

# **Grundstücksmarkttendenzen 2021**

**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: <a href="mailto:gaa-spn-osl@lkspn.de">gaa-spn-osl@lkspn.de</a> Internet: <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de/SPN-OSL/index.php">https://www.gutachterausschuss-bb.de/SPN-OSL/index.php</a>
Berichtszeitraum	01.01.2021 bis 31.12.2021
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2021 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2022 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	September 2022
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse ( <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> ) und im Internetshop <b>GEOBROKER</b> ( <a href="https://geobroker.geobasis-bb.de">https://geobroker.geobasis-bb.de</a> ) Als Druckexemplar bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Anschrift usw. siehe oben)
Gebühr <sup>1</sup>	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 <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> 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 <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de">https://www.gutachterausschuss-bb.de</a> anzugeben.  Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2019, dl-de/by-2-0 ( <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> ), <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>  Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

---

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

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1 DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE</b>	<b>6</b>
<b>2 ZIELSETZUNG DER GRUNDSTÜCKSMARKTTENDENZEN</b>	<b>6</b>
<b>3 RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1.1 Geografische Lage und Daten	7
3.1.2 Regional- und Landesplanung	8
3.1.3 Verkehr, Infrastruktur	8
3.1.4 Verwaltungsstrukturen	9
3.1.5 Das sorbische/wendische Siedlungsgebiet	10
<b>3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten</b>	<b>10</b>
3.2.1 Bevölkerung und Arbeitsmarkt	10
3.2.2 Kaufkraftkennziffern	11
3.2.3 Wirtschaftsstruktur	11
3.2.4 Tourismus	13
3.2.5 Bautätigkeit, Stadtumbau und Wohnen	14
<b>4 ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE</b>	<b>16</b>
4.1 Vertragsvorgänge	17
4.2 Flächenumsatz	17
4.3 Geldumsatz	18
<b>5 BAULAND</b>	<b>19</b>
5.1 Allgemeines, Umsatzzahlen	19
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau	20
5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung – Selbstständige Wohnbaugrundstücke	20
<b>6 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>22</b>
<b>6.1 Allgemeines, Umsatzzahlen</b>	<b>22</b>
6.1.1 Die Agrarstruktur der Landkreise	22
6.1.2 Die Forststruktur der Landkreise	23
6.1.3 Rahmenbedingungen für die Marktanalyse	23
6.1.4 Umsatzzahlen	25
<b>6.2 Landwirtschaftliche Nutzflächen</b>	<b>27</b>
6.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung des Ackerlandes	27
6.2.2 Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes	28
6.2.3 Unland, Geringstland	29
<b>6.3 Forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>30</b>
6.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen	30
<b>7 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>32</b>
<b>7.1 Allgemeines</b>	<b>32</b>
7.1.1 Kriterien für eine qualifizierte Auswertung	32
7.1.2 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen	32
<b>7.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser</b>	<b>33</b>
7.2.1 Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern	33
<b>7.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser</b>	<b>35</b>

7.3.1	Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften	35
7.3.2	Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern	35
<b>8</b>	<b>BODENRICHTWERTE</b>	<b>36</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag	36
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland und deren Entwicklung	37
8.3	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung	38
8.4	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung	40
<b>9</b>	<b>AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES</b>	<b>41</b>
9.1	Rechtsgrundlagen	41
9.2	Die regionalen Gutachterausschüsse	41
9.2.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	41
9.2.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	42
9.2.3	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den Landkreisen SPN und OSL	43
9.3	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	44
<b>Anhang 1</b>	<b>Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg</b>	<b>45</b>
<b>Anhang 2</b>	<b>Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis OSL Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis SPN</b>	<b>46 47</b>
<b>Anhang 3</b>	<b>Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2021)</b>	<b>48</b>
<b>Anhang 4</b>	<b>Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis OSL</b>	<b>49</b>
<b>Anhang 5</b>	<b>Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis SPN</b>	<b>50</b>
<b>Anhang 6</b>	<b>Sorbische Ortsnamen – im Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>	<b>51</b>
<b>Anhang 7</b>	<b>Sorbische Ortsnamen – im Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja Nysa</b>	<b>52</b>
<b>Glossar</b>		<b>54</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>		<b>56</b>

## Allgemeine Hinweise

Für den Grundstücksmarkt 2021 wurden in diesem Jahr Markttendenzen in gekürzter Form dargestellt.

Es erfolgten keine umfassenden Marktanalysen, wie sie in den jeweiligen Grundstücksmarktberichten gemäß § 14 Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) darzustellen sind.

**Zur besseren Lesbarkeit der Preisanalysen wird im Fließtext und in den Tabellenüberschriften vom Gebrauch der sorbischen Bezeichnungen der Ortsnamen Abstand genommen.**

## Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 01. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch die Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV 2010 verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diese Grundstücksmarktendenzen erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 04. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018). Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link:

<https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/Standardmodelle.htm>

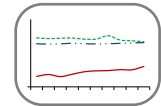
§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>) Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

Eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Modelle und Richtlinien des Landes Brandenburg an die ImmoWertV 2021 beginnt im Jahr 2022.

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

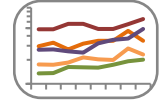
### Gesamtumsätze:

- solide Marktlage mit steigenden Umsätzen, insbesondere bei bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen
- leicht rückläufiger Flächenumsatz



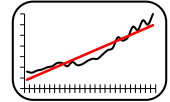
### Wohnbauland:

- teilweise stark steigendes Bodenpreisniveau vorwiegend in den CB-nahen Wohnlagen



### Land- und Forstwirtschaftsflächen:

- Aufwärtstrend der Preise bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen hält an
- Preisentwicklung bei Wald etwas verhaltener



### Einfamilienhäuser:

- weiter steigende Preise von Einfamilienhäusern



### Doppelhaushälften und Reihenhäuser

- steigende Preise auch auf diesem Teilmarkt



## 2 Zielsetzung der Grundstücksmarkttendenzen

Zielsetzung der Grundstücksmarkttendenzen 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/ Wokrejs Sprjewja Nysa und Oberspreewald-Lausitz zu vermitteln.

Grundlage für die vorliegende Veröffentlichung sind die im Programmsystem "Automatisiert geführte Kaufpreissammlung" (AKS) des Landes Niedersachsen zeitnah und in anonymisierter Form erfassten Kauffall-, Miet- und Pachtdateien, die durch komplexe Auswertungen entsprechend den Vorgaben der Wertermittlung aufbereitet und den Grundstücksarten zugeordnet wurden.

Die Ergebnisse der Analysen des örtlichen Grundstücksmarktes, insbesondere die Umsatz- und Preisentwicklungen, werden für das Berichtsjahr 2021 dargestellt.

Für einen Überblick zum Marktgeschehen wurden nur Teilmärkte wie Bauland, Land- und Forstwirtschaftliche Grundstücke, Bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) sowie Bodenrichtwerte analysiert und Aussagen zu deren Preisniveau in Form von Markttendenzen getroffen.

### 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.



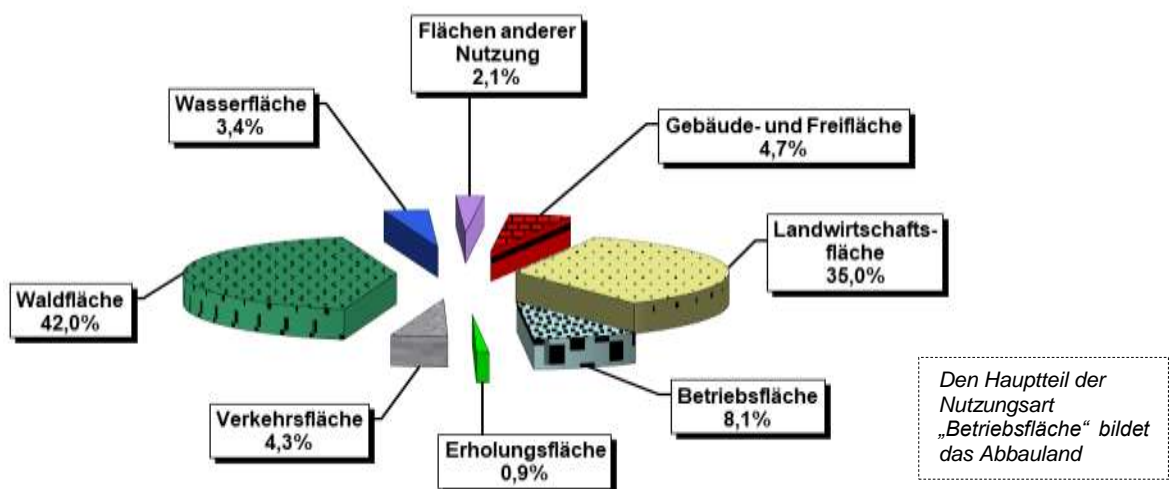
**Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg**

Beide Kreise liegen im Strukturraum „weiterer Metropolitanraum“.

Quelle: Karte unter [www.politische-bildung-brandenburg.de](http://www.politische-bildung-brandenburg.de)

Gesamtfläche: 2.880 km<sup>2</sup> (LK SPN: 1.657 km<sup>2</sup>, LK OSL: 1.223 km<sup>2</sup>) 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](http://www.spreewald.de)

In den Landkreisen Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja Nysa 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 Folgen davon sind mehr als 122 Restlöcher und zahlreiche Kippengelände. So ist beispielsweise der „Senftenberger See“ im **Lausitzer Seenland**<sup>2</sup> Teil einer sanierten Bergbaufolgelandschaft und gehört mit ca. 1.300 ha Fläche zu den größten künstlich angelegten Seen Europas. Er ist, wie auch das Erholungsgebiet „Grünwalder Lauch“ im Süden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz, ein bemerkenswertes Beispiel für eine gelungene Rekultivierung und seit Jahren touristischer Anziehungspunkt für Freizeit und Erholung.

### 3.1.2 Regional- und Landesplanung



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

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

Quelle: Landesvermessung und Geobasisdaten Brandenburg

### 3.1.3 Verkehr, Infrastruktur

Die Landkreise Spree-Neiße/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.

<sup>2</sup> das **Lausitzer Seenland** – aus einstigen Tagebauen länderübergreifend geschaffene größte künstliche Wasserlandschaft Europas und Deutschlands viergrößtes 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 Landkreise Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa ist Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca). Per 01.01.2016 wurde die Gemeinde Hornow-Wadelsdorf/ Lěšće/Zakrjejc 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: <a href="mailto:poststelle@osl-online.de">poststelle@osl-online.de</a>	Telefon: 035 62 / 986 – 0 Telefax: 035 62 / 986 – 110 89 E-Mail: <a href="mailto:info@lkspn.de">info@lkspn.de</a>

*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.

Im Anhang 6 und 7 wurden die zum Siedlungsgebiet zugehörigen Orte mit ihren sorbischen Schreibweisen zusammengestellt.

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

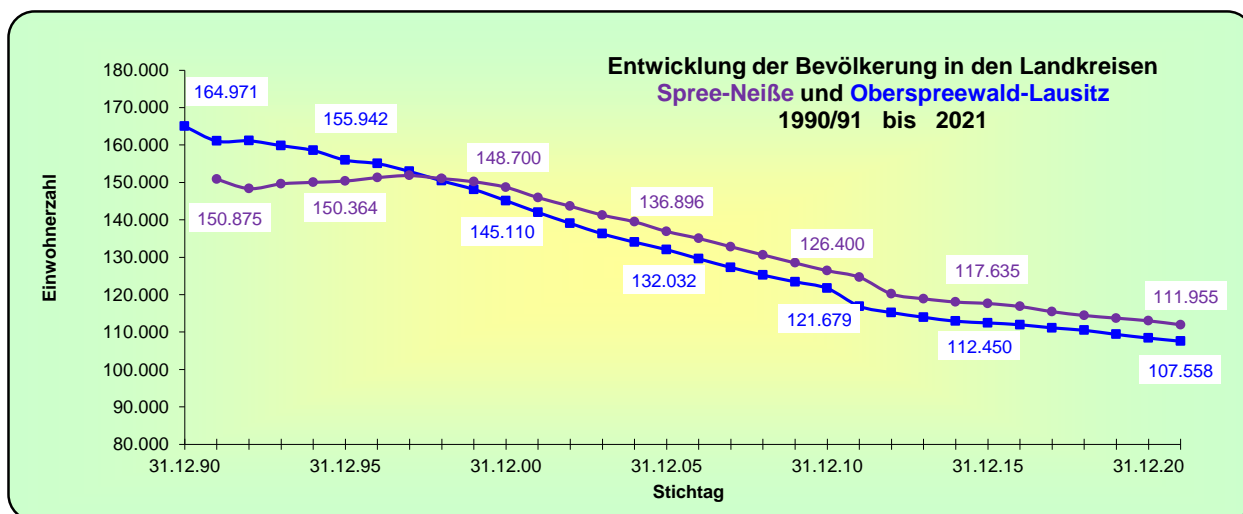


## 3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

### 3.2.1 Bevölkerung und Arbeitsmarkt

Die Bevölkerungszahlen<sup>3</sup> 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.



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

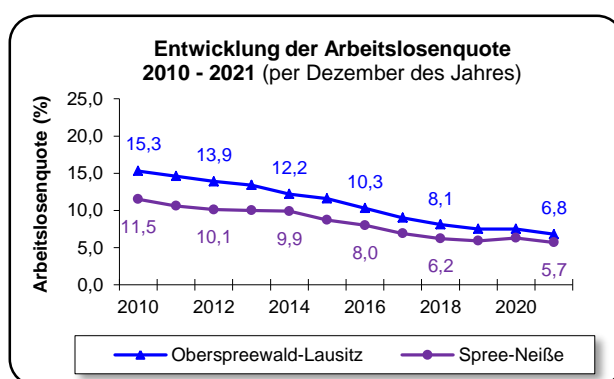
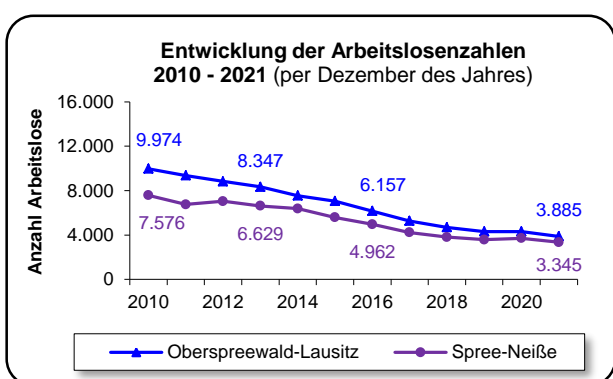
Mit dem Bevölkerungsrückgang hat sich auch die Bevölkerungsdichte in den Landkreisen verringert. In der folgenden Tabelle sind die Zahlen für beide Landkreise zusammengestellt.<sup>4</sup>

Landkreis	Bevölkerung (Einwohner – EW)			Bevölkerungsdichte (Einwohner / km <sup>2</sup> )		
	31.12.1991	31.12.2000	31.12.2021	31.12.1991	31.12.2000	31.12.2021
Spree-Neiße	150.875	148.700	111.955	91	90	68
Oberspreewald-Lausitz	161.047	145.110	107.558	132	119	88

## 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/Chósebusz) gibt für die Landkreise regelmäßig die entsprechenden Kennziffern heraus. Für die Landkreise Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja Nysa und Oberspreewald-Lausitz wurden folgende Kennziffern zur Kaufkraft und deren Entwicklung veröffentlicht (Stand: Juli 2021).

Absolut in Mio €	Kaufkraft (KKF)		Wachstumsrate in % 2020 bis 2021 bezogen auf Euro pro Kopf
	pro Kopf in €	Index D=100	
<b>Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja Nysa</b>			
2 509	22 689	89,6	4,5%
<b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>			
2 372	22 387	88,4	4,6%

Quelle: © Michael Bauer Research GmbH 2022 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.

<sup>4</sup> 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, Schwarzheide, Senftenberg und Großräschen festgelegt.

Ihre Branchenkompetenzfelder sind Automotive, Biotechnologie, Energiewirtschaft / -technologie, Mineralöle / Biokraftstoffe, Kunststoffe/Chemie, Logistik, Medien/ IKT, Metallherzeugung/Metallbe- und -verarbeitung und Mechatronik.

Im Landkreis Spree-Neiße/ Wokrejs Sprjewja Nysa erhält die **Stadt Spremberg** mit den Branchenkompetenzfeldern Energie, Kunststoffe / Chemie und Papier die entsprechende Förderung.

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

### **Beispiele für Industrie- und Gewerbeansiedlungen**

Der größte Arbeitgeber im **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** ist die BASF Schwarzheide GmbH. Weitere standortprägende Unternehmen sind z.B. die TAKRAF GmbH in Lauchhammer, die Lausitzer Stahlbau Ruhland GmbH in Ruhland, die Züblin Stahlbau GmbH in Senftenberg oder die Fränkischen Rohrwerke Gebr. Kirchner GmbH & Co. in Schwarzheide.

Der größte Arbeitgeber im **Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja Nysa** 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/Grodtk, die Peitzer Edelfisch Handelsgesellschaft mbH in Peitz, SolarSun 24 in Tschernitz, Trevira und die Löhr MEGAFLEX Schaumstoff GmbH in Guben und die Cristalica GmbH in Döbern.

Die Kreisstadt Forst (Lausitz)/Baršć (Lužyca) 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 Posamenten 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 Schwarzheide GmbH erfolgreich.

## Energieregion Lausitz

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

Für den Landkreis Spree-Neiße/ Wokrejs Sprjewja Nysa 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)/ Baršć (Łużyca) 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/ Wokrejs Sprjewja Nysa 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/Wokrejs Sprjewja Nysa 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 „Der Laden“ 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 (%)	
2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
<b>Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja Nysa</b>							
193.412	160.906	620.648	537.191	3,2	3,3	43,8	38,9
<b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>							
246.097	211.924	771.172	683.476	3,1	3,2	35,9	33,4

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2022

### 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/  
Wokreis Sprjewja Nysa:

- Stadt Forst (Lausitz)
- Stadt Döbern
- Stadt Guben
- Gemeinde Jänschwalde
- Stadt Peitz
- 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, Raumbearbeitung

Bauabgang in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2021					
Landkreis	Wohngebäude			Nichtwohngebäude	
	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche (1.000 m <sup>2</sup> )	Anzahl der Gebäude	Nutzfläche (1.000 m <sup>2</sup> )
Spree-Neiße	14	86	5,3	27	17,9
Oberspreewald-Lausitz	14	77	5,0	36	20,4

**Bautätigkeit in den Landkreisen**

Ausgewählte Kennziffern im Bereich Bauen und Wohnen						
	Landkreis Spree-Neiße			Landkreis Oberspreewald-Lausitz		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
<b>Baugenehmigungen gesamt*</b>	318	257	<b>165</b>	205	158	<b>136</b>
Neubau Wohngebäude	198	198	<b>118</b>	120	128	<b>114</b>
Neubau Nichtwohngebäude	61	59	<b>47</b>	23	30	<b>22</b>
<b>Baufertigstellungen gesamt</b>	180	202	<b>241</b>	99	83	<b>79</b>
Neubau Wohngebäude	143	170	<b>183</b>	183	75	<b>68</b>
Neubau Nichtwohngebäude	37	32	<b>58</b>	16	8	<b>11</b>
<b>Wohngebäudebestand</b>	33 690	33 828	<b>34 003</b>	29 019	29 167	<b>29 234</b>
<b>Wohnungsbestand (Anzahl der WE)</b>	64 208	64 178	<b>64 308</b>	64 350	64 424	<b>64 507</b>

\* einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Quelle für Bauabgang und ausgewählte Kennziffern: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2022

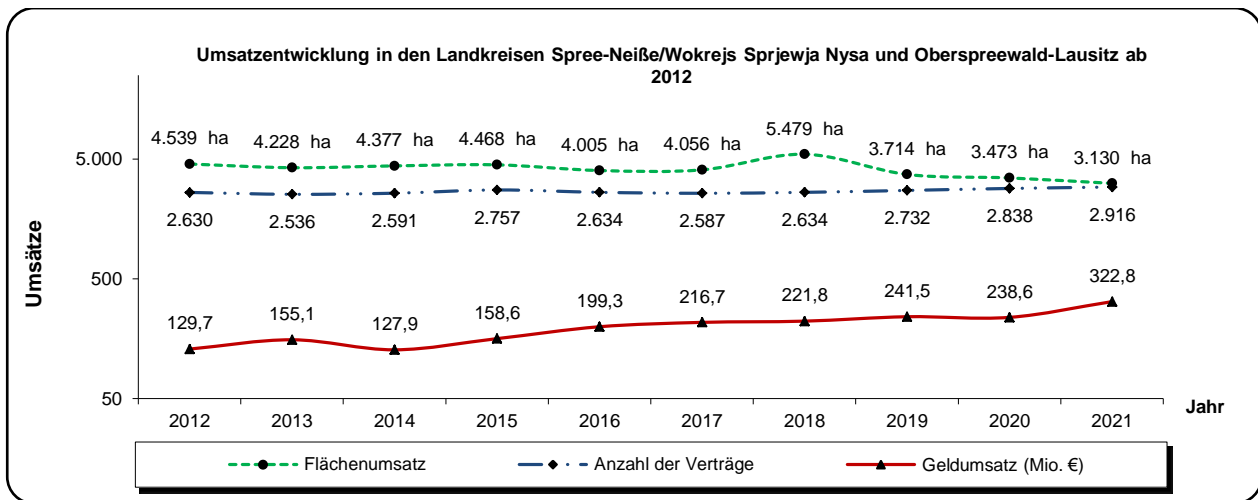
## 4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2021 stützt sich auf die Verträge, die im Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 abgeschlossen und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2022 registriert wurden. Auch nach dem Stichtag eingegangene Verträge werden Bestandteil der Kaufpreissammlung.

Die Umsatzzahlen des Jahres 2021 entwickelten sich in beiden Landkreisen im Vergleich zum Vorjahr bis auf den Flächenumsatz weiter positiv.

Der Flächenumsatz ging im Vergleich zum Jahr 2020 um rd.10 % zurück. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz haben sich nur die land- und forstwirtschaftlichen Flächenumsätze verringert (- 13 %). Im Landkreis Spree-Neiße reduzierten sich die Flächenumsätze bei den bebauten und sonstigen Grundstücken. Im Gegenzug verdoppelte sich der Flächenumsatz bei den unbebauten Bauflächen.

Der seit einigen Jahren steigende Geldumsatz hat nach kurzer Stagnation im Jahr 2020 auch im Berichtsjahr wieder kräftig zugelegt (+ 39 %).



### 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.

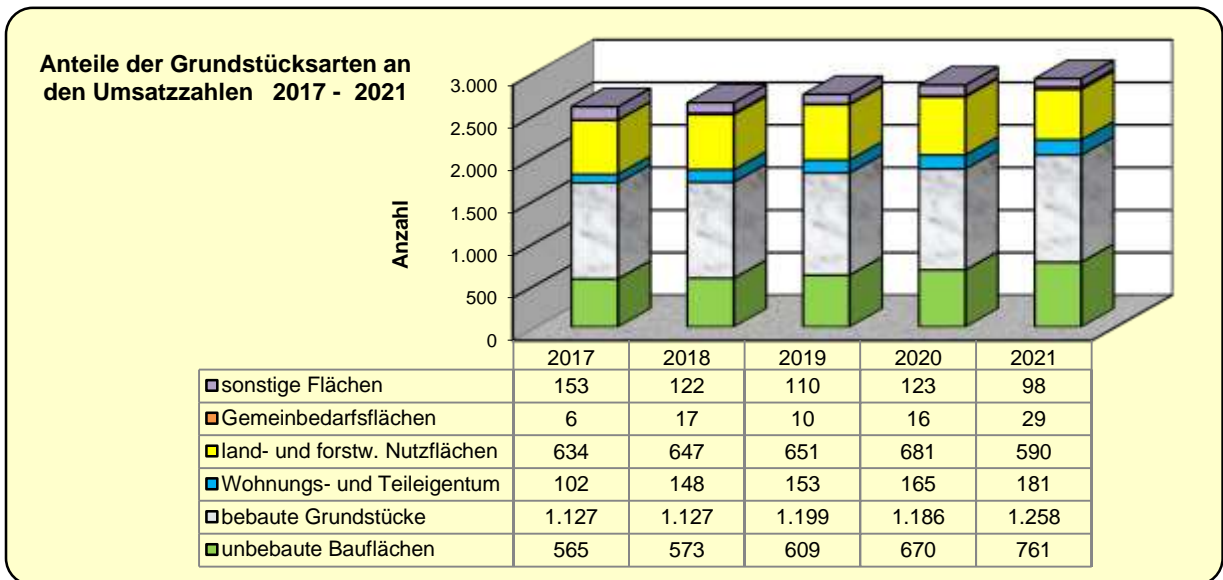
Gemäß dieser Einteilung erfolgt die Analyse einzelner Kennziffern des Grundstücksmarktes, wie z.B. die Anzahl der Vertragsvorgänge, die Geld- und Flächenumsätze sowie die Zwangsversteigerungen in den Landkreisen.

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

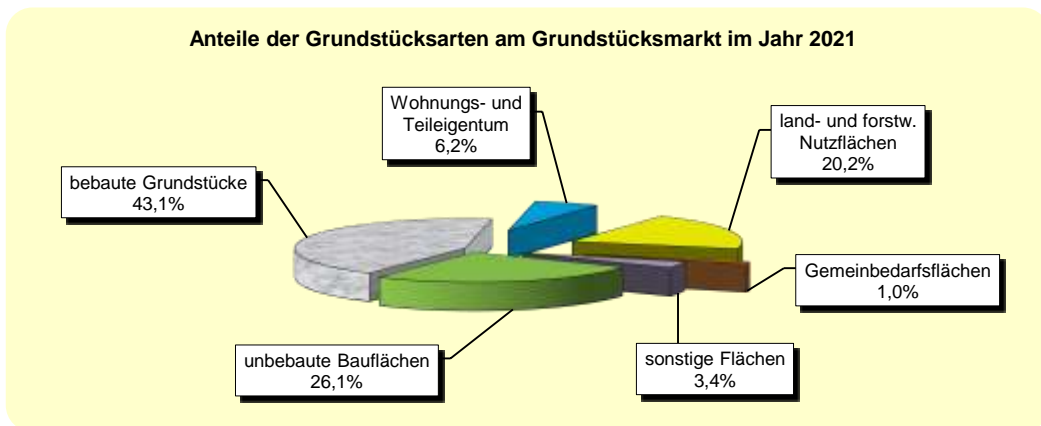


### 4.1 Vertragsvorgänge

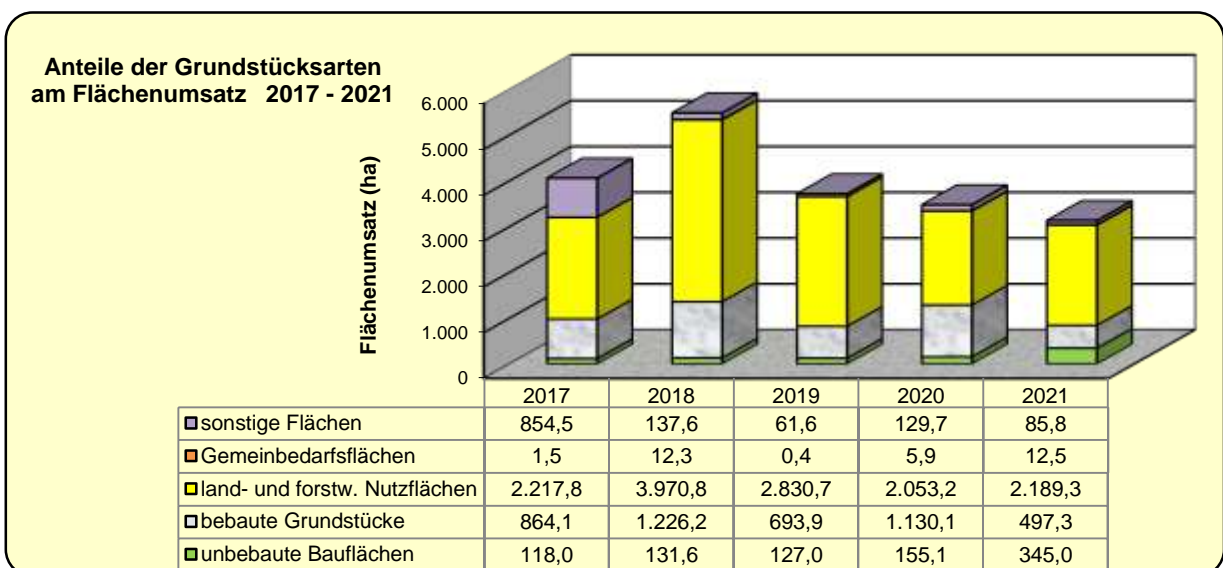
Aus der Grafik sind die Vertragszahlen innerhalb der Teilmärkte und ihre Entwicklung seit 2017 ersichtlich. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Datensätze in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz um insgesamt 76 gestiegen.



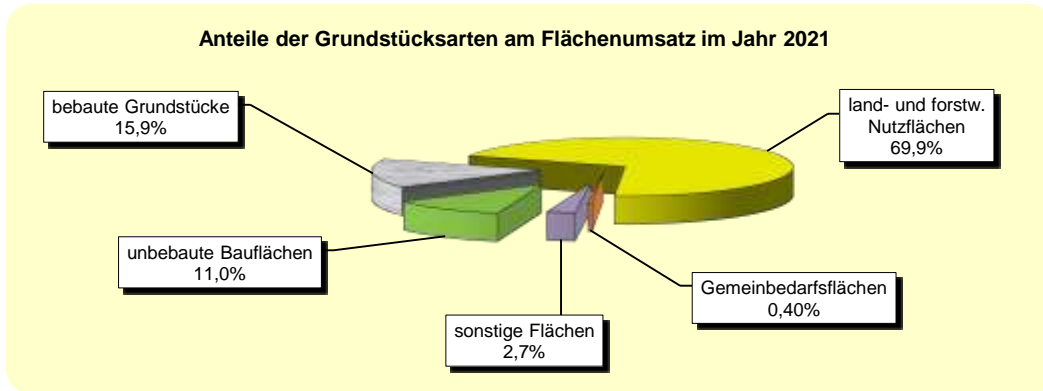
Die folgende Grafik verdeutlicht die prozentuale Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte.



### 4.2 Flächenumsatz

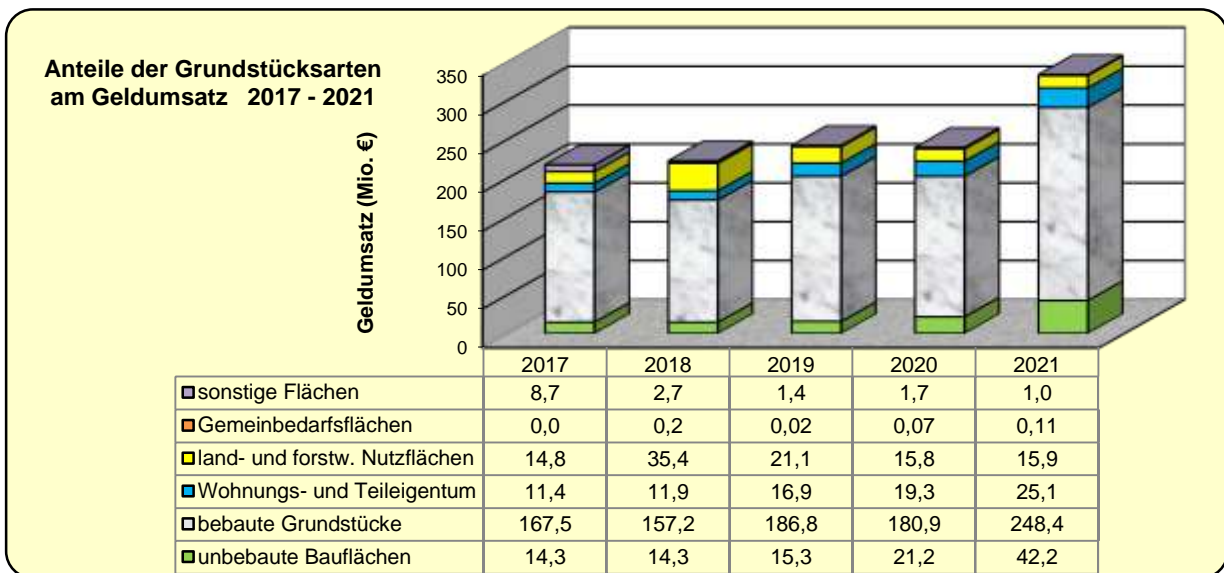


Der um ca. 344 ha rückläufige Flächenumsatz ist auf den starken Rückgang der Umsätze bei den bebauten Grundstücken (- 633 ha) zurückzuführen. Fast alle anderen Teilmärkte hatten einen höheren Flächenumsatz zu verzeichnen, bei den unbebauten Bauflächen hat er sich sogar mehr als verdoppelt.

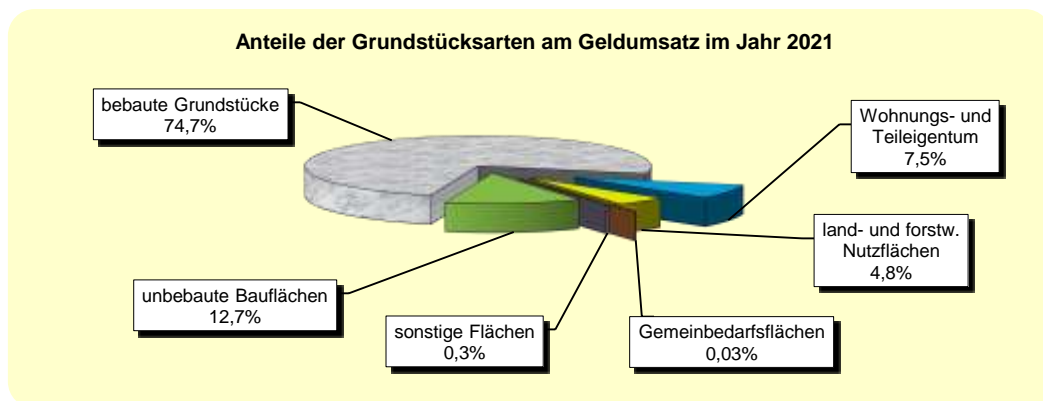


**4.3 Geldumsatz**

Im Vergleich zum Jahr 2020 ist der Geldumsatz um 93,7 Mio. € (+ 39 %) gestiegen. Das ist vorrangig auf die Umsätze bei den bebauten Flächen mit einem Plus von 67,5 Mio. € und den unbebauten Grundstücken mit + 21 Mio. € zurückzuführen. Auch die gestiegenen Geldumsätze beim Wohnungs- und Teileigentum mit + 5,8 Mio. € trugen zu dem kräftigen Anstieg bei.



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



## 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 53 Verträge über zukünftige Gemeinbedarfsflächen, die im Jahr 2021 abgeschlossen wurden.

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 708 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Das sind 118 Erwerbsvorgänge mehr als im Jahr 2020. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 188,6 ha. Der Geldumsatz erhöhte sich um 20,8 Mio. €.

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2020 und 2021 gegenübergestellt.

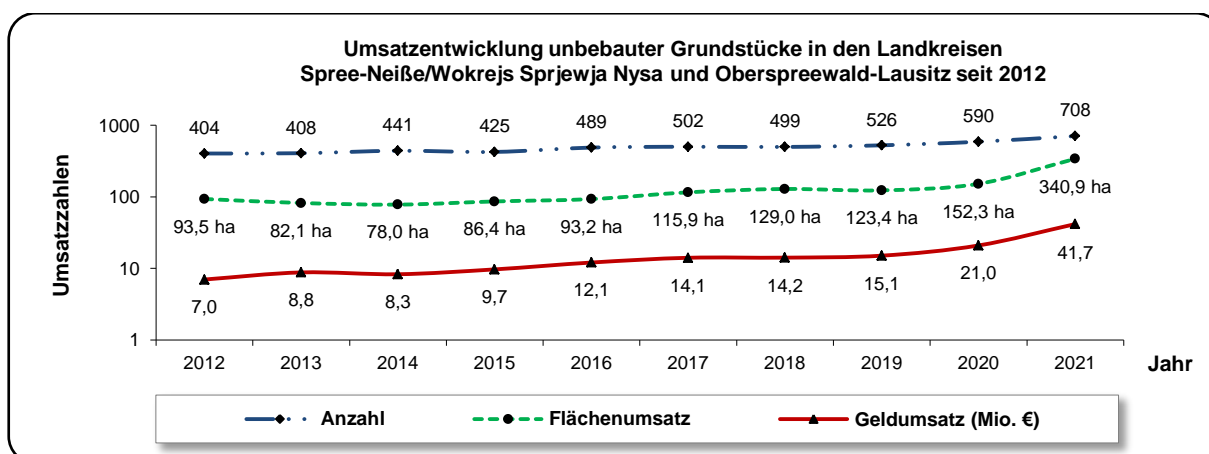
Übersicht über die Gesamtumsätze der unbebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.
590	<b>708</b>	<b>+ 20,0 %</b>	152,3	<b>340,9</b>	<b>+ 123,8 %</b>	20,96	<b>41,72</b>	<b>+ 99,1 %</b>

Unter den 708 registrierten Datensätzen befanden sich 682 Kaufverträge (*inkl. 4 Verträge, bei denen der Grund und Boden zum bestehenden Gebäude zugekauft wurde*), 13 Tauschverträge, zwei Auseinandersetzungen, zwei Zwangsversteigerungen und neun 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 2021						
Landkreis	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Oberspreewald-Lausitz	274	<b>337</b>	73,5	<b>137,6</b>	10,9	<b>22,3</b>
Spree-Neiße	316	<b>371</b>	78,8	<b>203,3</b>	10,1	<b>19,4</b>

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 m<sup>2</sup> (maximal 2.005 m<sup>2</sup>) und in **übergroße, zusammengesetzte Grundstücke**, bei denen neben dem üblichen Bauland auch großflächiges Garten- bzw. Hinterland oder eine mögliche 2. Baustelle ohne vertragliche Preisdifferenzierung verkauft wurde, unterteilt.

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

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

#### 5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung – Selbstständige Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2021 standen 214 Kaufverträge über selbständige, erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz für die folgenden Untersuchungen zur Verfügung. Das sind 8 Verträge weniger als im Vorjahr.

Die Preisspanne reichte von 4,00 €/m<sup>2</sup> bis 115,00 €/m<sup>2</sup>. Die Grundstücke waren zwischen 259 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> groß.

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

Übersicht über das Preisniveau selbstständiger Wohnbauflächen – 2021					
Lage	Anzahl	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Flächengröße (Spanne) m <sup>2</sup>	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
<b>ländliche Wohnlagen</b>	77	<b>20,19 / 18,35 / 16,31</b> (4,00 – 70,26)	<b>1.130 / 1.050</b> (284 – 2.000)	45	<b>20.700 / 18.200</b> (3.600 – 60.000)
<b>städtische Wohnlagen Spree-Neiße</b>	30	<b>23,25 / 21,21 / 20,94</b> (7,56 – 44,55)	<b>970 / 890</b> (422 – 1.891)	45	<b>20.600 / 19.100</b> (6.000 – 40.000)
<b>städtische Wohnlagen Oberspreewald-Lausitz</b>	23	<b>34,50 / 34,98 / 30,00</b> (14,00 – 72,00)	<b>1.090 / 1.020</b> (509 – 1.800)	40	<b>38.100 / 31.000</b> (12.500 – 116.700)
<b>CB-nahe Wohnlagen</b>	14	<b>48,58 / 47,96 / 45,69</b> (23,00 – 110,00)	<b>820 / 790</b> (403 – 1.350)	40	<b>39.400 / 36.600</b> (10.000 – 89.340)
<b>neue Wohngebiete</b>	70	<b>64,61 / 61,09 / 65,00</b> (20,20 – 115,00)	<b>880 / 840</b> (435 – 1.872)	40	<b>53.500 / 54.100</b> (17.400 – 175.000)

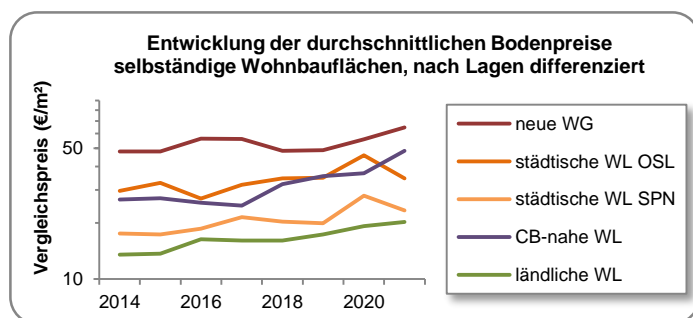
\* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber den Vorjahreszahlen in einigen Bereichen stark gestiegen. Besonders in den CB-nahen Wohnlagen (+ rd. 12 €/m<sup>2</sup>) und den neuen Wohngebieten (+ rd. 9 €/m<sup>2</sup> insgesamt, mit + rd. 3 €/m<sup>2</sup> für SPN und + rd. 12 €/m<sup>2</sup> für OSL). Für die ländlichen Wohnlagen ist eher von einer Seitwärtsbewegung auszugehen. In den städtischen Wohnlagen hingegen gingen die Durchschnittspreise um - 12 €/m<sup>2</sup> (OSL) bzw. - 5 €/m<sup>2</sup> (SPN) zurück.

Der mittlere Gesamtpreis fiel in den städtischen Wohnlagen des Landkreises Oberspreewald-Lausitz um rd. 8 T€ bei geringfügig größeren Grundstücken. In den städtischen Wohnlagen im Landkreis Spree-Neiße wurden im Mittel rd. 2 T€ mehr gezahlt, allerdings waren die Grundstücke rd. 100 m<sup>2</sup> größer.

Der mittlere Gesamtpreis für Grundstücke in neuen Wohngebieten fiel um rd. 3 T€ geringer aus. Die Grundstücke waren hier durchschnittlich 140 m<sup>2</sup> kleiner.

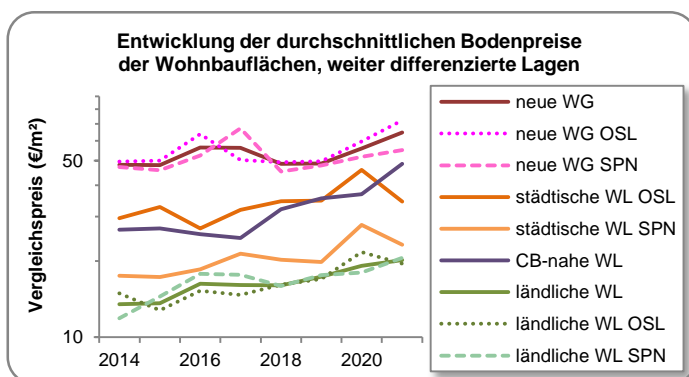
Die meisten Eigentümerwechsel wurden im Raum Spremberg mit Sellessen und Terpe mit 20 Kaufverträgen beurkundet. In den Städten Großräschen und Peitz waren es 13 Transaktionen. Weitere Schwerpunkte gab es in der Stadt Lübbenau/Spreewald und in der Gemeinde Lindenau mit je 8 sowie der Stadt Schwarzheide mit 7 Kauffällen.



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

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

Diese Grafik verdeutlicht die teilweise stark positive Preisentwicklung besonders in den städtischen Wohnlagen und das unterschiedliche Preisniveau bei den ländlichen Wohnlagen nach Landkreisen differenziert.



## 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 ein. Sie sind daher nicht in den folgenden Darstellungen enthalten.

### 6.1 Allgemeines, Umsatzzahlen

#### 6.1.1 Die Agrarstruktur der Landkreise<sup>5</sup>

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

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

Von den 189 im Jahr 2021 beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz registrierten Landwirtschaftsbetrieben wurden 37.456 ha bewirtschaftet. Im Jahr 2021 waren beim Landkreis Spree-Neiße 294 Landwirtschaftsbetriebe registriert, die 49.507 ha bewirtschafteten.

Die landwirtschaftlichen Unternehmen der Landkreise SPN/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 in den Landkreisen **Spree-Neiße** und **Oberspreewald-Lausitz** bewirtschafteten Flächen war Getreide gefolgt von Pflanzen zur Grünernte.

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.

---

<sup>5</sup> Zuarbeiten der Landwirtschaftsbehörden der Landkreise Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja Nysa und Oberspreewald-Lausitz

### 6.1.2 Die Forststruktur der Landkreise<sup>6</sup>

Zum 01.01.2012 sind durch eine Reform in der Forstverwaltung neue Strukturen geschaffen worden. Die Betreuung der Eigentümer bei der Bewirtschaftung der Kommunal- und Privatwälder und die Wahrnehmung hoheitlicher und gemeinwohlorientierter Aufgaben erfolgt nun durch die Oberförstereien Calau, Senftenberg, Cottbus und Drebkau mit ihren 26 Revierförstereien. Für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Landeswaldes sind zum Teil die Landeswaldoberförstereien Doberlug, Lübben bzw. Peitz zuständig. Durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg werden alle hoheitlichen Belange koordiniert und mit 272.559 ha etwa ein Viertel des Gesamtwaldes des Landes Brandenburg bewirtschaftet.

Die Wälder im Raum Oberspreewald-Lausitz (38 % der Landkreisflächen) und Spree-Neiße (45 % 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. 73 % der Waldflächen ein. Nur rd. 27 % der Flächen haben Laubholzbestand. Hier sind die Buche, die Eiche, die Birke, die Erle und in sehr geringem Umfang die Robinie zu nennen. Die Verteilung der Baumarten ist territorial recht unterschiedlich. Erlenwälder findet man besonders an feuchten Standorten wie dem Spreewald. Die Kiefer wächst fast überall. Der natürlichen Verbreitungs- und Toleranzamplitude und der Anpassungsfähigkeit der Kiefer geschuldet wurde die potentiell natürliche Vegetation, u.a. bestehend aus Eichen, stark zurückgedrängt.

Durch den Erlass des Waldgesetzes des Landes Brandenburg im Jahr 2004 (zuletzt geändert 2019) soll die Schutz-, Nutz-, und Erholungsfunktion des Waldes auch für die nachfolgenden Generationen sichergestellt werden.

### 6.1.3 Rahmenbedingungen für die Marktanalyse

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

#### Einteilung der verkauften Flächen nach ihrer individuellen Lage

Die Einteilung der Kauffälle erfolgt durch die Unterscheidung der veräußerten Grundstücke nach ihrer Lage bezogen zu Siedlungsgebieten und Nutzungsmöglichkeiten in **ortsferne** Lagen, **ortsnahe** Lagen und **objektnahe** Lagen.<sup>7</sup>

#### Einteilung der verkauften Flächen nach ihrer Lage in der naturräumlichen Gliederung

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

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

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

---

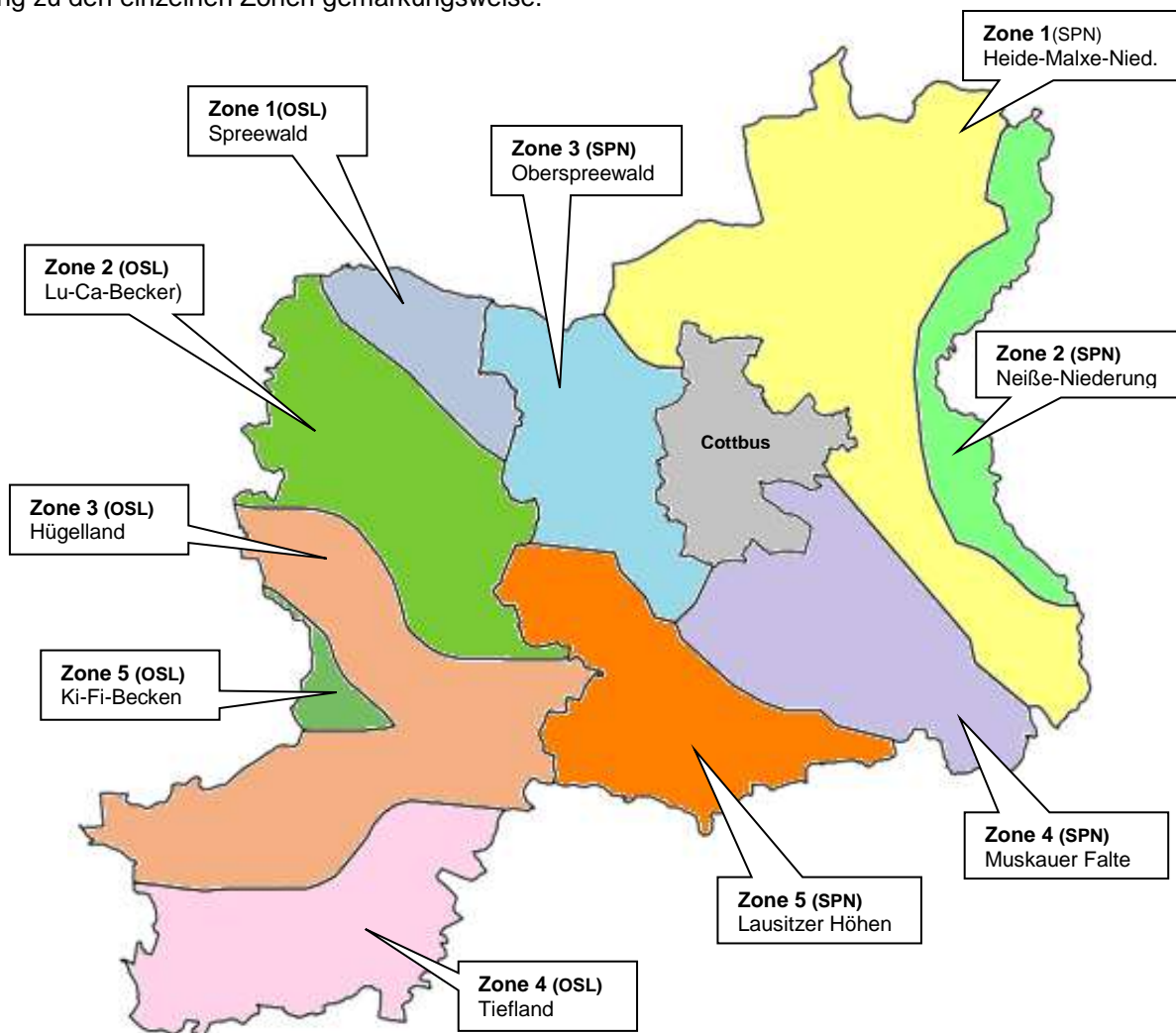
<sup>6</sup> Quelle: <https://forst.brandenburg.de/lfb/de/>; Zuarbeit der ehemaligen Ämter für Forstwirtschaft Doberlug-Kirchhain und Lübben

<sup>7</sup> Die Begriffe ortsforn, ortsnah und objektnah sind im Glossar näher definiert.

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

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

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



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

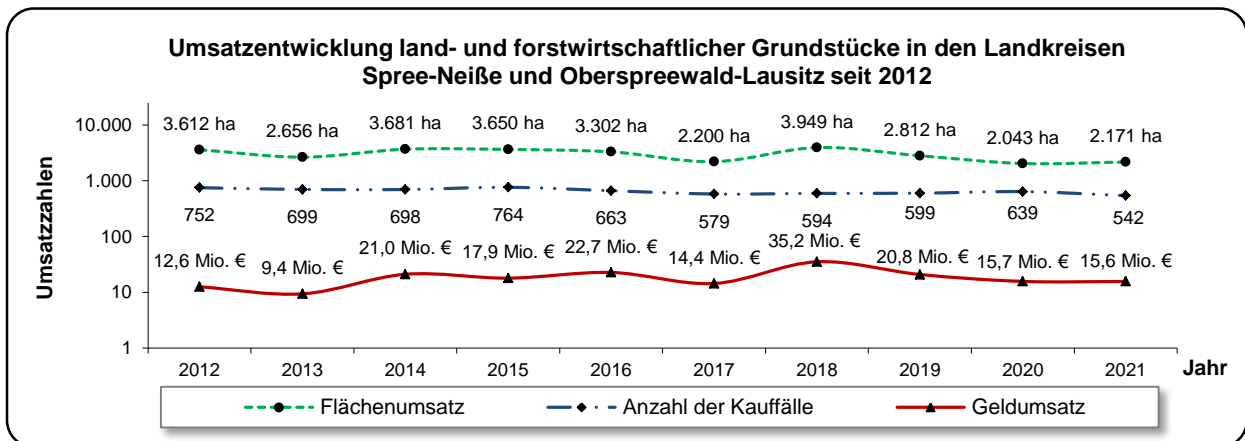


6.1.4 Umsatzzahlen

Die Vertragszahlen sind gegenüber dem Vorjahr entgegen dem bisherigen Trend rückläufig entwickelt (- 15,2 %). Im Landkreis Spree-Neiße waren es 42 Verträge weniger als im Jahr 2020 und im Landkreis Oberspreewald-Lausitz 55 Verträge.

Der Flächenumsatz ist allerdings um rd. 6,2 % gestiegen, der Geldumsatz allerdings um 0,3 % gefallen. Die negativen Veränderungen beruhen im Wesentlichen auf den Umsätzen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Im Landkreis Spree-Neiße haben sich der Flächen- (+ 13 %) und Geldumsatz (+6,9 %) positiv entwickelt.

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

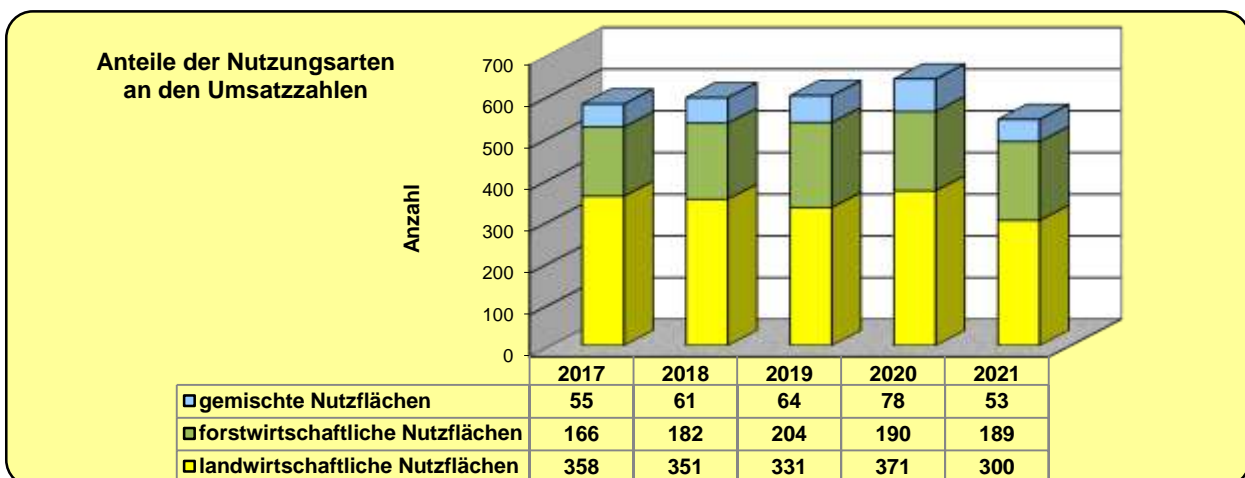


In den folgenden detaillierten Grafiken werden die Umsatzzahlen der Teilmärkte des aktuellen Berichtsjahres den Zahlen der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

**Anzahl der Verträge**

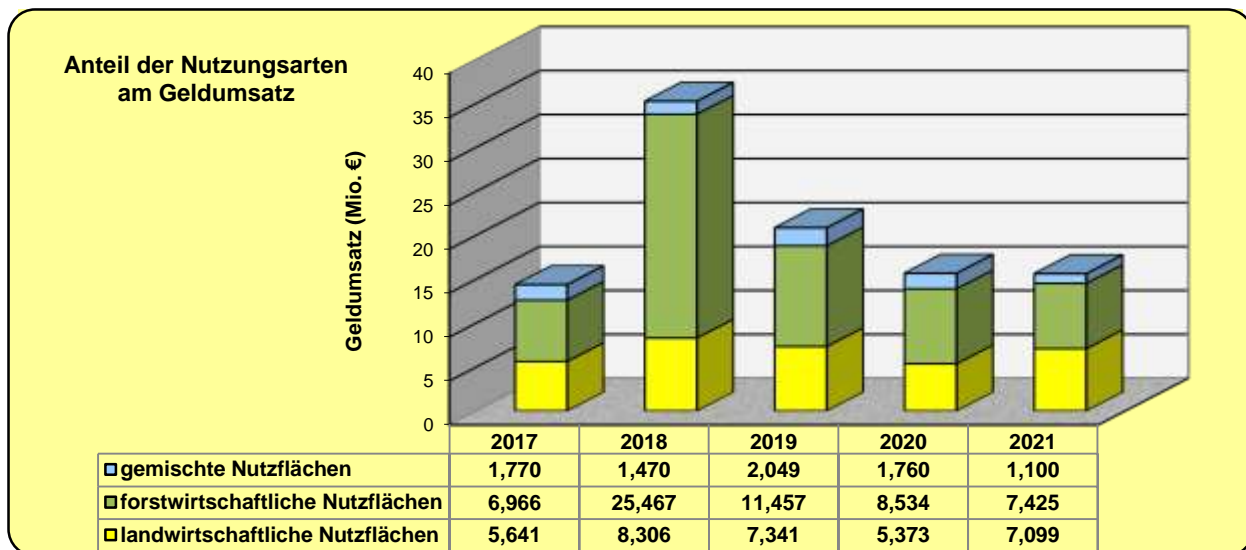
Mit 542 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2021 ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2020 (639) um 97 Abschlüsse gesunken. Unter ihnen befanden sich 530 Kaufverträge, 2 Tauschverträge, 2 Auseinandersetzungsverträge und 8 Zwangsversteigerungen.

Unter den Kaufverträgen befanden sich nur noch 3 Verträge, die zu den besonderen Bedingungen der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) bzw. nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) geschlossen wurden. Diese Art von Verträgen ist 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 15,6 Mio. € ist um nur -43 T€ gegenüber dem Vergleichszeitraum gefallen. Landwirtschaftliche Nutzflächen verzeichneten jedoch einen Zuwachs um + 32 %, bei den forstwirtschaftlichen Flächen fiel der Geldumsatz um -13 %. Die gemischten Flächen hatten ein Umsatzminus von 37 %.

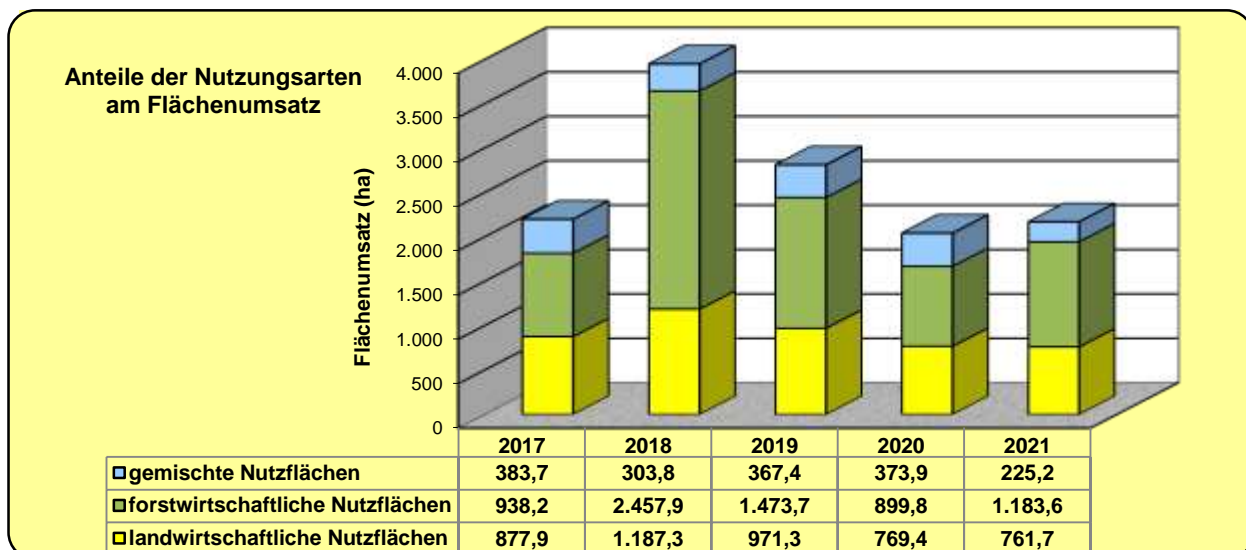


Nur bei den gemischten Flächen führte der geringere Flächenumsatz zu einem Rückgang des finanziellen Umsatzes. Durch gestiegene Preise bei den Forstflächen stieg der Geldumsatz trotz eines geringeren Flächenumsatzes.

Im Berichtsjahr wurden 9 Verträge registriert, mit denen sehr große forstwirtschaftliche aber auch landwirtschaftliche Flächen (> 15 ha) zum Teil im Paket veräußert wurden. Damit wurde ein Geldumsatz von 7,6 Mio. € realisiert. Das heißt: rd. 1,7 % der Vertragsvorgänge bewirkten 49 % des gesamten teilmarktspezifischen Geldumsatzes.

**Flächenumsatz**

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



Die 9 Verträge mit denen mehr als 15 ha pro Vertrag den Eigentümer wechselten, erreichten einen Flächenumsatz von rd. 938,1 ha. Das entspricht rd. 43 % des gesamten Flächenumsatzes des Teilmarktes.

Der Anteil der verkauften land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen am Gesamtflächenumsatz des Berichtsjahres betrug rd. 70 %.

## 6.2 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Für das Jahr 2021 standen 219 Kauffälle über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen und ortsnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 581,5 ha für Auswertungen zur Verfügung.

Die Preise dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen bewegten sich in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße in einer Spanne von 0,06 €/m<sup>2</sup> bis 2,23 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Preis lag bei 0,69 €/m<sup>2</sup> (Median 0,59 €/m<sup>2</sup>). Der nach der Fläche gewichtete mittlere Bodenpreis betrug 0,75 €/m<sup>2</sup>.

Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 132 m<sup>2</sup> bis 26,6 ha. Durchschnittlich wechselten 2,7 ha Landwirtschaftsflächen den Eigentümer. Der Medianwert lag bei rd. 1,4 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 2021 gab es keine Verkäufe derartiger Anbauflächen. Insgesamt liegt seit 1994 nur eine sehr geringe Anzahl vor, die keine verallgemeinerungswürdigen Aussagen zulassen.

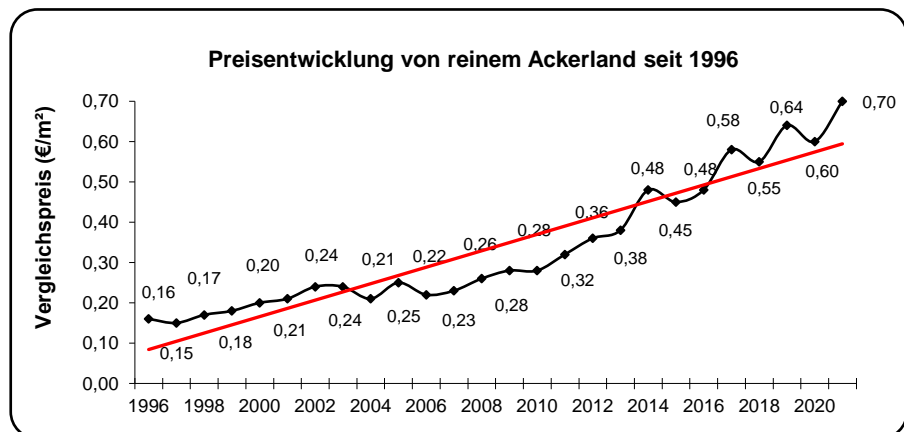
### 6.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung des Ackerlandes

Im Jahr 2021 wechselte 143-mal Ackerland (Vorjahr: 167) in ortsfernen und ortsnahen Lagen seinen Eigentümer. Dabei entstand ein Flächenumsatz von 420,8 ha, das sind 8,7 ha weniger als im Vergleichszeitraum. Die Preise für Ackerland streuten von 0,09 €/m<sup>2</sup> bis 2,00 €/m<sup>2</sup> und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,70 €/m<sup>2</sup> bzw. im nach der Fläche gewichtetem Mittel bei 0,80 €/m<sup>2</sup>. Die Ackerflächen waren 0,1 ha bis 26,6 ha und im Durchschnitt 2,9 ha groß.

Entsprechend der Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,61 €/m<sup>2</sup> und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,5 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 143 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in den Nutzungsarten Ackerland zur Verfügung. Davon entfielen auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz 63 KF und den Landkreis Spree-Neiße 80 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 2021						
Lage		Ø Preis €/m <sup>2</sup> (Spanne)	Ø AZ (Spanne)	Ø Preis €/m <sup>2</sup> / Ø AZ - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz ha*	Anzahl der Kauffälle
LK Oberspreewald-Lausitz	<b>Zone 1</b> (Spreewald)	<b>0,67</b> (0,25 – 1,00)	<b>37</b> (27 – 47)	<b>0,79 / 32</b>	<b>0,8 / 3,3</b> (0,2 – 2,3)	4
	<b>Zone 2</b> (Lu-Ca Becken)	<b>0,79</b> (0,36 – 1,30)	<b>33</b> (18 – 53)	<b>1,00 / 29</b>	<b>2,5 / 24,7</b> (0,2 – 7,3)	10
	<b>Zone 3</b> (Hügelland)	<b>0,76</b> (0,22 – 1,45)	<b>28</b> (24 – 39)	<b>0,93 / 28</b>	<b>3,9 / 90,8</b> (0,1 – 13,1)	23
	<b>Zone 4</b> (Tiefland)	<b>0,70</b> (0,25 – 1,82)	<b>26</b> (18 – 41)	<b>0,72 / 25</b>	<b>3,2 / 64,7</b> (0,3 – 8,8)	20
	<b>Zone 5</b> (Ki-Fi Becken)	<b>1,01</b> (0,4 – 1,18)	<b>29</b> (26 – 35)	<b>1,12 / 30</b>	<b>8,8 / 52,5</b> (0,6 – 14,4)	6
LK Spree-Neiße	<b>Zone 1</b> (Heide-Malxe-Nied.)	<b>0,52</b> (0,33 – 0,68)	<b>29</b> (20 – 47)	<b>0,48 / 24</b>	<b>1,7 / 22,5</b> (0,2 – 5,7)	13
	<b>Zone 2</b> (Neiße-Niederung)	<b>0,42</b> (0,19 – 0,57)	<b>33</b> (14 – 46)	<b>0,37 / 31</b>	<b>1,2 / 4,7</b> (0,4 – 2,1)	4
	<b>Zone 3</b> (Oberspreewald)	<b>0,59</b> (0,10 – 1,12)	<b>34</b> (29 – 42)	<b>0,67 / 32</b>	<b>2,0 / 21,7</b> (0,50 – 8,9)	11
	<b>Zone 4</b> (Muskauer Falte)	<b>0,63</b> (0,09 – 1,33)	<b>32</b> (23 – 39)	<b>0,62 / 33</b>	<b>2,8 / 88,0</b> (0,1 – 26,6)	32
	<b>Zone 5</b> (Lausitzer Höhen)	<b>0,82</b> (0,45 – 2,00)	<b>28</b> (17 – 36)	<b>0,77 / 27</b>	<b>2,4 / 48,0</b> (0,3 – 14,5)	20

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

### 6.2.2 Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes

Für weitere Auswertungen standen 52 Kaufverträge über Grünlandflächen aus dem Jahr 2021 zur Verfügung. Das sind 28 Verträge weniger als im Vorjahr. Die Zahl der Verträge verteilte sich auf 19 im Landkreis OSL und auf 33 im Landkreis SPN. Der Flächenumsatz fiel mit 82,0 ha um 1,6 ha etwas geringer aus als im Vergleichszeitraum.

Die Preise für Grünland streuten von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 1,85 €/m<sup>2</sup> und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,63 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 0,54 €/m<sup>2</sup>). Der nach der Fläche gewichtete Vergleichspreis wurde mit 0,68 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Die Grünlandflächen waren 1.350 m<sup>2</sup> bis 13,3 ha und im Durchschnitt 1,6 ha groß. Grünland mit einer Flächengröße bis 2 ha machten rd. 79 % der Kauffälle aus.

Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,52 €/m<sup>2</sup> und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,0 ha.

### Zonale Grundstückspreise für Grünland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 52 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in der Nutzungsart Grünland zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

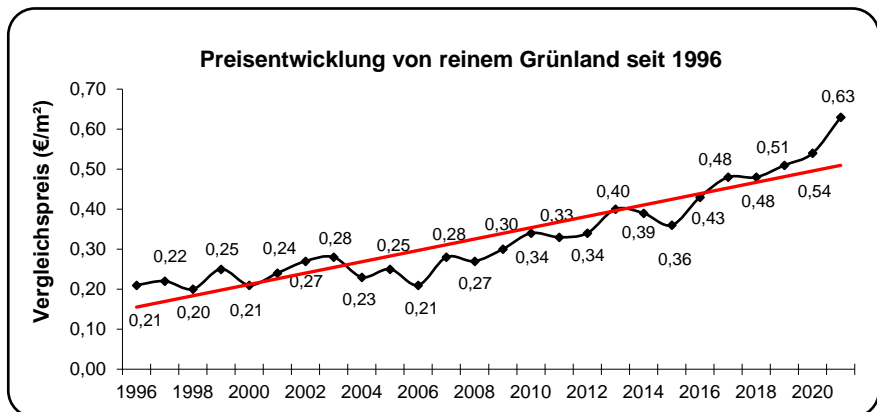
Zum einen wurde das arithmetische Mittel der Preise pro Quadratmeter Bodenfläche und der Grünlandzahlen gebildet. Außerdem wurden der mittlere Preis sowie die durchschnittliche Grünlandzahl (GZ), nach der Größe der verkauften Flächen gewichtet, ermittelt.

Zonale Grünlandpreise 2021						
Lage		Ø Preis €/m <sup>2</sup> (Spanne)	Ø GZ (Spanne)	Ø Preis €/m <sup>2</sup> / Ø GZ - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz ha**	Anzahl der Kauffälle
LK Oberspreewald-Lausitz	<b>Zone 1</b> (Spreewald)	<b>0,56</b> (0,10 – 1,00)	<b>26</b> (19 – 35)	<b>0,53 / 27</b>	<b>1,2 / 9,4</b> (0,2 – 3,3)	8
	<b>Zone 2</b> (Lu-Ca Becken)	1,16	35	1,21 / 35	4,2 / 8,3	2
	<b>Zone 3</b> (Hügelland)	1,48	31	1,23 / 26	0,9 / 1,9	2
	<b>Zone 4</b> (Tiefland)	<b>0,71</b> (0,44 – 1,09)	<b>37</b> (33 – 41)	<b>0,64 / 35</b>	<b>1,4 / 7,2</b> (0,1 – 6,2)	5
	<b>Zone 5</b> (Ki-Fi Becken)	0,89	36	0,88 / 31	7,1 / 14,3	2
LK Spree-Neiße	<b>Zone 1</b> (Heide-Malxe-Nied.)	<b>0,50</b> (0,25 – 0,60)	<b>32</b> (26 – 42)	<b>0,51 / 31</b>	<b>1,4 / 18,6</b> (0,3 – 3,7)	13
	<b>Zone 2</b> (Neiße-Niederung)	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	1
	<b>Zone 3</b> (Oberspreewald)	<b>0,49</b> (0,35 – 0,63)	<b>34</b> (24 – 42)	<b>0,50 / 34</b>	<b>1,5 / 18,9</b> (0,4 – 2,5)	13
	<b>Zone 4</b> (Muskauer Falte)	<b>0,59</b> (0,40 – 0,90)	<b>30</b> (25 – 37)	<b>0,55 / 31</b>	<b>0,7 / 2,8</b> (0,3 – 1,1)	4
	<b>Zone 5</b> (Lausitzer Höhen)	1,21	44	1,41 / 42	0,2 / 0,5	2

\*\* 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 2021 fortsetzte.



### 6.2.3 Unland, Geringstland

Im Jahr 2021 wurde zwei Unland- bzw. Geringstlandflächen in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Dabei handelt es sich um Flächen minderer Qualität (auch bergbaulich beanspruchte Flächen), die keine oder eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zulassen.

Für preisliche Aussagen zu diesem Teilmarkt wurden die Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2021 in die Auswertung mit einbezogen.

Preisniveau von Unlandflächen 2018 – 2021				
Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Verh. BRW (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Fläche (Spanne) m <sup>2</sup>
10	0,15 / 0,16 / 0,15 (0,02 – 0,25)	27 / 22 / 25 (22 – 35)	0,57 (0,40 – 0,70)	3.506 / 2.905 (317 – 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 2021 wurden 120 Verträge (Vorjahr: 114) ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse über forstwirtschaftliche Flächen in ortsfernen und ortsnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 697,6 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 401,8 ha weniger als im Jahr 2020. Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 1.232 m<sup>2</sup> und 338,4 ha und betrug im Mittel 5,8 ha.

Die Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich in beiden Landkreisen in einer Bandbreite von 0,04 €/m<sup>2</sup> bis 1,62 €/m<sup>2</sup>. Der mittlere Preis lag arithmetisch ermittelt bei 0,54 €/m<sup>2</sup> und nach der Fläche gewichtet ermittelt bei 0,92 €/m<sup>2</sup>.

Entsprechend dieser Verteilung ergibt sich für die Vergleichspreise ein Zentralwert in Höhe von 0,56 €/m<sup>2</sup>. Der Median der Flächengröße liegt bei rd. 1,7 ha.

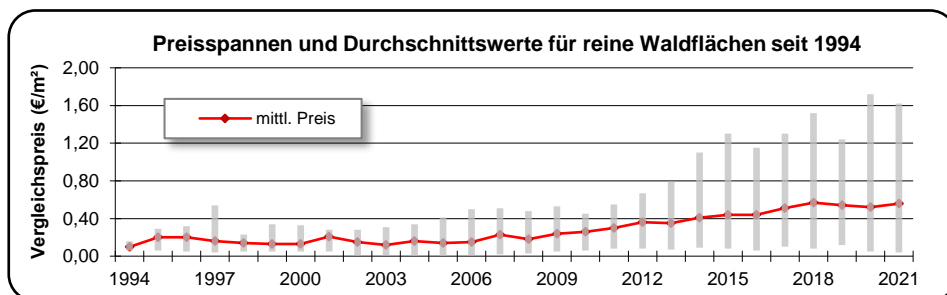
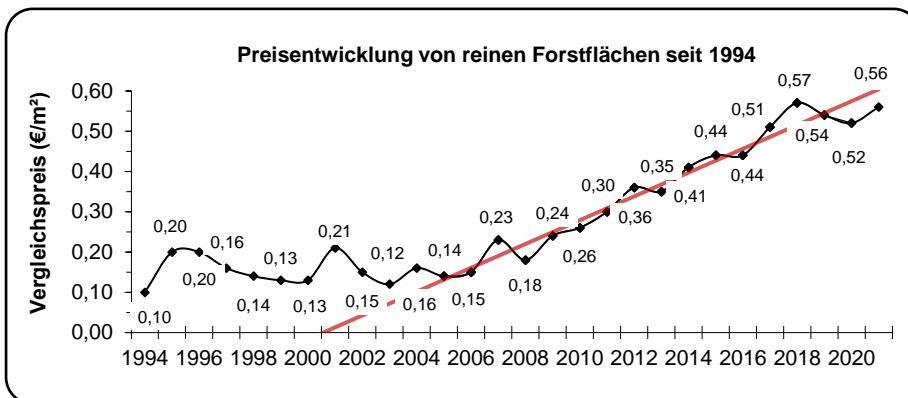
Anmerkung:

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 119 geeignete Kauffälle (47 aus dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz und 72 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.

<b>Zonale Waldpreise 2021</b>					
<b>Lage</b>	<b>Ø Preis (€/m<sup>2</sup>) (Spanne)</b>	<b>Ø Preis (€/m<sup>2</sup>) - gewichtet -</b>	<b>Ø Fläche / Umsatz (ha)**</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	
<b>LK Oberspreewald-Lausitz</b>	<b>Zone 1</b> (Spreewald)	<b>0,47</b>	<b>0,56</b>	<b>0,4 / 0,8</b>	2
	<b>Zone 2</b> (Lu-Ca Becken)	<b>0,54</b> (0,20 – 0,70)	<b>0,58</b>	<b>2,2 / 17,9</b> (0,3 – 5,3)	8
	<b>Zone 3</b> (Hügelland)	<b>0,72 (0,67*)</b> (0,49 – 1,16)	<b>1,13 (1,01*)</b>	<b>41,9 (8,9*) / 418,5</b> (0,6 – 338,4)	10 / 9
	<b>Zone 4</b> (Tiefland)	<b>0,42</b> (0,08 – 0,89)	<b>0,55</b>	<b>1,5 / 38,2</b> (0,1 – 6,5)	25
	<b>Zone 5</b> (Ki-Fi Becken)	<b>0,24</b>	<b>0,24</b>	<b>1,7 / 3,5</b>	2
<b>LK Spree-Neiße</b>	<b>Zone 1</b> (Heide-Malxe-Nied.)	<b>0,51</b> (0,15 – 1,10)	<b>0,57</b>	<b>4,5 / 76,9</b> (0,2 – 12,4)	17
	<b>Zone 2</b> (Neiße-Niederung)	<b>0,63</b> (0,22 – 1,01)	<b>0,79</b>	<b>3,8 / 33,9</b> (0,3 – 13,9)	9
	<b>Zone 3</b> (Oberspreewald)	<b>0,43</b> (0,09 – 0,68)	<b>0,43</b>	<b>1,7 / 21,8</b> (0,5 – 4,7)	13
	<b>Zone 4</b> (Muskauer Falte)	<b>0,71</b> (0,09 – 1,62)	<b>0,73</b>	<b>2,5 / 63,9</b> (0,1 – 17,3)	26
	<b>Zone 5</b> (Lausitzer Höhen)	<b>0,51</b> (0,29 – 0,80)	<b>0,51</b>	<b>3,0 / 21,3</b> (1,6 – 5,2)	7

\* Mittelwerte in Klammern – ohne Kauffälle größer 100 ha

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

## 7 Bebaute Grundstücke

### 7.1 Allgemeines

#### 7.1.1 Kriterien für eine qualifizierte Auswertung

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

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

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

Für die Einteilung der Immobilien richtet sich der Gutachterausschuss nach den Beschreibungen der Gebäudestandards der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Waren nicht alle Ausstattungsmerkmale am Objekt vorhanden, erfolgte die Zuordnung zu den Standardstufen entsprechend der überwiegenden Merkmale.

#### 7.1.2 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.258 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 74 Erwerbsvorgänge mehr als im Jahr 2020.

Der Flächenumsatz nahm gegenüber dem Vorjahr um 632,3 ha ab. Der Geldumsatz stieg hingegen um 67,8 Mio. €.

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2020 und 2021 gegenübergestellt.

Übersicht über die Gesamtumsätze der bebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.
1.184	1.258	+ 6,3 %	1.129,6	497,3	- 56,0 %	180,6	248,4	+ 37,5 %

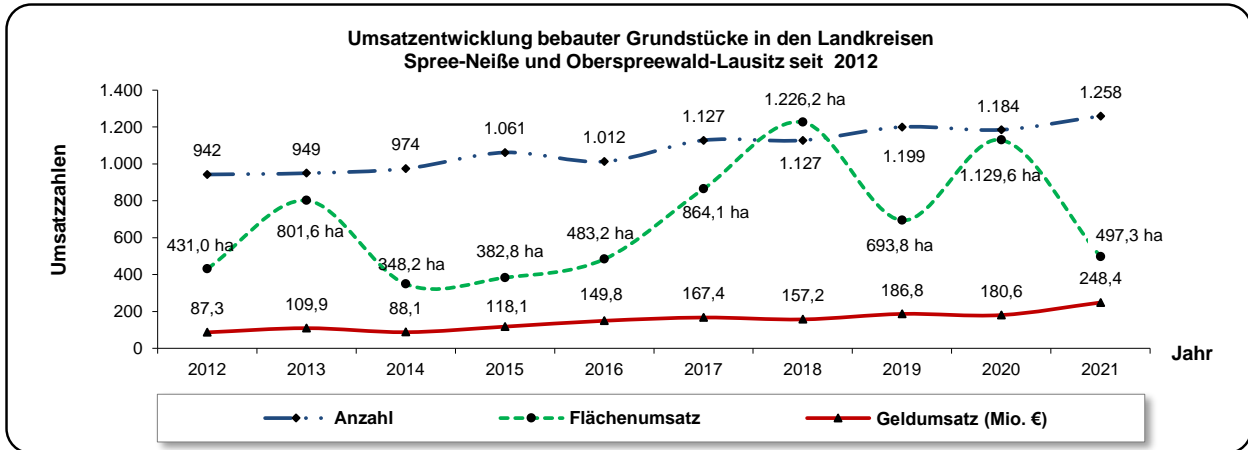
Unter den 1.258 registrierten Datensätzen befanden sich 1.226 Kaufverträge, drei Tauschverträge, 13 Auseinandersetzungsverträge, vier Verkäufe eines bebauten Erbbaurechtgrundstücks, 10 Zwangsversteigerungen und zwei sonstige Vorgänge.

Die folgende Tabelle differenziert die Umsätze nach Landkreisen.

Übersicht über die Umsatzzahlen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2020/21						
Landkreis	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Spree-Neiße	622	638	944,2	259,7	101,6	113,3
Oberspreewald-Lausitz	562	620	185,4	237,6	79,0	135,1



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



## 7.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 7.2.1 Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern

Unter diesem Punkt werden nur die Grundstücke betrachtet, deren Flächen nicht das übliche Maß (< 2.100 m<sup>2</sup>) für Einfamilienhäuser überschreiten, d.h. übergroße Grundstücke bleiben an dieser Stelle ohne Betrachtung.

Im Jahr 2021 wurden 302 freistehende Einfamilienhäuser (Vorjahr: 263) in den Landkreisen verkauft. Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 5,7 T€ bis 530 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 158 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.

Aus der Häufigkeit der Verteilung der Kaufpreise ergibt sich ein Zentralwert, auch Medianwert genannt, in Höhe von 144 T€.

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 140 m<sup>2</sup> und 2.066 m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug rd. 1.080 m<sup>2</sup> (Median: rd. 1.075 m<sup>2</sup>).

Für 162 Einfamilienhäuser waren die Wohnfläche bekannt. Sie waren im Mittel rd. 130 m<sup>2</sup>, die je nach Gebäudegrundfläche, Anzahl der Geschosse und dem Grad des Dachgeschossausbaus von 45 m<sup>2</sup> bis 202 m<sup>2</sup> variierte.

Die Höhen der am Markt realisierten Preise sind durch die Lage der Immobilien, ihren Ausstattungsstandard sowie ihren Zustand wesentlich beeinflusst.

Weitere Einflussgrößen sind ab bestimmten Baujahren auch die Typenbauten mit bestimmten Dachformen sowie das Vorhandensein eines Kellergeschosses.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ergebnisse der Preisanalysen der für eine detaillierte Auswertung geeigneten Kauffälle.

Preisniveau der Einfamilienhäuser in den Landkreisen SPN und OSL – 2021							
Bau-jahr	Modernisie-rungen	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m <sup>2</sup>	Ø BRW €/m <sup>2</sup>	Ø Wfl* (Spanne) m <sup>2</sup>	Ø WFP* (Spanne) €/m <sup>2</sup>
vor 1945	keine	8	<b>29</b> (12 – 45)	1.160 (405 – 1.940)	16	<b>130</b> (101 – 192)	<b>230</b> (118 – 446)
	geringfügige / mittlere	22	<b>73</b> (30 – 147)	1.150 (183 – 2.040)	21	<b>135</b> (67 – 192)	<b>550</b> (242– 816)
	überwiegend	22	<b>148</b> (87 – 255)	960 (344 – 2.051)	30	<b>125</b> (75 – 194)	<b>1.175</b> (799 – 1.586)
	umfangreich	16	<b>203</b> (130 – 325)	1.050 (310 – 2.020)	30	<b>120</b> (85 – 194)	<b>1.770</b> (1.040 – 2.417)
1945 bis 1969	geringfügige / mittlere	10	<b>78</b> (52 – 100)	1.280 (719 – 1.817)	17	<b>110</b> (65 – 145)	<b>750</b> (438 – 1.431)
	überwiegend / umfangreich	11	<b>172</b> (100 – 245)	1.370 (685 – 1.810)	27	<b>120</b> (63 – 174)	<b>1.490</b> (1.036 – 2.030)
1970 bis 1990	mittlere	2 <sup>FD</sup>	<b>134</b> (98 – 170)	950 (662 – 1.240)	19	<b>130</b> (85 – 170)	<b>1.075</b> (1.000 – 1.153)
		8 <sup>SD</sup>	<b>158</b> (95 – 225)	980 (505 – 1.626)	21	<b>150</b> (118 – 180)	<b>1.050</b> (805 – 1.267)
	überwiegend / umfangreich	4 <sup>FD</sup>	<b>154</b> (118 – 178)	990 (742 – 1.259)	27	<b>90</b> (70 – 109)	<b>1.730</b> (1.486 – 1.978)
		2 <sup>SD</sup>	<b>243</b> (148 – 370)	1.030 (305 – 1.880)	26	<b>135</b> (95 – 193)	<b>1.850</b> (1.017 – 2.727)
1991 bis 1999	geringfügige	21	<b>228</b> (130 – 345)	990 (547 – 1.960)	23	<b>135</b> (86 – 200)	<b>1.750</b> (850 – 2.585)
2000 bis 2009	keine bis geringfügige	6 <sup>SD</sup>	<b>275</b> (164 – 389)	720 (461 – 1.165)	36	<b>130</b> (89 - 167)	<b>2.160</b> (1.323 – 2.715)
		4 <sup>WD</sup>	<b>248</b> (145 – 387)	830 (323 – 1.366)	32	<b>130</b> (101 – 175)	<b>1.880</b> (1.436 – 2.211)
2010 bis 2019	keine	4	<b>416</b> (358 – 521)	900 (541 – 1.325)	67	<b>140</b> (100 – 174)	<b>3.020</b> (2.625 – 3.580)
ab 2018	Erstverkauf	8	<b>268</b> (224 – 395)	650 (434 – 1.003)	47	<b>115</b> (98– 169)	<b>2.340</b> (2.178 – 2.575)

\* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m<sup>2</sup>),  
Wfl – Wohnfläche (in m<sup>2</sup>) WFP – Wohnflächenpreis (in €/m<sup>2</sup>)  
FD – Gebäude mit Flachdach, SD – Gebäude mit Sattel- / Krüppelwalmdach WD – Gebäude mit Walmdach

### 7.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

#### 7.3.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2021 standen 59 geeignete Doppelhaushälften zur Auswertung zur Verfügung. Der Geldumsatz lag bei rd. 6,6 Mio. €.

Die Kaufpreise aller Doppelhaushälften streuten in einer Bandbreite von 19 T€ bis 295 T€ und lagen im Durchschnitt bei rd. 111 T€. Aus der Verteilung ergibt sich ein Medianwert in Höhe von 92 T€.

Die Grundstücke waren zwischen 269 m<sup>2</sup> und 1.751 m<sup>2</sup> groß. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei etwa 730 m<sup>2</sup>. Gemäß der Verteilung ergab sich ein Medianwert von rd. 690 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke, die größer als 900 m<sup>2</sup> waren, verfügten teilweise über größere Gartenflächen.

Die Wohnflächen der Doppelhaushälften betragen 59 m<sup>2</sup> bis 170 m<sup>2</sup> und im Durchschnitt rd. 110 m<sup>2</sup>.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von 41 im Jahr 2021 verkauften Doppelhaushälften, deren Daten für eine Auswertung geeignet waren.

Preisniveau der Doppelhaushälften in den Landkreisen SPN und OSL – 2021								
Baujahr	Modernisierungen	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m <sup>2</sup>	Ø BRW / Ø BWA* €/m <sup>2</sup> / %	Ø Wfl* (Spanne) m <sup>2</sup>	Ø WFP* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø GF* (Spanne) €/m <sup>2</sup>
vor 1945	geringfügige	8	<b>51</b> (35 – 68)	870 (358 – 1.317)	20 / 37 %	<b>85</b> (59 – 110)	<b>620</b> (364 – 983)	<b>425</b> (40 – 771)
	mittlere	6	<b>81</b> (70 – 92)	730 (297 – 1.177)	20 / 19 %	<b>105</b> (65 – 139)	<b>830</b> (568 – 1.229)	<b>660</b> (422 – 918)
	überwiegend, umfangreich	13	<b>162</b> (99 – 275)	800 (351 – 1.055)	29 / 15 %	<b>115</b> (90 – 170)	<b>1.430</b> (853 – 1.989)	<b>1.210</b> (687 – 1.775)
1945 bis 1969	geringe bis mittlere	3	<b>46</b> (29 – 59)	320 (277 – 362)	18 / 14 %	<b>95</b> (72 – 115)	<b>490</b> (403 – 543)	<b>420</b> (353 – 507)
1970 bis 1990	geringfügige bis mittlere	2	<b>43</b>	660	14 / 22 %	<b>115</b>	<b>400</b>	<b>310</b>
	mittlere bis überwiegend	3	<b>162</b> (105 – 210)	890 (781 – 955)	37 / 22 %	<b>120</b> (112 – 130)	<b>1.350</b> (875 – 1.875)	<b>1.090</b> (602 – 1.619)
1991 bis 2005	geringfügig	6	<b>198</b> (150 – 233)	410 (269 – 542)	54 / 11 %	<b>115</b> (100 – 124)	<b>1.760</b> (1.210 – 2.099)	<b>1.550</b> (1.153 – 1.789)

\* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m<sup>2</sup>), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)  
Wfl – Wohnfläche (in m<sup>2</sup>), WFP – Wohnflächenpreis (in €/m<sup>2</sup>), GF – Gebädefaktor (in €/m<sup>2</sup>)

#### 7.3.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern

Im Berichtszeitraum 2021 wurden 45 Reihenhäuser ohne ungewöhnliche und persönliche Umstände veräußert. Ihr Geldumsatz lag bei rd. 5,45 Mio. €.

Die Kaufpreisspanne reichte von 25 T€ bis 280 T€. Das arithmetische Preismittel aller Reihenhäuser betrug rd. 121 T€. Der Medianwert für ein Reihenhäusergrundstück lag bei 121 T€. Die 31 Reihenhäuser kosteten durchschnittlich 122 T€ und die 14 Reihenhäuser im Mittel 120 T€.

Die veräußerten Reihenhäusergrundstücke hatten eine Größe von 106 m<sup>2</sup> bis 1.337 m<sup>2</sup>. Sie waren im Durchschnitt rd. 360 m<sup>2</sup> groß. Der Medianwert lag bei 250 m<sup>2</sup>. Die Mittelhausgrundstücke waren durchschnittlich 300 m<sup>2</sup> groß. Die Endhausgrundstücke hatten eine mittlere Größe von 480 m<sup>2</sup>.

Die Häuser hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 75 m<sup>2</sup> (Spanne: 55 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup>), die im Median bei rd. 60 m<sup>2</sup> liegt. Beeinflusst wird die Größe der Wohnfläche durch die Anzahl der Geschosse und den Grad des Dachgeschossausbaus.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von 39 Reihenhäuser aus dem Berichtsjahr deren Daten für eine Auswertung geeignet waren.

Preisniveau der Reihenhäuser in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2021								
Baujahr	Modernisierungen	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m <sup>2</sup>	Ø BRW / Ø BWA* €/m <sup>2</sup> / %	Ø Wfl* (Spanne) m <sup>2</sup>	Ø WFP* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø GF* (Spanne) €/m <sup>2</sup>
vor 1945	keine bis geringfügige	4	<b>40</b> (25 – 55)	625 (412 – 855)	21 / 35 %	<b>90</b> (75 – 100)	<b>460</b> (250 – 733)	<b>320</b> (104 – 595)
	überwiegend, umfangreich	32	<b>120</b> (90 – 150)	290 (146 – 1.337)	26 / 6 %	<b>70</b> (55 – 124)	<b>1.850</b> (915 – 2.459)	<b>1.730</b> (866 – 2.279)
1945 bis 1969	überwiegend, umfangreich	2	<b>137</b>	220	28 / 5 %	<b>100</b>	<b>1.290</b>	<b>1.220</b>
1991 bis 2000	keine bis geringfügige	3	<b>139</b> (65 – 226)	340 (148 – 559)	31 / 7 %	<b>120</b> (115 – 130)	<b>1.130</b> (565 – 1.868)	<b>1.050</b> (514 – 1.729)

\* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m<sup>2</sup>), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)  
Wfl – Wohnfläche (in m<sup>2</sup>) WFP – Wohnflächenpreis (in €/m<sup>2</sup>) GF – Gebäudefaktor (in €/m<sup>2</sup>)

## Sachwertfaktoren

Für die Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser wird auf die Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2020 verwiesen.

## Liegenschaftszinssätze

Für die Liegenschaftszinssätze verschiedener Objektarten wird auf den Grundstücksmarktbericht 2021 des Landes Brandenburg verwiesen (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>).

## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Die bisherige Verfahrensweise zur Ermittlung und Bereitstellung der Bodenrichtwerte im Land Brandenburg regelte die Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB vom 20.09.2011, zuletzt geändert am 16.03.2016. Danach waren die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember des vorangegangenen Kalenderjahres flächendeckend und als zonale Werte zu ermitteln.

Gemäß der neuen RL BRW-BB vom 29.07.2021 sind die Bodenrichtwerte lt. Nr. 3 wieder zum Stichtag 01.01. des Jahres zu ermitteln und zu beschließen.

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 einen 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.

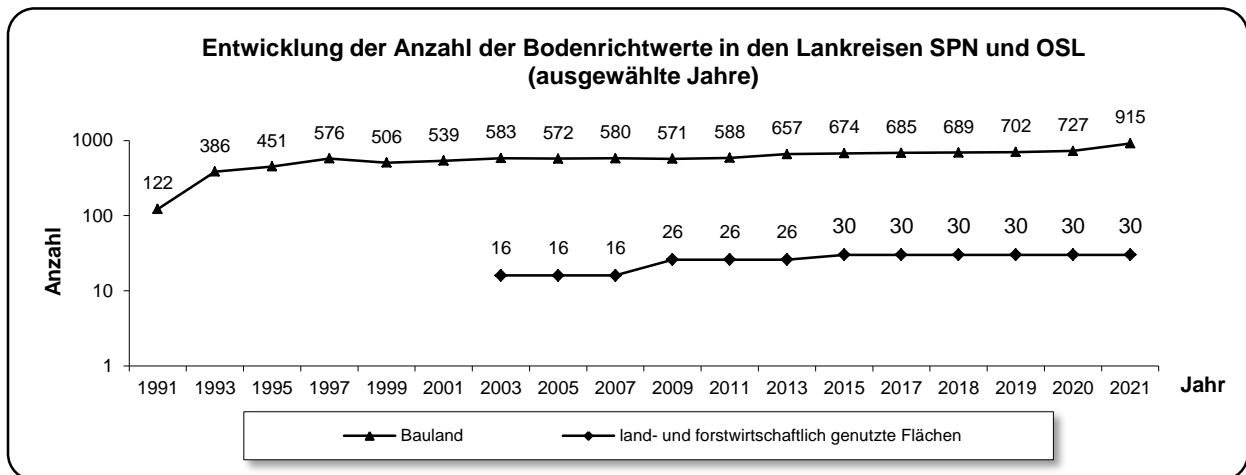
Kartengrundlage für die Bodenrichtwerverfassung ist seit 01.01.2022 der WMS-Dienst WebAtlas-DE BE/BB 2021, welcher den Gutachterausschüssen durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in mehreren Maßstäben zur Verfügung gestellt wurde.

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

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

## 8.2 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 01. Februar, 03. Februar, 09. Februar und 11. Februar 2021 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. Januar 2020,2 nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV beschlossen.



Für den Landkreis Spree-Neiße wurden 469 zonale Bodenrichtwerte und für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurden 446 Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen.

Entgegen dem stagnierenden Markt der letzten Jahre ist für das Jahr 2021 in vielen Bereichen der beiden Landkreise etwas mehr Umsatz und Bautätigkeit zu verzeichnen, der sogar mit einem teilweise bemerkenswerten preislichen Aufwärtstrend verbunden war.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

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

Beispiele für Bodenrichtwerte in verdichteten Siedlungsbereichen<sup>8</sup> (Beschlussmaßstäbe: 1 : 5.000)

Stadt Lübbenau/Spreewald (LK OSL)



Stadt Guben (LK SPN)



Stichtag: 01.01.2022

Beispiel:

Bodenrichtwert 85 /m<sup>2</sup>    Bauland  
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG  

---

Allgemeine Wohnbaufläche    Grundstückstiefe 50 m  
Grundstücksfläche 1.100 m<sup>2</sup>

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/>

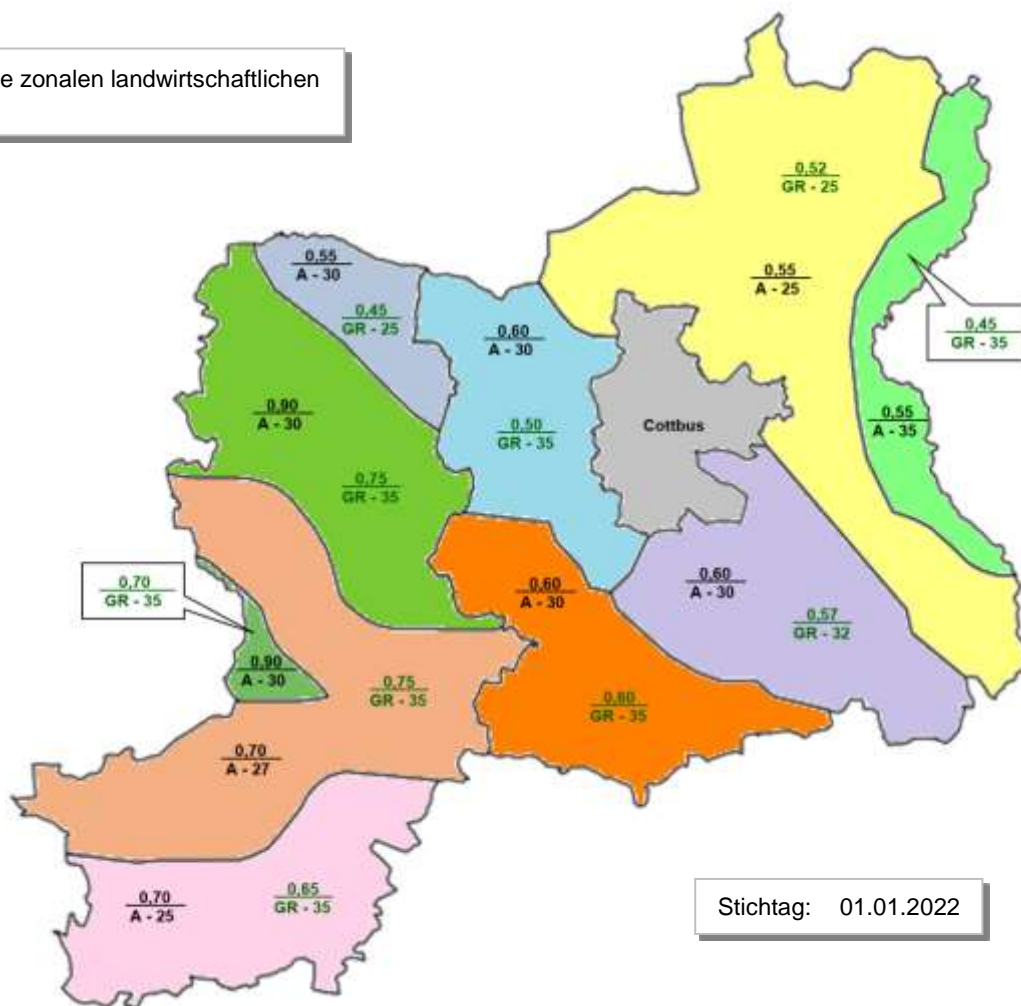
### 8.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Übersicht dargestellten zonalen Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von aktuellen und stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2018 bis 2021 (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.

<sup>8</sup>Quelle: Bodenrichtwerterfassungsprogramm

Übersicht über die zonalen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte



Stichtag: 01.01.2022

Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für Grundstücke mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

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

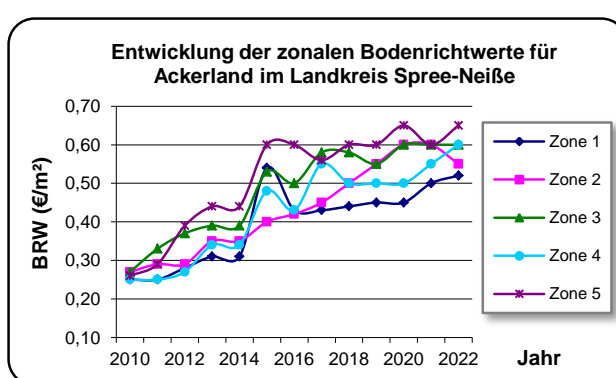
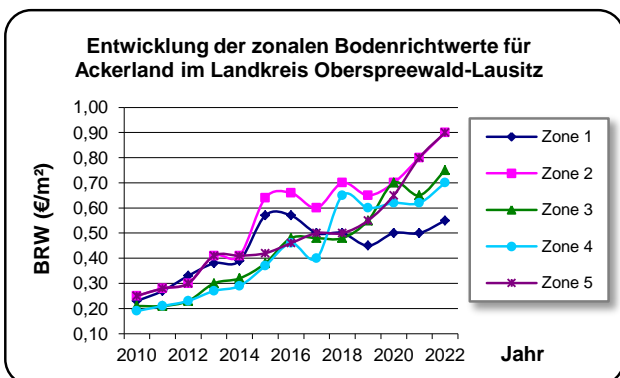
Art der Nutzung: A Ackerland  
GR Grünland

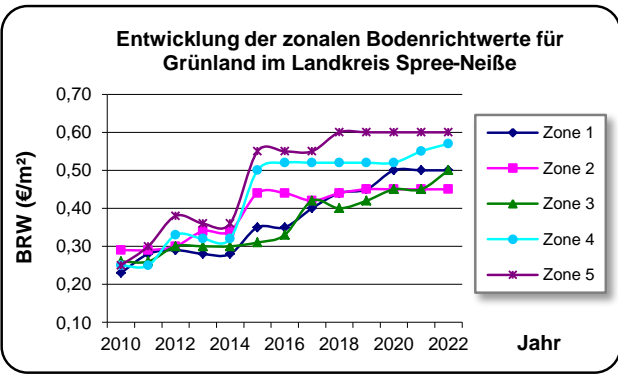
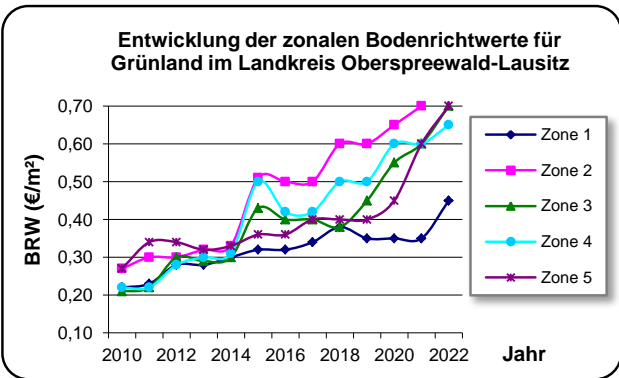
Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

Beispiele (Zone 3 - Spree-Neiße):

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

$\frac{\text{Bodenrichtwert } 0,50 \text{ €/m}^2}{\text{Grünland - Grünlandzahl } 35}$





### 8.4 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Übersicht dargestellten Bodenrichtwerte für Forsten in den Zonen 1 bis 5 (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von aktuellen und stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2018 bis 2021 (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.

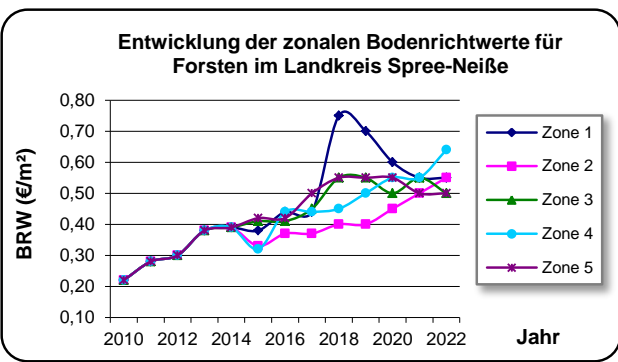
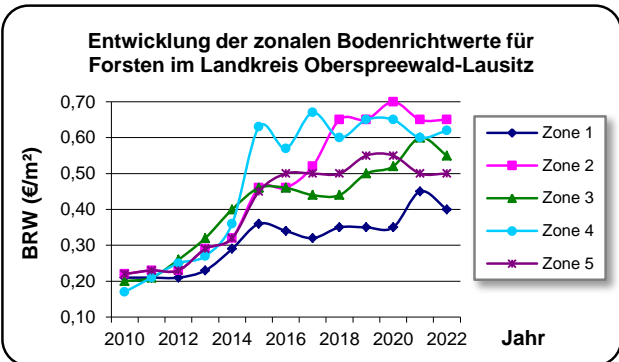
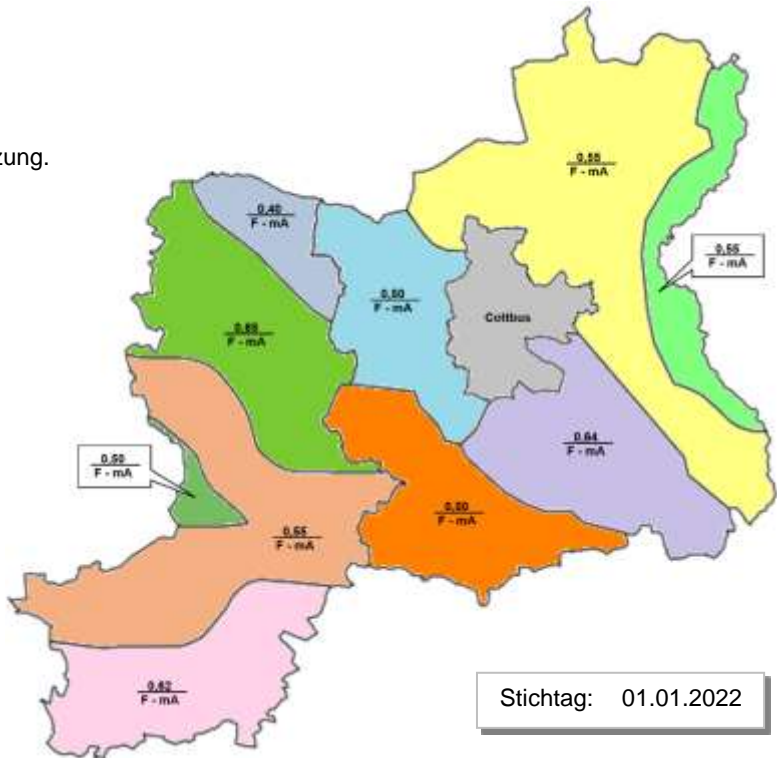
Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer forstwirtschaftlicher Nutzung.

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 €/m<sup>2</sup>**  
**Forsten – mit Aufwuchs**



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.



## 9 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.

### 9.1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794), neu vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), gültig ab 01.01.2022
- 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)

### 9.2 Die regionalen Gutachterausschüsse

#### 9.2.1 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.

### 9.2.2 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 Immobilienbewertung, 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:

<b>Vorsitzender:</b>	Thomas Schöne	Fachbereichsleiter Kataster u. Vermessung
<b>Stellv. Vorsitzende:</b>	Marian Michaelis	Sachgebietsleiter Katasterfortführung
	Christian Linke	öbuv. Sachverständiger
<b>Ehrenamtliche Gutachter:</b>	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
<b>Bedienstete Finanzamt:</b>	Rosita Pfaffe	Sachbearbeiterin Finanzamt Cottbus
<b>Stellvertreter(in) FA:</b>	Simone Bretfeld	Sachbearbeiterin Finanzamt Cottbus
	Jenny Günther	Sachbearbeiterin Finanzamt Calau
	Bianka Nyland	Sachbearbeiterin Finanzamt Calau

### 9.2.3 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 §§ 18 bis 23 ImmoWertV, wie z.B. über Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwert- 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. Leiterin der Geschäftsstelle	Frau Hennig	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

### 9.3 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 heruntergeladen 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
<b>Barnim</b> (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(03334) 2 14 19 46 / (03334) 2 14 29 46 <a href="mailto:gutachterausschuss@kvbarnim.de">gutachterausschuss@kvbarnim.de</a>
<b>Brandenburg an der Havel</b> (BRB)	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Bbg. a. d. H. 14767 Brandenburg an der Havel	(03381) 58 62 03 / (03381) 58 62 04 <a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de">gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de</a>
<b>Cottbus/Chósebusz</b> (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus/Chósebusz	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus/Chósebusz	(0355) 612 42 13 / (0355) 612 13 42 03 <a href="mailto:gutachterausschuss@cottbus.de">gutachterausschuss@cottbus.de</a>
<b>Dahme-Spreewald</b> (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(03546) 20 27 58 / (03546) 20 12 64 <a href="mailto:gaa@dahme-spreewald.de">gaa@dahme-spreewald.de</a>
<b>Elbe-Elster</b> (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	Postfach 47 04912 Herzberg/Elster	(03535) 46 27 06 / (03535) 46 27 30 <a href="mailto:gutachterausschuss@lkee.de">gutachterausschuss@lkee.de</a>
<b>Havelland</b> (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1151 14631 Nauen	(03321) 4 03 61 81 / (03321) 40 33 61 81 <a href="mailto:gaa@havelland.de">gaa@havelland.de</a>
<b>Märkisch-Oderland</b> (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(03346) 8 50 74 60 / (03346) 8 50 74 69 <a href="mailto:geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de">geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de</a>
<b>Oberhavel</b> (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(03301) 6 01 55 81 / (03301) 6 01 80 510 <a href="mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de">gutachterausschuss@oberhavel.de</a>
<b>Oder-Spree (LOS)/ Stadt Frankfurt (Oder)</b> (FF)	Spreinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	Spreinsel 1 15848 Beeskow	(03366) 35 17 10 / (03366) 35 17 18 <a href="mailto:gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de">gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de</a>
<b>Ostprignitz-Ruppin</b> (OPR)	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(03391) 6 88 62 11 / (03391) 6 88 62 09 <a href="mailto:gutachter@opr.de">gutachter@opr.de</a>
<b>Potsdam</b> (P)	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 <a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>
<b>Potsdam-Mittelmark</b> (PM)	Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(03328) 31 83 11 / (03328) 31 83 15 <a href="mailto:gaa@potsdam-mittelmark.de">gaa@potsdam-mittelmark.de</a>
<b>Prignitz</b> (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(03876) 71 37 91 / (03876) 71 37 94 <a href="mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de">gutachterausschuss@lkprignitz.de</a>
<b>Spree-Neiße / Ober- spreewald-Lausitz</b> (SPN) / (OSL)	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus/Chósebusz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus/Chósebusz	(0355) 49 91 22 47 / (0355) 49 91 21 11 <a href="mailto:gaa-spn-osl@lkspn.de">gaa-spn-osl@lkspn.de</a>
<b>Teltow-Fläming</b> (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6 08 42 99 / (03371) 6 08 92 21 <a href="mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de">gutachterausschuss@teltow-flaeming.de</a>
<b>Uckermark</b> (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(03332) 580 23 13 / (03332) 580 23 50 <a href="mailto:gaa@uckermark.de">gaa@uckermark.de</a>
<b>Oberer Gutachterausschuss für Grund- stückswerte im Land Brandenburg</b> 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 <a href="mailto:oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de">oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de</a>
<b>Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg</b> Landesbetrieb (LGB) Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(0331) 88 44 123 / (0331) 88 44 16 123 <a href="mailto:kundenservice@geobasis-bb.de">kundenservice@geobasis-bb.de</a>

## Anhang 2 Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis OSL

Kommune	zugehörige Städte, Gemeinden (Gemarkungen)*	Verwaltungssitz	Telefon / Telefax E-Mail-Adresse / Internet
<b>Amt Altdöbern</b>	<b>Gemeinde Altdöbern</b> (Altdöbern, Pritzen, Ranzow, Reddern), <b>Gemeinde Bronkow</b> (Bronkow, Lipten, Lug, Rutzkau) <b>Gemeinde Neupetershain</b> , <b>Gemeinde Luckaitztal</b> (Buchwäldchen, Gosda, Muckwar, Schöllnitz), <b>Gemeinde Neu-Seeland</b> (Bahnsdorf, Leeskow, Lieske, Lindchen, Lubochow, Ressen)	Marktstraße 1 03229 Altdöbern  Bauamt: Markt 24	(035434) 600-10 / (035434) 600 60 <a href="mailto:info@amt-altdoeborn.de">info@amt-altdoeborn.de</a> <a href="http://www.amt-altdoeborn.de">www.amt-altdoeborn.de</a>  Bauamt: Tel. (035434) 600 21
<b>Stadt Calau</b>	<b>Stadt Calau</b> (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 <a href="mailto:info@calau.de">info@calau.de</a> <a href="http://www.calau.de">www.calau.de</a> Bauamt: Tel. (03541) 891 470
<b>Stadt Großräschen</b>	<b>Stadt Großräschen</b> (Allmosen, Barzig, Dörrwalde, Freienhufen, Großräschen, Saalhausen, Wormlage, Woschkow)	Seestraße 16 01983 Großräschen  Bauamt: Calauer Straße 27	(035753) 27-0 / (035753) 271 13 <a href="mailto:info@grossraeschen.de">info@grossraeschen.de</a> <a href="http://www.grossraeschen.de">www.grossraeschen.de</a> Bauamt: Tel. (035753) 27 613
<b>Stadt Lauchhammer</b>	<b>Stadt Lauchhammer</b> (Grünewalde, Kleinleipisch, Kostebrau, Lauchhammer)	Liebenwerdaer Straße 69 01979 Lauchhammer	(03574) 488-0 / (03574) 488 650 <a href="mailto:info@lauchhammer.de">info@lauchhammer.de</a> <a href="http://www.lauchhammer.de">www.lauchhammer.de</a> Stadtplanung: Tel. (03574) 488 415
<b>Stadt Lübbenau/Spreewald</b>	<b>Stadt Lübbenau/Spreewald</b> (Bischdorf, Boblitz, Groß Beuchow, Groß-Klessow, Groß Lübbenau, Hindenberg, Kittlitz, Klein Beuchow, Klein Radden, Krimnitz, Lehde, Leipe, Lübbenau, Ragow, Zerkwitz)	Kirchplatz 1 03222 Lübbenau/Spreewald	(03542) 85-0 / (03542) 85 500 <a href="mailto:stadt@luebbenau-spreewald.de">stadt@luebbenau-spreewald.de</a> <a href="http://www.luebbenau-spreewald.de">www.luebbenau-spreewald.de</a> Stadtplanung: Tel. (03542) 85 440
<b>Amt Ortrand</b>	<b>Stadt Ortrand</b> (Burkersdorf, Ortrand) <b>Gemeinden Frauendorf, Großkmehlen</b> (Großkmehlen, Kleinkmehlen), <b>Kroppen, Lindenau, Tettau</b>	Altmarkt 1 01990 Ortrand	(035755) 605217/ (035755) 605 230 <a href="mailto:post@amt-ortrand.de">post@amt-ortrand.de</a> <a href="http://www.amt-ortrand.de">www.amt-ortrand.de</a> Bauamt: Tel. (035755) 605 326
<b>Amt Ruhland</b>	<b>Stadt Ruhland</b> (Arnsdorf, Ruhland) <b>Gemeinden Grünewald, Guteborn, Hermsdorf</b> (Hermsdorf, Jannowitz), <b>Hohenbocka, Schwarzbach</b> (Biehlen, Schwarzbach)	Rudolf-Breitscheid-Straße 4 01945 Ruhland	(035752) 37 20 / (035752) 20 97 <a href="mailto:amt@amt-ruhland.de">amt@amt-ruhland.de</a> <a href="http://www.amt-ruhland.de">www.amt-ruhland.de</a> Bauamt: Tel. (035752) 37 23
<b>Gemeinde Schipkau</b>	<b>Gemeinde Schipkau</b> (Annahütte, Drochow, Hörlitz, Klettwitz, Meuro, Schipkau)	Schulstraße 4 OT Klettwitz 01998 Schipkau	(035754) 360 30 / (035754) 103 49 <a href="mailto:info@gemeinde-schipkau.de">info@gemeinde-schipkau.de</a> <a href="http://www.gemeinde-schipkau.de">www.gemeinde-schipkau.de</a> Bauplanung: Tel. (035754) 360 22
<b>Stadt Schwarzheide</b>	<b>Stadt Schwarzheide</b>	Ruhlander Straße 102 01987 Schwarzheide	(035752) 85-0 / (035752) 85 599 <a href="mailto:stadtverwaltung@schwarzheide.de">stadtverwaltung@schwarzheide.de</a> <a href="http://www.stadt-schwarzheide.de">www.stadt-schwarzheide.de</a> Stadtplanung: Tel. (035752) 85 503
<b>Stadt Senftenberg</b>	<b>Stadt Senftenberg</b> (Brieske, Großkoschen, Hosena, Kleinkoschen, Niemtsch, Peickwitz, Sedlitz, Senftenberg)	Markt 1 01968 Senftenberg  Bauamt: Markt 19	(03573) 701-0 / (03573) 701 107 <a href="mailto:info@senftenberg.de">info@senftenberg.de</a> <a href="http://www.senftenberg.de">www.senftenberg.de</a> Stadtplanung: Tel. (03573) 701 331
<b>Stadt Vetschau/Spreewald</b>	<b>Stadt Vetschau</b> (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 <a href="mailto:stadtverwaltung@vetschau.com">stadtverwaltung@vetschau.com</a> <a href="http://www.vetschau.de">www.vetschau.de</a> 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
<b>Stadt Drebkau</b>	<b>Stadt Drebkau</b> (Casel, Domsdorf, Drebkau, Greifenhain, Jehserig, Kausche, Laubst, Leuthen, Schorbus, Siewisch)	Spremler Straße 61 03116 Drebkau/Drjowk	(035602) 562-0 / (035602) 562-60 <a href="mailto:sekretariat@drebkau.de">sekretariat@drebkau.de</a> <a href="http://www.drebkau.de">www.drebkau.de</a>
<b>Stadt Forst (Lausitz)</b>	<b>Stadt Forst (Lausitz)</b> (Bohrau, Briesnig, Forst, Groß Bademeusel, Groß Jamno, Horno, Klein Bademeusel, Klein Jamno, Mulknitz, Naundorf) / (OT Sacro)	Lindenstraße 10-12 03149 Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca)	(03562) 989-0 / (03562) 74 60 <a href="mailto:buengeramt@forst-lausitz.de">buengeramt@forst-lausitz.de</a> <a href="http://www.forst-lausitz.de">www.forst-lausitz.de</a>
<b>Stadt Guben</b>	<b>Stadt Guben</b> (Bresinchen, Deulowitz, Guben, Schlagsdorf) / (OT Groß Breesen, Kaltenborn)	Gasstraße 4 03172 Guben	(03561) 6871-0 / (03561) 6871-4000 <a href="mailto:info@guben.de">info@guben.de</a> <a href="http://www.guben.de">www.guben.de</a>
<b>Stadt Spremberg</b>	<b>Stadt Spremberg</b> (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/Grodk	(03563) 340-0 / (03563) 340 600 <a href="mailto:info@stadt-spremberg.de">info@stadt-spremberg.de</a> <a href="http://www.stadt-spremberg.de">www.stadt-spremberg.de</a>
<b>Stadt Welzow</b>	<b>Stadt Welzow</b> (Proschim, Welzow)	Poststraße 8 03119 Welzow/Wjelcej	(035751) 250-12 / (035751) 250-22 <a href="mailto:info@welzow.de">info@welzow.de</a> <a href="http://www.welzow.de">www.welzow.de</a>
<b>Gemeinde Kolkwitz</b>	<b>Gemeinde Kolkwitz</b> (Babow, Eichow, Glinzig, Gulben, Hänchen, Klein Gaglow, Kolkwitz, Krieschow, Limberg, Milkersdorf, Papitz) / (OT Brodtkowitz, Dahlitz, Kackrow, Kunersdorf, Wiesendorf, Zahsow)	Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz/Golkojce	(0355) 29300-0 / (0355) 29300-99 <a href="mailto:gemeinde-kolkwitz@t-online.de">gemeinde-kolkwitz@t-online.de</a> <a href="http://www.kolkwitz.de">www.kolkwitz.de</a>
<b>Gemeinde Neuhausen/Spree</b>	<b>Gemeinde Neuhausen/Spree</b> (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 <a href="mailto:info@neuhausen-spree.de">info@neuhausen-spree.de</a> <a href="http://www.neuhausen-spree.de">www.neuhausen-spree.de</a>
<b>Gemeinde Schenkendöbern</b>	<b>Gemeinde Schenkendöbern</b> (Atterwasch, Bärenklau, Grabko, Grano, Groß Drewitz, Groß Gastrose, Kerkwitz, Krayne, Lauschütz, Lübbinchen, Pinnow, Reicherskreuz, Schenkendöbern, Sembten, Staakow) / (OT Taubendorf)	OT Schenkendöbern Gemeindeallee 45 03172 Schenkendöbern	(03561) 5562-0 / (03561) 5562-62 <a href="mailto:sekretariat@schenkendoebem.de">sekretariat@schenkendoebem.de</a> <a href="http://www.schenkendoebem.de">www.schenkendoebem.de</a>
<b>Amt Burg (Spreewald)</b>	<b>Gemeinde Burg (Spreewald)</b> (Burg, Müschen), <b>Gemeinde Briesen</b> , <b>Gemeinde Dissen-Striesow</b> (Dissen, Striesow), <b>Gemeinde Guhrow</b> , <b>Gemeinde Schmogrow-Fehrow</b> (Fehrow, Schmogrow), <b>Gemeinde Werben</b>	Hauptstraße 46 03096 Burg (Spreewald)/ Bórkowy (Błota)	(035603) 682-0 / (035603) 682-22 <a href="mailto:info@amt-burg-spreewald.de">info@amt-burg-spreewald.de</a> / <a href="http://www.amt-burg-spreewald.de">www.amt-burg-spreewald.de</a>
<b>Amt Döbern-Land</b>	<b>Stadt Döbern</b> , <b>Gemeinde Felixsee</b> (Bloisdorf, Bohsdorf, Friedrichshain, Klein Loitz, Reuthen), <b>Gemeinde Groß Schacksdorf-Simmersdorf</b> (Groß Schacksdorf, Simmersdorf), <b>Gemeinde Jämlitz-Klein Düben</b> (Jämlitz, Klein-Düben), <b>Gemeinde Neiße-Malxetal</b> (Groß Kölzig, Jerischke, Jocksdorf, Klein Kölzig, Preschen), <b>Gemeinde Tschernitz</b> (Tschernitz, Wolfshain), <b>Gemeinde Wiesengrund</b> (Gahry, Gosda, Jethe, Mattendorf, Trebendorf)	Forster Straße 8 03159 Döbern	(035600) 3687-0 / (035600) 3687-15 <a href="mailto:post@amt-doebern-land.de">post@amt-doebern-land.de</a> <a href="http://www.amt-doebern-land.de">www.amt-doebern-land.de</a>
<b>Amt Peitz</b>	<b>Stadt Peitz</b> , <b>Gemeinde Drachhausen</b> , <b>Gemeinde Drehnow</b> , <b>Gemeinde Heinersbrück</b> (Grötsch, Heinersbrück), <b>Gemeinde Jänschwalde</b> (Drewitz, Grießen, Jänschwalde), <b>Gemeinde Tauer</b> (Tauer, Schönhöhe), <b>Gemeinde Teichland</b> (Bärenbrück, Maust, Neuendorf), <b>Gemeinde Turnow-Preilack</b> (Preilack, Turnow) / (OT Jänschwalde-Dorf, Jänschwalde-Ost)	Schulstraße 6 03185 Peitz/Picnjo	(035601) 38-0 / (035601) 38-196 <a href="mailto:peitz@peitz.de">peitz@peitz.de</a> <a href="http://www.peitz.de">www.peitz.de</a>

\* 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: 31.12.2021)<sup>9</sup>**

**Bevölkerungszahlen der Städte und Gemeinden im Landkreis Oberspreewald-Lausitz**

Altdöbern	↓	2 378	Lübbenau/Spreewald	↓	15 761
Bronkow	↓	562	Luckaitztal	↑	776
Calau	↓	7 650	Neu-Seeland	↓	571
Frauendorf	↓	697	Neupetershain	↑	1 223
Großkmehlen	↓	1 041	Ortrand	↑	2 054
Großräschen	↓	8 378	Ruhland	↑	3 767
Grünewald	↓	513	Schipkau	↓	6 576
Guteborn	↓	519	Schwarzbach	↓	649
Hermsdorf	↓	763	Schwarzheide	↓	5 495
Hohenbocka	↑	998	Senftenberg	↓	23 232
Kroppen	↑	719	Tettau	↓	746
Lauchhammer	↓	13 930	Vetschau/Spreewald	↓	7 819
Lindenau	↑	741			

**Bevölkerungszahlen der Städte und Gemeinden im Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja Nysa**

Briesen	↑	784	Kolkwitz	↑	9 297
Burg (Spreewald)	↓	4 248	Neiße-Malxetal	↑	1 605
Dissen-Striesow	↑	979	Neuhausen/Spree	↓	4 950
Döbern	↓	3 146	Peitz	↓	4 333
Drachhausen	↓	779	Schenkendöbern	↓	3 478
Drebkau	↓	5 432	Schmogrow-Fehrow	↓	803
Drehnow	↓	500	Spremberg	↓	21 464
Felixsee	↓	1 842	Tauer	↑	700
Forst (Lausitz)	↓	17 545	Teichland	↓	1 098
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	↓	877	Tschernitz	↓	1 202
Guben	↓	16 377	Turnow-Preilack	↑	1 110
Guhrow	↓	522	Welzow	↓	3 274
Heinersbrück	↑	590	Werben	↑	1 709
Jämlitz-Klein Düben	↑	448	Wiesengrund	↓	1 342
Jänschwalde	↓	1 521			

<sup>9</sup> 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 Sorbische Ortsnamen – im Landkreis OSL

<b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz / Wokrejs Górne Błota-Łużyca</b>					
<b>Alddöbern</b>	<b>Stara Darbnja</b>	<b>Lübbenau/Spreewald</b>	<b>Lubnjow/Błota</b>	Missen	Pšyne
<b>Neu-Seeland</b>	<b>Nowa Jazorina</b>	Bisdorf	Wótšowc	Naundorf	Njabožkojce
Bahnsdorf	Boboškojce	Boblitz	Bobolce	Ogrosen	Hogrozna
Lindchen	Lindow	Groß Beuchow	Buchow	Raddusch	Raduš
Lubochow	Lubochow	Groß Klessow	Klěšow	Repten	Herpna
Ressen	Rašyn	Groß Lübbenau	Lubń	Stradow	Tšadow
Leeskow	Lask	Hindenberg	Želnjojce	Suschow	Zušow
Lieske	Lěska	Kittlitz	Dłopje	Belten	Běłošin
Kunersdorf	Chójany	Klein Radden	Radyńc	Fleißdorf	Długi
Lindenfeld	Lindojske Pólo	Krimnitz	Kśimnice	Gahlen	Gołyń
<b>Neupetershain</b>	<b>Nowe Wiki</b>	Lehde	Lědy	Lobendorf	Łobožice
Neupetershain-Nord	Wiki	Leipe	Lipje	Märkischheide	Husoka
Neu-Geisendorf	Nowe Gižkojce	Ragow	Rogow	Tornitz	Tarnojsk
<b>Calau</b>	<b>Kalawa</b>	Zerkwitz	Cerkwica	Wüstenhain	Huštań
Bolschwitz	Bólaškojce	Eisdorf	Stańškojce	Briesen	Brjaze
Buckow	Bukow	Groß Radden	Radyń	Dubrau	Dubrawa
Craupe	Kšupow	Klein Beuchow	Buchojce	Göritzer Mühle	Chóricański Młyn
Gollmitz	Chańc	Klein Klessow	Klěšojce	Jehschen	Jažyn
Groß Jehser	Jazory	Lichtenau	Lichtnow		
Groß Mehßow	Změšow	Schönfeld	Tłukom		
Kemmen	Kamjeny	Neustadt	Nowe Město		
Mlode	Młože	Stottoff	Štotup		
Saßleben	Zasłomjeń	<b>Senftenberg</b>	<b>Zły Komorow</b>		
Werchow	Wjerchownja	Brieske	Brjazki		
Zinnitz	Synjeńce	Großkoschen	Kóšyna		
Bathow	Batowk	Hosena	Hóznja		
Cabel	Koblej	Niemtsch	Nimješk		
Erlenau	Wólšyna	Peickwitz	Tśikojce		
Erpitz	Šerpšow	Sedlitz	Sedliščo		
Kalkwitz	Kalkojce	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	Škódow	<b>Vetschau/Spreewald</b>	<b>Wětošow/Błota</b>		
Schrakau	Žrakow	Göritz	Chórice		
Settinchen	Žytym	Koßwig	Kósojce		
Altnau	Hołtna	Laasow	Łaz		

## Anhang 7 Sorbische Ortsnamen – im Landkreis Spree-Neiße/ Wokrejs Sprjewja Nysa

<b>Landkreis Spree-Neiße / Wokrejs Sprjewja-Nysa</b>					
<b>Burg (Spreewald)</b>	<b>Bórkowy (Błota)</b>	Sawoda	Zawódy	Koschendorf	Kóšnojce
<b>Briesen</b>	<b>Brjazyna</b>	<b>Jänschwalde</b>	<b>Janšojce</b>	Löschchen	Lěžiny
<b>Burg (Spreewald)</b>	<b>Bórkowy (Błota)</b>	Drewitz	Drjejece	Merkur	Merkur
Müschchen	Myšyn	Grießen	Grěšna	Papproth	Paprotna
Burg-Dorf	Wobsedne Bórkowy	Jänschwalde-Dorf	Janšojce Wjas	Radensdorf	Radowašojce
Burg-Kauper	Kupaŕske Bórkowy	Jänschwalde-Ost	Janšojce Pódzajtšo	Rehnsdorf	Radušč
Burg-Kolonie	Prizaŕske Bórkowy	Kolonie	Pipanojce	Steinitz	Šćeńc
<b>Dissen-Striesow</b>	<b>Dešno-Strjažow</b>	<b>Peitz</b>	<b>Picnjo</b>	Göritz	Chórice
Dissen	Dešno	<i>Fischer- und Festungsstadt</i>	<i>Rybakaŕske a twardnicowe město</i>	Oelsnig	Wólšynka
Striesow	Strjažow	Cottbuser Vorstadt	Chóšebuske Pšedměsto	Raakow	Rakow
<b>Guhrow</b>	<b>Góry</b>	Drehnower Vorstadt	Drjenojske Pšedměsto	<b>Forst (Lausitz)</b>	<b>Baršč (Łužyca)</b>
<b>Schmogrow-Fehrow</b>	<b>Smogorjow-Prjawoz</b>	Gubener Vorstadt	Srocynne Wutwaŕki	<i>Kreis- und Rosenstadt</i>	<i>Wokrejsne a rožowe město</i>
Fehrow	Prjawoz	Malxebogen	Małksowy Woklon	Bohrau	Bórow
Schmogrow	Smogorjow	Ottendorf	Otašojce	Briesnig	Rjasnik
Saccasne	Zakaznja	Stadtmitte	Srjež Města	Groß Bademeusel	Wjelike Bóžemysle
<b>Werben</b>	<b>Wjerbno</b>	<b>Tauer</b>	<b>Turjej</b>	Groß Jamno	Jamne
Brahmow	Brama	Schönhöhe	Šejnejda	Hornow	Rogow
Ruben	Rubyn	<b>Teichland</b>	<b>Gatojce</b>	Klein Bademeusel	Małe Bóžemysle
<b>Döbeln-Land</b>	<b>Derbno-Kraj</b>	Bärenbrück	Barbuk	Klein Jamno	Małe Bóžemysle
<b>Felixsee</b>	<b>Feliksowy Jazor</b>	Maust	Hus	Mulknitz	Małksa
Bloischdorf	Błobošojce	Neuendorf	Nowa Wjas	Naundorf	Glinsk
Bloischdorf-Kolonie	Błobošojcka Kolonija	<b>Turnow-Preilack</b>	<b>Turnow-Pšituk</b>	Sacro	Zakrjow
<b>Wiesengrund</b>	<b>Łukojce</b>	Preilack	Pšituk	Domsdorf	Domašojce
Gahry	Garjej	Turnow	Turnow	Eulo	Wiłow
Gosda	Gózd	<b>Drebkau</b>	<b>Drjowk</b>	Keune	Chójna
Jethe	Jaty	Casel	Kózle	Mexiko	Mexiko
Mattendorf	Matyjojce	Domsdorf	Domašojce	Neu Sacro	Nowy Zakrjow
Trebendorf	Trjebejece	Drebkau	Drjowk	Noßdorf	Nosyđtojce
Dubrau	Dubrawa	Greifenhain	Maliń	<b>Kolkwitz</b>	<b>Gołkojce</b>
Klinge	Klinka	Jehserig	Jazorki	Babow	Bobow
Smarso	Smaržow	Kausche	Chusej	Brodtkowitz	Brodkojce
<b>Peitz</b>	<b>Picnjo</b>	Laubst	Lubošč	Dahlitz	Dalic
<b>Drachhausen</b>	<b>Hochoza</b>	Leuthen	Lutol	Eichow	Dubje
Aue	Hugon	Schorbus	Škjarbošč	Glinzig	Glinsk
Dorf	Wjas	Siewisch	Žiwize	Gulben	Gołbin
Heide	Pódgóla	Auras	Huraz	Hänchen	Hajnk
Sand	Pěski	Golschow	Gólašow	Kackrow	Kokrjow
<b>Drehnow</b>	<b>Drjenow</b>	Illmersdorf	Njamorojce	Klein Gaglow	Gogolowk

<b>Landkreis Spree-Neiße / Wokrejs Sprjewja-Nysa</b>			
Kolkwitz	Gołkojce	<b>Sprenberg</b>	<b>Grodk</b>
Krieschow	Kśišow	<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	Lěsk
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
<b>Neuhausen/Spree</b>	<b>Kopańce/Sprjewja</b>	Wadelsdorf	Zakrjejc
Groß Döbbern	Wjelike Dobrynje	Weskow	Wjaska
Haasow	Hażow	Bühlow	Běła
<b>Schenkendöbern</b>	<b>Derbno</b>	Muckrow	Mokra
Grano	Granow	Hornow- Vorwerk	Lěšćański For- wark
Groß Gastrose	Góscéraz	Obertrattendorf	Górna Dubrawa
Kerkwitz	Keřkojce	Pulsberg	Lutoboř
Taubendorf	Dubojce	<b>Welzow</b>	<b>Wjelcej</b>
Klein Gastrose	Mały Góscéraz	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

<b>Ackerland</b>	Das Ackerland (A) umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Ackerkulturen (Getreide, Hülsenfrüchte, Hackfrüchte, Handelsgewächse und Futterpflanzen) sowie stillgelegte Ackerflächen. Außerdem gehören zum Ackerland die dem feldmäßigen Anbau von Gartenbaukulturen dienenden Flächen, auch unter Gewächshäusern.
<b>Ackerzahl</b>	Die Ackerzahl ist ein Maßstab für die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens am jeweiligen Standort. Sie wird abgeleitet aus den Bodenzahlen im Acker-schätzungsrahmen unter Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen für Ertrags-unterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertrags-bedingungen zurückzuführen sind. Die Skala möglicher Werte reicht von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).
<b>ALKIS</b>	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem - enthält die Geobasisda-ten der Liegenschaften. Vereint die bisher getrennt und mehrfach gespeicher-ten Daten des Automatisierten Liegenschaftsbuches (ALB) und der Automati-sierten Liegenschaftskarte (ALK) in einem Datenmodell. Das sind im Wesent-lichen Flurstücke, Gebäude, Flächen der tatsächlichen Nutzung, Flächen der Bodenschätzung und Eigentümer.
<b>Bauerwartungsland</b>	Beschreibt Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 Im-moWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).
<b>Bodenbonität</b> Bonität des Bodens	Ist die Bewertung der Ertragsfähigkeit und somit die Schätzung des Werte landwirtschaftlicher Flächen (Bodenschätzung), wobei zunächst die Ertrags-fähigkeit des Grundstücks geschätzt wird und dann noch Zu- oder Abschläge aufgrund der Geländeeigenschaft (z.B. Hangneigung) berücksichtigt werden.
<b>Bodenschätze</b>	Entsprechend § 3 Abs. 1 Bundesberggesetz (BBergG) sind Bodenschätze, mit Ausnahme von Wasser, alle mineralischen Rohstoffe in festem und flüssigem Zustand und Gase, die in natürlichen Ablagerungen oder Ansammlungen (La-gerstätten) in oder auf der Erde, auf dem Meeresgrund, im Meeresuntergrund oder im Meerwasser vorkommen.
<b>Erstverkauf</b>	Erstmalige Verkäufe von in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellten Wohnungen oder Eigenheimen und von ursprünglich als Mietobjekte errichteten Wohnungen, die umgewandelt wurden.
<b>Grünland</b>	Das Grünland (Gr) umfasst die Dauergrasflächen, die durch Einsaat oder auf natürliche Weise (Selbstaussaat) entstanden sind und zum Anbau von Gras oder anderen Grünfütterpflanzen genutzt werden. Sie dürfen mindestens fünf Jahre lang nicht Bestandteil der Fruchtfolge sein. In der Regel werden sie gemäht oder beweidet.
<b>Grünlandzahl</b>	Die Grünlandzahl ist ein Maßstab für die natürliche Ertragsfähigkeit von Dau-ergrünland. Sie wird abgeleitet aus den Grünlandgrundzahlen im Grünland-schätzungsrahmen unter Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen für Ertrags-unterschiede, die auf Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedin-gungen zurückzuführen sind. Die Skala möglicher Werte reicht von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).
künftige <b>Verkehrsfläche</b>	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.

<b>Mittelwert, arithmetisch</b>	Das arithmetische Mittel (auch Durchschnitt) ist derjenige Mittelwert, der als Quotient aus der Summe der betrachteten Zahlen und ihrer Anzahl berechnet ist.
<b>Mittelwert, median</b> (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.
<b>Mittelwert, gewichtet</b>	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. $\text{gew. AZ} = \frac{\sum_n (\text{AZ} \times \text{Fläche})}{\sum_n \text{Fläche}} \quad n = \text{Anzahl der Kauffälle}$
<b>objektnahe Lagen</b>	Grundstücke, die sich an einen bestehenden Hofraum oder die Ortslage direkt anschließen oder Grundstücke, die sich durch eine besondere Nutzung im Außenbereich auszeichnen.
<b>ortsferne Lagen</b>	reine Flächen der Land- oder Forstwirtschaft im Außenbereich.
<b>ortснаhe Lagen</b>	Nutzflächen in unmittelbarer Nähe und mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft. Der entfernteste Punkt der Flurstücke liegt nicht weiter als ca. 500 m vom Ortsrand weit weg. Bei räumlicher Trennung sollten diese überwiegend Ortsnähe aufweisen.
<b>Rohbauland</b>	sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).
<b>rückständiger Grund- erwerb von Verkehrs- flächen</b>	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.
<b>Vergleichspreis</b>	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.
<b>Weiterveräußerung</b>	Alle Verkäufe von Wohnungen oder Eigenheimen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums zum wiederholten Male verkauft wurden, unabhängig davon, ob sie ursprünglich durch Neubau oder Umwandlung entstanden sind.
<b>Zentralwert</b>	andere Bezeichnung für Medianwert (siehe <b>Mittelwert, median</b> )

## Abkürzungsverzeichnis

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



<b>SPN</b>	Spree-Neiße
<b>SWF</b>	Sachwertfaktor
<b>T€</b>	Tausend Euro (als Geldeinheit)
<b>UK</b>	Umrechnungskoeffizient
<b>VW</b>	Verkehrswert (auch Marktwert einer Immobilie) (in €)
<b>WD</b>	Walmdach
<b>WE</b>	Wohneinheit (auch Wohnung)
<b>Wfl</b>	Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )
<b>WG</b>	Wohngebiete
<b>WL</b>	Wohnlagen
<b>WFP</b>	Wohnflächenpreis (in €/m <sup>2</sup> ), aus dem Verhältnis „KP / Wfl“
<b>ZVG</b>	Zwangsversteigerung