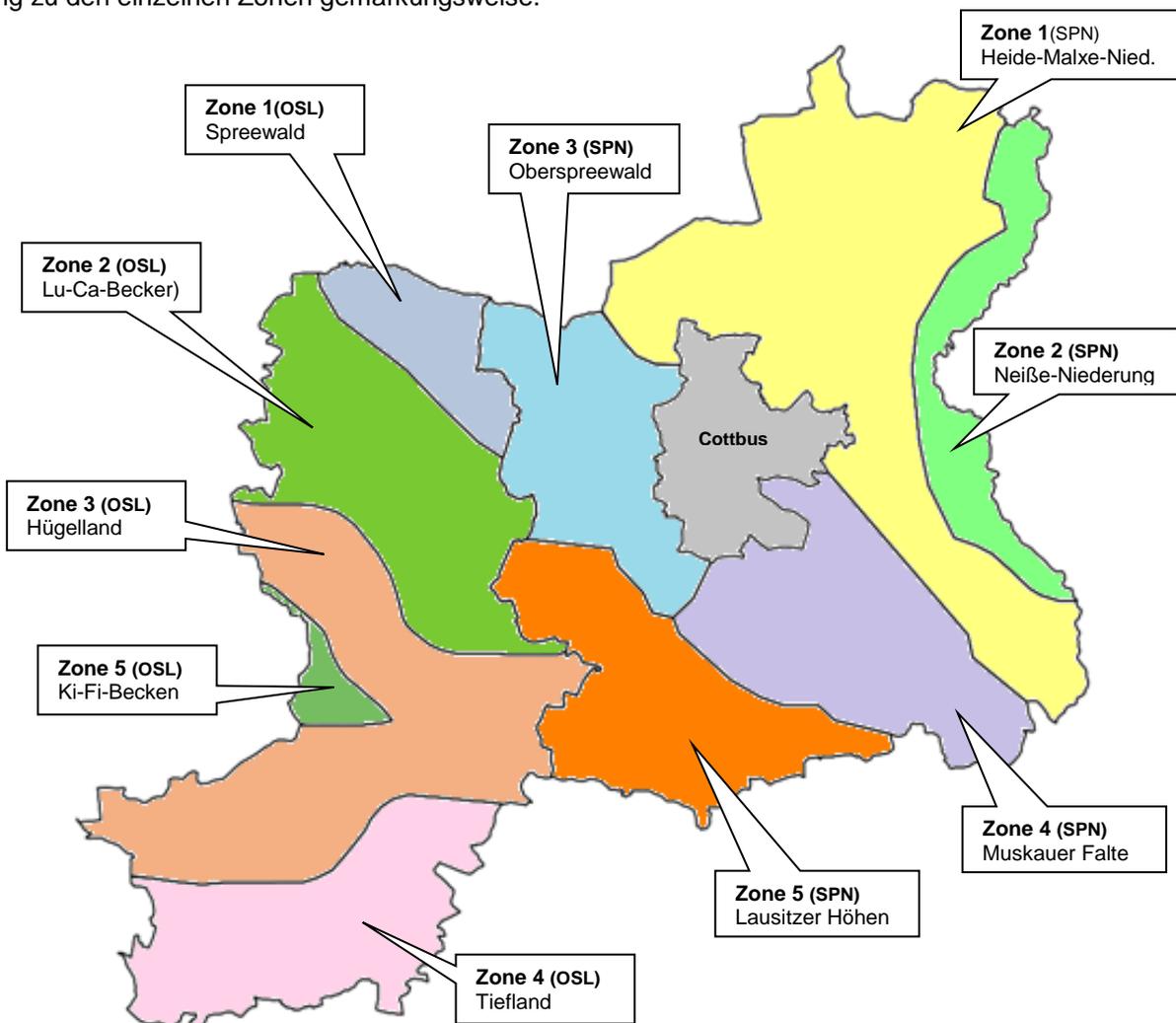
⁷ Quelle: <https://forst.brandenburg.de/lfb/de/>; Zuarbeit der ehemaligen Ämter für Forstwirtschaft Doberlug-Kirchhain und Lübben

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

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

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

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



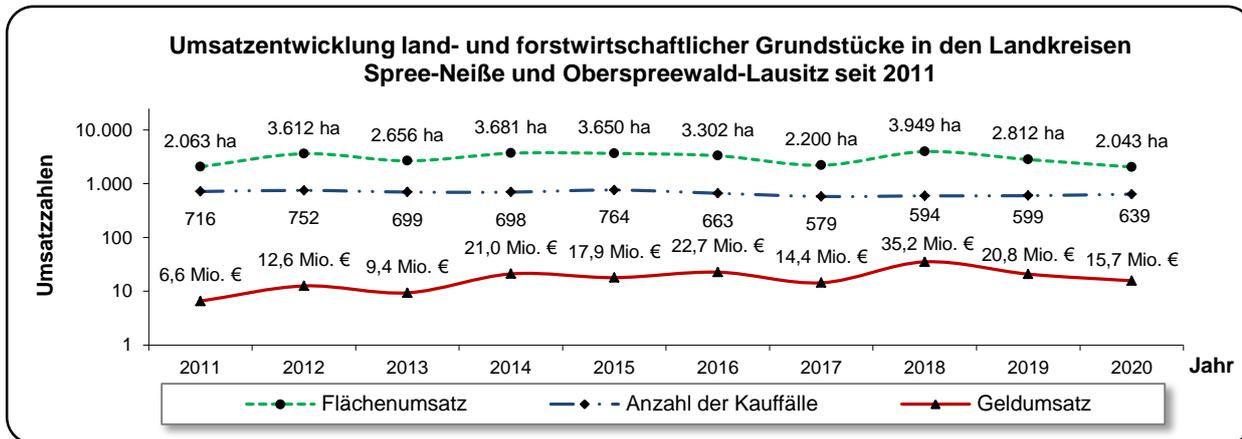
Die Zuordnung der Gemarkungen zu den Bodenrichtwertzonen ist tabellarisch im Anhang 4 dargestellt.

6.1.4 Umsatzzahlen

Die Vertragszahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr weiter positiv entwickelt (+ 6,7 %). Im Landkreis Spree-Neiße waren es 22 Verträge mehr als im Jahr 2019 und im Landkreis Oberspreewald-Lausitz 18 Verträge.

Der Flächenumsatz ist allerdings um rd. 27 % und der Geldumsatz um rd. 25 % gefallen. Diese gravierenden Veränderungen beruhen im Wesentlichen auf den Umsätzen im Landkreis Spree-Neiße, in dem sich der Flächenumsatz fast halbiert und der Geldumsatz mehr als halbiert hat.

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

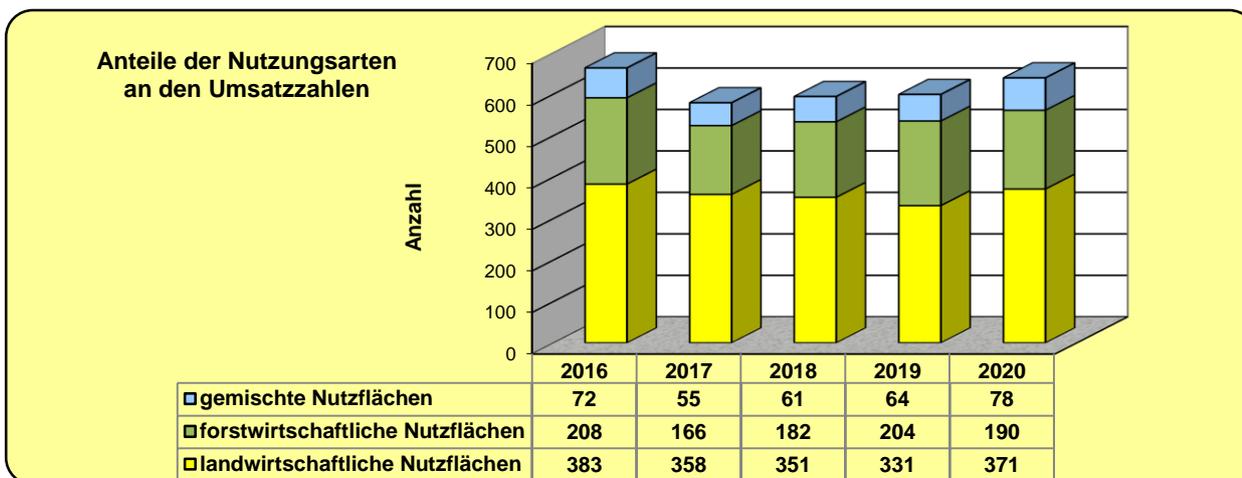


In den folgenden detaillierten Grafiken werden die Umsatzzahlen der Teilmärkte des aktuellen Berichtsjahres den Zahlen der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

Anzahl der Verträge

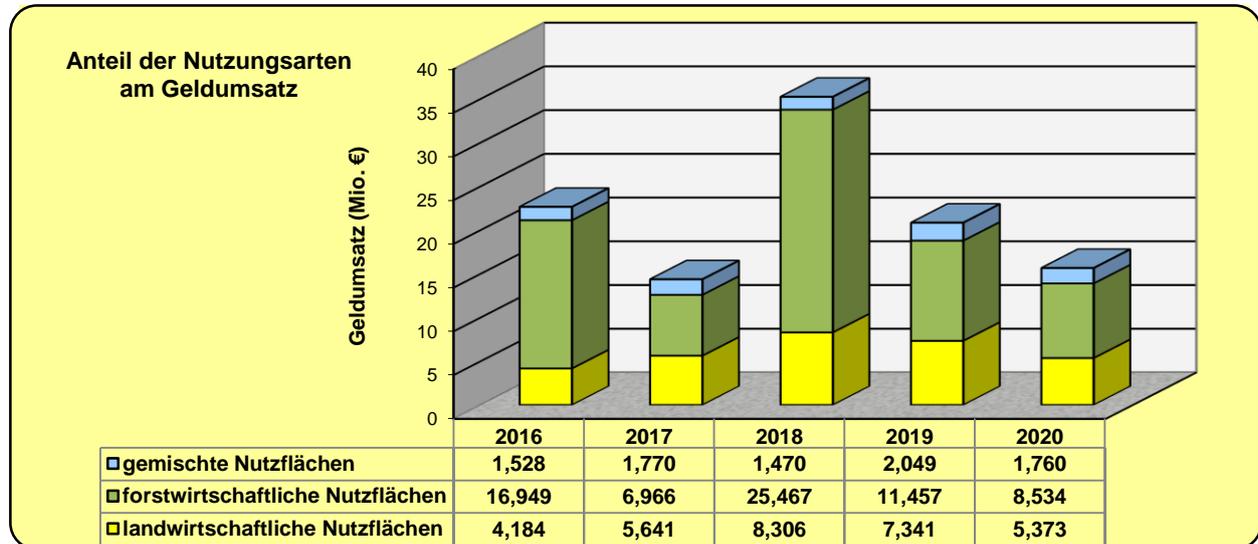
Mit 639 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2020 ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2019 (599) leicht gestiegen. Unter ihnen befanden sich 614 Kaufverträge, 9 Tauschverträge, 2 Auseinandersetzungsverträge und 14 Zwangsversteigerungen.

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



Geldumsatz

Der Geldumsatz in Höhe von 15,7 Mio. € ist um 5,2 Mio. € gegenüber dem Vergleichszeitraum gefallen. Davon waren alle Teilmärkte betroffen. Landwirtschaftliche Nutzflächen verzeichneten einen Rückgang um - 27 %, bei den forstwirtschaftlichen Flächen fiel der Geldumsatz um - 26 %. Die gemischten Flächen hatten ein Umsatzminus von - 14 %.

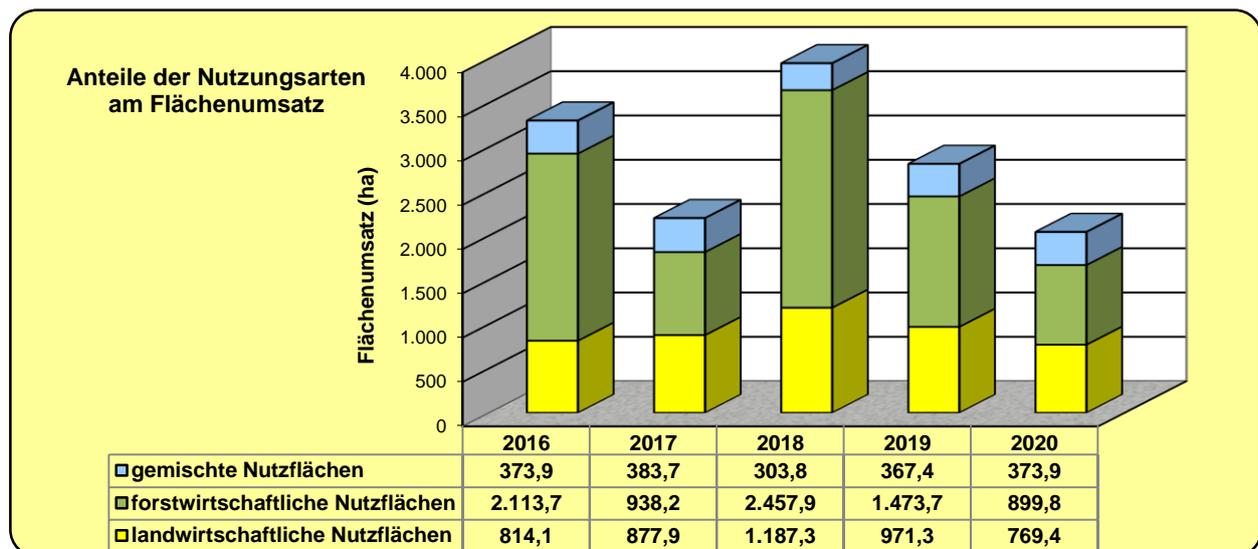


Der enorm rückläufige Geldumsatz hat insbesondere in dem stark verringerten Flächenumsatz bei den Forstwirtschaftsflächen (- 39 %) seine Ursache. Auch der verringerte Flächenumsatz bei der Landwirtschaft (- 21 %) führte dort zu einem Minus des Geldumsatzes.

Dennoch wurden im Berichtsjahr 11 Verträge registriert, mit denen sehr große forstwirtschaftliche aber auch landwirtschaftliche Flächen (> 15 ha) zum Teil im Paket veräußert wurden. Damit wurde ein Geldumsatz von 8,15 Mio. € realisiert. Das heißt: rd. 1,7 % der Vertragsvorgänge bewirkten 52 % des gesamten teilmarktspezifischen Geldumsatzes.

Flächenumsatz

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



Die 11 Verträge mit denen mehr als 15 ha pro Vertrag den Eigentümer wechselten, erreichten einen Flächenumsatz von rd. 717,7 ha. Das entspricht rd. 35 % des gesamten Flächenumsatzes des Teilmarktes. Durch Unternehmen wurden 80 % dieser großen Flächen veräußert.

Der Anteil der verkauften land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen am Gesamtumsatz des Berichtsjahres betrug 59,1 %.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Für das Jahr 2020 standen 280 Kauffälle über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen und ortsnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 622,8 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 1,64 €/m². Der durchschnittliche Preis lag bei 0,57 €/m² (median 0,53 €/m²). Der nach der Fläche gewichtete mittlere Bodenpreis betrug 0,65 €/m².

Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 1.070 m² bis 24,0 ha. Durchschnittlich wechselten 2,2 ha Landwirtschaftsflächen den Eigentümer. Der Medianwert lag bei rd. 1,2 ha.

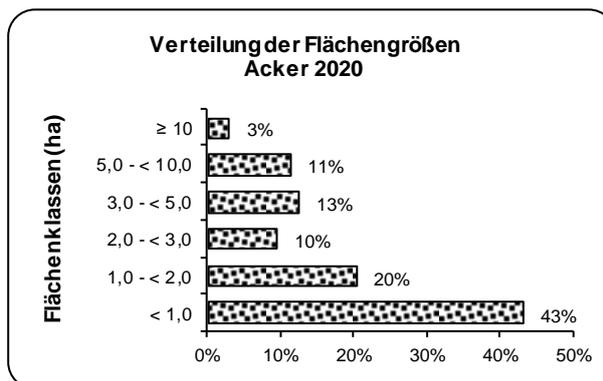
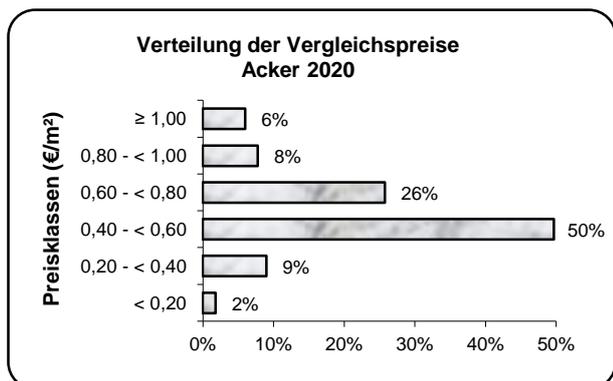
Kauffälle über Flächen für **Sonder- oder Dauerkulturen** (wie Spargel, Erdbeeren, Tabak, Obstbäume, Korbweiden, Wein usw.) werden separat in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet.

Im Jahr 2020 gab es keine Verkäufe derartiger Anbauflächen. 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 2020 wechselte 167-mal Ackerland (Vorjahr: 145) in ortsfernen und ortsnahen Lagen seinen Eigentümer. Dabei entstand ein Flächenumsatz von 429,5 ha, das sind 56,0 ha weniger als im Vergleichszeitraum. Die Preise für Ackerland streuten von 0,15 €/m² bis 1,40 €/m² und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,60 €/m² bzw. im nach der Fläche gewichteten Mittel bei 0,70 €/m². Die Ackerflächen waren 0,1 ha bis 24,0 ha und im Durchschnitt 2,6 ha groß.

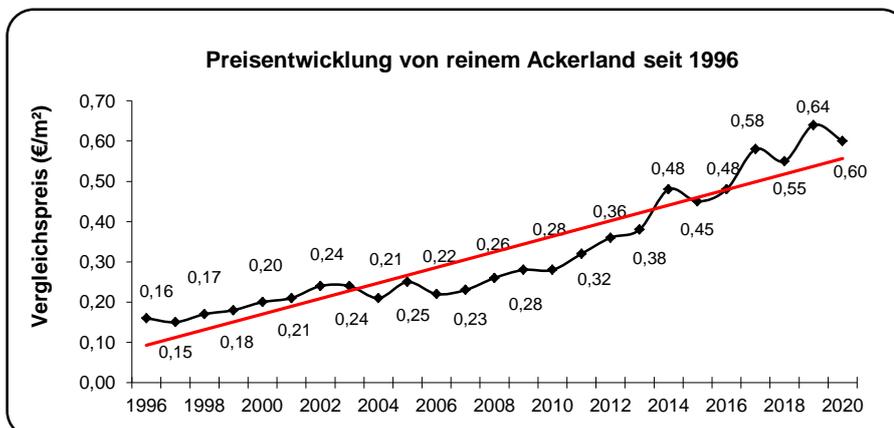
Die Preis- und Flächenverteilungen sind aus den folgenden Diagrammen ersichtlich.



Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,55 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,3 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 167 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in den Nutzungsarten Ackerland zur Verfügung. Davon entfielen auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz 70 KF und den Landkreis Spree-Neiße 97 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 2020						
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)	0,61 (0,24 – 1,27)	30 (21 – 43)	0,60 / 29	0,8 / 5,0 (0,2 – 1,9)	6
	Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,76 (0,41 – 1,28)	33 (24 – 44)	0,84 / 32	4,5 / 63,6 (0,4 – 12,6)	14
	Zone 3 (Hügelland)	0,55 (0,15 – 1,14)	27 (23 – 35)	0,67 / 26	1,4 / 31,2 (0,1 – 8,2)	23
	Zone 4 (Tiefland)	0,59 (0,38 – 0,81)	25 (18 – 39)	0,67 / 23	2,4 / 43,5 (0,4 – 24,0)	18
	Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,87 (0,33 – 1,35)	32 (26 – 41)	1,21 / 34	4,9 / 44,0 (0,1 – 14,4)	9
LK Spree-Neiße	Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,57 (0,36 – 0,81)	25 (20 – 38)	0,57 / 23	4,2 / 55,2 (0,4 – 20,3)	13
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,56 (0,16 – 1,40)	39 (18 – 60)	0,59 / 40	1,7 / 33,6 (0,1 – 7,5)	20
	Zone 3 (Oberspreewald)	0,57 (0,26 – 1,00)	35 (24 – 55)	0,47 / 35	1,3 / 17,7 (0,2 – 9,0)	14
	Zone 4 (Muskauer Falte)	0,56 (0,26 – 0,90)	31 (17 – 39)	0,57 / 32	2,7 / 82,2 (0,2 – 7,9)	30
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,56 (0,32 – 0,91)	30 (24 – 40)	0,60 / 30	2,7 / 53,5 (0,1 – 7,5)	20

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

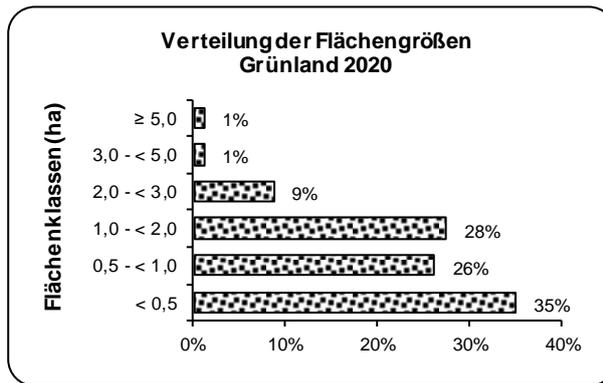
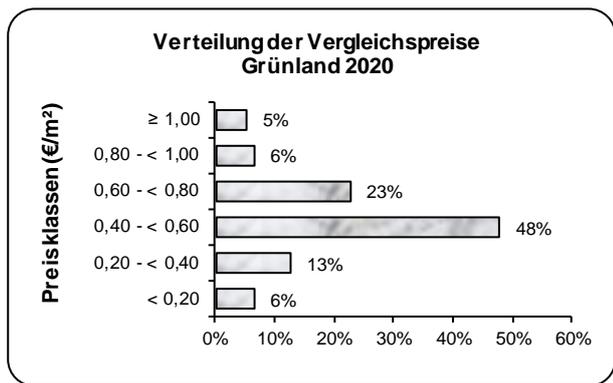
6.2.1.2 Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes

Für weitere Auswertungen standen 80 Kaufverträge über Grünlandflächen aus dem Jahr 2020 zur Verfügung. Das sind 12 Verträge mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Verträge verteilte sich auf 37 im Landkreis OSL und auf 43 im Landkreis SPN. Der Flächenumsatz fiel mit 83,6 ha um 5,0 ha höher aus als im Vergleichszeitraum.

Die Preise für Grünland streuten von 0,10 €/m² bis 1,64 €/m² und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,54 €/m² (Vorjahr: 0,51 €/m²). Der nach der Fläche gewichtete Vergleichspreis wurde mit 0,51 €/m² ermittelt.

Die Grünlandflächen waren 1.094 m² bis 7,2 ha und im Durchschnitt 1,0 ha groß. Grünland mit einer Flächengröße bis 2 ha machten rd. 89 % 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 0,50 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 0,7 ha.

Zonale Grundstückspreise für Grünland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 80 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in der Nutzungsart Grünland zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

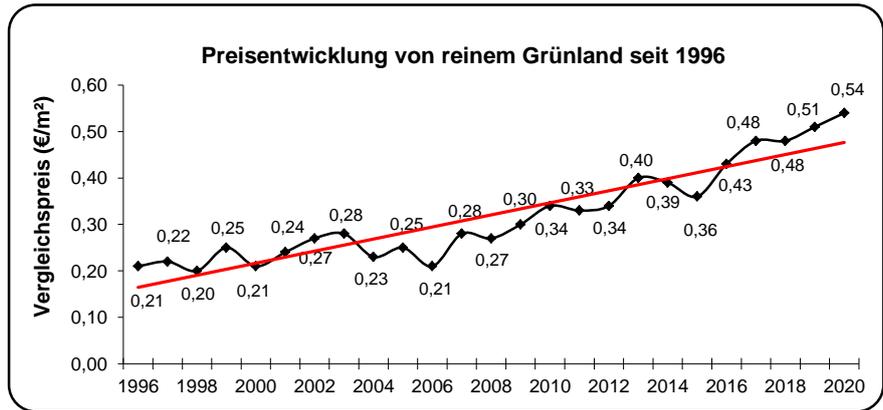
Zum einem wurde das arithmetische Mittel der Preise pro Quadratmeter Bodenfläche und der Grünlandzahlen gebildet. Außerdem wurden der mittlere Preis sowie die durchschnittliche Grünlandzahl (GZ), nach der Größe der verkauften Flächen gewichtet, ermittelt.

Zonale Grünlandpreise 2020						
Lage		Ø Preis €/m ² (Spanne)	Ø GZ (Spanne)	Ø Preis €/m ² / Ø GZ - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz ha**	Anzahl der Kauffälle
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1 (Spreewald)	0,35 (0,10 – 0,91)	28 (11 – 39)	0,31 / 22	1,6 / 19,6 (0,2 – 7,2)	12
	Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,99 (0,55 – 1,64)	37 (26 – 40)	0,93 / 33	0,8 / 4,2 (0,3 – 2,0)	5
	Zone 3 (Hügelland)	0,60 (0,43 – 0,76)	34 (24 – 40)	0,62 / 34	0,8 / 3,8 (0,5 – 1,0)	5
	Zone 4 (Tiefland)	0,51 (0,31 – 0,79)	37 (33 – 41)	0,49 / 37	0,5 / 5,2 (0,1 – 1,8)	10
	Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,64 (0,10 – 1,64)	32 (11 – 40)	0,47 / 37	2,8 / 52,9 (0,1 – 19,6)	19
LK Spree-Neiße	Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,49 (0,44 – 0,51)	33 (24 – 40)	0,48 / 36	1,3 / 10,1 (0,3 – 2,8)	8
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,42 (0,39 – 0,48)	36 (30 – 46)	0,45 / 34	0,4 / 2,0 (0,1 – 1,0)	5
	Zone 3 (Oberspreewald)	0,51 (0,16 – 1,15)	35 (28 – 47)	0,47 / 34	1,2 / 19,2 (0,2 – 3,4)	16
	Zone 4 (Muskauer Falte)	0,63 (0,40 – 1,06)	33 (25 – 42)	0,66 / 33	0,9 / 7,4 (0,4 – 2,0)	8
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,57 (0,33 – 0,91)	35 (26 – 49)	0,68 / 34	0,8 / 4,9 (0,2 – 2,0)	6

** 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 2020 fortsetzte.



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.

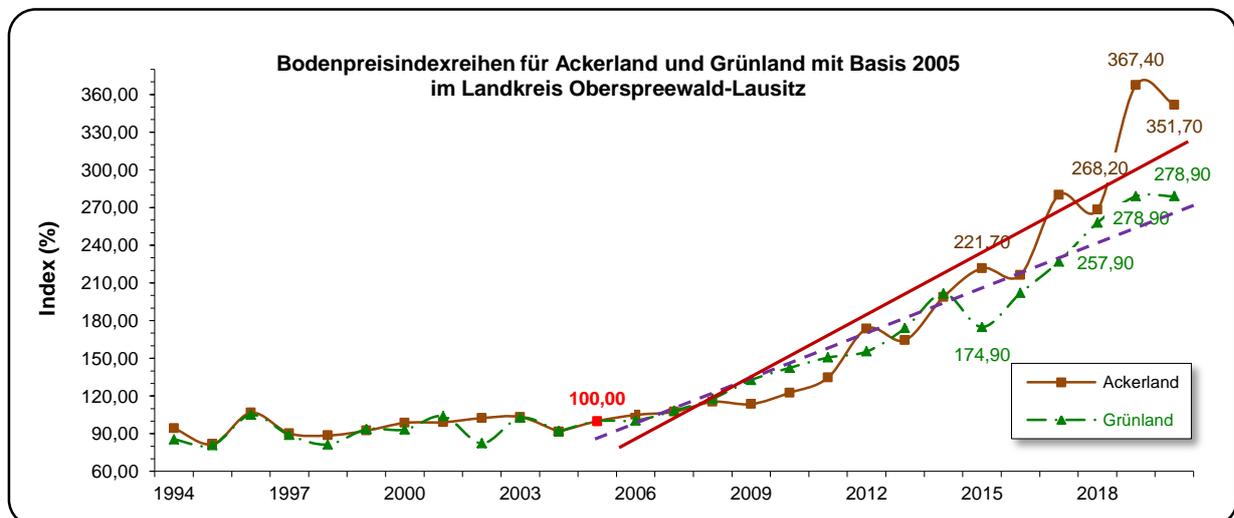
Zur Ableitung der Indexreihen wurden die Käuffälle der entsprechenden Nutzungsarten in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und für jede Nutzungsart eine Indexreihe für den jeweiligen Landkreis ermittelt. Eine weitere territoriale Differenzierung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

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Selektionskriterien für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz:

- geeignete Käuffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen in den Nutzungsarten Ackerland und Grünland
- Auswertzeitraum 01.01.1994 bis 31.12.2020
- 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 der ersten 8 Jahre 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 seit einigen Jahren von der Flächengröße nachweisbar. Diese Einflüsse stecken daher mit in den Indizes.

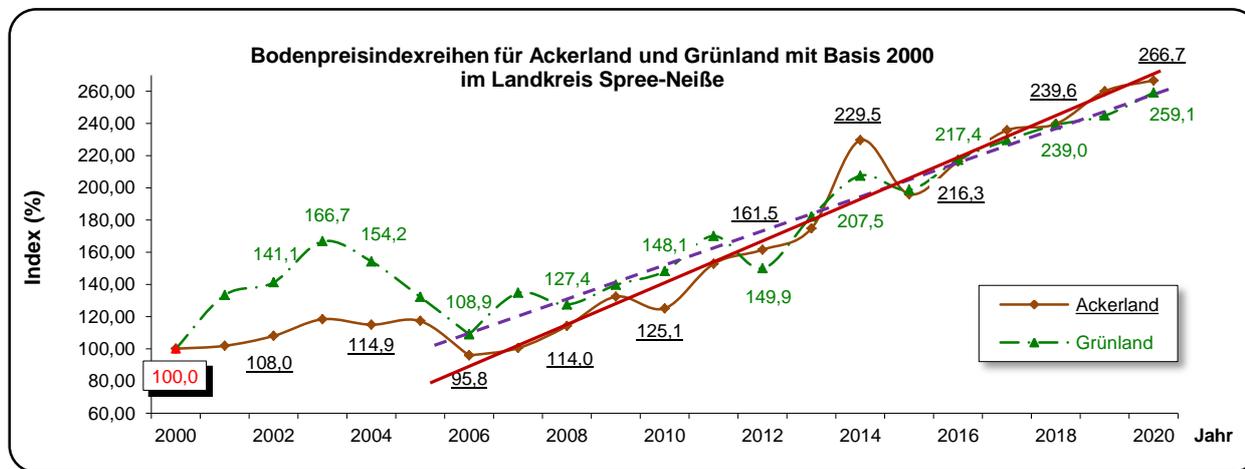
Trotz Schwankungen ist der steile Aufwärtstrend der Indizes deutlich erkennbar. Der Anstieg der beiden Trendlinien (rot für Ackerland, lila für Grünland) weist einen jährlichen Zuwachs von durchschnittlich fast 17 % für Ackerland und rd. 12 % für Grünland nach.

Landkreis Spree-Neiße

Selektionskriterien für den Landkreis Spree-Neiße:

- geeignete Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen in den Nutzungsarten Ackerland und Grünland
- Auswerteperiodenraum 01.01.2000 bis 31.12.2020
- 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 bis 2005 eine sehr unterschiedliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise. Ab dem Jahr 2006 ist bei beiden Landkreisen ein stetiger Aufwärtstrend 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 10 % pro Jahr.

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

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

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für Acker- und Grünland – Basis 2005 bzw. 2000								
Jahr	Landkreis Oberspreewald-Lausitz				Landkreis Spree-Neiße			
	Ackerland		Grünland		Ackerland		Grünland	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index	Anzahl	Index	Anzahl	Index
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	217,4
2017	30	280,1	19	226,9	74	235,7	45	229,5
2018	22	268,2	25	257,9	99	239,6	55	239,0
2019	27	367,4	28	278,9	82	259,9	37	244,8
2020	30	351,7	32	278,9	115	266,7	51	259,1
insgesamt	979	Kauffälle	487	Kauffälle	1.519	Kauffälle	820	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 2019 und 2020, 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.

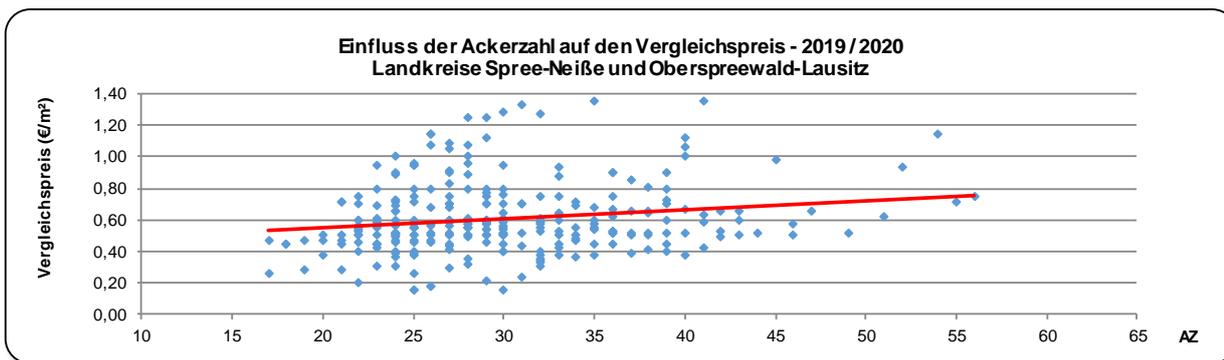
Aussagen zur Ertragsfähigkeit können aus den **Ackerzahlen (AZ)** bzw. **Grünlandzahlen (GZ)** getroffen werden. Diese wurden durch die Reichsbodenschätzung in den Jahren ab 1934 zum Zwecke der Einheitsbewertung flächendeckend nach einheitlichen Schätzungsrahmen ermittelt und sind aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (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 155 Kauffälle aus dem Jahr 2020 und zusätzlich 131 Kauffälle aus dem Jahr 2019 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:

$$y = 0,0059x + 0,4289$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,0342 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	0,805
15	0,854
20	0,903
25	0,951
30	1,000
35	1,049
40	1,097
45	1,146
50	1,195
55	1,243
60	1,292

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

Anwendungsbeispiel:

Vergleichspreis: 0,70 €/m²
 Ackerzahl (AZ): 32

gesucht:
 Bodenwert für eine Ackerfläche mit AZ = 20

Umrechnungskoeffizient für AZ 32 = 1,020*
 Umrechnungskoeffizient für AZ 20 = 0,903

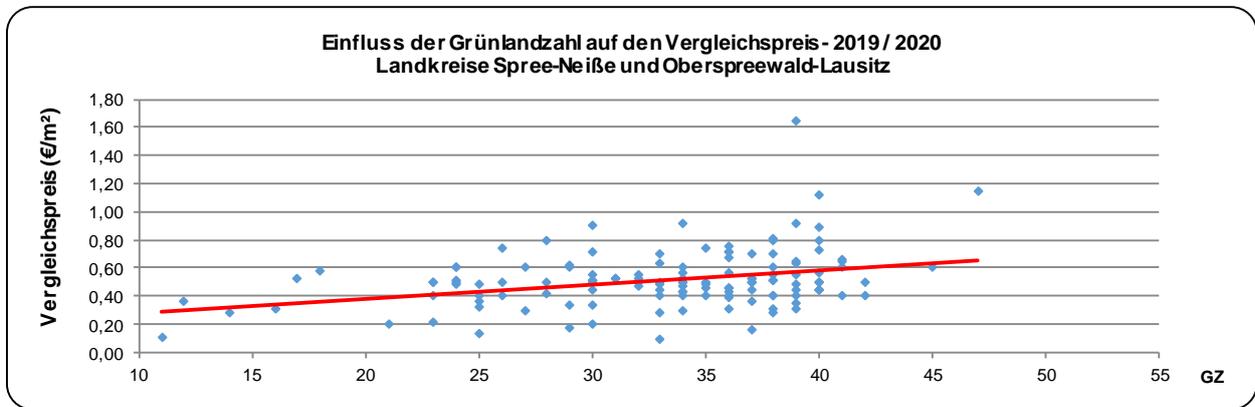
Bodenwert mit AZ 20:
 0,70 €/m² x (0,903/ 1,020) = 0,62 €/m²

* 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 75 Kauffälle aus dem Jahr 2020 und zusätzlich 56 Kauffälle aus dem Jahr 2019. Die Vergleichspreise streuen ebenfalls in einer relativ großen Bandbreite.

Dennoch ist der Einfluss der Grünlandzahl 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:

$$y = 0,0102x + 0,1789$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,1127 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	0,579
15	0,684
20	0,790
25	0,895
30	1,000
35	1,105
40	1,210
45	1,316
50	1,421
55	1,526
60	1,631

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

Anwendungsbeispiel:

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

gesucht:

Bodenwert für eine Grünlandfläche mit GZ = 20

Umrechnungskoeffizient für GZ 32 = 1,042*
 Umrechnungskoeffizient für GZ 20 = 0,790

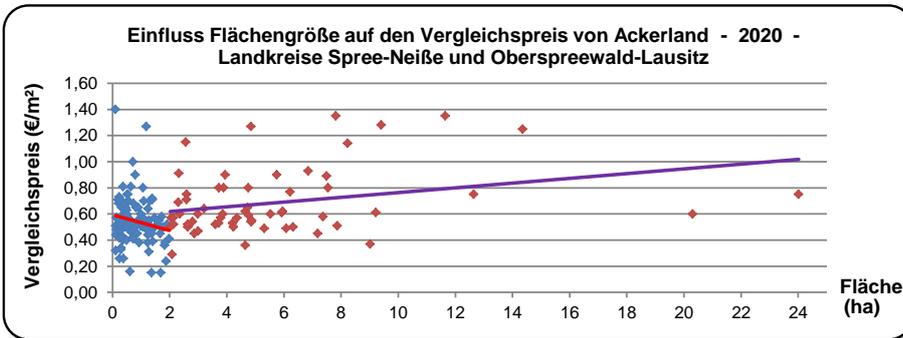
Bodenwert mit GZ 20:

$$0,70 \text{ €/m}^2 \times (0,790 / 1,042) = \underline{0,53 \text{ €/m}^2}$$

* Wert durch Interpolation ermittelt

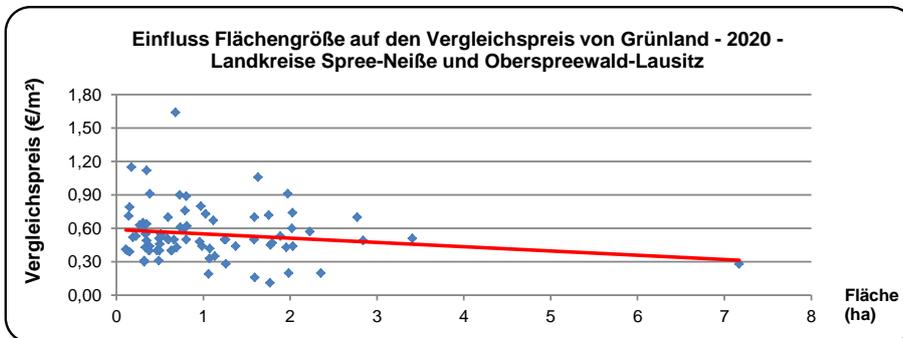
6.2.3.3 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis landwirtschaftlicher Nutzflächen

Ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis beim Ackerland ist aufgrund ihrer Bandbreite partiell vorhanden. Bei der Untersuchung der 167 Vergleichspreise für Ackerland auf eine Abhängigkeit von der Größe der verkauften Flächen ergab sich das folgende differenzierte Bild:



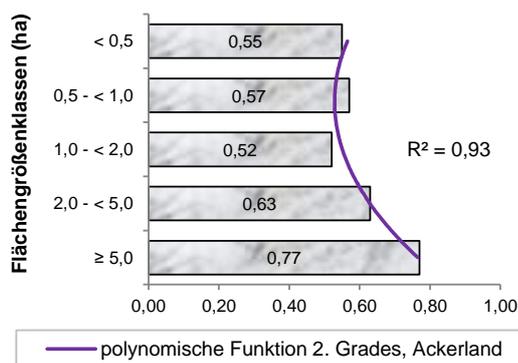
Die Trendlinie (rot) weist eine fallende Tendenz bis 2 ha große Ackerflächen aus. Aufgrund der großen Streubreite liegt das Bestimmtheitsmaß R^2 bei nur 0,03. Mit steigender Flächengröße ergibt sich ein positiver Trend (lila) mit einem Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,09$.

Bei der Untersuchung des Grünlandes auf eine Flächenabhängigkeit mit 78 geeigneten Kauffällen aus dem Jahr 2020 änderte sich das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr deutlich.



Das Diagramm zeigt eine fallende Preistendenz mit zunehmender Flächengröße für Grünlandflächen (rote Trendlinie). Das Bestimmtheitsmaß R^2 liegt jedoch aufgrund der großen Streubreite bei nur rd. 0,03.

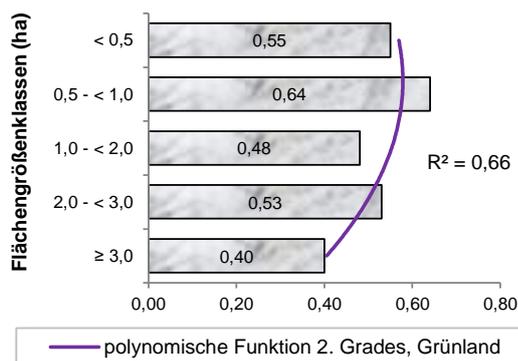
Zur weiteren Untersuchung wurden die Stichproben in Größenklassen eingeteilt. Die Klassenbreiten wurden variabel gestaltet, da nicht genügend Kauffälle für gleich große Klassen vorhanden sind. Dadurch wird das Ergebnis etwas verzerrt.



Beim Ackerland unterschied sich der nach der Fläche gewichtete Mittelwert (0,70 €/m²) der 167 Kauffälle erheblich vom einfachen arithmetischen Mittel (0,60 €/m²).

Das lässt eine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße vermuten. Diese wird durch die nebenstehende Grafik bestätigt. Mit zunehmender Flächengröße steigt der mittlere Preis.

Wechselten mehr als 10 ha (nur 3 % der Kauffälle) in einem Vertrag den Eigentümer, liegt der Durchschnittspreis bei 0,94 €/m².



Aus der nebenstehenden Grafik ist keine signifikante Flächenabhängigkeit für Grünlandverkäufe des Jahres 2020 nachweisbar.

Allerdings sind in den Klassen „ab 2 ha“ nur 12 % der Kauffälle enthalten, was die Aussage dieser Stichprobe weniger repräsentativ macht. Auf die anderen Klassen verteilen sich die Kauffälle gleichmäßiger.

Der Einfluss der Bonität auf den erzielten Vergleichspreis ist beim Grünland deutlich stärker ausgeprägt, als der Flächeneinfluss.

6.2.3.4 Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen

Weiterhin wurden die Stichproben (247 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 66 **ortsnahen** Vergleichspreise **9 % über** dem arithmetischen Mittel (0,58 €/m²) der 101 **ortsfernen** Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,81 €/m²) der 66 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø 1,8 ha) **24 % über** dem gewichteten Mittel (0,65 €/m²) der 101 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø 3,1 ha).

Beim Grünland

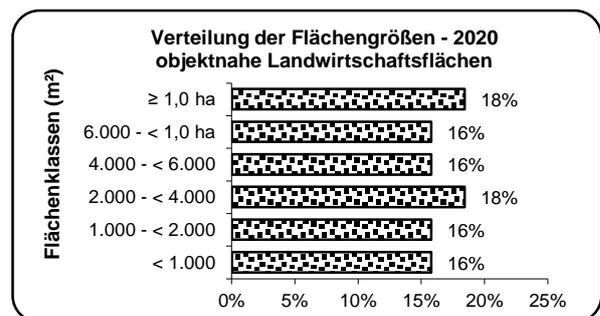
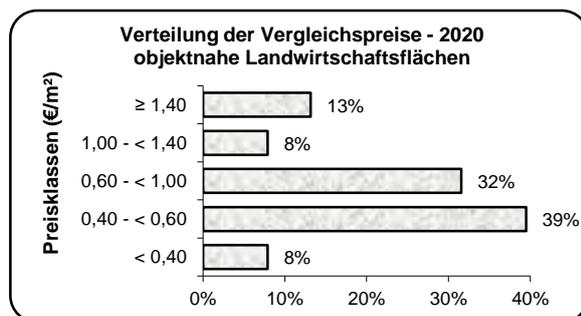
- liegt der **arithmetische** Mittelwert (0,57 €/m²) der 27 **ortsnahen** Vergleichspreise **10 % über** dem arithmetischen Mittel (0,52 €/m²) der 53 **ortsfernen** Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,59 €/m²) der 27 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø 0,8 ha) **23 % über** dem gewichteten Mittel (0,48 €/m²) der 53 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø 1,2 ha).

6.2.4 Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen

Im Jahr 2020 wurden 38 Verträge über objektnahe landwirtschaftliche Nutzflächen abgeschlossen. Darunter waren 26 Verträge über Ackerflächen und 12 Verträge über Grünlandflächen. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 27,8 ha.

Die Preisspanne reichte von 0,29 €/m² bis 2,94 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,82 €/m². Die Größe dieser Flächen schwankte zwischen 187 m² und 4,5 ha, der Durchschnitt betrug rd. 7.300 m². Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert ergab sich in Höhe von 0,87 €/m².

Die preisliche und flächenmäßige Verteilung ist aus den Diagrammen erkennbar. Der Medianwert für den Vergleichspreis liegt bei 0,60 €/m² und für die Grundstücksgröße bei rd. 4.200 m².



Die Preisspanne des **objektnahen Ackerlandes** (26 Kauffälle) reichte von 0,29 €/m² bis 2,50 €/m². Ackerland kostete durchschnittlich 0,84 €/m² und nach der Fläche gewichtet 0,88 €/m².

Die Größen der Ackerflächen variierten zwischen 187 m² und 4,5 ha (Mittelwert rd. 8.900 m²).

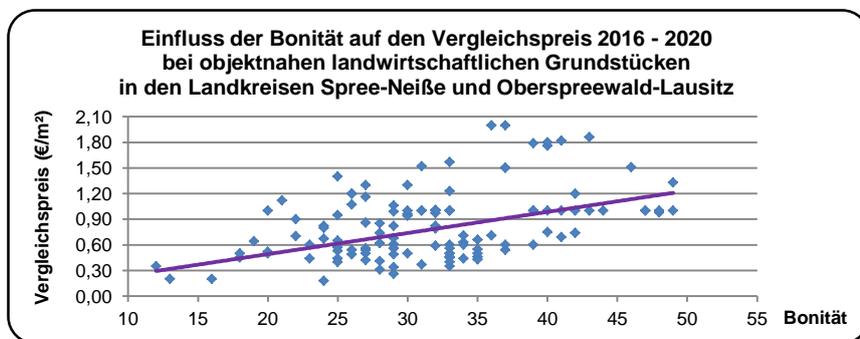
Für **objektnahes Grünland** (12 Kauffälle) erzielte man Preise von 0,44 €/m² bis 2,94 €/m² und der Mittelwert betrug 0,79 €/m². Der flächengewichtete mittlere Preis lag bei 0,81 €/m².

Die Grünlandflächen hatten eine Größe zwischen 205 m² und 1,9 ha (Mittelwert rd. 3.800 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 ab 2016 mit ein. Die von Ausreißern bereinigte Stichprobe umfasste somit für die Bonität 122 geeignete Kauffälle und für die Fläche 123 geeignete Kauffälle.

6.2.5.1 Einfluss der Bodenbonität auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen



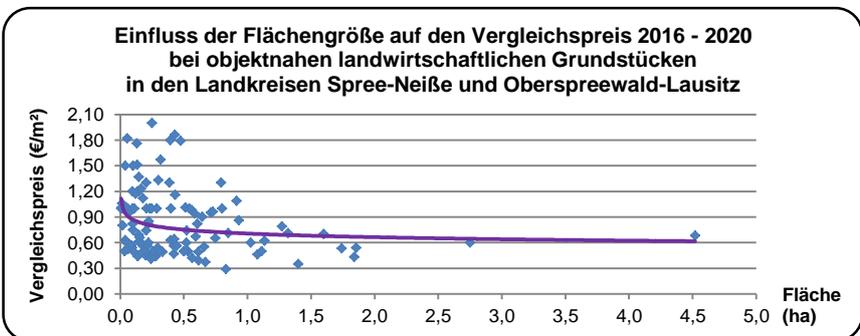
Aus der nebenstehenden Grafik ist ein Einfluss der Bodenbonität (Acker- bzw. Grünlandzahl) auf den am Markt erzielten Bodenpreis trotz der Streubreite im Untersuchungszeitraum ersichtlich. Dieser Einfluss ist beim Grünland sogar stärker ausgeprägt als beim Ackerland.

Die ausgleichende Kurve kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0243 x^{1,0043}$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,25 angegeben.

6.2.5.2 Einfluss der Flächengröße auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen



Die Vergleichspreise streuten in einer Bandbreite von 0,29 €/m² bis 2,98 €/m². Im Mittel ergab sich ein Preis von 0,90 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 4.600 m². Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis betrug 0,79 €/m².

Der Einfluss der Flächengröße ist beim Ackerland etwas stärker ausgeprägt als beim Grünland.

Die ausgleichende Kurve kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 1,6147 x^{-0,09}$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,056 angegeben.

Fazit:

Auch bei den objektnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen überlagern sich die verschiedenen Einflussfaktoren, so dass die Signifikanzen nur mittels multipler Regressionsanalysen, die einen entsprechenden Aufwand erfordern, nachgewiesen werden können.

6.2.5.3 Beziehungen objektnaher zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken

Vergleicht man die Preise von ortsfernen und objektnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen des Jahres 2020 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. 0,5- bis 6,5-fachen des geltenden Bodenrichtwertes.
- Differenziert betrachtet, ergibt sich für **objektnahes Ackerland** das **1,4-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 beeinflusst. Diese Einflussgrößen überlagern sich häufig gegenseitig.

6.2.7 Naturschutzflächen

Im Jahr 2020 wurden zwei Verträge (LK OSL: 1, LK SPN: 1) über landwirtschaftliche Grundstücke geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes dienen sollen. Die Preise lagen im Mittel bei 0,46 €/m². Insgesamt wurden 5,11 ha für Naturschutzzwecke erworben.

Seit dem 01.01.1994 konnten bisher insgesamt 137 derartige Verträge über ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen (auch minderer Qualität) registriert werden, die sich im **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** befinden. 86 % der Flächen liegen in der Zone 1 (Spreewald), 13 % befinden sich in der Zone 4 (Tiefeland) und nur 0,7 % im übrigen Kreisgebiet.

Hier wurden inzwischen 297,0 ha für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in dem gesamten Zeitraum in einer Bandbreite von 0,07 €/m² bis 0,63 €/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.

In der Zone 1 (Heidewald-Malxe-Niederung) des Landkreises Spree-Neiße wurde im Jahr 2020 wie schon im Vorjahr nur eine Fläche (1,4 ha) als Naturschutzfläche verkauft. Der durchschnittliche Preis beider Vertragsvorgänge liegt bei 0,57 €/m².

6.2.8 Unland, Geringstland

Im Jahr 2020 wurde eine Unland- bzw. Geringstlandfläche in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Dabei handelt es sich um Flächen minderer Qualität (auch bergbaulich beanspruchte Flächen), die keine oder eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zulässt.

Für preisliche Aussagen zu diesem Teilmarkt wurden die Kauffälle aus den Jahren 2018 und 2019 in die Auswertung mit einbezogen.

Preisniveau von Unlandflächen 2018 – 2020				
Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Verh. BRW (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²
8	0,15 / 0,15 / 0,15 (0,14 – 0,16)	27 / 25 (22 – 35)	0,56 (0,40 – 0,70)	3.868 / 2.905 (435 – 1,1 ha)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / median

Durchschnittswerte: arithmetisch / median

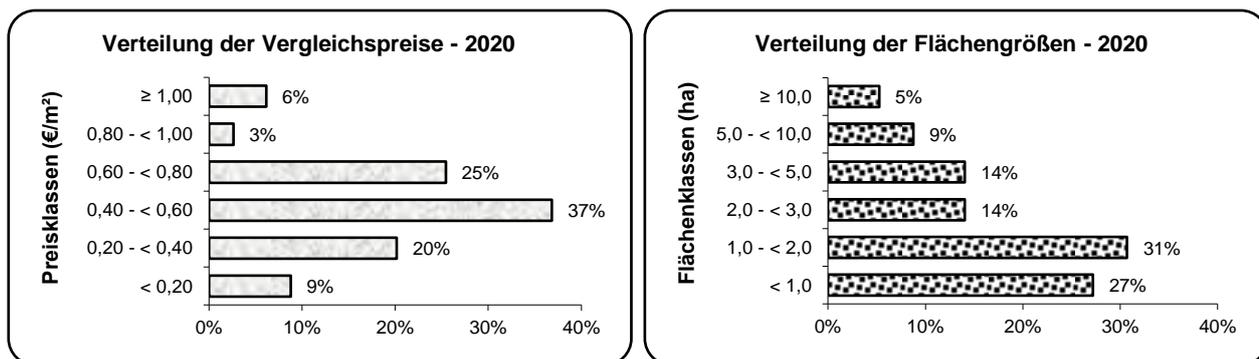
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen

Im Jahr 2020 wurden 114 Verträge (Vorjahr: 113) ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse über forstwirtschaftliche Flächen in ortsfernen und ortsnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 799,4 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 491,7 ha weniger als im Jahr 2019. Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 1.323 m² und 442,7 ha und betrug im Mittel 7 ha.

Die Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich in beiden Landkreisen in einer Bandbreite von 0,05 €/m² bis 1,72 €/m². Der mittlere Preis lag arithmetisch ermittelt bei 0,52 €/m² und nach der Fläche gewichtet ermittelt bei 1,01 €/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 0,51 €/m². Der Median der Flächengröße liegt bei rd. 1,6 ha.

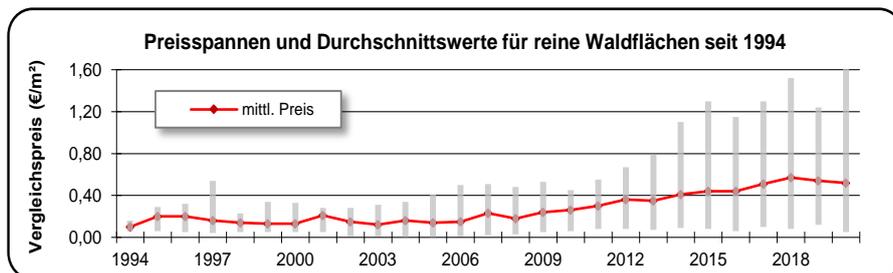
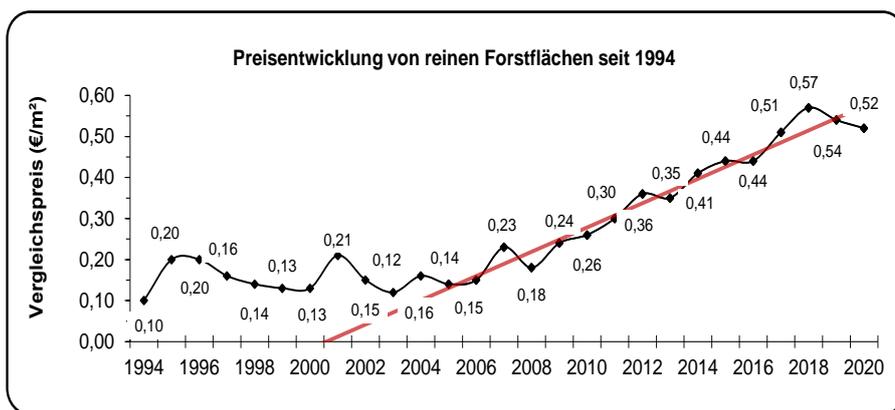
Anmerkung:

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

Weiterhin ist zu beachten, dass der Wert des Aufwuchses durch Baumart, Baumartmischung, Alter des Bestandes, Bonität, Bestockungsgrad, Pflegezustand und andere Faktoren beeinflusst wird. Angaben zum Bestand konnten nicht erhoben werden. Dadurch ist ein Vergleich der Kauffälle nur bedingt möglich.

Entwicklung des mittleren Preisniveaus

Aus diesem Diagramm ist die Preisentwicklung der forstwirtschaftlichen Grundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz erkennbar. Bis zum Jahr 2003 war eine fallende Tendenz zu verzeichnen. 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 114 geeignete Kauffälle (59 aus dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz und 55 aus dem Landkreis Spree-Neiße) zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

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

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

Zonale Waldpreise 2020					
Lage	Ø Preis (€/m ²) (Spanne)	Ø Preis (€/m ²) - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz (ha)**	Anzahl der Kauffälle	
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1 (Spreewald)	0,53 (0,50 – 0,60)	0,53	1,6 / 4,9 (0,6 – 3,0)	3
	Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,49 (0,08 – 0,80)	0,53	2,2 / 15,4 (1,3 – 3,9)	7
	Zone 3 (Hügelland)	0,57 (0,53*) (0,06 – 1,30)	1,23 (0,89*)	29,9 (5,7*) / 538,9 (0,2 – 442,7)	18 (17*)
	Zone 4 (Tiefland)	0,51 (0,10 – 0,95)	0,53	2,3 / 65,1 (0,5 – 9,0)	28
	Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,43 (0,35 – 0,57)	0,38	4,9 / 14,7 (0,5 – 10,6)	3
Landkreis Spree-Neiße	Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,50 (0,11 – 1,20)	0,73	4,7 / 79,5 (0,2 – 25,3)	17
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,58 (0,05 – 1,72)	0,48	2,5 / 22,6 (0,2 – 4,5)	9
	Zone 3 (Oberspreewald)	0,55 (0,11 – 1,00)	0,47	1,3 / 14,1 (0,1 – 3,9)	11
	Zone 4 (Muskauer Falte)	0,55 (0,28 – 0,73)	0,47	1,8 / 14,1 (0,3 – 4,6)	8
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,50 (0,30 – 0,66)	0,44	3,0 / 30,2 (0,1 – 7,3)	10

* 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

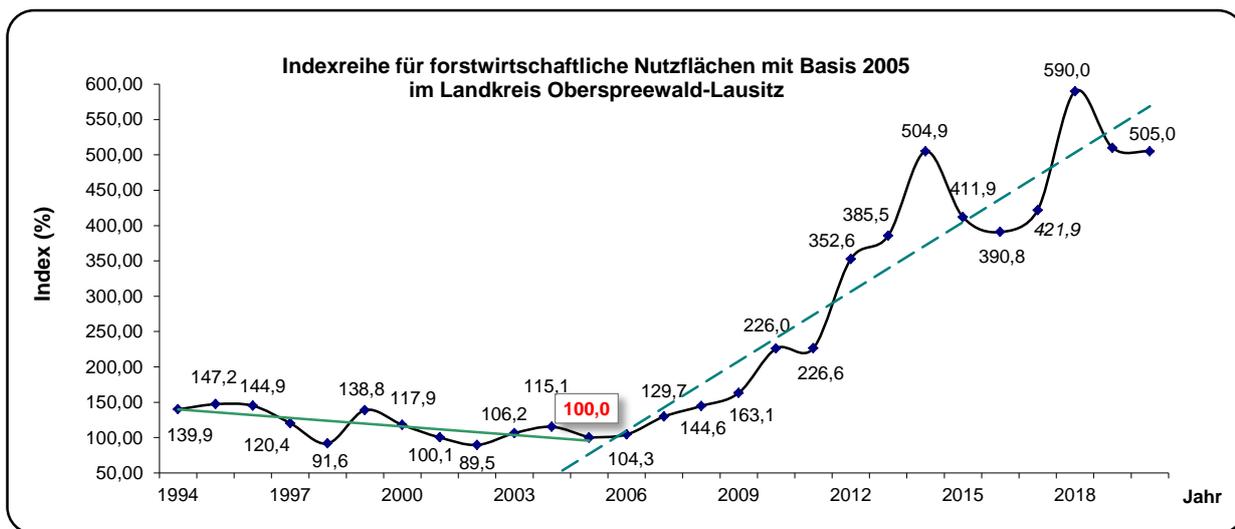
Zur Ableitung der Indexreihe wurden die Kauffälle in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und eine Indexreihe für den jeweiligen Landkreis ermittelt. Auf Grund der teilweise zu geringen Kauffallzahlen ist eine weitere territoriale Differenzierung 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 31.12.2020
- 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.



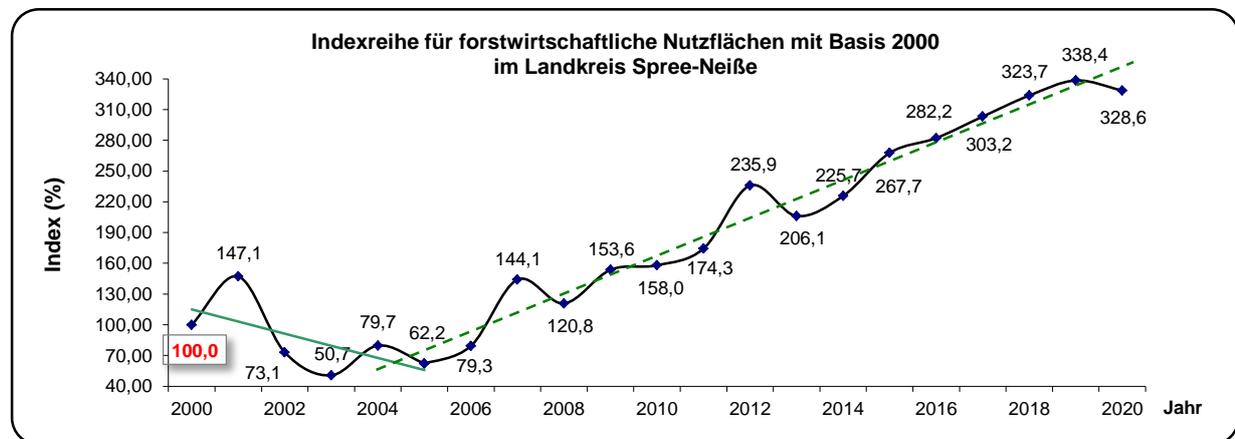
Bis zum Jahr 2005 war eine leicht rückläufige Tendenz bei den Waldpreisen zu beobachten. Ab dem Jahr 2005 stiegen diese bis 2008 wieder leicht an. Seit 2009 ist ein steiler Aufwärtstrend mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von ca. 30 % (ohne Berücksichtigung der Jahre 2014 und 2018) zu verzeichnen.

Landkreis Spree-Neiße

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen in Außenbereichslagen
- Auswerteperiodenraum 01.01.2000 bis 31.12.2020
- 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 % ($R^2 = 0,967$) jährlich seit dem Jahr 2005 auf.

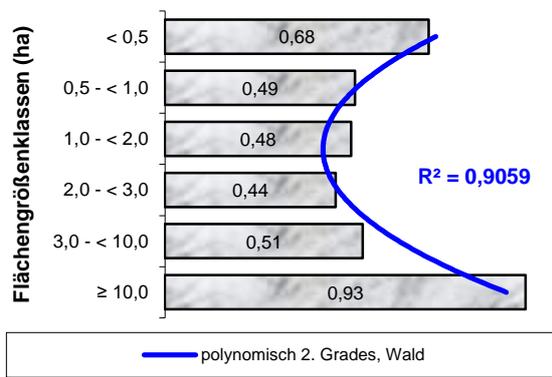
Übersicht über die Entwicklung der Waldindizes – Basis 2005 bzw. 2000									
Jahr	Landkreis OSL		Landkreis SPN		Jahr	Landkreis OSL		Landkreis SPN	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index		Anzahl	Index	Anzahl	Index
1994	4	139,8		-	2008	70	144,6	68	120,8
1995	34	147,2		-	2009	39	163,1	78	153,6
1996	23	144,9		-	2010	41	226,0	90	158,0
1997	15	120,4		-	2011	34	226,6	83	174,3
1998	21	91,6		-	2012	41	352,6	101	235,9
1999	16	138,8		-	2013	35	385,5	93	206,1
2000	35	117,9	43	100,0	2014	30	504,9	84	225,7
2001	18	100,1	37	147,1	2015	36	411,9	94	267,7
2002	23	89,5	33	73,1	2016	23	390,8	108	282,2
2003	40	106,2	25	50,7	2017	36	421,9	80	303,2
2004	61	115,1	62	79,7	2018	41	590,0	74	323,7
2005	52	100,0	101	62,2	2019	44	510,0	70	338,4
2006	56	104,3	101	79,3	2020	56	505,0	52	328,6
2007	65	129,7	106	144,1					
Stichprobe Oberspreewald-Lausitz: 989 Kauffälle					Stichprobe Spree-Neiße: 1.583 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 2019 und 2020, 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 in Größenklassen eingeteilt, um ein differenziertes Ergebnis zu erhalten.



Das nebenstehende Diagramm zeigt die mittleren Preise (€/m²) innerhalb von Größenklassen. In den ersten vier 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.

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 5 geeigneten Kauffällen (4,4 %) wenig belastbar. Daher wird an dieser Stelle auf die Grundstücksmarktberichte der Vorjahre verwiesen.

6.3.3.3 Einfluss der Lage der forstwirtschaftlichen Flächen

Weiterhin wurden die Stichproben (114 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 (0,65 €/m²) der 12 ortsnahen Vergleichspreise **26 % über** dem arithmetischen Mittel (0,51 €/m²) der 102 ortsfernen Vergleichspreise bzw.
- liegt der gewichtete Mittelwert (0,65 €/m²) der 12 ortsnahen Vergleichspreise (Ø 1,3 ha) **36 % unter** dem gewichteten Mittel (1,02 €/m²) der 102 ortsfernen Vergleichspreise (Ø 7,7 ha), ohne Waldverkäufe > 100 ha **nur 0,2 % über** dem gewichteten Mittel (0,65 €/m²) der 101 ortsfernen Vergleichspreise (Ø 3,4 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

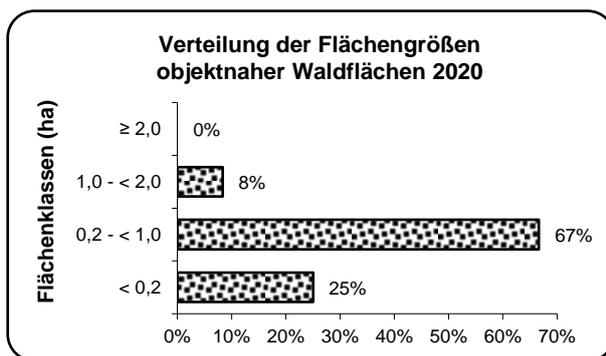
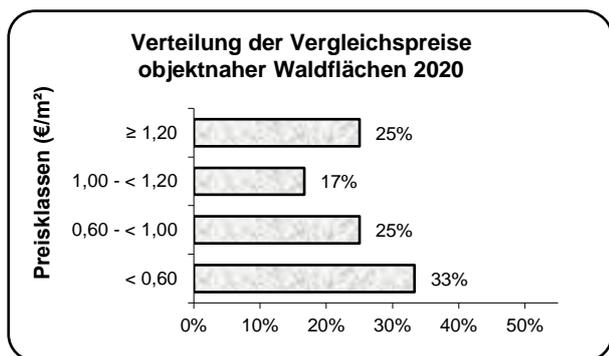
Ähnlich wie bei den Acker- und Grünlandflächen unterliegen die objektnahen Waldgrundstücke speziellen preisbildenden Umständen. Sie wurden entweder zum bestehenden Haus- bzw. Betriebsgrundstück zugekauft oder befanden sich im Umkreis von wenigen hundert Metern von diesen.

Im Jahr 2020 wurden 12 geeignete Kaufverträge (6 im LK OSL, 6 im LK SPN) über objektnahe Waldgrundstücke ausgewertet.

Die Preise bewegten sich zwischen 0,21 €/m² und 2,82 €/m². Der arithmetische Mittelwert lag bei 1,03 €/m². Nach der Fläche gewichtet ergab sich ein mittlerer Preis von 0,71 €/m².

Die objektnahen Waldgrundstücke waren 1.064 m² bis 1,7 ha groß und ergaben in Summe einen Flächenumsatz von rd. 6,1 ha. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 5.000 m².

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



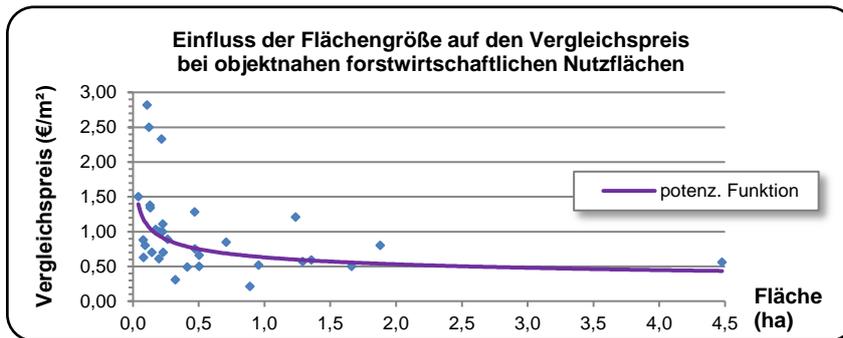
Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich für den Vergleichspreis ein Medianwert von 0,78 €/m² und für die Flächengröße liegt der Medianwert bei 2.744 m².

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 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2018, 2019 und 2020 mit einbezogen. Nach der Bereinigung der Datenmenge standen 33 geeignete Kauffälle für eine Untersuchung zur Verfügung.

Diese Vergleichspreise streuten in einer Bandbreite von 0,21 €/m² bis 2,82 €/m². Im Mittel ergab sich ein Wert von 0,97 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 6.048 m² (median 2.271 m²). Der nach der Fläche gewichtete Durchschnittspreis betrug 0,72 €/m². Der Medianwert lag bei 0,80 €/m².



Das nebenstehende Diagramm verdeutlicht die vermutete Abhängigkeit des Vergleichspreises 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.

$$y = 6,1795 x^{-0,248}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,24 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	1,410
1.000	1,188
1.500	1,074
2.000	1,000
2.500	0,946
3.000	0,904
3.500	0,870
4.000	0,842
5.000	0,797
10.000	0,671
20.000	0,565

Anwendungsbeispiel:

Vergleichspreis: 0,90€/m²
 Fläche: 5.000 m²

gesucht:
 Wert für eine Waldfläche mit 1.200 m²

Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 1,1421*
 Umrechnungskoeffizient für 5.000 m² = 0,797

Bodenwert für 1.200 m²:
 0,90 €/m² x (1,1421 / 0,797) = 1,29 €/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 2020, kann man Folgendes feststellen:

- Der Preis für **objektnahe** forstwirtschaftliche Grundstücke betrug im Durchschnitt rd. das **1,9-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **reine Forstflächen**. Die Spanne reichte vom 0,6-fachen bis zum 4,3-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 24 derartige Kaufverträge registriert. Im Vorjahr waren es 20 Gehölzflächen.

Preisniveau von Gehölzflächen – 2020					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Verh. BRW (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²
ortsfern	9	0,42/ 0,39 (0,21 – 0,83)	82 (40 – 184)	0,52 (0,45 – 0,70)	7.256 (373 – 25.618)
objektnah	15	1,47 / 0,85 (0,40 – 3,68)	273 (72 – 669)	0,55 (0,45 – 0,70)	2.452 (130 – 9.565)

* 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 2020 wurden **drei** Verträge über Waldflächen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes dienen sollen. Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 57 derartige Verträge über Waldflächen **im Landkreis Oberspreewald-Lausitz** registriert werden.

Inzwischen wurden dort insgesamt 150,5 ha Wald für Naturschutzzwecke gekauft. In der Zone 1 (Spreewald) waren es bisher 49 Vertragsvorgänge mit einem Flächenumsatz von 127,2 ha (85 % des Flächenumsatzes). Weitere 8 Kauffälle wurden in der Zone 4 (Tiefeland) mit 23,3 ha verbucht.

Die Preise streuten im gesamten Zeitraum in einer Bandbreite von 0,06 €/m² bis 0,80 €/m². Der arithmetische Mittelwert beträgt 0,21 €/m² und der nach der Fläche gewichtete Mittelwert 0,19 €/m². Der Quadratmeterpreis der im Berichtsjahr erworbenen Waldfläche lag in der oberen Bandbreite der Vergleichspreise.

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 5 Verträge über reine Waldbodenverkäufe und 11 geeignete Verträge mit ausgewiesenem Wert für den Bestand für Auswertungen zur Verfügung. Zur Erweiterung der Datenbasis werden Verträge der Jahre 2017 bis 2020 in die Analysen mit einbezogen.

Reine Waldbodenverkäufe wurden zu 100 % durch die öffentliche Hand realisiert. Alle Verträge, bei denen der Wert des Bestandes ausgewiesen war, wurden durch natürliche oder juristische Personen veräußert.

Preisniveau von Waldbodenflächen ohne Bestand – 2017 bis 2020							
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)							
15	0,44 / 0,32 (0,07 – 1,05)	-	77 % (16 % – 191 %)	0,57 (0,40 – 0,75)	78 % (13 % – 210 %)	0,56 (0,40 – 0,70)	8.698 (18 – 3,3 ha)
Waldbodenpreis (aus dem um den Bestandwert reduzierten Vergleichspreis)							
29	0,18 / 0,45 (0,08 – 0,52)	26 % (15 % - 41 %)	34 % (15 % – 100 %)	0,55 (0,37 – 0,75)	31 % (16 % – 74 %)	0,56 (0,40 – 0,70)	205.453 (362 – 443 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 2020 wurden 122 Vertragsvorgänge mit einem Flächenumsatz von 127 ha und einem Geldumsatz von 1,5 Mio. € registriert.

7.1 Gartenland

Im Jahr 2020 konnten 41 Kaufverträge (Vorjahr: 30 Verträge) über Gartenland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert werden, die für weitere Preisanalysen geeignet waren. Das sind 11 Verträge mehr als im Vergleichszeitraum. Der Flächenumsatz betrug 6,5 ha (Vorjahr: 4,3 ha) und der Preisumsatz belief sich auf rd. 152 T€ (Vorjahr: 144 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 25 geeignete Verträge aus dem Jahr 2020, bei denen Gartenland zum bestehenden Grundstück zugekauft wurde, zur Verfügung. Die Hausgärten kosteten zwischen 500 € und rd. 13.000 € und im Durchschnitt 2.890 €.

Preisniveau von Hausgärten in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2020					
	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	25	4,26 / 4,06 (2,50 – 13,96)	19 (11 – 30)	24 (10 – 66)	712 / 17.807 (155 – 2.852)
nur OSL	11	4,80 / 4,35 (2,50 – 13,96)	17 (13 – 21)	28 (12 – 66)	999 / 10.985 (322 – 2.852)
nur SPN	14	3,84 / 3,58 (2,72 – 5,00)	20 (11 – 30)	20 (10 – 24)	487 / 6.822 (155 – 934)

* 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 den Jahren 2018 und 2019 mit einbezogen. Dabei ergaben sich die nun folgenden Ergebnisse.

Einfluss des Bodenrichtwertniveaus

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von 68 Hausgartenzukaufen, unterteilt nach der Höhe des Bodenrichtwertes des angrenzenden Baulands.

Einfluss des Bodenrichtwertniveaus auf das Preisniveau der Hausgärten – 2018 – 2020				
BRW-Klassen Spanne / (Mittel) €/m²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m²
< 10 / (10)	2	3,50 / 3,67 (3,00 – 4,00)	35 (30 - 40)	1.933 (1.265 – 2.600)
10 – 19 / (15)	28	2,97 / 2,94 (0,90 – 5,00)	21 (6 – 50)	677 (144 – 1.869)
20 – 29 / (23)	27	4,48 / 4,58 (2,72 – 9,15)	19 (11 – 33)	724 (70 – 4.364)
≥30 / (48)	11	4,57 / 5,64 (1,43 – 13,96)	10 (2 – 21)	619 (148 – 2.133)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

7.1.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten

Gartenland in Gartenanlagen, an Einzelstandorten sowie für Kleingartenanlagen wurden im Jahr 2020 insgesamt 16-mal (Vorjahr: 9) veräußert. Der damit verbundene Flächenumsatz betrug 4,7 ha.

Die sieben **Einzelgärten** erzielten Preise je nach Lage und Größe zwischen 370 € und 2.500 €. Ihr Flächenumsatz betrug rd. 7.200 m².

Der Verkauf von **Gartenland in Gartenanlagen** (neun Verträge), die teilweise auch verpachtet waren, rief im Jahr 2020 in beiden Landkreisen zusammen einen Flächenumsatz von rd 4.500 m² hervor.

Für die weitere Auswertung wurden die 9 Kauffälle aus dem Jahr 2019 mit einbezogen

Preisniveau von Gärten an Einzelstandorten / in Gartenanlagen in den Landkreisen SPN und OSL – 2019/20					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) m²
Einzelgärten innerhalb Ortslage, am Ortsrand	12	3,19 / 2,17 (0,74 – 10,00)	14 (4 – 50)	25 (12 – 70)	955 (37 – 2.186)
Flächen in Gartenanlagen am Ortsrand bzw. im Außenbereich	13	2,84 / 1,82 (0,26– 7,25)	12 (1 – 27)	25 (15 – 65)	4.677 (490 – 17.361)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

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

Einflussgrößen

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 Private Grünflächen

Zu diesen Flächen zählen unter anderem Flächen, die neben Gartenland zu Wohn- oder Erholungsgrundstücken zugekauft werden oder in Bebauungsplänen von einer Bebauung freizuhalten sind oder ähnliche Flächen.

Im Berichtsjahr wurde neun derartiger Verkauf registriert.

Preisniveau von privaten Grünflächen in den Landkreisen SPN und OSL – 2020					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
innerorts, am Ortsrand	9	4,10 / 2,96 / 1,76 (0,26 – 15,00)	15 / 14 (3 – 35)	24 (7 – 60)	1.490 / 1.080 (388 – 5.696)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / median

Durchschnittswerte: arithmetisch / median

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

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

7.3 Lagerflächen, Deponien

Im Jahr 2020 wurden drei Verträge (Vorjahr: 6 Kauffälle) über Lagerflächen für gewerbliches oder landwirtschaftliches Lagergut in die Datensammlung beider Landkreise aufgenommen. Der Flächenumsatz betrug 1,1 ha bei einem Preisumsatz von rd. 78 T€.

Preisniveau von Lagerplätzen und Deponien in den Landkreisen SPN und OSL – 2019 bis 2020					
Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Lagerflächen	9	2,97 / 2,55 / 1,64 (0,27 – 7,70)	19 / 10 (1 - 83)	20 (6 – 35)	5.170 / 2.577 (902 – 22.587)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / median

Durchschnittswerte: arithmetisch / median

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

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

7.4 Erneuerbare Energien

Zu diesem Teilmarkt gehören Flächen für die Erzeugung von Energie mittels Windenergieanlagen (WEA), Biogasanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen. Aber auch Flächen, die für Übergabestationen, Umspannwerke, Trafos, Schaltanlagen und ähnlichem benötigt werden, um die so erzeugte Energie verfügbar zu machen.

Im Jahr 2020 wurden neun Kauffälle registriert, die im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien standen. Der Flächenumsatz betrug rd. 11,8 ha und der Geldumsatz etwa 0,44 Mio. €.

Im Berichtsjahr wurden wie schon im Vorjahr keine Kauffälle für **Windenergieanlagen** in der Kaufpreissammlung registriert. Im 2018 waren es nur zwei Kauffälle, die jedoch keine gesicherte Preisanalyse zuließen.

7.4.1 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

Für die Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen wurden im Jahr 2020 acht Flächenaufkäufe (Vorjahr: vier) getätigt, die sich in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz befinden.

Dabei handelte es sich um Flächen am Ortsrand von kleineren Gemeinden bzw. im Außenbereich. Der Flächenumsatz betrug insgesamt rd. 10,8 ha (Vorjahr: 12,5 ha). Die Preisspanne wies je nach Lage und Entwicklungszustand eine Bandbreite von 0,67 €/m² bis 9,00 €/m² auf.

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Kauffälle aus den Jahren ab 2018 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 – 2018 bis 2020					
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	7	5,97 / 5,87 / 5,81 (5,00 – 9,00)	95 / 100 (82 – 100)	6 (5 – 11)	4,0 / 1,1 (0,3 – 20,0)
landwirtschaftliche Fläche	10	1,95 / 1,93 / 2,02 (0,67 – 4,00)	389 / 408 (134 – 800)	0,48 (0,45 – 0,50)	2,5 / 0,5 (0,2 – 11,8)

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

** 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 vier Jahren wurden kaum Kauffälle für Biogasanlagen in der Kaufpreissammlung registriert. Seit 2017 gab es insgesamt nur drei davon. Im Berichtsjahr wurde nur eine Fläche gekauft.

Flächen für Biogasanlagen in den Landkreisen SPN und OSL – 2017 bis 2020					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau [#] €/m ²	Ø Flächengröße m ²
Ortsrand / Gewerbegebiet	3	3,43 / 4,49	44 (21 – 74)	8	10.535

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau für Gewerbebauland

7.4.3 Übergabestationen, Umspannwerke, Schaltstationen⁹

Für den Bau von Trafos bzw. Schaltstationen wurde im Jahr 2020 ein Vertrag (Vorjahr: drei) ausgewertet. Der Flächenumsatz belief sich dabei nur auf 0,1 ha.

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden auch die Kauffälle für Umspannwerke, Übergabestationen und ähnliches aus den Jahren ab 2017 in die Preisanalysen mit einbezogen.

Die nachfolgende Tabelle informiert über die Ergebnisse der Untersuchung.

Flächen für Umspannwerke, Übergabestationen u. ä. in den Landkreisen SPN und OSL – 2017 bis 2020					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil / x-fache** (Spanne)	Ø BRW-Niveau [#] (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha
Außenbereich	7	6,11 / 5,88 / 6,00 (0,50 – 16,67)	12,4- / 10,3-fache (1,1 – 33,3-fache)	0,48 (0,44 – 0,58)	1,0 / 0,3 (873 m ² – 4,7)
innerorts / am Ortsrand	5	16,73 / 13,69 / 21,67 (6,00 – 25,00)	102 % / 100 % (98 % – 108 %)	16 (6 – 25)	0,2 / 0,1 (16 m ² – 0,3)

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

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

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

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

⁹ Die Auswertung der Kauffälle über Umspannwerke wurden im Grundstücksmarktbericht 2018 unter Punkt 7.8.2 veröffentlicht

7.5 Abbauland

In den neuen Bundesländern gilt seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse bei Bodenschätzen¹⁰ 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 2020 wurden 18 Kaufverträge (Vorjahr: 10) zum Aufkauf von Flächen für eine bergbauliche Inanspruchnahme (**Braunkohlentagebau**) in die Kaufpreissammlung aufgenommen, die für eine Auswertung geeignet sind. Der Flächenumsatz betrug 28,9 ha (Vorjahr 7,8 ha).

Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 0,45 €/m² bis 2,56 €/m² auf. Im Mittel wurden 0,84 €/m² und im gewichteten Mittel 0,79 €/m² für durchschnittlich 1,6 ha (median: 0,70 €/m² / rd. 1,2 ha) gezahlt. Alle Flächen (Spanne: 258 m² bis 7,1 ha,) befinden sich im Landkreis Spree-Neiße.

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 – 2018 bis 2020					
Bodenschatz	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Nutzungsarten (gemäß Liegenschaftskataster)
Braunkohle (auch rückständiger Grunderwerb)	16	0,92 / 0,90 / 0,90 (0,45 – 2,56)	156 / 117 (78 – 428)	3,1 / 2,2 (0,03 – 17,6)	Waldfläche – Nadelwald
	20	0,92 / 0,71 / 0,70 (0,51 – 2,57)	138 / 144 (87 – 180)	2,2 / 0,2 (0,05 – 32,9)	landwirtschaftliche Flächen
für Kohlebahnrassen	4	0,67 / 0,58 / 0,67 (0,52 – 0,80)	138 / 144 (87 – 180)	0,1 / 0,04 (0,002 – 0,3)	landwirtschaftliche Flächen, Gehölz

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

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

Für den **Sand-, Kies- sowie Gesteinsabbau** wurden im Berichtsjahr 13 Kauffälle (Vorjahr: 11) registriert. Ihr Flächenumsatz betrug 31,1 ha (Vorjahr: 13,3 ha). Ihre Preisspanne reichte von 0,65 €/m² bis 3,50 €/m² und ergab einen Mittelwert von 1,25 €/m² (median: 0,90 €/m²). Die Flächen waren zwischen 920 m² und 10,2 ha und im Mittel 2,4 ha groß (median: rd. 1,2 ha).

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 – 2018 bis 2020					
Bodenschatz	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Nutzungsarten (gemäß Liegenschaftskataster)
Gesteine für Schotter und Splitt	3	1,05 / 0,87 / 1,00 (0,65 – 1,50)	168 / 154 (100 – 250)	2,3 / 2,7 (0,05 – 4,3)	Waldflächen, Steinbruch
Kies / Sand	12	1,51 / 1,30 / 0,91 (0,80 – 3,50)	277 / 200 (123 – 636)	2,2 / 1,7 (0,1 – 5,6)	Waldflächen
	12	0,81 / 0,79 / 0,85 (0,65 – 0,85)	149 / 150 (108 – 170)	1,4 / 0,5 (0,1 – 10,2)	Landwirtschaftsflächen

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

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

¹⁰ Begriffsdefinition im Glossar

7.6 Wasserflächen

Im Jahr 2020 wurden 16 Kaufverträge (Vorjahr: neun) registriert, bei denen Wasserflächen zur Veräußerung gelangten. Dabei handelte es sich um nicht bewirtschaftete Teiche und um diverse Wasser führende Fließe und Gräben. Dabei wechselten rd. 4,6 ha den Eigentümer (Vorjahr: rd. 6,9 ha), teilweise mit umliegenden Landflächen.

Darüber hinaus nahm noch eine Flächen für **wasserbauliche Anlagen** (z. B. Schleusen- oder Wehranlagen, u. ä.) am Markt teil.

Die Aussagen der folgenden Tabelle beziehen sich auf Verkäufe von Teichen, Seen und Grabenflächen im Außenbereich der Jahre 2018 bis 2020. Auch Flächen, die die öffentliche Hand erworben hat, sind an dieser Stelle in die Auswertungen mit eingeflossen.

Waren im Vertrag größere Landflächen mit verkauft, dann lag 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 – 2018 bis 2020					
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	3	0,80 / 0,82 / 0,87 (0,47 – 1,06)	132 / 134 85 – 177)	0,60 (0,55 – 0,65)	3,5 / 3,4 (2,9 – 4,1)
unbewirtschaftete Teiche, Seen	6	0,34 / 0,34 / 0,33 (0,12 – 0,60)	75 / 78 (20 – 133)	0,47 (0,40 – 0,60)	1,2 / 0,6 (0,1 – 3,4)
Grabenflächen (am Ortsrand)	17	0,63 / 0,57 / 0,55 (0,12 – 1,50)	130 / 125 (18 – 259)	0,50 (0,40 – 0,65)	513 m² / 472 m² (39 m ² – 0,16)
Grabenflächen (im Außenbereich)	9	0,49 / 0,24 / 0,40 (0,07 – 1,25)	85 / 62 (20 – 208)	0,56 (0,35 – 0,65)	0,27 / 0,08 (177 m ² – 1,3)
Grabenflächen (innerorts)	4	8,33 / 5,62 / 5,28 (3,00 – 19,75)	28 / 12 (7 – 79)	38 (0,25 – 53)	254 m² / 166 (6 m ² – 677 m ²)
Flüsse Zeitraum: 2016 - 2020	6	1,00 / 0,67 / 0,60 (0,50 – 3,00)	197 / 111 (88 – 652)	0,55 (0,46 – 0,62)	973 m² (252 m ² – 0,23)

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

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

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

7.7 Private Wege

Im Jahr 2020 wurden 13 Kaufverträge (Vorjahr: 14) 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 0,48 €/m² bis 9,90 €/m². Die verkauften Grundstücke waren zwischen 35 m² und 1.890 m² groß. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 0,8 ha (Vorjahr: 4,3 ha).

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

Private Wege und Zufahrten in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2019 / 2020					
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	12	4,31 / 3,29 / 3,08 (1,00 – 9,90)	15 / 15 (5 – 38)	30 (7 – 65)	544 / 450 (35 – 1.890)
Außenbereich / Feld- und Waldwege	14	0,56 / 0,45 / 0,59 (0,02 – 1,27)	96 / 99 (4 – 204)	0,58 (0,50 – 0,70)	2.972 / 1.028 (150 – 12.189)

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

** 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

7.8.1 Verkehrsflächen

7.8.2 Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung

Für die Teilbereiche unter Punkt 7.8 wird auf die Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2019 hingewiesen.

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 1.184 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 15 Erwerbsvorgänge weniger als im Jahr 2019.

Der Flächenumsatz nahm gegenüber dem Vorjahr um 435,7 ha zu. Der Geldumsatz ging geringfügig um 6,2 Mio. € zurück.

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2019 und 2020 gegenübergestellt.

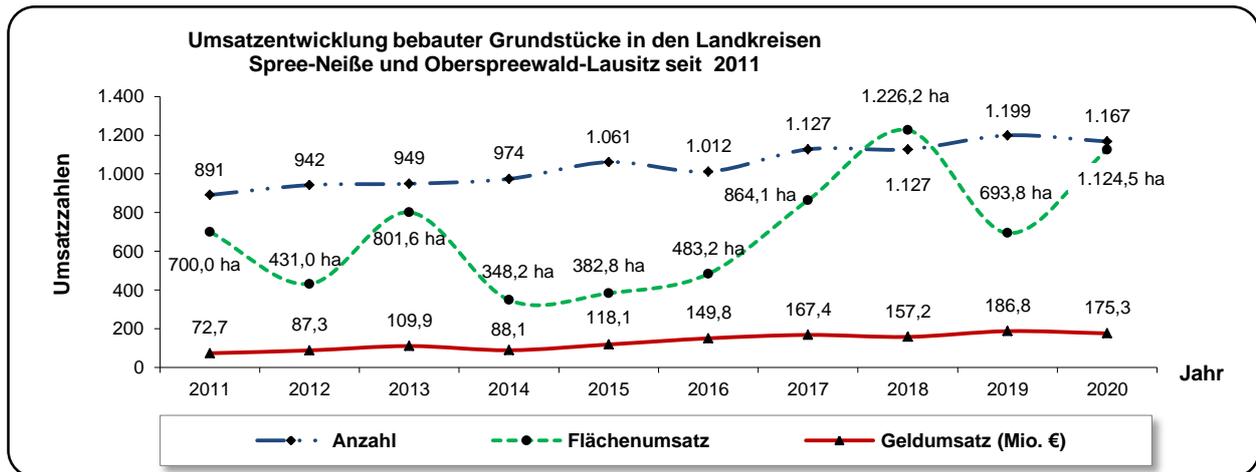
Übersicht über die Gesamtumsätze der bebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.
1.199	1.184	- 1,3 %	693,8	1.129,6	+ 62,8 %	186,8	180,6	+ 19 %

Unter den 1.184 registrierten Datensätzen befanden sich 1.151 Kaufverträge, sieben Auseinandersetzungsverträge, ein Verkauf eines bebauten Erbbaurechtgrundstücks, 18 Zwangsversteigerungen und sieben sonstige Vorgänge.

Die folgende Tabelle differenziert die Umsätze nach Landkreisen.

Übersicht über die Umsatzzahlen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2019/20						
Landkreis	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Spree-Neiße	626	622	503,3	944,2	100,9	101,6
Oberspreewald-Lausitz	573	562	190,6	185,4	85,9	79,0

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



8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern

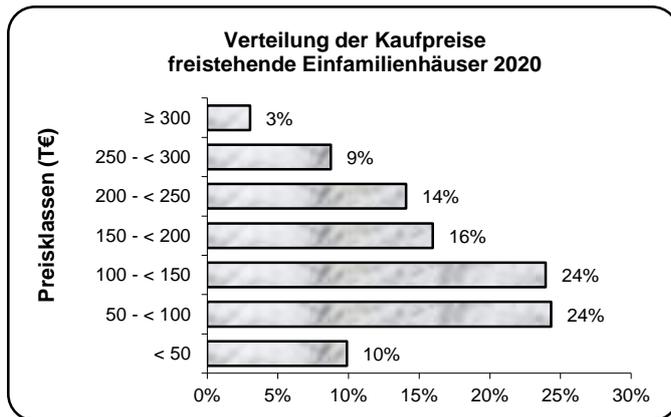
8.2.1.1 Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern

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 2020 wurden 263 freistehende Einfamilienhäuser (Vorjahr: 262) in den Landkreisen verkauft. Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 5.000 € bis 445 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 143 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 130 T€.



In den unteren Preiskategorien bis 50 T€ sind vorwiegend Einfamilienhäuser älterer Baujahre (meistens vor 1945) und in einem unsanierten oder wenig modernisierten Zustand.

Ihr Anteil ist stetig rückläufig und beträgt nur noch 10 %.

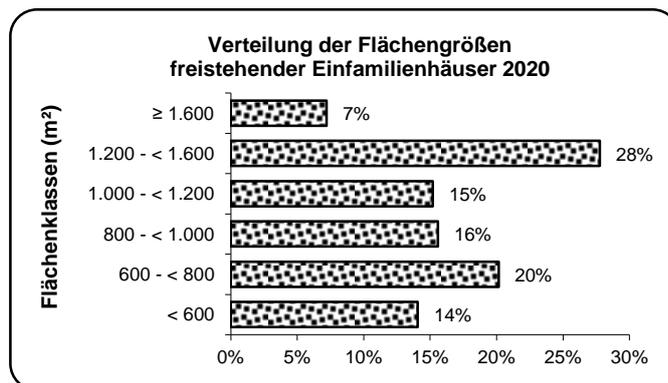
In den höheren Preiskategorien ab 100 T€ finden sich Einfamilienhäuser in mittlerem bis überwiegend modernisiertem Zustand, die vorwiegend vor 1990 errichtet wurden.

In den oberen Preiskategorien ab 200 T€ sind nach 1990 erbaute Immobilien vertreten oder ältere Einfamilienhäuser, die umfangreich modernisiert wurden und eine gehobene Ausstattung aufweisen.

Der Anteil der zuletzt genannten nahm bisher stetig zu. Im Berichtsjahr stieg ihr Anteil gegenüber dem Vorjahr weiter an.

Die Grundstücke, auf denen die Einfamilienhäuser stehen, hatten eine Größe zwischen 156 m² und 2.047 m². Der Mittelwert betrug rd. 1.020 m² (median: rd. 1.000 m²).

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Häufigkeit der verkauften Grundstücksgrößen.



51 % der verkauften Einfamilienhausgrundstücke war zwischen 600 m² und 1.200 m² groß.

Die 30 Grundstücke mit einer Größe über 1.500 m² lagen zu 63 % im ländlichen Raum und zu 37 % in den Städten der Landkreise.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Häuser mit einem Baujahr ab 1991 betrug rd. 920 m².

In den Städten der Landkreise wurden 47 % derartigen Immobilien veräußert. Die meisten wechselten in den Städten Lauchhammer (23), Forst (Lausitz) und Guben (9), Spremberg (11), Ruhland (10) und Großräschen (9) ihren Eigentümer.

In Welzow, Peitz und in der Kreisstadt Senftenberg ohne ihre Ortsteile waren es je 7 Einfamilienhäuser.

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 180 Einfamilienhäuser standen die entsprechenden Daten für eine detaillierte Auswertung zur Verfügung. Sie sind für die folgenden Auswertungen geeignet.

Sie hatten eine mittlere Wohnfläche von ca. 120 m², die je nach Gebäudegrundfläche, Anzahl der Geschosse und dem Grad des Dachgeschossausbaus von 45 m² bis 225 m² variierte.

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

Preisniveau der Einfamilienhäuser in den Landkreisen SPN und OSL – 2020								
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	4	31 (15 – 56)	1.100 (920 – 1.273)	19 / 73 %	105 (75 – 130)	315 (127 – 600)	145 (- 35 – 395)
	geringfügige	16	60 (29 – 100)	998 (169 – 2.012)	23 / 32 %	110 (67 – 163)	585 (299 – 906)	400 (121 – 662)
	mittlere	22	93 (44 – 140)	1.058 (156 – 1.790)	18 / 18 %	115 (80 – 165)	845 (435 – 1.429)	700 (356 – 1.277)
	überwiegend	13	131 (70 – 215)	1.100 (528 – 1.915)	23 / 16 %	130 (86 – 170)	1.045 (652 – 1.622)	880 (578 – 1.304)
	umfangreich	10	182 (132 – 280)	977 (701 – 1.356)	22 / 10 %	140 (80 – 225)	1.375 (880 – 2.688)	1.230 (794 – 2.276)
1945 bis 1969	geringfügige	2	53 (30 – 75)	855 (509 – 1.201)	17 / 27 %	95 (72 – 114)	540 (417 – 658)	400 (283 – 515)
	mittlere	8	94 (60 – 155)	997 (653 – 1.432)	30 / 27 %	105 (83 – 120)	915 (632 – 1.472)	655 (472 – 978)
	überwiegend	13	144 (100 – 190)	1.100 (535 – 1.572)	28 / 18 %	130 (90 – 190)	1.165 (789 – 1.619)	955 (675 – 1.269)
	umfangreich	4	212 (130 – 270)	1.106 (895 – 1.429)	21 / 11 %	155 (120 – 170)	1.390 (1.083 – 1.646)	1.245 (933 – 1.472)
1970 bis 1990	geringfügige	6 ^{SD}	92 (55 – 130)	1.014 (462 – 1.250)	22 / 26 %	105 (45 – 130)	910 (561 – 1.244)	685 (296 – 937)
	mittlere	9 ^{SD}	186 (115 – 273)	1.037 (593 – 2.007)	36 / 18 %	145 (115 – 189)	1.350 (873 – 2.234)	1.075 (838 – 1.475)
		7 ^{FD}	148 (75 – 280)	833 (598 – 1.022)	42 / 22 %	115 (86 – 190)	1.255 (872 – 1.504)	975 (789 – 1.216)
	überwiegend	6 ^{SD}	219 (175 – 285)	805 (528 – 1.257)	42 / 15 %	140 (114 – 180)	1.610 (1.199 – 2.144)	1.375 (1.021 – 1.862)
		5 ^{FD}	172 (138 – 195)	876 (633 – 1.086)	38 / 18 %	115 (95 – 143)	1.575 (1.255 – 2.053)	1.245 (1.081 – 1.500)
1991 bis 1999	keine bis geringfügige	18	157 (75 – 260)	869 (365 – 1.596)	26 / 13 %	130 (72 – 185)	1.230 (859 – 1.583)	1.065 (763 – 1.444)
	geringfügige	14	243 (175 – 360)	967 (457 – 1.641)	23 / 8 %	135 (99 – 192)	1.820 (1.393 – 2.370)	1.665 (1.315 – 2.119)
2000 bis 2009	keine bis geringfügige	15 ^{SD}	226 (128 – 300)	922 (378 – 1.670)	32 / 11 %	135 (100 – 180)	1.760 (1.000 – 2.550)	1.570 (904 – 2.300)
		5 ^{WD}	214 (135 – 289)	928 (360 – 1.670)	25 / 9 %	115 (85 – 161)	1.950 (1.184 – 3.000)	1.785 (1.108 – 2.812)
2010 bis 2017	keine	4	258 (240 – 280)	895 (618 – 1.158)	34 / 12 %	125 (96 – 150)	2.195 (1.600 – 2.813)	1.915 (1.514 – 2.330)
ab 2018	Erstverkauf	8	305 (253 – 445)	878 (711 – 1.224)	42 / 12 %	135 (115 – 171)	2.290 (1.785 – 2.933)	2.020 (1.603 – 2.667)

* 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

8.2.1.2 Übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern

8.2.1.3 Zweifamilienhäuser

8.2.1.4 Bauernhäuser

Für die Teilabschnitte 8.2.1.2 – 8.2.1.4 wird auf die Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2019 hingewiesen.

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 6 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 81 geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2020 über Einfamilienhäuser zur Verfügung. Weitere 28 Kauffälle aus dem Jahr 2019 über Einfamilienhäuser ab einem Baujahr nach 1990 wurden in die Untersuchung mit einbezogen

Merkmale der Grundstücke:

Baujahr der Gebäude vor 1990 (62 Kauffälle)	Baujahr der Gebäude nach 1990 (47 Kauffälle)
überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Sattel- bzw. Krüppelwalmdach, teilweise mit Anbauten oder eingeschossige Gebäude mit Flachdach	eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Satteldach oder Walmdach ohne Ausbau
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, bei besserer Ausstattung mit Pool / Schwimmbecken
Bodenwertniveau (BWN): 7 €/m ² bis 100 €/m ²	Bodenwertniveau (BWN): 6 €/m ² bis 50 €/m ²

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

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr <u>vor</u> 1990 – KF 2020									
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)
vor 1945	2	geringe	9	135	58 (29 – 81)	465	83 (35 – 158)	21 / 24 %	0,74 (0,51 – 1,03)
		mittlere	14	115	89 (75 – 110)	805	106 (81 – 153)	16 / 17 %	0,86 (0,59 – 1,11)
	3	überwiegend	4	145	140 (90 – 210)	965	176 (152 – 221)	23 / 15 %	0,78 (0,59 – 0,95)
		umfangreich	7	130	170 (132 – 215)	1.420	176 (120 – 223)	26 / 12 %	1,01 (0,73 – 1,78)
1945 bis 1969	2	geringe bis mittlere	5	100	91 (75 – 115)	910	110 (83 – 131)	31 / 31 %	0,84 (0,76 – 0,90)
		überwiegend	4	135	147 (129 – 170)	1.155	170 (102 – 253)	26 / 16 %	0,94 (0,59 – 1,26)
	3	umfangreich	2	155	245	1.560	280	21 / 9 %	0,88 (0,85 – 0,91)
1970 bis 1990	2	geringe	3 ^{SD}	145	128 (99 – 165)	900	186 (147 – 243)	14 / 9 %	0,70 (0,60 – 0,82)
			3 ^{FD}	105	97 (89 – 108)	960	159 (111 – 193)	29 / 27 %	0,64 (0,51 – 0,85)
		mittlere	3 ^{FD}	130	208 (150 – 280)	1.675	235 (187 – 282)	76 / 32 %	0,87 (0,80 – 0,99)
	3	mittlere	5 ^{SD}	130	200 (115 – 273)	1.550	222 (191 – 298)	41 / 19 %	0,90 (0,60 – 1,28)
		überwiegend	3 ^{SD}	150	235 (189 – 285)	1.535	214 (184 – 249)	31 / 9 %	1,09 (1,03 – 1,15)

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr <u>nach</u> 1990 – KF 2019 / 2020									
Baujahr	Standardstufe	Baujahr der Gebäude <i>Modernisierung</i>	Anz. KF	Ø Wfl m²	Ø Kaufpreis Spanne T€	Ø WFP €/m²	Ø Sachwert Spanne T€	Ø BRW / Ø BWA* €/m²/%	Ø SWF (Spanne)
1991 bis 2017	3	um 1997 <i>keine / geringe</i>	19 ^{SD(-)}	140	180 (75 – 325)	1.315	208 (89 – 291)	25 / 11 %	0,87 (0,58 – 1,37)
			8 ^{SD(+)}	140	255 (190 – 320)	1.830	261 (186 – 387)	26 / 9 %	1,00 (0,78 – 1,30)
		um 1995 <i>mittlere</i>	3 ^{SD(-)}	150	288 (250 – 330)	1.950	230 (207 – 275)	25 / 8 %	1,26 (1,20 – 1,37)
		um 2002 <i>keine</i>	2 ^{SD(+)}	150	230	1.555	270	33 / 9 %	0,85
	3 – 4	um 2002 <i>keine/ geringe</i>	12 ^{SD(-)}	130	237 (135 – 320)	1.880	227 (155 – 338)	34 / 11 %	1,06 (0,73 – 1,56)
	4	um 2015 <i>keine</i>	3 ^{WD(-)}	120	283 (270 – 300)	2.470	279 (256 – 318)	36 / 12 %	1,03 (0,85 – 1,17)

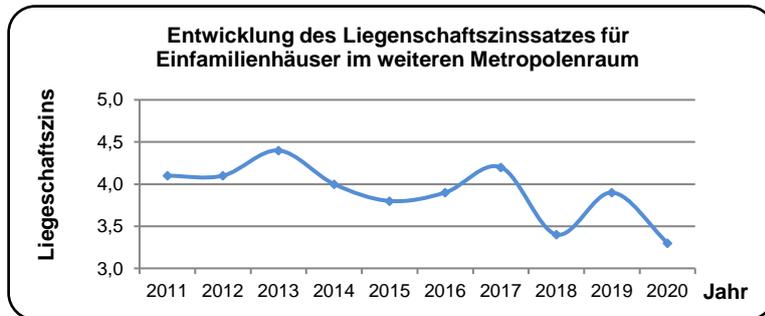
* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, Wfl – Wohnfläche (in m²) WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²)
 BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent) SWF – Sachwertfaktor
 FD – Gebäude mit Flachdach, SD – Gebäude mit Sattel- / Krüppelwalmdach WD – Gebäude mit Walmdach
 (-)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

8.4 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren für Einfamilienhäuser

In die Untersuchungen zu den Liegenschaftszinssätzen und Rothertragsfaktoren des Oberen Gutachterausschusses sind auch Daten aus den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz mit eingeflossen.

Daher wird auf den Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2020 verwiesen, der zum Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse bereitgestellt ist.

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird ebenfalls in diesem Bericht erläutert.



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

8.5 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Für die Teilbereiche unter Punkt 8.5 wird auf die Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2019 hingewiesen.

8.6 Mehrfamilienhäuser

Für die Teilbereiche unter Punkt 8.6 wird auf die Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2019 hingewiesen.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Für die Teilbereiche unter Punkt 8.7 wird auf die Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2019 hingewiesen.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für die Teilbereiche unter Punkt 8.8 wird auf die Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2019 hingewiesen.

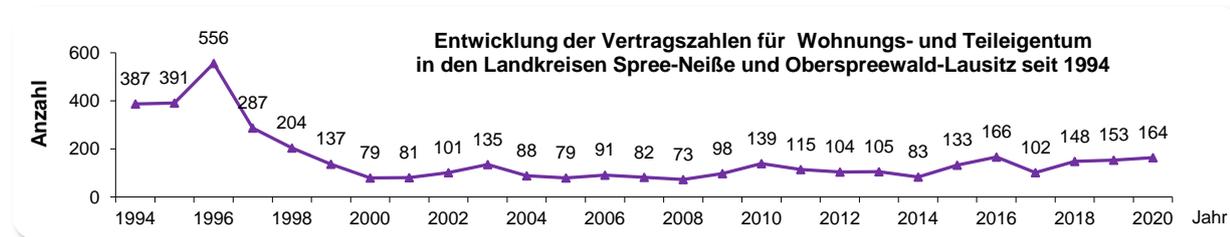
8.9 Sonstige bebaute Objekte

Für die Teilbereiche unter Punkt 8.9 wird auf die Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2019 hingewiesen.

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeiner Überblick

Die Anzahl der Veräußerungen auf dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist im Berichtsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr geringfügig um ca. 7 % gestiegen. Das Diagramm gibt einen Überblick über die Entwicklung.



Wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht, ist der Geldumsatz um 14 % gestiegen.

Umsätze für Wohnungs- und Teileigentum – 2019 / 2020 insgesamt						
Landkreis	Anzahl der Verträge		Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz (Mio. €)		Veränderung zum Vorjahr
	2019	2020		2019	2020	
beide	153	164	+ 7 %	16,9	19,2	+ 14 %
Oberspreewald-Lausitz	61	79	+ 30 %	6,3	11,7	+ 86 %
Spree-Neiße	92	85	- 8 %	10,6	7,5	- 29 %

Unter den im Jahr 2020 registrierten 164 Veräußerungen waren 152 Kauffälle, zwei Auseinandersetzungen und 10 Zwangsversteigerungen.

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 2019 und 2020 gegliedert nach Landkreisen.

Umsätze für Wohnungseigentum – 2019 / 2020 in den Landkreisen								
Art des Wohnungseigentums ¹¹	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz (Mio. €)			
	Landkreis SPN		Landkreis OSL		Landkreis SPN		Landkreis OSL	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Erstverkauf / Umwandlung	26	16	12	15	4,7	2,8	1,4	5,9
Weiterveräußerung	57	54	44	43	4,6	3,5	3,6	4,7

9.2.1 Erstverkäufe

Im Jahr 2020 wurden für beide Landkreise 30 Erstverkäufe von Wohnungseigentum und eine Umwandlung 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 ergaben sich Preise je nach Modernisierungszustand der Gebäude sowie der Wohnungen zwischen 46 T€ und 120 T€. Bei Neubauten zwischen 100 T€ und 324 T€, sofern es sich bei den Kauffällen nicht um Paketverkäufe oder Abrissobjekte gehandelt hatte.

¹¹Erläuterung der Begriffe Erstverkäufe und Weiterveräußerung im Glossar

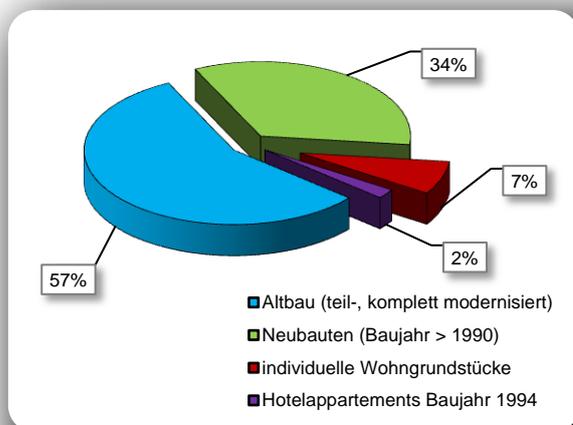
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick für im Jahr 2020 geschlossene Kaufverträge und über das Preisniveau und das daraus abgeleitete Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ - auch **Wohnflächenpreis (WFP)** genannt - für **neu errichtete Gebäude**, bei denen die dafür erforderlichen Daten zur Verfügung standen.

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in Mehrfamilienhäusern – 2020						
Baujahresklasse	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) T€	Ø Wohnfläche (Spanne) m ²	Ø WFP** (Spanne) €/m ²	Ø BRW €/m ²
2020	Kolkwitz	2	158	87	1.812	26
	Senftenberg	5	103 (100 – 115)	87 (79 – 90)	1.195 (1.111 – 1.456)	60 (48 – 110)
	Spremberg	10	184 (137 – 209)	77 (68 – 84)	2.387 (1.978 – 2.490)	38
2021	Senftenberg	9	237 (150 – 324)	108 (103 – 123)	2.242 (1.220 – 3.146)	110

* In den Kaufpreisen sind Sondernutzungsrechte für einen Stellplatz bzw. Garage und meist einen Abstellraum enthalten
 ** WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²)

9.2.2 Weiterveräußerungen

Im Jahr 2020 wurden 97 Kaufverträge registriert, in denen Eigentumswohnungen sowie ein Hotelapartment im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weiterverkauft wurden.



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

(WFP im Mittel – Baujahr <= 1990 588 €/m²
 > 1990 1.468 €/m²)

Darüber hinaus wurden 2 Apartments in einem Hotel im Süden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz weiterveräußert.

(WFP im Mittel 876 €/m²)

7 Wohnungen in aufgeteilten Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern, die überwiegend vor 1990 errichtet wurden, nahmen am Markt teil.

(WFP im Mittel 857 €/m²)

2020 standen 76 weiterveräußerte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) bzw. 12 in Wohn- und Geschäftshäusern (WGH) für eine Preisanalyse zur Verfügung.

In diesem Jahr bewegten sich die Preise auswertbarer Kauffälle von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in einer Spanne von 4 T€ bis 300 T€, je nach Größe, Lage, Baujahr und Ausstattung. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 60 T€.

Häufig waren in den Kaufpreisen Anteile für Stellplätze, Kellerräume und Gartenflächen enthalten. Die Spanne der erworbenen Wohnflächen betrug 38 m² bis 220 m² mit einem Mittelwert von 70 m².

Die Kaufpreise auswertbarer Kauffälle von Wohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern lagen in der Spanne von 12 T€ bis 340 T€ mit einem Mittelwert von 112,5 T€ bei erworbenen Wohnflächen von 63 m² bis 150 m², durchschnittlich 89 m².

Der Weiterverkauf der zwei 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) – 2019 / 2020					
Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Apartments	Ø Kaufpreis* (Spanne) €	Ø Wohnfläche m ²	Ø WFP** (Spanne) €/m ²	Ø KPI** (Spanne) €
15	15	10.080 (4.750 - 24.225)	19 (18 – 23)	525 (250 - 1.275)	16.900 (9.500 - 28.500)

* 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 und WGH der letzten drei 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 – 2018 bis 2020						
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 / überwiegende Modern.	Forst	23	25 (4 – 61)	69 (36 – 143)	426 (43 – 1.111)	26 (18 – 29)
	Sedlitz, Senftenberg	6	70 (42 – 90)	68 (52 – 83)	1.071 (568 – 1.731)	51 (18 – 90)
	Spremberg	9	60 (15 – 148)	85 (38 – 141)	635 (394 – 1.298)	35 (16 – 43)
1945 – 1970 mittlere / überwiegende Modernisierung	Forst	17	18 (11 – 26)	53 (30 – 74)	340 (233 – 370)	33 (28 – 35)
	Calau, Großräschen	10	30 (13 – 84)	58 (49 – 90)	804 (769 – 1.000)	30 (24 – 72)
	Kleinkmehlen, Schwarzheide, Ortrand, Ruhland	8	40 (15 – 99)	69 (59 – 105)	544 (231 – 943)	23 (18 – 27)
	Senftenberg, Schipkau	8	68 (47 – 130)	78 (67 – 104)	854 (685 – 1.250)	29 (17 – 53)
	Spremberg	10	40 (18 – 70)	66 (39 – 95)	594 (286 – 938)	43 (17 – 75)
1971 1990**	Peitz, Wadelsdorf, Forst	12	21 (9 – 30)	59 (46 – 74)	362 (158 – 526)	21 (10 – 28)
> 1991	Burg, Werben Gulben, Limberg	13	87 (51 – 170)	78 (33 – 205)	1.186 (829 – 1.970)	45 (32 – 90)
	Forst	22	59 (47 – 73)	70 (56 – 87)	843 (837 – 850)	32 (32 – 32)
	Klettwitz, Meuro, Schwarzheide	9	43 (25 – 67)	64 (31 – 84)	709 (357 – 1.246)	22 (15 – 42)
	Senftenberg, Lauchhammer, Großräschen	12	136 (65 – 300)	70 (55 – 95)	1.860 (1.016 – 3.158)	52 (18 – 90)
	Spremberg, Groß Luja, Terpe	14	79 (30 – 291)	82 (55 – 150)	874 (390 – 1.940)	25 (10 – 36)
	Vetschau, Lübbenau	12	58 (17 – 110)	74 (49 – 106)	920 (229 – 1.864)	37 (25 – 60)

* 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 2020 wurden in diesen Teilmarkt in beiden Landkreisen 24 Verkaufsfälle und zwei Zwangsversteigerungen erfasst. Die Art der Nutzung der Objekte war sehr unterschiedlich. Sie erstreckte sich von Läden über Stellplätze und Praxen bis hin zu einem Bungalow und einem Bettenhaus. Dementsprechend variierten auch die Kaufpreise in der Spanne von 3,5 T€ bis 202 T€, sofern es sich bei den Kauffällen nicht um mehrere Teileigentumsverkäufe im Kaufvertrag gehandelt hatte.

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 geeigneter Kauffälle von derartigen Objekten über fünf Jahre geht aus der nachfolgenden Tabelle hervor:

Preisniveau Teileigentum in Wohn- und Geschäftshäusern – 2016 bis 2020						
Baujahrs- klasse Zustand	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) T€	Ø Nutzfläche (Spanne) m ²	Ø NFP** (Spanne) €/m ²	Ø BRW €/m ²
Büros, Praxen						
1900 - 1920 <i>modernisiert</i>	Lauchhammer, Peitz, Forst	3	141 (55 - 202)	197 (55 - 290)	788 (668 - 1000)	34
	Spremberg	2	10	112	86	40
1994 - 2010	Spremberg, Burg Senftenberg	4	117 (60 - 179)	123 (62 - 189)	961 (794 - 1.130)	75
Läden, Einkaufsmärkte, Einkaufszentren						
1961 - 1974 <i>modernisiert</i>	LK Oberspreewald-Lausitz	1	3.500	6.000	584	30
	Peitz	2	8	56	139	25
1994 - 1998	Altdöbern, Spremberg, Vetschau	18	66 (9 - 335)	283 (29 - 1.440)	312 (132 - 963)	24 (16 - 36)
2019	Burg	3	326 (196 - 586)	156 (83 - 303)	2.222 (1.932 - 2.373)	90

** 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.

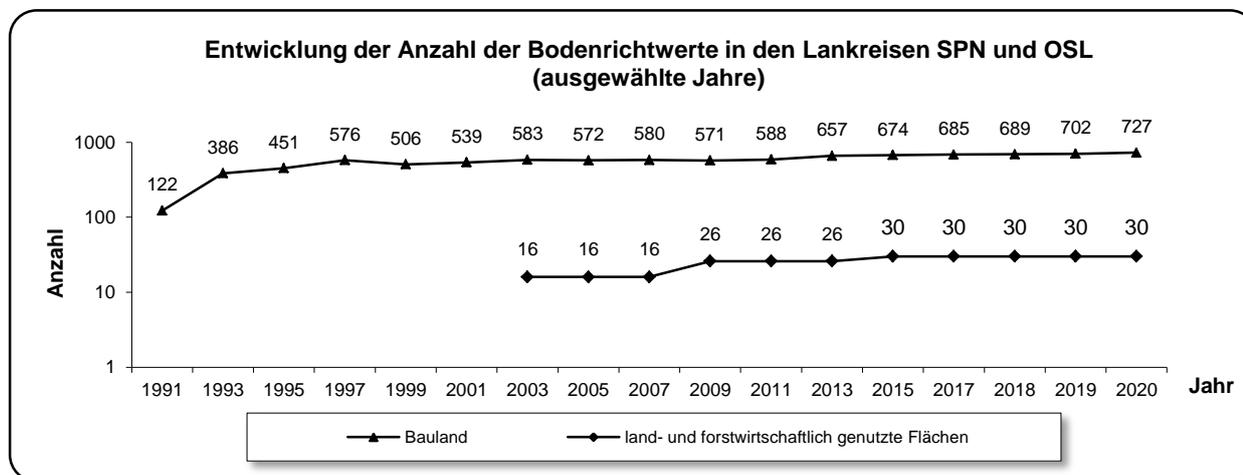
Kartengrundlage für die Bodenrichtwertaufzeichnung ist seit 31.12.2019 der WMS-Dienst WebAtlas-DE BE/BB 2019, welcher den Gutachterausschüssen durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in mehreren Maßstäben zur Verfügung gestellt wurde.

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

Außerdem hat jeder das Recht, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mündliche / telefonische Bodenrichtwertauskünfte kostenfrei zu erhalten oder in besonderen Fällen schriftliche Auskünfte gebührenpflichtig gemäß 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 03. und 10. Februar 2021 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember 2020 nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV beschlossen.



Für den Landkreis Spree-Neiße wurden 396 zonale Bodenrichtwerte und für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurden 331 Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen.

„Entgegen dem stagnierenden Markt der letzten Jahre ist für das Jahr 2020 in vielen Bereichen der beiden Landkreise etwas mehr Umsatz und Bautätigkeit zu verzeichnen, der sogar mit einem teilweise bemerkenswerten preislichen Aufwärtstrend verbunden war.

In Summe wurden **297** Bodenrichtwerte **nach oben** angepasst. Das sind 43 % aller Bauland-Bodenrichtwerte in den **Landkreisen Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa** (32 %) und **Oberspreewald-Lausitz** (55 %).

Vor allem „Speckgürtel“-Ortschaften **um die kreisfreie Stadt Cottbus/Chóšebuz** (CB) mit einer guten verkehrlichen Anbindung an dieses Oberzentrum profitierten von der stärkeren Nachfrage nach Baugrundstücken. Hier gab es besonders viele Bodenrichtwertsteigerungen im Landkreis **Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa**.

Die **Gemeinde Kolkwitz/Gmejna Gołkojce** mit ihren **CB-nahen Ortsteilen** verzeichnete u. a. Steigerungen **um 5 €/m² bis 9 €/m²**. Aber auch im Amt Peitz/Amt Picnjo und der Gemeinde Neuhausen/Spree/Gmejna Kopańce/Sprjewja wurden einige Bodenrichtwerte in diesem Niveau angehoben.

Im Landkreis **Oberspreewald-Lausitz** betrafen Erhöhungen **um 5 €/m² bis 9 €/m²** verschiedene Bodenrichtwertzonen in den Städten Lübbenau/Spreewald/Město Lubnjow/Blota, Vetschau/Spreewald/Wětošow/Blota, Großräschen und Senftenberg/Zły Komorow. Es sind insgesamt **31** Zonen bzw. **10 %** der Vorjahres-Bodenrichtwerte.

Bei mehreren Zonen in der **Kreisstadt Senftenberg/Zły Komorow** und ihren **seenahen Orts- bzw. Gemeindeteilen** Niemtsch/Nimješk, Großkoschen/Kóšyna und Kleinkoschen/Kóšynka wurden Bodenrichtwerte **um 10 €/m² bis 30 €/m²** angehoben. In diesen Lagen reicht das Bodenrichtwertniveau **von 75 €/m² bis 130 €/m²**. Für den Bereich des **Senftenberger Stadthafens** wurden **280 €/m²** beschlossen.

Einzelne Zonen in Großräschen, Schipkau und Ortrand hatten auch eine derartige Bodenrichtwertsteigerung. Insgesamt sind es **rd. 4 %** aller vorjährigen Baulandzonen des Landkreises **Oberspreewald-Lausitz**.

Durch die **Erhöhung um 20 €/m²** weist die Ortslage der Gemeinde Burg (Spreewald)/Gmejna Bórkowy (Blota) nun **mit 120 €/m² den höchsten Bodenrichtwert** für den Landkreisen **Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa** auf, gefolgt von **Burg-Streusiedlung** mit **90 €/m² (+ 10 €/m²)**.

Die **105 moderateren** Steigerungen **um 1 €/m² bis 4 €/m²** betreffen **rd. 28 %** der Vorjahresbodenrichtwerte im Landkreis **Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa**.

Im Landkreis **Oberspreewald-Lausitz** gab es **134** derartige Bodenrichtwertanpassungen. Das sind **rd. 42 %** der Bodenrichtwerte vorwiegend in den Ortslagen um die Städte Calau/Kalawa, Lübbenau/Spreewald/Lubnjow/Blota, Vetschau/ Spreewald/Wětošow/Blota im Norden des Landkreises und im Süden die Städte Lauchhammer und Ruhland sowie die Gemeinde Schipkau.

Nur **zwei** Bodenrichtwerte (je Landkreis einer) wurden **um jeweils 1 €/m² abgesenkt** und eine Wohngebiets-Bodenrichtwertzone wurde in die Ortslage integriert.

In den übrigen vorwiegend ländlichen Bereichen der beiden Landkreise fand keine Marktentwicklung statt oder es sind seit längerer Zeit keine Marktaktivitäten registriert worden. Daher wurden im Landkreis **Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa 57 %** und im Landkreis **Oberspreewald-Lausitz 45 %** der vorjährigen Bodenrichtwerte für Bauland **unverändert** fortgeschrieben.

Mit **18 neuen** Bodenrichtwerten für **Außenbereichslagen**, **5** Bodenrichtwerten für **neu erschlossene Wohngebiete** und **3** neuen Bodenrichtwerten für **bestehende Gewerbe- bzw. Sondergebiete** wurde die zonale Flächendeckung wieder etwas erhöht.“

(tlw. bearbeiteter Auszug aus der Mitteilung des GAA vom 11.03.2021)

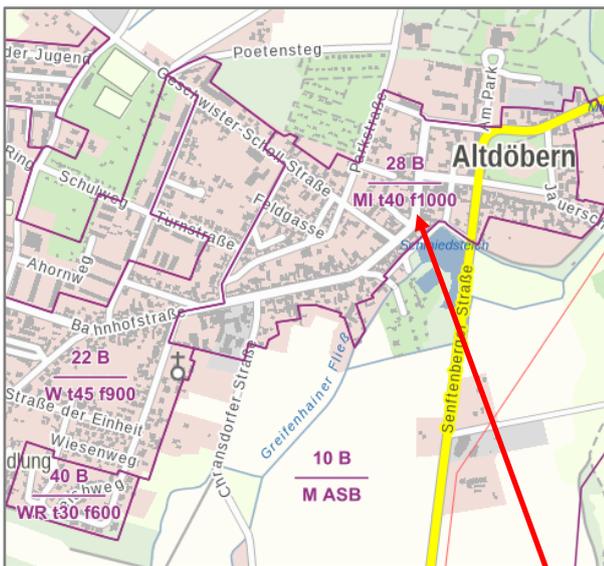
Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m² Qualität Erschließungszustand

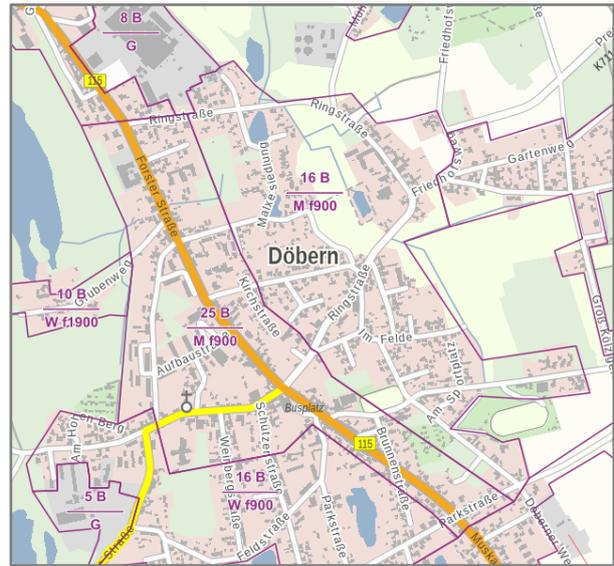
Wertbeeinflussende Merkmale

Beispiele für Bodenrichtwerte in verdichteten Siedlungsbereichen¹² (Beschlussmaßstäbe: 1 : 5.000)

Gemeinde Altdöbern (LK OSL)



Stadt Döbern (LK SPN)



Stichtag: 31.12.2020

Beispiel:
 Bodenrichtwert 28 /m² Bauland
 erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

 Wohnbaufläche Grundstückstiefe 40 m
 Grundstücksfläche 1.000 m²

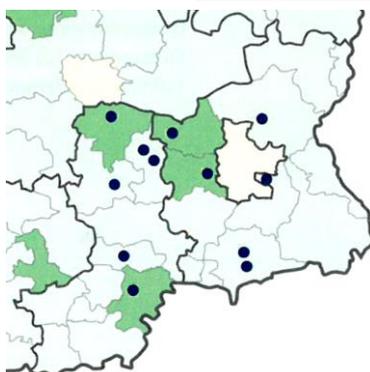
Für den Bereich der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz erfolgte die Veröffentlichung der aktuellen Bodenrichtwerte im Internet durch das amtliche Bodenrichtwert-Portal „Boris Land Brandenburg“ der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg.

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

10.2.1 Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland

Am Beispiel der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen im individuellen Wohnungsbau in Wohn- und gemischt genutzten Lagen wird das niedrige Bodenpreisniveau im weiteren Metropolitanraum, 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 zu 75 % im unteren Bereich bis 25 €/m² (LK OSL - 67 %, LK SPN - 82 %).

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



Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlere Lage

- bis 25 €/m²
- über 25 – 50 €/m²
- über 50 – 100 €/m²

einzelne Städte oder Ortslagen:
 Bodenrichtwertniveau höher als in den umgebenden Gebieten

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020 für das Land Brandenburg, Oberer Gutachterausschuss Land Brandenburg

¹² Quelle: Bodenrichtwerterfassungsprogramm

10.2.2 Bodenrichtwertniveau in neuen Wohngebieten

Das Bodenrichtwertniveau für baureifes Land liegt in den 67 Wohngebieten (WG) in einer Spanne von 16 €/m² bis 130 €/m², von denen ca. ¼ im Vergleich höher als das Vorjahr waren. 7 Werte wurden um 2 €/m² angehoben, fünf Bodenrichtwert um 4 €/m² bis 5€/m² und drei Bodenrichtwerte um 7 €/m².

In fünf Wohngebieten erhöhten sich die Bodenrichtwerte um 15 €/m² bis 27 €/m². Für fünf neue Wohngebiete wurden neue Zonen gebildet. Ein älteres Wohngebiet wurde in die Ortslage integriert.

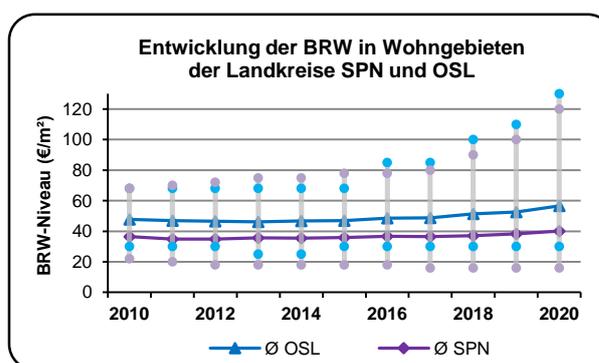
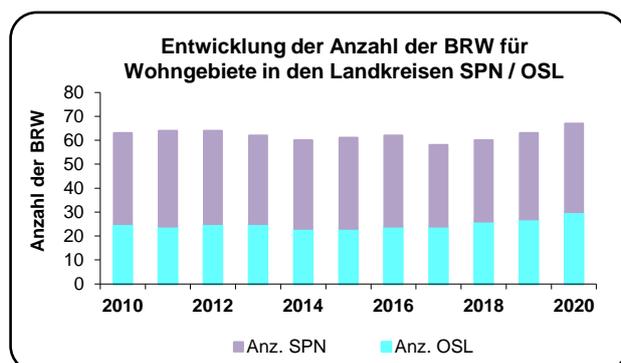
Bodenrichtwertniveau in Wohngebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 31.12.2020			
Landkreise	Anzahl der WG	Ø Bodenrichtwerte ebf* (Spanne) €/m ²	rd. 80 % der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne €/m ²
Spree-Neiße	37	40 / 36 (16 – 120)	25 – 55
Oberspreewald-Lausitz	30	57 / 51 (30 – 130)	35 – 75

* Ø Bodenrichtwerte – Mittel der Bodenrichtwerte: arithmetisch / median

ebf = erschließungsbeitrags- und abgabefrei

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.



Einige Bodenrichtwertzonen für neu erschlossene Wohngebiete in den beiden Landkreisen sind in der Vergangenheit mit benachbarten Wohngebietszonen zusammengefasst worden, da eine wertmäßige Annäherung stattgefunden hatte oder über einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren dort keine Verkäufe mehr registriert wurden.

Andere wurden aus dem gleichen Grund in die umgebene Ortslage integriert. Das erklärt die gelegentlich rückläufigen Zahlen in dem zuvor abgebildeten Diagramm.

10.2.3 Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Industrie- und Gewerbebauland blieben zum Stichtag 31.12.2020 gegenüber dem Vorjahresniveau vorwiegend unverändert. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erfolgte für drei Gewerbe- bzw. Industriegebiete (GE / GI) eine Anhebung um jeweils 1 €/m² und für ein weiteres eine Anhebung um 2 €/m². Für ein GE/GI wurde der Wert um 1 €/m² gesenkt. Im Landkreis Spree-Neiße erfolgte lediglich für ein GE / GI eine Anhebung um 2 €/m². In beiden Landkreisen wurde je ein weiterer neuer Wert für GE / GI beschlossen.

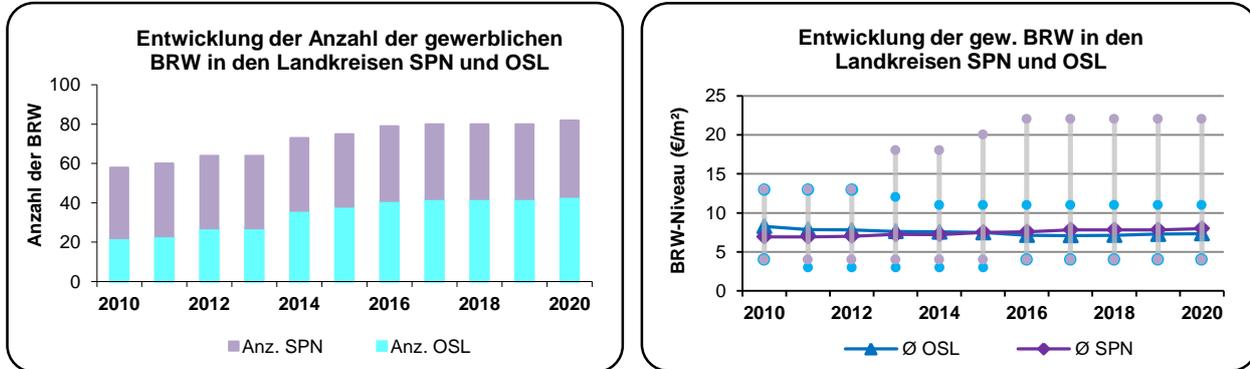
Bodenrichtwertniveau in Gewerbegebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 31.12.2020			
Landkreise	Anzahl der GE / GI	Ø Bodenrichtwerte ebf* (Spanne) €/m ²	75% bis 85 % der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne €/m ²
Spree-Neiße	39	8,00 / 7,00 (4 – 22)	5 – 9
Oberspreewald-Lausitz	43	7,34 / 7,00 (4 – 11)	6 – 10

* Ø Bodenrichtwerte – Mittel der Bodenrichtwerte: arithmetisch / median

ebf = erschließungsbeitrags- und abgabefrei

Die höchsten Bodenrichtwerte verzeichnen vorwiegend die Gewerbegebiete der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz mit Werten ab 10 €/m², die in der Nähe von Autobahnanschlüssen liegen. Der Spitzenreiter mit 22 €/m² ist 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 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industriebauland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz dargestellt.



10.2.4 Bodenrichtwertniveau in Erholungsgebieten

Die Bodenrichtwerte für Erholungsgebiete (EH) blieben zum Stichtag 31.12.2020 gegenüber dem Vorjahresniveau im Landkreis Oberspreewald-Lausitz unverändert. Im Landkreis Spree-Neiße erfolgte lediglich für zwei EH eine Anhebung um 1 €/m².

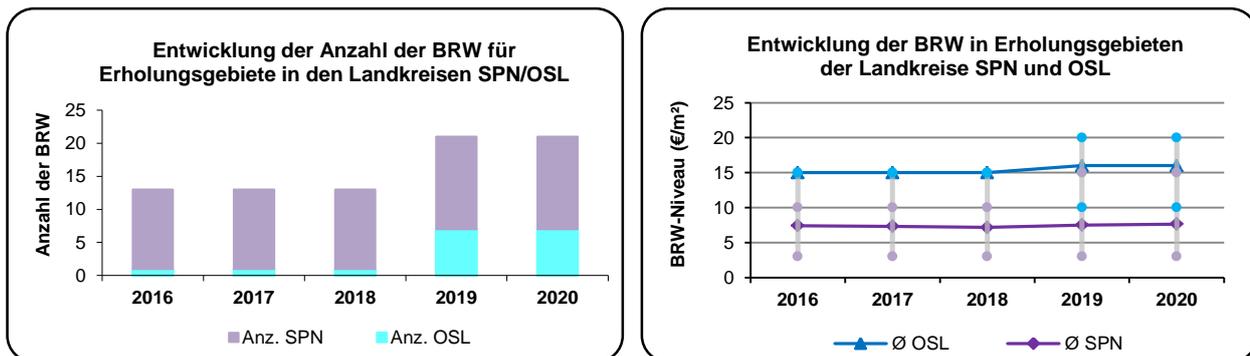
Bodenrichtwertniveau in Erholungsgebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 31.12.2020			
Landkreise	Anzahl der EH	Ø Bodenrichtwerte ebf* (Spanne) €/m ²	70% bis 80 % der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne €/m ²
Spree-Neiße	14	7,64 / 8,00 (3 – 15)	6 – 10
Oberspreewald-Lausitz	7	16,00/ 17,00 (10 – 20)	15 – 20

* Ø Bodenrichtwerte – Mittel der Bodenrichtwerte: arithmetisch / median ebf = erschließungsbeitrags- und abgabefrei

Die Anzahl der Bodenrichtwerte für EH's ist im Landkreis Spree-Neiße doppelt so hoch, wie im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Das Bodenrichtwertniveau im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist im Mittel doppelt so hoch, wie im Landkreis Spree-Neiße.

Die höchsten Bodenrichtwerte verzeichnen die Erholungsgebiete um Lübbenau/Spreewald und Senftenberg mit jeweils 20 €/m². Spitzenreiter im Spree-Neiße-Kreis ist mit 15 €/m² das Erholungsgebiet „Seeweg“ im Ortsteil Kaltenborn von Guben.

In den folgenden Grafiken sind die Entwicklung der beschlossenen Bodenrichtwerte (zahlenmäßig), ihrer arithmetischen Mittelwerte sowie die niedrigsten und die höchsten Bodenrichtwerte für Erholungsgebiete 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“	<i>noch keine Antragstellung</i>	-	-	-	-	-
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“ (in Bearbeitung)	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“ (in Bearbeitung)	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	30.10.2015	18	(W) (M)	28 bis 34 7 bis 36	(W) 35 bis 43 (M) 8 bis 43
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/ 01.01.2019	01.01.2019	13	(W) (M) (G)	30 bis 38 24 bis 40 22	(W) 33 bis 45 (M) 28 bis 48 (M) 28
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	31.12.2020	7	(W) (Ga)	29 bis 38 5 bis 6	(W) 30 bis 46 (Ga) 5 bis 6
Welzow SG „Innenstadt“	01.03.1997/ Sanierungsende	01.03.1997	6	(M)	5 bis 18	<i>bisher keine Antragstellung</i>

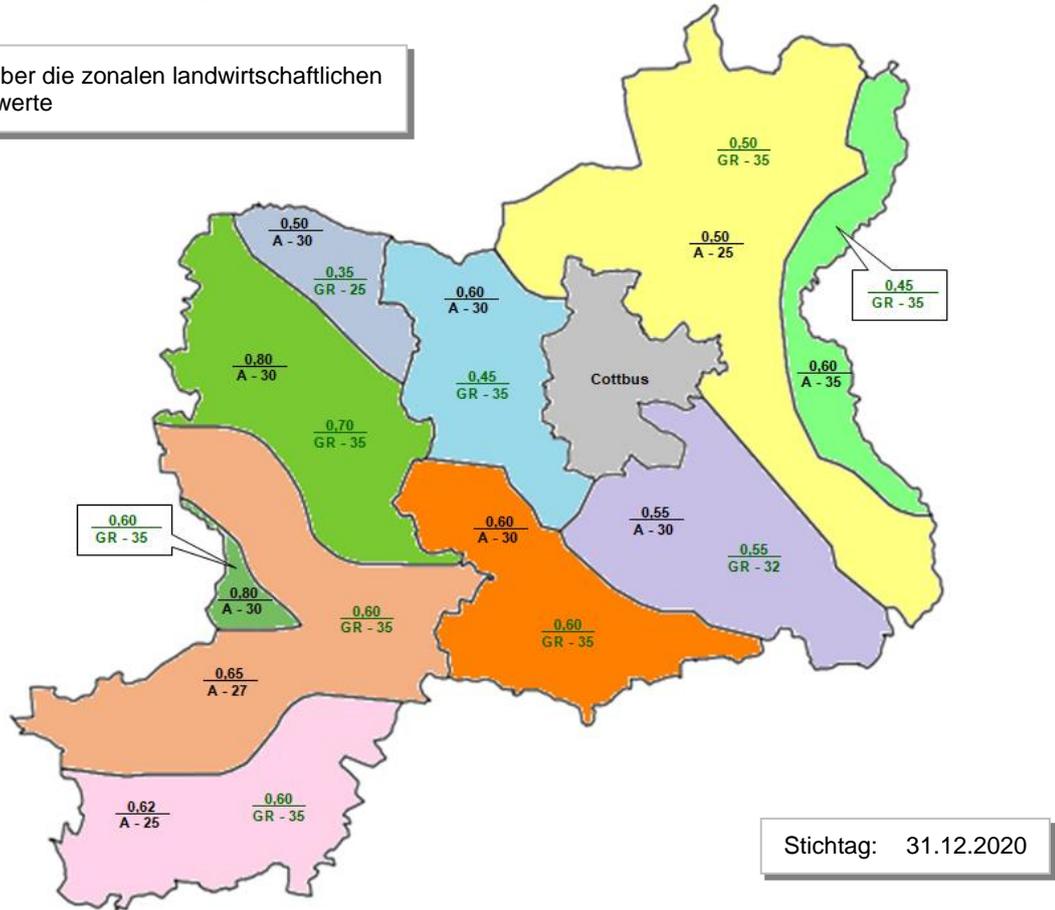
* bei nicht abgeschlossenen Verfahren: zum Wertermittlungsstichtag prognostiziertes Ende der Sanierung, prognostiziertes Endwertniveau der sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte

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

10.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Übersicht dargestellten zonalen Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von aktuellen und stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2017 bis 2020 (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.

Übersicht über die zonalen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte



Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für Grundstücke mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

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

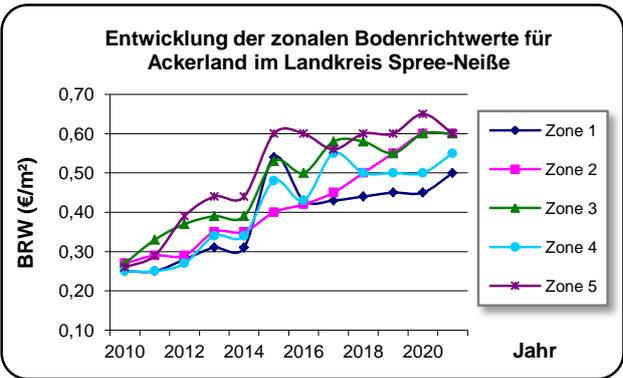
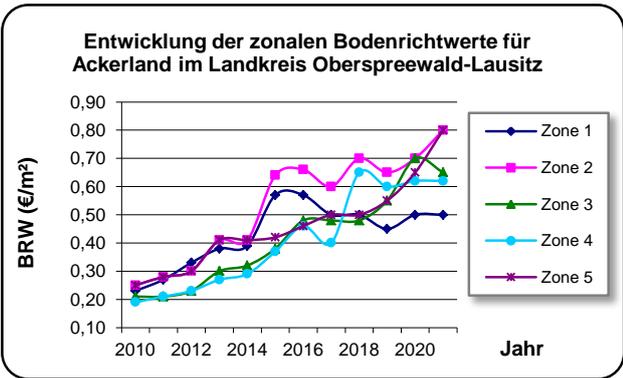
Art der Nutzung: A Ackerland
GR Grünland

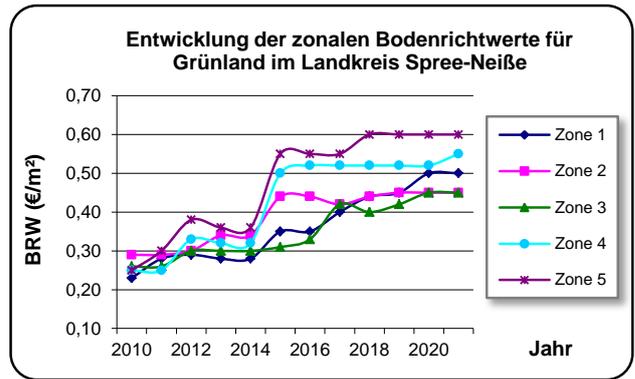
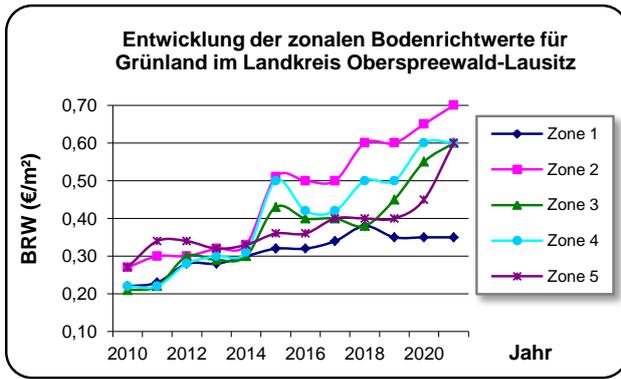
Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

Beispiele (Zone 3 - Spree-Neiße):

$\frac{\text{Bodenrichtwert } 0,60 \text{ €/m}^2}{\text{Ackerland - Ackerzahl } 30}$

$\frac{\text{Bodenrichtwert } 0,45 \text{ €/m}^2}{\text{Grünland - Grünlandzahl } 35}$





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 2016 bis 2020 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen) und unter Hinzuziehung von arithmetischen Mittelwerten, nach der Fläche gewichteten Durchschnittswerten und Medianwerten abgeleitet. Diese enthalten auch den Baumbestand.

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

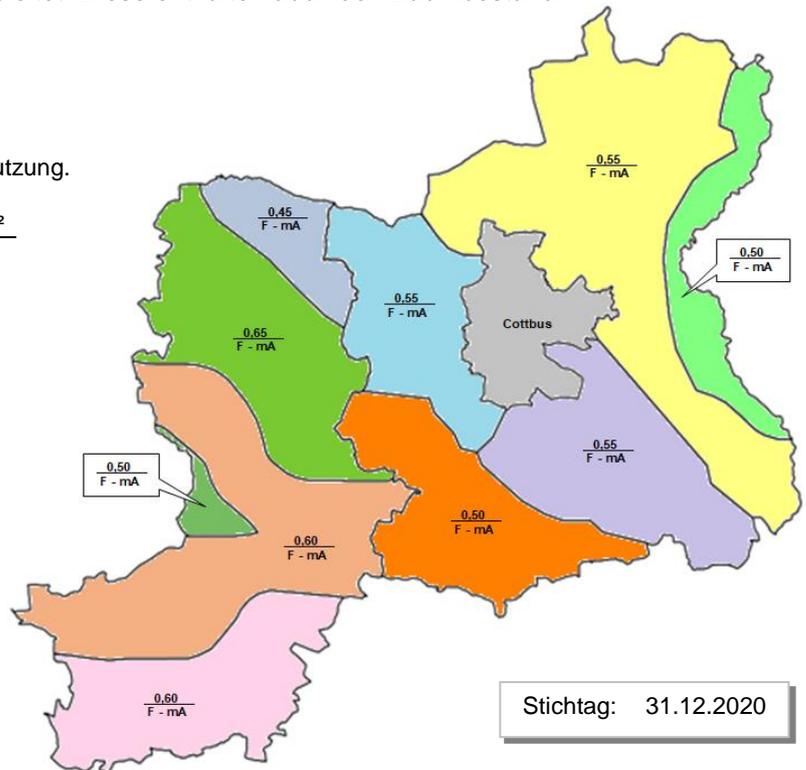
Darstellung: $\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Art der Nutzung}}$

Art der Nutzung: F Forsten

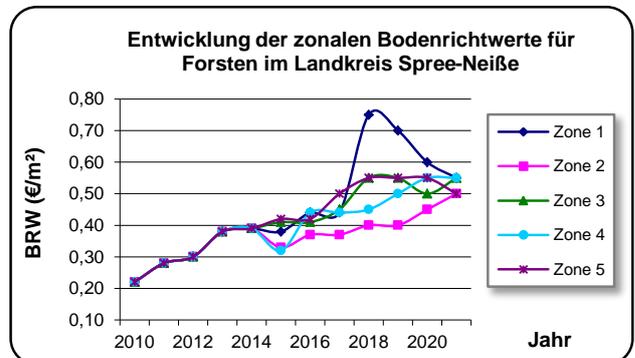
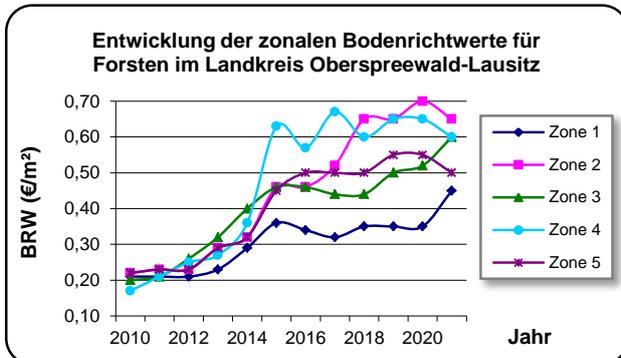
Die mit **mA** (mit Aufwuchs) gekennzeichneten Bodenrichtwerte enthalten den Baumbestand.

Beispiele (Zone 1 - Spree-Neiße):

Bodenrichtwert 0,55 €/m²
Forsten – mit Aufwuchs



Stichtag: 31.12.2020



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

Die rechtliche Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke bildet die Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV). Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 der NutzEV hat der nach § 192 des Baugesetzbuchs eingerichtete und örtlich zuständige Gutachterausschuss ein Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke zu erstatten.

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

Die Ortsüblichkeit dieser Entgelte ist im § 3 NutzEV beschrieben.

§ 3 (2) „Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind. Für die Vergleichbarkeit ist die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend.“

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

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

45,00 €/Stellplatz/Jahr.

Ansonsten liegen dem Gutachterausschuss zurzeit keine neuen Erkenntnisse zu Nutzungsentgelten für **Erholungsgrundstücke** gemäß Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) und NutzEV vor. Daher wird weiterhin auf die Grundstücksmarktberichte 2012 für die Landkreise Spree-Neiße und 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 2017 bis 2020, 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 gegenüber dem Vorjahresniveau unwesentlich verändert.

Wohnraummieten (Mehrfamilienhäuser)				
Stadt, Gemeinde, Amt (mit allen OT / GT)		Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)		
		unsaniert	teilsaniert	vollsaniiert / Neubau
Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Amt Altdöbern	~ 2,20	2,20 – 4,00	3,70 – 6,00
	Stadt Calau	1,50 – 3,30	2,50 – 5,00	3,70 – 6,50
	Stadt Großräschen	3,10 – 3,90	3,70 – 4,90	4,50 – 10,50*
	Stadt Lauchhammer	k. A.	3,40 – 5,50	4,00 – 8,50
	Stadt Lübbenau/Spreewald	k. A.	2,40 – 5,60	4,50 – 7,00
	Amt Ortrand	k. A.	k. A.	3,30 – 8,80
	Amt Ruhland	k. A.	3,10 – 4,50	4,50 – 6,70
	Gemeinde Schipkau	k. A.	2,50 – 6,70	3,20 – 5,70
	Stadt Schwarzheide	2,80 – 3,00	2,70 – 5,80	4,50 – 6,60
	Gemeinde Neupetershain	k. A.	k. A.	3,30 – 7,30
	Stadt Senftenberg	2,30 – 3,50	3,30 – 5,60	4,30 – 9,50
	Stadt Vetschau/Spreewald	k. A.	3,00 – 4,40	3,80 – 6,60
Landkreis Spree-Neiße	Stadt Drebkau	1,40 – 2,50	2,80 – 3,50	3,00 – 5,50
	Stadt Forst (Lausitz)	2,00 – 3,50	2,80 – 5,10	3,20 – 7,00
	Stadt Guben	2,50 – 3,50	2,60 – 5,00	4,30 – 7,10
	Stadt Spremberg	2,50 – 4,00	3,00 – 6,10	3,50 – 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 – 9,00
	Gemeinde Neuhausen/Spree	k. A.	k. A.	3,80 – 5,00
	Gemeinde Schenkendöbern	k. A.	k. A.	4,00 – 5,00
	Amt Burg (Spreewald)	k. A.	4,40 – 7,30	3,70 – 17,00
	Amt Döbern Land	2,00 – 3,20	3,00 – 4,60	3,00 – 6,00
	Gemeinde Felixsee	k. A.	k. A.	3,70 – 5,00
	Amt Peitz	2,00 – 3,50	3,40 – 4,60	3,70 – 7,10

* Das Wohngebiet Hafenkante gilt als Sondergebiet in dem die Mietpreise zwischen 7,90 €/m² und 10,50 €/m² liegen.

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 Wofl.)		Stadt, Gemeinde, Amt	Nettokaltmiete (€/m ² Wofl.)	
	teilsaniert	voll saniert		teilsaniert	voll saniert
Landkreis Oberspreewald-Lausitz			Landkreis Spree-Neiße		
Amt Altdöbern	2,00 – 3,40	4,30 – 5,20	Stadt Drebkau	k. A.	4,20 – 4,75
Stadt Calau	3,20 – 4,20	4,50 – 5,50	Stadt Forst (Lausitz)	3,20 – 5,40	3,80 – 6,80
Stadt Großräschen	4 – 4,30	4,40 – 5,80	Stadt Guben	k. A.	4,80 – 5,80
Stadt Lauchhammer	~ 3,90	4,00 – 6,00	Stadt Spremberg	k. A.	4,10 – 5,80
Stadt Lübbenau/Spreewald	k. A.	4,00 – 6,70	Stadt Welzow	k. A.	4,00 – 5,00
Amt Ruhland	~ 4,10	4,30 – 5,80	Gemeinde Kolkwitz	2,50 – 5,60	3,80 – 7,50
Gemeinde Schipkau	~ 3,70	4,10 – 5,60	Amt Burg (Spreewald)	4,50 – 5,50	3,70 – 5,90
Stadt Schwarzheide	2,50 – 5,00	4,30 – 6,30	Amt Döbern Land	~ 3,00	3,20 – 7,80
Stadt Senftenberg	3 – 4	4,00 – 11,00*	Amt Peitz	2,90 – 5,30	4,00 – 6,00
Stadt Vetschau	k. A.	4,00 – 6,50	Amt Schenkendöbern	k. A.	4,00 – 5,50

* 11€/m² barrierefreie Wohnungen

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 (m ²)	Nettokaltmiete (€/Monat pro Objekt)	
	Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreis Spree-Neiße
bis 100	325 – 650	265 – 700
100 – 140	490 – 790	550 – 1.500
140 – 200	650 – 1.500	500 – 1.500

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 70	15 bis 60
PKW-Stellplatz	10 bis 40	10 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 auch der Gutachterausschuss Daten zur Verfügung stellte.

Der Gewerbemieten-Service der IHK für Brandenburg ist in Überarbeitung und wird voraussichtlich 2021aktualisiert.

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

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

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m²/Monat)¹³ im Landkreis Oberspreewald-Lausitz					
Stadt / Art des Gewerberaumes		Geschäftslage bzw. Nutzwert			
		1a-Lage* guter Nutzwert	1b-Lage mittlerer Nutzwert	2er-Lage einfacher Nutzwert	
Stadt Senftenberg, Kreisstadt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m²)	9,00 - 11,00	6,00 – 9,00	5,50 – 7,00	
	groß (> ca. 80 m²)	8,00 – 11,00	7,00 – 9,00	6,00 – 8,00	
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m²)	6,00 – 8,00	5,00 – 7,00	4,00 – 5,00	
	groß (> ca. 80 m²)	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 m²)	9,00-10,00	5,50 – 8,00	4,50 – 6,00	
	groß (> ca. 80 m²)	8,00 – 11,00	6,00 – 9,00	4,50 – 7,00	
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m²)	5,00 – 6,50	5,00	4,50	
	groß (> ca. 80 m²)	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					

¹³ Quelle: Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2017 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m ² /Monat) ¹⁴ im Landkreis Oberspreewald-Lausitz				
Stadt / Art des Gewerberaumes	Geschäftslage bzw. Nutzwert, Trend			
	1a-Lage* guter Nutzwert	1b-Lage mittlerer Nutzwert	2er-Lage einfacher Nutzwert	
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				
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) ¹⁵ im Landkreis Spree-Neiße				
Stadt / Art des Gewerberaumes	Geschäftslage bzw. Nutzwert, Trend			
	1a-Lage* guter Nutzwert	1b-Lage mittlerer Nutzwert	2er-Lage einfacher Nutzwert	
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

¹⁴ Quelle: Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2017 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

¹⁵ Quelle: Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2017 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m²/Monat)¹⁶ im Landkreis Spree-Neiße					
Stadt / Art des Gewerberaumes		Geschäftslage bzw. Nutzwert, Trend			
		1a-Lage* guter Nutzwert	1b-Lage mittlerer Nutzwert	2er-Lage einfacher Nutzwert	
Stadt Forst (Lausitz), Kreisstadt des Landkreises Spree-Neiße					
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)					
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					

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

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 (*inklusive aller durch die BVVG verpachteten Flächen, Neuverpachtungen wie auch Vertragsanpassungen*) mit.

Durchschnittliche Pachten der am 31.12.2020 bestandenen Pachtverträge

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

Im den **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** betrug die Anzahl der Bestandspachten 8.038 zum Jahresende 2020. Die Summe der im Bestand verpachteten Flächen (*für die Anträge auf Agrar-Fördermittel vorliegen*) wurde mit rd. 21.036,8 ha (Vorjahr: 21.558,0 ha) beziffert.

Den Auswertungen im **Landkreis Spree-Neiße** lagen im Berichtsjahr 13.463 Pachtverträge (Vorjahr: 14.330) zu Grunde. Insgesamt waren rd. 41.752,6 ha (Vorjahr: 44.990,9 ha) im Bestand verpachtet.

Wie die Pachtflächen (für Acker- und Grünland) in der Örtlichkeit tatsächlich genutzt werden, ist nicht bekannt. Anpflanzungen und Dauerkulturen konnten nicht gesondert berücksichtigt werden, 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	
		2019	2020	2019	2020
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1	75,7 / 84,6 (29 – 132)	71,2 / 82,3 (26 – 128)	64,3 / 53,5 (33 – 157)	64,2 / 53,9 (32 – 158)
	Zone 2	106,3 / 114,0 (37 – 341)	105,1 / 110,8 (35 – 349)	88,5 / 100,6 (8 – 175)	90,4 / 102,6 (4 – 202)
	Zone 3	61,0 / 72,0 (1 – 121)	58,9 / 69,1 (1 – 120)	73,6 / 82,7 (30 – 179)	76,4 / 79,7 (31 – 179)
	Zone 4	49,8 / 51,4 (26 – 71)	52,6 / 55,2 (32 – 72)	51,2 / 48,7 (31 – 84)	52,6 / 50,8 (31 – 84)
	Zone 5	79,7 / 81,6 (41 – 95)	67,6 / 66,3 (41 – 89)	77,5 / 79,6 (61 – 87)	74,0 / 72,0 (60 – 84)
	Gesamter Landkreis [#]	75,7 / 81,8 (0,6 – 341)	74,3 / 81,3 (1 – 349)	71,5 / 64,4 (8 – 179)	73,0 / 64,6 (4 – 202)
LK Spree-Neiße	Zone 1	69,7	68,1	56,3	61,4
	Zone 2	92,7	87,8	80,2	73,3
	Zone 3	74,5	70,5	59,0	56,8
	Zone 4	70,6	68,4	66,8	64,1
	Zone 5	64,1	67,1	74,6	60,3
	Gesamter Landkreis	20,3 – 146,9	31,8 – 125,1	25,4 – 144,0	26,0 – 120,1

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

** (Spannen der Gemarkungsmittel, für LK OSL)

[#] Spannenangaben aus Pachtverträgen

Durchschnittliche Pachten der im Jahr 2020 registrierten Neuabschlüsse und Korrekturen (vom 01.01. bis 31.12. des Jahres)

Im Jahr 2020 wurden im Landkreis **Spree-Neiße** insgesamt 651 Neuabschlüsse mit einer Gesamtpachtfläche von 2.659 ha sowie 2.564 Korrekturen von Landpachtverträgen erfasst. Es war jedoch nicht möglich, sie zonal zu differenzieren.

Für den Landkreis **Oberspreewald-Lausitz** konnten nur 124 Neuabschlüsse* im Jahr 2020 registriert werden. Die Pachtflächen betragen in Summe rd. 287,3 ha Ackerland und rd. 80,6 ha Grünland.

* Aufgrund personeller Probleme konnten nicht alle im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Pachtverträge in der Pacht-datenbank registriert werden. Daher sind die Zahlen nicht vollständig und nur bedingt mit dem Vorjahr vergleichbar.

Durchschnittliche Neupachten für Acker- und Grünland					
Bereich		Ø Pacht für Ackerland* (Spanne)** €/ha/Jahr		Ø Pacht für Grünland* (Spanne)** €/ha/Jahr	
		2019	2020	2019	2020
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1	124,0 / 132,2 (74 – 150)	134,4 / 140,2 (100 – 159)	107,6 / 92,9 (68 – 145)	121,6 / 93,8 (84 – 194)
	Zone 2	119,0 / 136,1 (46 – 165)	139,2 / 148,9 (100 – 166)	133,2 / 142,3 (110 – 154)	126,7 / 120,0 (75 – 160)
	Zone 3	161,2 / 145,0 (99 – 223)	180,4 / 226,8 (100 – 283)	135,7 / 161,9 (100 – 205)	189,7 / 219,6 (135 – 251)
	Zone 4	93,5 / 83,3 (70 – 215)	106,2 / 102,2 (98 – 140)	96,9 / 81,6 (75 – 215)	100,0
	Zone 5	80,0	184,5 / 180,8 (150 – 224)	k. A.	171,0 / 175,6 (120 – 250)
	Gesamter Landkreis#	116,5 / 107,3 (46 – 223)	147,0 / 176,6 (98 – 283)	113,9 / 93,5 (68 – 215)	141,8 / 146,5 (75 – 251)
LK Spree-Neiße	Zone 1 bis 5	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	Gesamter Landkreis#	105,0 (25,6 – 221,0)	199,5 (47,5 – 222,5)	86,9 (20,0 – 200,0)	88,5 (38,9 – 189,1)

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

** (Spannen der Gemarkungsmittel, für LK OSL)

Spannenangaben aus Pachtverträgen

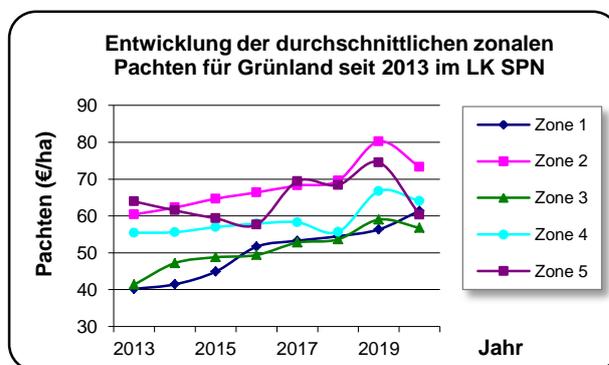
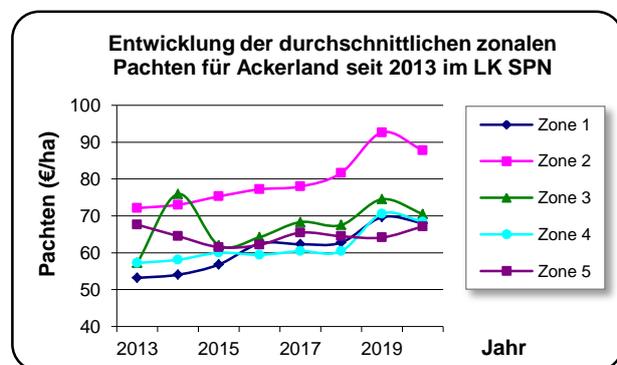
k. A. – keine Angaben, da keine zonale Unterteilung möglich war, da zu wenige neuen Pachtverträge geschlossen wurden

11.3.2 Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Entwicklung der zonalen Bestandspachten

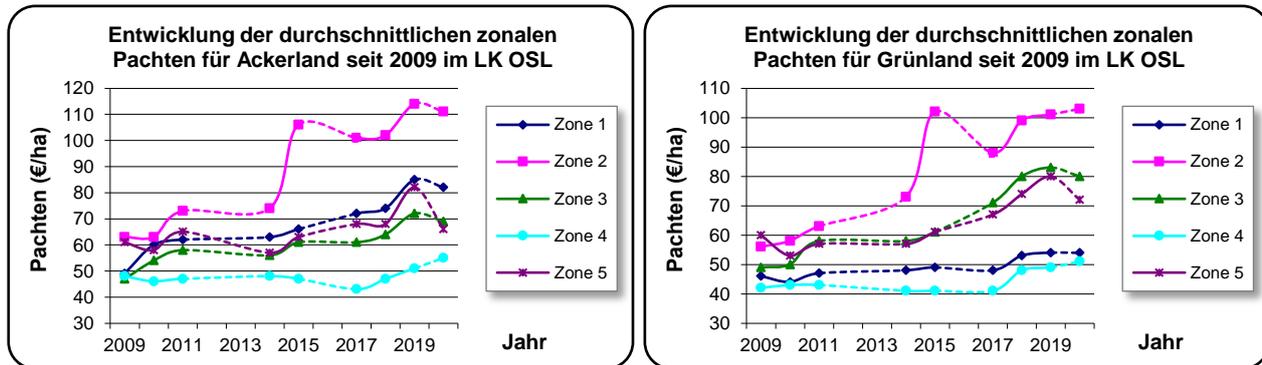
Für den Landkreis Spree-Neiße wurden bisher die durchschnittlichen Pachten gemeindeweise ausgewiesen. Im Grundstücksmarktbericht 2014 erfolgt erstmals eine zonale Zuordnung der abgeschlossenen Pachtverträge.

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



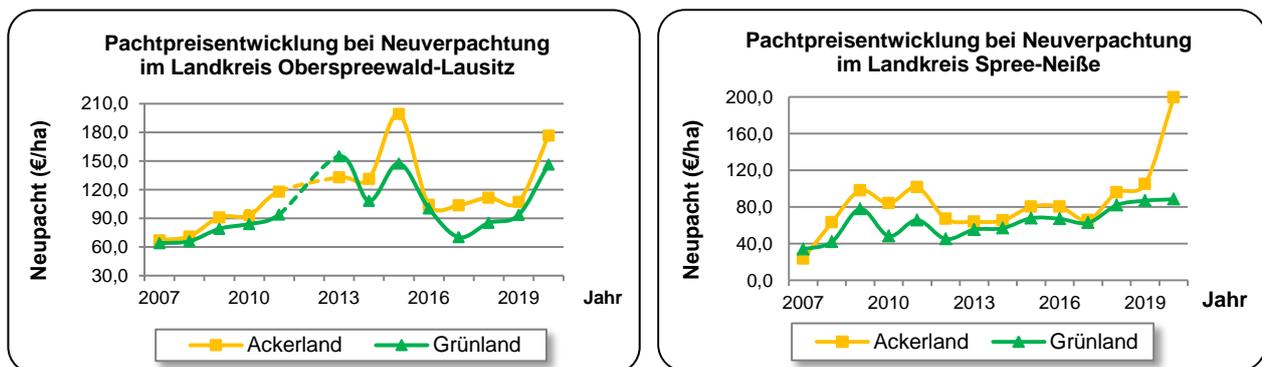
Die Entwicklungen der durchschnittlichen zonalen Bestandspachten für Acker- und Grünland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz sind aus den nachfolgenden Grafiken ersichtlich.

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. In den Jahren 2014 und 2015 werden nun auch die nach der Fläche gewichteten Pachtmittel in der Grafik dargestellt. Dadurch ergeben sich Veränderungen gegenüber den Vorjahresberichten.



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

Im Jahr 2020 erstattete der Gutachterausschuss für südliche Lagen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.

Ortsüblich ist die in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pacht. Unterschiede in den tatsächlichen Eigenschaften innerhalb der Gemeinde der verpachteten Einzelflächen (z. B. Bodenwertzahlen) werden dabei nicht berücksichtigt, sondern es wird auf eine durchschnittliche Qualität innerhalb der Gemeinde oder des betrachteten Gebietes abgestellt.

Maßgebend sind Pachtpreise, **die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden** vereinbart worden sind.

Nach schriftlich vorliegenden Angaben der unteren Landwirtschaftsbehörde sind für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau im Landkreis Oberspreewal-Lausitz keine Pachtverträge vorhanden. Gleiches gilt auch für den Landkreis Spree-Neiße.

Für die Vergleichbarkeit der Gemeinden sind hauptsächlich die großräumige Lage, die Größenordnung sowie die Wirtschaftsstruktur ausschlaggebend.

Die auf dieser Basis durchgeführten Untersuchungen führten für die südlichen Lagen des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zu einer durchschnittlichen ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau von

205,00 €/ha und Jahr.

Kleingartenpachten

Die rechtliche Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Pacht für Kleingartenanlagen bildet das Bundeskleingartengesetz (BKleingG). Nach § 5 des Bundeskleingartengesetzes ist der Pachtzins nach oben hin auf das Vierfache der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau begrenzt.

Bisherige Pachten basieren in der Mehrzahl der Pachtverträge auf den in den 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), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)
- 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 der für den Bereich zuständigen Finanzämter in den Gutachterausschuss berufen worden.

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

Vorsitzender:	Thomas Schöne	Fachbereichsleiter Kataster u. Vermessung
Stellv. Vorsitzende:	Marian Michaelis	Sachgebietsleiter Katasterfortführung
	Christian Linke	öbuv. Sachverständiger
Ehrenamtliche Gutachter:	Günter Böhnisch	Bauplaner, Sachverständiger
	Uwe Henkel	Hausverwalter
	Uwe Kirste	Sachverständiger, Baubetreuung
	Ralph Karsunke	Sachverständiger, Vermessungsingenieur
	Heinz-Jürgen Hanschke	öbuv. Sachverständiger
	Heike Köllner	Sachverständige
	Monique Müller	öbuv. Sachverständige
	Maik Neumann	Makler
	Maria Panoscha	Vermessungsingenieurin
	Diana Rose	Sachverständige
	Reinhard Schultke	Sachverständiger
	Diana Steinbrecher, Dr.	Sachverständige
	Gudrun Thierbach	öbuv. Sachverständige
	Bernd Ralf Wedler	öbuv. Sachverständiger
	Mathias Ziegler	öbuv. Sachverständiger
Bedienstete Finanzamt:	Rosita Pfafe	Sachbearbeiterin Finanzamt Cottbus
Stellvertreter(in) FA:	Simone Brefeld	Sachbearbeiterin Finanzamt Cottbus
	Jenny Günther	Sachbearbeiterin Finanzamt Calau
	Bianka Nyland	Sachbearbeiterin 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 (bis 2009) und analoge 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
Sachbearbeiter	Herr Kotschmar	Tel.: 0355 / 49 91 – 21 04
Sachbearbeiterin / Auskunft	Frau Ruhnow	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 47
Sachbearbeiterin	Frau Seidel	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 16

Telefonische Auskünfte erhältlich unter:

0355 / 49 91 – 22 47

Allgemeine Sprechzeiten:

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

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 in digitaler Form von der Homepage der Gutachterausschüsse gebührenfrei herunter geladen werden oder in analoger Form beim Kundenservice der LGB in Potsdam (siehe Anhang 1) käuflich erworben werden.
- Mitarbeit als Mitglied im Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

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) 612 42 13 / (0355) 612 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 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(03301) 6 01 55 81 / (03301) 6 01 80 510 gutachterausschuss@oberhavel.de
Oder-Spree (LOS)/ Stadt Frankfurt (Oder) (FF)	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	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)	Landeshauptstadt Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	(0331) 2 89 31 82 / (0331) 2 89 84 31 83 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Potsdam-Mittelmark (PM)	Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(03328) 31 83 11 / (03328) 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(03876) 71 37 91 / (03876) 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße / 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 23 13 / (03332) 580 23 50 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) 55 82-520 / (0335) 55 82-503 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 kundenservice@geobasis-bb.de

Anhang 2 Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis OSL

Kommune	zugehörige Städte, Gemeinden (Gemarkungen)*	Verwaltungssitz	Telefon / Telefax E-Mail-Adresse / Internet
Amt Altdöbern	Gemeinde Altdöbern (Altdöbern, Pritzen, Ranzow, Reddern), Gemeinde Bronkow (Bronkow, Lipten, Lug, Rutzkau) Gemeinde Neupetershain , Gemeinde Luckaitztal (Buchwäldchen, Gosda, Muckwar, Schöllnitz), Gemeinde Neu-Seeland (Bahnsdorf, Leeskow, Lieske, Lindchen, Lubochow, Ressen)	Marktstraße 1 03229 Altdöbern Bauamt: Markt 24	(035434) 600-10 / (035434) 600 60 info@amt-altdoebern.de www.amt-altdoebern.de Bauamt: Tel. (035434) 600 21
Stadt Calau	Stadt Calau (Bolschwitz, Buckow, Calau, Craupe, Gliechow, Gollmitz, Groß Jehser, Groß-Mehßow, Kalkwitz, Kemmen, Klein Mehßow, Mlode, Reuden, Saßleben, Säritz, Werchow, Zinnitz)	Platz des Friedens 10 03205 Calau Bauamt: Parkstraße 4-7	(03541) 891-0 / (03541) 891 153 info@calau.de www.calau.de Bauamt: Tel. (03541) 891 470
Stadt Großräschen	Stadt Großräschen (Allmosen, Barzig, Dörrwalde, Freienhufen, Großräschen, Saalhausen, Wormlage, Woschkow)	Seestraße 16 01983 Großräschen Bauamt: Calauer Straße 27	(035753) 27-0 / (035753) 271 13 info@grossraeschen.de www.grossraeschen.de Bauamt: Tel. (035753) 27 613
Stadt Lauchhammer	Stadt Lauchhammer (Grünewalde, Kleinleipisch, Kostebrau, Lauchhammer)	Liebenwerdaer Straße 69 01979 Lauchhammer	(03574) 488-0 / (03574) 488 650 info@lauchhammer.de www.lauchhammer.de Stadtplanung: Tel. (03574) 488 415
Stadt Lübbenau/Spreewald	Stadt Lübbenau/Spreewald (Bischdorf, Boblitz, Groß Beuchow, Groß-Klessow, Groß Lübbenau, Hindenberg, Kittlitz, Klein Beuchow, Klein Radden, Krimnitz, Lehde, Leipe, Lübbenau, Ragow, Zerkwitz)	Kirchplatz 1 03222 Lübbenau/Spreewald	(03542) 85-0 / (03542) 85 500 stadt@luebbenau-spreewald.de www.luebbenau-spreewald.de Stadtplanung: Tel. (03542) 85 440
Amt Ortrand	Stadt Ortrand (Burkersdorf, Ortrand) Gemeinden Frauendorf, Großkmehlen (Großkmehlen, Kleinkmehlen), Kroppen, Lindenau, Tettau	Altmarkt 1 01990 Ortrand	(035755) 605217/ (035755) 605 230 post@amt-ortrand.de www.amt-ortrand.de Bauamt: Tel. (035755) 605 326
Amt Ruhland	Stadt Ruhland (Arnsdorf, Ruhland) Gemeinden Grünewald, Guteborn, Hermsdorf (Hermsdorf, Jannowitz), Hohenbocka, Schwarzbach (Biehlen, Schwarzbach)	Rudolf-Breitscheid-Straße 4 01945 Ruhland	(035752) 37 20 / (035752) 20 97 amt@amt-ruhland.de www.amt-ruhland.de Bauamt: Tel. (035752) 37 23
Gemeinde Schipkau	Gemeinde Schipkau (Annahütte, Drochow, Hörlitz, Klettwitz, Meuro, Schipkau)	Schulstraße 4 OT Klettwitz 01998 Schipkau	(035754) 360 30 / (035754) 103 49 info@gemeinde-schipkau.de www.gemeinde-schipkau.de Bauplanung: Tel. (035754) 360 22
Stadt Schwarzheide	Stadt Schwarzheide	Ruhlander Straße 102 01987 Schwarzheide	(035752) 85-0 / (035752) 85 599 stadtverwaltung@schwarzheide.de www.stadt-schwarzheide.de Stadtplanung: Tel. (035752) 85 503
Stadt Senftenberg	Stadt Senftenberg (Brieske, Großkoschen, Hosena, Kleinkoschen, Niemtsch, Peickwitz, Sedlitz, Senftenberg)	Markt 1 01968 Senftenberg Bauamt: Markt 19	(03573) 701-0 / (03573) 701 107 info@senftenberg.de www.senftenberg.de Stadtplanung: Tel. (03573) 701 331
Stadt Vetschau /Spreewald	Stadt Vetschau (Fleißdorf, Göritz, Koßwig, Laasow, Missen, Naundorf, Ogrosen, Raddusch, Repten, Stradow, Suschow, Tornitz, Vetschau, Wüstenhain)	Schloßstraße 10 03226 Vetschau/Spreewald	(035433) 777-0 / (035433) 777 9010 stadtverwaltung@vetschau.com www.vetschau.de Stadtplanung: Tel. 035433 777 72

* Städte und Gemeinden mit nur einer Gemarkung wurden nicht extra aufgeführt, z. B. bei Tettau

Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis SPN

Kommune	zugehörige Städte, Gemeinden (Gemarkungen) / (Ortsteile)*	Verwaltungssitz	Telefon / Telefax E-Mail-Adresse / Internet
Stadt Drebkau	Stadt Drebkau (Casel, Domsdorf, Drebkau, Greifenhain, Jehserig, Kausche, Laubst, Leuthen, Schorbus, Siewisch)	Spremler Straße 61 03116 Drebkau	(035602) 562-0 / (035602) 562-60 sekretariat@drebkau.de www.drebkau.de
Stadt Forst (Lausitz)	Stadt Forst (Lausitz) (Bohrau, Briesnig, Forst, Groß Bademeusel, Groß Jamno, Horno, Klein Bademeusel, Klein Jamno, Mulknitz, Naundorf) / (OT Sacro)	Lindenstraße 10-12 03149 Forst (Lausitz)	(03562) 989-0 / (03562) 74 60 buergeramt@forst-lausitz.de www.forst-lausitz.de
Stadt Guben	Stadt Guben (Bresinchen, Deulowitz, Guben, Schlagsdorf) / (OT Groß Breesen, Kaltenborn)	Gasstraße 4 03172 Guben	(03561) 6871-0 / (03561) 6871-4000 info@guben.de www.guben.de
Stadt Spremberg	Stadt Spremberg (Bühlow, Graustein, Groß Luja, Hornow, Lieskau, Pulsberg, Schönheide, Schwarze Pumpe, Sellessen, Spremberg, Terpe, Türkendorf, Wadelsdorf) / (OT Cantdorf, Haidemühl, Trattendorf, Weskow)	Am Markt 1 03130 Spremberg	(03563) 340-0 / (03563) 340 600 info@stadt-spremberg.de www.stadt-spremberg.de
Stadt Welzow	Stadt Welzow (Proschim, Welzow)	Poststraße 8 03119 Welzow	(035751) 250-12 / (035751) 250-22 info@welzow.de www.welzow.de
Gemeinde Kolkwitz	Gemeinde Kolkwitz (Babow, Eichow, Glinzig, Gulben, Hänchen, Klein Gaglow, Kolkwitz, Krieschow, Limberg, Milkersdorf, Papitz) / (OT Brodtkowitz, Dahlitz, Kackrow, Kunersdorf, Wiesendorf, Zahsow)	Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz	(0355) 29300-0 / (0355) 29300-99 gemeinde-kolkwitz@t-online.de www.kolkwitz.de
Gemeinde Neuhausen/Spree	Gemeinde Neuhausen/Spree (Bagenz, Drieschnitz, Frauendorf, Gablenz, Groß Döbbern, Groß Oßnig, Haasow, Kahsel, Kathlow, Klein Döbbern, Komptendorf, Koppatz, Laubsdorf, Neuhausen, Roggosen Sergen)	OT Neuhausen Amtsweg 1 03058 Neuhausen/Spree	(035605) 612-0 / (035605) 612-888 info@neuhausen-spree.de www.neuhausen-spree.de
Gemeinde Schenkendöbern	Gemeinde Schenkendöbern (Atterwasch, Bärenklau, Grabko, Grano, Groß Drewitz, Groß Gastrose, Kerkwitz, Krayne, Lauschütz, Lübbinchen, Pinnow, Reicherskreuz, Schenkendöbern, Sembten, Staakow) / (OT Taubendorf)	OT Schenkendöbern Gemeindeallee 45 03172 Schenkendöbern	(03561) 5562-0 / (03561) 5562-62 sekretariat@schenkendoebem.de www.schenkendoebem.de
Amt Burg (Spreewald)	Gemeinde Burg (Spreewald) (Burg, Müschen), Gemeinde Briesen , Gemeinde Dissen-Striesow (Dissen, Striesow), Gemeinde Guhrow , Gemeinde Schmogrow-Fehrow (Fehrow, Schmogrow), Gemeinde Werben	Hauptstraße 46 03096 Burg (Spreewald)	(035603) 682-0 / (035603) 682-22 info@amt-burg-spreewald.de / www.amt-burg-spreewald.de
Amt Döbern-Land	Stadt Döbern , Gemeinde Felixsee (Bloisdorf, Bohsdorf, Friedrichshain, Klein Loitz, Reuthen), Gemeinde Groß Schacksdorf-Simmersdorf (Groß Schacksdorf, Simmersdorf), Gemeinde Jämlitz-Klein Düben (Jämlitz, Klein-Düben), Gemeinde Neiß-Malxetal (Groß Kölzig, Jerischke, Jocksdorf, Klein Kölzig, Preschen), Gemeinde Tschernitz (Tschernitz, Wolfshain), Gemeinde Wiesengrund (Gahry, Gosda, Jethe, Mattendorf, Trebendorf)	Forster Straße 8 03159 Döbern	(035600) 3687-0 / (035600) 3687-15 post@amt-doebern-land.de www.amt-doebern-land.de
Amt Peitz	Stadt Peitz , Gemeinde Drachhausen , Gemeinde Drehnow , Gemeinde Heinersbrück (Grötsch, Heinersbrück), Gemeinde Jänschwalde (Drewitz, Grieben, Jänschwalde), Gemeinde Tauer (Tauer, Schönhöhe), Gemeinde Teichland (Bärenbrück, Maust, Neuendorf), Gemeinde Turnow-Preilack (Preilack, Turnow) / (OT Jänschwalde-Dorf, Jänschwalde-Ost)	Schulstraße 6 03185 Peitz	(035601) 38-0 / (035601) 38-196 peitz@peitz.de www.peitz.de

* Gemeinden mit nur einer Gemarkung wurden nicht extra aufgeführt, z. B. bei Briesen, Ortsteile, die keine eigene Gemarkung haben, wurden zusätzlich in kursiver Schrift aufgeführt, z. B. OT Sacro

Anhang 3 Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2020)¹⁷

Bevölkerungszahlen der Städte und Gemeinden im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Altdöbern	↑	2 385	Lübbenau/Spreewald	↓	15 969
Bronkow	↓	569	Luckaitztal	↓	767
Calau	↑	7 734	Neu-Seeland	↑	599
Frauendorf	↑	704	Neupetershain	↑	1 204
Großkmehlen	↑	1 061	Ortrand	↓	2 033
Großräschen	↓	8 455	Ruhland	↑	3 739
Grünewald	↓	514	Schipkau	↓	6 638
Guteborn	↑	541	Schwarzbach	↑	664
Hermsdorf	↓	764	Schwarzheide	↓	5 568
Hohenbocka	↑	990	Senftenberg	↓	23 371
Kroppen	↑	714	Tettau	↓	749
Lauchhammer	↓	14 070	Vetschau/Spreewald	↓	7 862
Lindenau	↓	732			

Bevölkerungszahlen der Städte und Gemeinden im Landkreis Spree-Neiße

Briesen	↑	776	Kolkwitz	↑	9 269
Burg (Spreewald)	↑	4 262	Neiße-Malxetal	↓	1 596
Dissen-Striesow	↓	975	Neuhausen/Spree	↑	4 967
Döbern	↓	3 166	Peitz	↑	4 372
Drachhausen	↑	798	Schenkendöbern	↓	3 543
Drebkau	↓	5 508	Schmogrow-Fehrow	↓	804
Drehnow	↓	501	Spremberg	↓	21 749
Felixsee	↓	1 894	Tauer	↓	681
Forst (Lausitz)	↓	17 691	Teichland	↑	1 113
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	↓	892	Tschernitz	↑	1 234
Guben	↓	16 656	Turnow-Preilack	↓	1 102
Guhrow	↑	534	Welzow	↓	3 317
Heinersbrück	↔	579	Werben	↓	1 708
Jämlitz-Klein Düben	↓	445	Wiesengrund	↓	1 347
Jänschwalde	↓	1 532			

¹⁷ Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/search-results?q=spree+nei%C3%9Fe&pageNumber=1>

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

Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone
Allmosen	3	Hermsdorf	4	Ogrosen	2
Altdöbern	2	Hindenberg	2	Ortrand	4
Annahütte	3	Hohenbocka	4		
Arnsdorf	4	Hosena	4	Peickwitz	4
		Hörlitz	3	Pritzen	2
Bahnsdorf	3				
Barzig	5	Jannowitz	4	Raddusch	1
Biehlen	4			Ragow	1
Bischdorf	2	Kahnsdorf	2	Ranzow	2
Boblitz	1	Kalkwitz	2	Reddern	2
Bolschwitz	2	Kemmen	2	Reppist	3
Brieske	4	Kittlitz	2	Repten	2
Bronkow	3	Klein Beuchow	2	Ressen	2
Buchwäldchen	2	Klein Mehßow	2	Reuden	2
Buckow	2	Klein Radden	2	Ruhland	4
Burkersdorf	4	Kleinkmehlen	4	Rutzkau	3
		Kleinkoschen	4		
Calau	2	Kleinleipisch	3	Saalhausen	5
Craupe	3	Klettwitz	3	Saßleben	2
		Kostebrau	3	Schipkau	3
Drochow	3	Koßwig	2	Schwarzbach	4
Dörrwalde	3	Krimnitz	1	Schwarzheide	3
		Kroppen	4	Schöllnitz	2
Fleißdorf	1			Sedlitz	3
Frauendorf	4	Laasow	2	Senftenberg	4
Frauwalde	4	Lauchhammer	3	Stradow	1
Freienhufen	5	Leeskow	3	Suschow	1
		Lehde	1	Säritz	2
Gliechow	2	Leipe	1		
Gollmitz	3	Lieske	3	Tettau	4
Gosda	3	Lindchen	3	Tornitz	2
Groß Beuchow	2	Lindenau	4		
Groß Jehser	2	Lipten	3	Vetschau	1
Groß Lübbenau	2	Lubochow	3		
Groß Mehßow	2	Lug	3	Werchow	2
Groß Klessow	2	Lübbenau	1	Wormlage	5
Großkmehlen	4			Woschkow	3
Großkoschen	4	Meuro	3	Wüstenhain	2
Großräschen	3	Missen	2		
Grünewald	4	Mlode	2	Zerkwitz	1
Grünewalde	3	Muckwar	2	Zinnitz	2
Guteborn	4				
Göritz	1	Naundorf	1		
		Neupetershain	3		
		Niemtsch	4		

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

Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone
Atterwasch	1	Groß Oßnig	4	Milkersdorf	3
Babow	3	Groß Schacksdorf	1	Mulknitz	2
Bagenz	4	Grötsch	1	Müschchen	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	Jerischke	1	Reuthen	4
Döbern	4	Jessen	5	Roggosen	4
Domsdorf	5	Jethe	1	Roitz	5
Drachhausen	1	Jocksdorf	1	Schenkendöbern	1
Drebkau	5	Kahsel	4	Schlagsdorf	2
Drehnow	1	Kathlow	4	Schmogrow	3
Drewitz	1	Kausche	5	Schönheide	5
Drieschnitz	4	Kerkwitz	2	Schönhöhe	1
Eichow	3	Klein Bademeusel	2	Schorbus	3
Fehrow	1	Klein Buckow	5	Sellessen	4
Forst (Lausitz)	2	Klein Döbbern	4	Sembten	1
Frauendorf	4	Klein Düben	4	Sergen	4
Friedrichshain	4	Klein Gaglow	3	Siewisch	5
Gablenz	4	Klein Jamno	1	Simmersdorf	1
Gahry	4	Klein Kölzig	4	Spremberg	5
Glinzig	3	Klein Loitz	4	Staakow	1
Gosda	1	Kolkwitz	3	Stradow	5
Grabko	1	Komptendorf	4	Straußdorf	5
Grano	1	Koppatz	4	Striesow	3
Graustein	5	Krayne	1	Tauer	1
Greifenhain	5	Krieschow	3	Terpe	5
Grießen	2	Laubsdorf	4	Trebendorf	4
Groß Bademeusel	2	Laubst	5	Tschernitz	4
Groß Buckow	5	Lauschütz	1	Türkendorf	5
Groß Döbbern	4	Leuthen	3	Turnow	1
Groß Drewitz	1	Lieskau	5	Wadelsdorf	4
Groß Gastrose	2	Limberg	3	Weißagk	1
Groß Jamno	1	Lübbinchen	1	Welzow	5
Groß Kölzig	4	Mattendorf	4	Werben	3
Groß Luja	4	Maust	1	Wolfshain	4
				Wolkenberg	5

Anhang 6 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) – Tab. 1, Anlage 2 der SW-RL ¹
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Tab. 1, 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)	

Anhang 7 Sorbische Ortsnamen – im Landkreis OSL

Landkreis Oberspreewald-Lausitz / Wokrejs Górne Błota-Łużyca					
Altdöbern	Stara Darbnja	Lübbenau/Spreewald	Lubnjow/Błota	Missen	Pšyne
Neu-Seeland	Nowa Jazorina	Bischdorf	Wótšowc	Naundorf	Njabožkojce
Bahnsdorf	Bobošojce	Boblitz	Bobolce	Ogrosen	Hogrozna
Lindchen	Lindow	Groß Beuchow	Buchow	Raddusch	Raduš
Lubochow	Lubochow	Groß Klessow	Klěšow	Repten	Herpna
Ressen	Rašyn	Groß Lübbenau	Lubń	Stradow	Tšadow
Leeskow	Lask	Hindenberg	Želnojoyce	Suschow	Zušow
Lieske	Lěska	Kittlitz	Dłopje	Belten	Běłošin
Kunersdorf	Chójany	Klein Radden	Radyńc	Fleißdorf	Długi
Lindenfeld	Lindojske Pólo	Krimnitz	Kšimnice	Gahlen	Gołyń
Neupetershain	Nowe Wiki	Lehde	Lědy	Lobendorf	Łobožice
Neupetershain-Nord	Wiki	Leipe	Lipje	Märkischheide	Husoka
Neu-Geisendorf	Nowe Gižkojce	Ragow	Rogow	Tornitz	Tarnojsk
Calau	Kalawa	Zerkwitz	Cerkwica	Wüstenhain	Huštań
Bolschwitz	Bólašojce	Eisdorf	Stańšojce	Briesen	Brjaze
Buckow	Bukow	Groß Radden	Radyń	Dubrau	Dubrawa
Craupe	Kšupow	Klein Beuchow	Buchojc	Göritzer Mühle	Chóricanski Młyn
Gollmitz	Chańc	Klein Klessow	Klěšojc	Jehschen	Jažyn
Groß Jehser	Jazory	Lichtenau	Lichtnow		
Groß Mehßow	Změšow	Schönfeld	Tłukom		
Kemmen	Kamjeny	Neustadt	Nowe Město		
Mlode	Mlože	Stottoff	Štotup		
Saßleben	Zasłomjeń	Senftenberg	Zły Komorow		
Werchow	Wjerchownja	Brieske	Brjazki		
Zinnitz	Synjeńce	Großkoschen	Kóšyna		
Bathow	Batowk	Hosena	Hóznja		
Cabel	Kobłej	Niemtsch	Nimješk		
Erlenu	Wólšyna	Peickwitz	Tšikojce		
Erpitz	Šerpšow	Sedlitz	Sedliščo		
Kalkwitz	Kałkojce	Kleinkoschen	Kóšynka		
Klein Mehßow	Změšowk	Brieske Dorf	Brjazki Wjas		
Mallenchen	Jazorce	Brieske Ost	Brjazki Pódzajtšo		
Plieskendorf	Wjelchna	Buchwalde	Bukojna		
Radensdorf	Radowańk	Koboldmühle	Kobołtowy Młyn		
Reuden	Rudna	Laugfeld	Ług		
Säritz	Zarěc	Siedlung (Großkoschen)	Sedliščo		
Schadewitz	Škódom	Vetschau/Spreewald	Wětošow/Błota		
Schrakau	Žrakow	Göritz	Chórice		
Settichen	Žytym	Koßwig	Kósojce		
Altnau	Hołtna	Laasow	Łaz		

Anhang 8 Sorbische Ortsnamen – im Landkreis Spree-Neiße

Landkreis Spree-Neiße / Wokrejs Sprjewja-Nysa					
Burg (Spreewald)	Bórkowy (Błota)	Sawoda	Zawódy	Koschendorf	Kóšnojce
Briesen	Brjazyna	Jänschalde	Janšojsce	Löschchen	Lěžiny
Burg (Spreewald)	Bórkowy (Błota)	Drewitz	Drjejsce	Merkur	Merkur
Müschchen	Myšyn	Grießen	Grěšna	Papproth	Paprotna
Burg-Dorf	Wobsedne Bórkowy	Jänschalde-Dorf	Janšojsce Wjas	Radensdorf	Radowašojsce
Burg-Kauper	Kupaške Bórkowy	Jänschalde-Ost	Janšojsce Pódzajtšo	Rehnsdorf	Radušc
Burg-Kolonie	Prizaške Bórkowy	Kolonie	Pipanojsce	Steinitz	Šćeńc
Dissen-Striesow	Dešno-Strjažow	Peitz	Picnjo	Göritz	Chórice
Dissen	Dešno	<i>Fischer- und Festungsstadt</i>	<i>Rybakaške a twardnicowe město</i>	Oelsnig	Wólšynka
Striesow	Strjažow	Cottbuser Vorstadt	Chóšebuske Pšedměsto	Raakow	Rakow
Guhrow	Góry	Drehnower Vorstadt	Drjenojske Pšedměsto	Forst (Lausitz)	Baršč (Łužyca)
Schmogrow-Fehrow	Smogorjow-Prjawoz	Gubener Vorstadt	Srocynce Wutwaški	<i>Kreis- und Rosenstadt</i>	<i>Wokrejsne a rožowe město</i>
Fehrow	Prjawoz	Malxebogen	Małksowy Wokłon	Bohrau	Bórow
Schmogrow	Smogorjow	Ottendorf	Otašojsce	Briesnig	Rjasnik
Saccasne	Zakaznja	Stadtmitte	Srjejsz Města	Groß Bademeusel	Wjelike Bóžemysle
Werben	Wjerbno	Tauer	Turjej	Groß Jamno	Jamne
Brahmow	Brama	Schönhöhe	Šejnejda	Hornow	Rogow
Ruben	Rubyn	Teichland	Gatojsce	Klein Bademeusel	Małe Bóžemysle
Döbeln-Land	Derbno-Kraj	Bärenbrück	Barbuk	Klein Jamno	Małe Bóžemysle
Felixsee	Felikswy Jazor	Maust	Hus	Mulknitz	Małksa
Bloischdorf	Błobošojsce	Neuendorf	Nowa Wjas	Naundorf	Glink
Bloischdorf-Kolonie	Błobošajska Kolonija	Turnow-Preilack	Turnow-Pšituk	Sacro	Zakrjow
Wiesengrund	Łukojce	Preilack	Pšituk	Domsdorf	Domašojsce
Gahry	Garjej	Turnow	Turnow	Eulo	Wiłow
Gosda	Gózd	Drebkau	Drjowk	Keune	Chójna
Jethe	Jaty	Casel	Kózle	Mexiko	Mexiko
Mattendorf	Matyjojsce	Domsdorf	Domašojsce	Neu Sacro	Nowy Zakrjow
Trebendorf	Trjebejsce	Drebkau	Drjowk	Noßdorf	Nosyđtojsce
Dubrau	Dubrawa	Greifenhain	Maliń	Kolkwitz	Gołkojsce
Klinge	Klinka	Jehserig	Jazorki	Babow	Bobow
Smarso	Smaržow	Kausche	Chusej	Brodtkowitz	Brodkojsce
Peitz	Picnjo	Laubst	Lubošc	Dahlitz	Dalic
Drachhausen	Hochoza	Leuthen	Lutol	Eichow	Dubje
Aue	Hugon	Schorbus	Skjarbošc	Glinzig	Glink
Dorf	Wjas	Siewisch	Žiwize	Gulben	Gołbin
Heide	Pódgóla	Auras	Huraz	Hänchen	Hajnk
Sand	Pěski	Golschow	Gólašow	Kackrow	Kokrjow
Drehnow	Drjenow	Illmersdorf	Njamorojsce	Klein Gaglow	Gogolowk

Landkreis Spree-Neiße / Wokrejs Sprjewja-Nysa			
Kolkwitz	Gołkojce	Spremberg	Grodk
Krieschow	Kśiśow	<i>Perle der Lau- sitz</i>	<i>Parlicka Łużyce</i>
Kunersdorf	Kósobuz	Cantdorf	Konopotna
Limberg	Limbark	Graustein	Syjk
Milkersdorf	Górnej	Groß Luja	Łojow
Papitz	Popojce	Haidemühl	Gózdź
Wiesendorf	Naseńce	Hornow	Lěšće
Zahsow	Cazow	Lieskau	Lěšk
Alte Siedlung	Stare Sedliščo	Schönheide	Prašyjca
Annahof	Aniny Dwór	Schwarze Pumpe	Carna Plumpa
Krieschow Vor- werk	Vorwerk Forbark	Sellessen	Zelezna
Neue Siedlung	Nowe Sedliščo	Terpe	Terpje
Putgolla	Pódgóla	Trattendorf	Dubrawa
Rabenau	Rabenow	Türkendorf	Zakrjow
Neuhausen/Spree	Kopańce/Sprjewja	Wadelsdorf	Zakrjejc
Groß Döbbern	Wjelike Dobrynje	Weskow	Wjaska
Haasow	Hażow	Bühlow	Běła
Schenkendöbern	Derbno	Muckrow	Mokra
Grano	Granow	Hornow- Vorwerk	Lěšćański For- wark
Groß Gastrose	Góśceraż	Obertrattendorf	Górna Dubrawa
Kerkwitz	Keřkojce	Pulsberg	Lutoboř
Taubendorf	Dubojce	Welzow	Wjelcej
Klein Gastrose	Mały Góśceraż	Proschim	Prožym
		Karlseld	Karlowe Pólo
		Sibirien	Sibirska

Bei der Verwendung von Gemeindennamen im angestammten Siedlungsgebiet ist gemäß § 9 Absatz 4 BbgKVerf (Kommunalverfassung des Landes Brandenburg) zu beachten, dass die Gemeinden zweisprachig, in Deutsch und Niedersorbisch, ausgewiesen werden müssen.

Glossar

Ackerland	Das Ackerland (A) umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Ackerkulturen (Getreide, Hülsenfrüchte, Hackfrüchte, Handelsgewächse und Futterpflanzen) sowie stillgelegte Ackerflächen. Außerdem gehören zum Ackerland die dem feldmäßigen Anbau von Gartenbaukulturen dienenden Flächen, auch unter Gewächshäusern.
Ackerzahl	Die Ackerzahl ist ein Maßstab für die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens am jeweiligen Standort. Sie wird abgeleitet aus den Bodenzahlen im Ackererschätzungsrahmen unter Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen für Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind. Die Skala möglicher Werte reicht von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem - enthält die Geobasisdaten der Liegenschaften. Vereint die bisher getrennt und mehrfach gespeicherten Daten des Automatisierten Liegenschaftsbuches (ALB) und der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) in einem Datenmodell. Das sind im Wesentlichen Flurstücke, Gebäude, Flächen der tatsächlichen Nutzung, Flächen der Bodenschätzung und Eigentümer.
Bauerwartungsland	Beschreibt Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).
Bodenbonität Bonität des Bodens	Ist die Bewertung der Ertragsfähigkeit und somit die Schätzung des Werte landwirtschaftlicher Flächen (Bodenschätzung), wobei zunächst die Ertragsfähigkeit des Grundstücks geschätzt wird und dann noch Zu- oder Abschläge aufgrund der Geländeeigenschaft (z.B. Hangneigung) berücksichtigt werden.
Bodenschätze	Entsprechend § 3 Abs. 1 Bundesberggesetz (BBergG) sind Bodenschätze, mit Ausnahme von Wasser, alle mineralischen Rohstoffe in festem und flüssigem Zustand und Gase, die in natürlichen Ablagerungen oder Ansammlungen (Lagerstätten) in oder auf der Erde, auf dem Meeresgrund, im Meeresuntergrund oder im Meerwasser vorkommen.
Erstverkauf	Erstmalige Verkäufe von in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellten Wohnungen oder Eigenheimen und von ursprünglich als Mietobjekte errichteten Wohnungen, die umgewandelt wurden.
Grünland	Das Grünland (Gr) umfasst die Dauergrasflächen, die durch Einsaat oder auf natürliche Weise (Selbstaussaat) entstanden sind und zum Anbau von Gras oder anderen Grünfütterpflanzen genutzt werden. Sie dürfen mindestens fünf Jahre lang nicht Bestandteil der Fruchtfolge sein. In der Regel werden sie gemäht oder beweidet.
Grünlandzahl	Die Grünlandzahl ist ein Maßstab für die natürliche Ertragsfähigkeit von Dauergrünland. Sie wird abgeleitet aus den Grünlandgrundzahlen im Grünlanderschätzungsrahmen unter Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen für Ertragsunterschiede, die auf Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind. Die Skala möglicher Werte reicht von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).
künftige Verkehrsfläche	Der Wert künftiger Gemeinbedarfsflächen bestimmt sich nach gefestigter Rechtsprechung qualitäts- und wertmäßig über das Institut der Vorwirkung, d.h. dem Ankaufspreis muss auch im freihändigen Erwerb die Qualität des Grundstücks zugrunde gelegt werden, die es zu dem Zeitpunkt besitzt, wenn es von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wird.

Mittelwert, arithmetisch	Das arithmetische Mittel (auch Durchschnitt) ist derjenige Mittelwert, der als Quotient aus der Summe der betrachteten Zahlen und ihrer Anzahl berechnet ist.
Mittelwert, median (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

A	Ackerland
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
ALB	Automatisiertes Liegenschaftsbuch
ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (Erläuterung im Glossar)
Anz.	Anzahl
AZ	Ackerzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BbergG	Bundesberggesetz
BbgGAGebO	Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BRW	Bodenrichtwert (in €/m ²)
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
BWA	Bodenwertanteil (in %), prozentualer Anteil des Bodenwertes am Gesamtkaufpreis
BWN	Bodenwertniveau (in €/m ²)
€/m²	Euro je Quadratmeter
EntGBbg	Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg
FD	Flachdach
GE	Gewerbegebiet
GF	Gebädefaktor (in €/m ²), aus dem Verhältnis „(KP – Bodenwert) / Wfl“
GR	Grünland
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
GZ	Grünlandzahl
ha	Hektar (als Flächeneinheit)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KF	Kauffall / Kauffälle, auch Anzahl der Kauffälle
KP	Kaufpreis
KPI	Kaufpreis inklusive Inventar
KP / Nfl	Verhältnis „Kaufpreis zur Nutzfläche“ (in €/m ²)
KP / Wfl	Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ (in €/m ²)
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (Landesbetrieb)
LK	Landkreis
LMBV	Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH
m²	Quadratmeter (als Flächeneinheit)
Mio.	Millionen
Nfl	Nutzfläche (in m ²)
NFP	Nutzflächenpreis (in €/m ²), aus dem Verhältnis „KP / Nfl“
NHK	Normalherstellungskosten (in €/m ²)
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
OSL	Oberspreewald-Lausitz
OT	Ortsteil
SD	Satteldach
SP	Steigpreis (<i>am Ende einer Zwangsversteigerung zu zahlender Geldbetrag</i>)
SP / VW	Verhältnis „Steigpreis zum Verkehrswert“
SPN	Spree-Neiße

SWF	Sachwertfaktor
T€	Tausend Euro (als Geldeinheit)
UK	Umrechnungskoeffizient
VW	Verkehrswert (auch Marktwert einer Immobilie) (in €)
WD	Walmdach
WE	Wohneinheit (auch Wohnung)
Wfl	Wohnfläche (in m ²)
WFP	Wohnflächenpreis (in €/m ²), aus dem Verhältnis „KP / Wfl“
ZVG	Zwangsversteigerung