

Grundstücksmarktbericht 2022

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



Verwaltungsgebäude beider Landkreise

Impressum

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz
Geschäftsstelle	beim FB Kataster und Vermessung Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus/Chósebuz Telefon: 0355 / 49 91 – 22 47 Telefax: 0355 / 49 91 – 21 11 E-Mail: gaa-spn-osl@lkspn.de Internet: https://gutachterausschuss.brandenburg.de
Berichtszeitraum	01.01.2022 bis 31.12.2022
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2022 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	September 2023
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://gutachterausschuss.brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER (https://geobroker.geobasis-bb.de) Als Druckexemplar bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Anschrift usw. siehe oben)
Gebühr ¹	kostenfrei - digitales Dokument (pdf-Datei) bei automatisiertem Abruf 40 € - analoges Dokument (Druckexemplar) von der Geschäftsstelle
Foto	<i>Pressestellen der jeweiligen Landkreise, Ansicht: Verwaltungen der Landkreise</i>
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://gutachterausschuss.brandenburg.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2019, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), https://gutachterausschuss.brandenburg.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGebO)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	9
2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS	9
3 RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	10
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	10
3.1.1 Geografische Lage und Daten	10
3.1.2 Regional- und Landesplanung	11
3.1.3 Verkehr, Infrastruktur	11
3.1.4 Verwaltungsstrukturen	12
3.1.5 Das sorbische / wendische Siedlungsgebiet	13
3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten	13
3.2.1 Bevölkerung und Arbeitsmarkt	13
3.2.2 Kaufkraftkennziffern	14
3.2.3 Wirtschaftsstruktur	14
3.2.4 Tourismus	16
3.2.5 Bautätigkeit, Stadtumbau und Wohnen	17
4 ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE	19
4.1 Vertragsvorgänge	19
4.2 Flächenumsatz	20
4.3 Geldumsatz	20
4.4 Zwangsversteigerungen	21
5 BAULAND	23
5.1 Allgemeines, Umsatzzahlen	23
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau	24
5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung	25
5.2.1.1 Selbständige Wohnbaugrundstücke	25
5.2.1.2 Übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke	26
5.2.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland	27
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	29
5.2.3.1 Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen	29
5.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen	30
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser	31
5.4 Bauland für Gewerbe, Industrie und geschäftliche Nutzung	31
5.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung	31
5.4.2 Bodenpreisindexreihe für Gewerbebauland	33
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	34
5.6 Sonstiges Bauland	34
5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden	34
5.6.2 Erholungsgrundstücke	35
5.6.3 Grundstücke für soziale Einrichtungen und Dienstleistungen in privater Trägerschaft	35
5.6.4 Grundstücke für soziale / kulturelle Einrichtungen der öffentlichen Hand (Gemeinbedarf)	36
5.6.5 Grundstücke für Gastronomie, Beherbergung und Unterhaltung	36
5.7 Erbbaurechte	37
5.8 Arrondierungsflächen	38
6 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	41

6.1 Allgemeines, Umsatzzahlen	41
6.1.1 Die Agrarstruktur der Landkreise	41
6.1.2 Die Forststruktur der Landkreise	42
6.1.3 Rahmenbedingungen für die Marktanalyse	42
6.1.4 Umsatzzahlen	44
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	46
6.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen	46
6.2.1.1 Preisniveau und Preisentwicklung des Ackerlandes	46
6.2.1.2 Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes	47
6.2.2 Bodenpreisindexreihen	49
6.2.3 Einflussgrößen auf das Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen	51
6.2.3.1 Einfluss der Ackerzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten	52
6.2.3.2 Einfluss der Grünlandzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten	53
6.2.3.3 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis landwirtschaftlicher Nutzflächen	54
6.2.3.4 Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen	55
6.2.4 Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	55
6.2.5 Einflussgrößen auf das Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	56
6.2.5.1 Einfluss der Bodenbonität auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	56
6.2.5.2 Einfluss der Flächengröße auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	56
6.2.5.3 Beziehungen objektnaher zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken	56
6.2.6 Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren für landwirtschaftliche Nutzflächen	57
6.2.7 Naturschutzflächen	57
6.2.8 Unland, Geringstland	57
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	57
6.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen	57
6.3.2 Waldpreisindexreihen	59
6.3.3 Einflussgrößen auf das Preisniveau von Forstflächen	61
6.3.3.1 Einfluss der Flächengröße auf das Preisniveau von Forstflächen	61
6.3.3.2 Einfluss des Alters des Bestandes auf das Preisniveau von Forstflächen	61
6.3.3.3 Einfluss der Lage der forstwirtschaftlichen Flächen	62
6.3.3.4 Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren für Forstflächen	62
6.3.4 Preisniveau objektnaher Waldflächen	62
6.3.5 Einflussgrößen auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen	62
6.3.5.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen	62
6.3.5.2 Beziehungen objektnaher zu ortsfernen forstwirtschaftlichen Nutzflächen	63
6.3.6 Gehölzflächen	64
6.3.7 Waldflächen unter Naturschutz	64
6.3.8 Preisniveau von Forstflächen ohne Aufwuchs	64
7 SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	65
7.1 Gartenland	65
7.1.1 Hausgärten	65
7.1.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten	66
7.2 Private Grünflächen	67
7.3 Lagerflächen, Deponien	67
7.4 Grundstücke für erneuerbare Energien	67
7.4.1 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen	67
7.4.2 Biogasanlagen	68
7.5 Grundstücke für Ver- und Entsorgungsanlagen	68
7.5.1 Umspannwerke, Übergabestationen und Telekommunikationsanlagen	68
7.5.2 Grundstücke für wasserbauliche Anlagen	69
7.5.3 Grundstücke für Wärmeversorgung	69

7.6	Abbauland	69
7.7	Wasserflächen	70
7.8	Private Wege	71
7.9	Gemeinbedarfsflächen	71
7.9.1	Verkehrsflächen	71
7.9.2	Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung	72
8	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	73
8.1	Allgemeines	73
8.1.1	Kriterien für eine qualifizierte Auswertung	73
8.1.2	Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen	73
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	74
8.2.1	Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern	74
8.2.1.1	Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern	74
8.2.1.2	Zweifamilienhäuser	77
8.2.1.3	Bauernhäuser	77
8.3	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	77
8.4	Mehrfamilienhäuser	77
8.4.1	Preisniveau und Vergleichspreise	77
8.5	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	78
8.5.1	Preisniveau und Vergleichspreise	78
8.5.1.1	Wohn- und Geschäftshäuser	78
8.5.1.2	Büro- und Verwaltungsgebäude	79
8.5.1.3	Geschäftsgebäude	80
8.5.2	Hotels und Gaststätten	81
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	81
9	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	82
9.1	Allgemeiner Überblick	82
9.2	Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum	82
9.2.1	Erstverkäufe	82
9.2.1.1	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern	82
9.2.1.2	Erstverkäufe von Apartments in sozialen Einrichtungen (Alten- und Pflegeheime)	83
9.2.2	Weiterveräußerungen	83
9.3	Preisniveau von Teileigentum	86
10	BODENRICHTWERTE	87
10.1	Gesetzlicher Auftrag	87
10.2	Bodenrichtwerte für Bauland und deren Entwicklung	87
10.2.1	Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland	89
10.2.2	Bodenrichtwertniveau in neuen Wohngebieten	89
10.2.3	Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland	90
10.2.4	Bodenrichtwertniveau in Erholungsgebieten	91
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	92
10.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung	93
10.5	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung	94
11	NUTZUNGSENTGELTE / MIETEN / PACTEN	95
11.1	Nutzungsentgelte	95

11.2 Mieten	95	
11.2.1 Wohnraummieten	95	
11.2.1.1 Mietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	96	
11.2.1.2 Mietpreise für Wohnungen in Geschosswohnungsbauten	96	
11.2.1.3 Mietpreise für Einfamilienhäuser	97	
11.2.1.4 Mietpreise für Garagen und Pkw-Stellplätze	97	
11.2.2 Gewerbemieten	98	
11.3 Pachten	99	
11.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	99	
11.3.2 Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	100	
11.3.3 Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten	101	
12 AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES	102	
12.1 Rechtsgrundlagen	102	
12.2 Die regionalen Gutachterausschüsse	103	
12.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	103	
12.2.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	104	
12.2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den Landkreisen SPN und OSL	104	
12.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	105	
Anhang 1	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	106
Anhang 2	Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis OSL	107
	Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis SPN	108
Anhang 3	Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2022)	109
Anhang 4	Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis OSL	110
Anhang 5	Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis SPN	111
Anhang 6	Sorbische Ortsnamen – im Landkreis Oberspreewald-Lausitz	112
Anhang 7	Sorbische Ortsnamen – im Landkreis Spree-Neiße	113
Glossar		115
Abkürzungsverzeichnis		117

Allgemeine Hinweise zum Gebrauch des Grundstücksmarktberichtes

Alle Angaben im Grundstücksmarktbericht 2022 basieren auf notariell beurkundeten Kaufverträgen und tatsächlich gezahlten Kaufpreisen des Berichtsjahres und der Vorjahre. Hierzu gehören alle Kaufverträge des Jahres 2022 und der Vorjahre, die bis zum 15. Februar 2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Einteilung der Kaufverträge

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. der Anzahl der Vertragsvorgänge, der Geld- und Flächenumsätze sowie der Zwangsversteigerungen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz sowie als Gesamtumsätze beider Landkreise zusammen.

Mathematische Besonderheiten

Bei den dargestellten Umsatzzahlen können aufgrund von Rundungsdifferenzen Abweichungen zwischen den Gesamtbeträgen und den aufsummierten Einzelpositionen, aber auch bei den prozentualen Darstellungen z. B. in Diagrammen bestehen.

Bei den angegebenen Mittelwerten handelt es sich um **arithmetische** Mittelwerte. Zusätzlich wird der Median (**blaue Schrift** in Tabellen) ausgewiesen, da dieser bei nicht normalverteilten Zufallsvariablen weniger anfällig für Ausreißer ist. Bei einigen Analysen wird außerdem noch ein nach der Fläche gewichteter Mittelwert (**rotbraune Schrift** in Tabellen) ausgewiesen.

Sorbischer / Wendischer Siedlungsbereich

Die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz befinden sich teilweise im sorbischen/wendischen Siedlungsbereich. Unter dem Punkt 3.1.5 wird dieser Siedlungsbereich näher behandelt.

In dem sorbischen / wendischen Siedlungsbereich sollen die Gemeindenamen zweisprachig angegeben werden.

Zur besseren Lesbarkeit der Preisanalysen wird jedoch im Fließtext und in den Tabellenüberschriften vom Gebrauch der sorbischen Bezeichnungen der Ortsnamen Abstand genommen. Im Anhang 6 und 7 wurden die deutschen und sorbischen Ortsnamen zusammengestellt.

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 (BAnz 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 Ordnungsgeber 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 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://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/modellbeschreibung/>

§ 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 2022 des Landes Brandenburg Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>

Zum 1. Juli 2023 ist die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) in Kraft getreten.

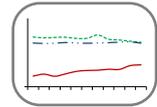
Veröffentlichung von regionalen Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen

Die nach diesen Vorschriften ermittelten regionalen Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2021 / 2022 werden als separate Ergänzung zum vorliegenden Grundstücksmarktbericht 2022 voraussichtlich im IV. Quartal 2023 veröffentlicht.

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

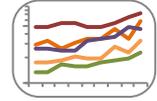
Gesamtumsätze:

- weiterhin solide Marktlage mit steigenden Umsätzen,
- starker Umsatzeinbruch bei unbebauten Bauflächen
- leicht rückläufiger Flächenumsatz



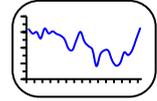
Wohnbauland:

- weiterhin steigendes Bodenpreisniveau, besonders stark in den städtischen Wohnlagen



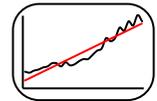
Gewerbebauland:

- Gewerbebaulandpreise im Aufwärtstrend
- Vertragszahlen auf weiterhin geringem Niveau



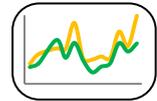
Land- und Forstwirtschaftsflächen:

- leichter Rückgang der Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen nach dem steilen Preisanstieg im Jahr 2021
- Preisentwicklung bei Wald im positiven Bereich



Pachtentwicklung:

- weiter steigende Landwirtschaftspachten, insbesondere bei Neuverpachtung



Einfamilienhäuser:

- weiter steigende Preise von Einfamilienhäusern



Wohnungs- und Teileigentum:

- leichtes Umsatzplus bei steigendem Preisniveau



2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

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

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

Die Ergebnisse der Analysen des örtlichen Grundstücksmarktes, insbesondere die Umsatz- und Preisentwicklungen, werden für das Berichtsjahr 2022, teilweise auch für zurückliegende Jahre, umfassend dargestellt. Für einen flächendeckenden Überblick zum Marktgeschehen wurden die verschiedensten Teilmärkte analysiert und Aussagen zum Preisniveau für die einzelnen Grundstücksarten getroffen. Darüber hinaus werden Informationen über die Rahmenbedingungen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz mitgeteilt, die auf Ursachen für die aktuelle Entwicklung auf dem örtlichen Grundstücksmarkt schließen lassen.

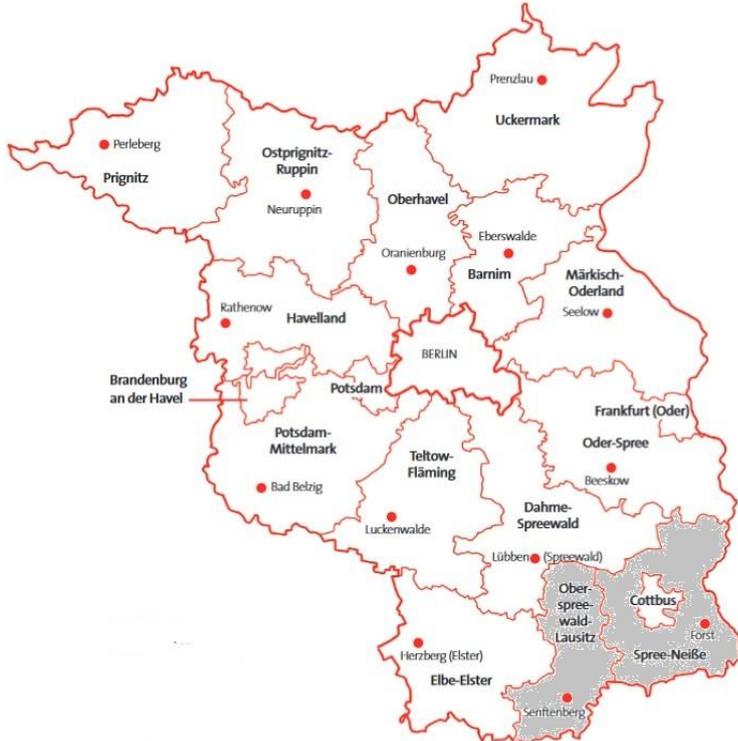
Die durch den Gutachterausschuss abgeleiteten sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des §§ 18 - 21 ImmoWertV21, wie z. B. Bodenpreisindexreihen für baureifes Land und landwirtschaftliche Flächen, Wohnflächenpreise für verschiedene bebaute Immobilien und Eigentumswohnungen ergänzen das veröffentlichte Datenmaterial. Informationen über Erbbauzinsätze, Bodenrichtwerte und Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen sind weitere Bestandteile des Grundstücksmarktberichtes.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

3.1.1 Geografische Lage und Daten

Die beiden Landkreise Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa (SPN) und Oberspreewald-Lausitz (OSL) befinden sich im Südosten des Bundeslandes Brandenburg. Sie grenzen im Norden an die Landkreise Dahme-Spreewald und Oder-Spree, im Westen an den Landkreis Elbe-Elster, im Süden an den Freistaat Sachsen und im Osten an die Republik Polen.



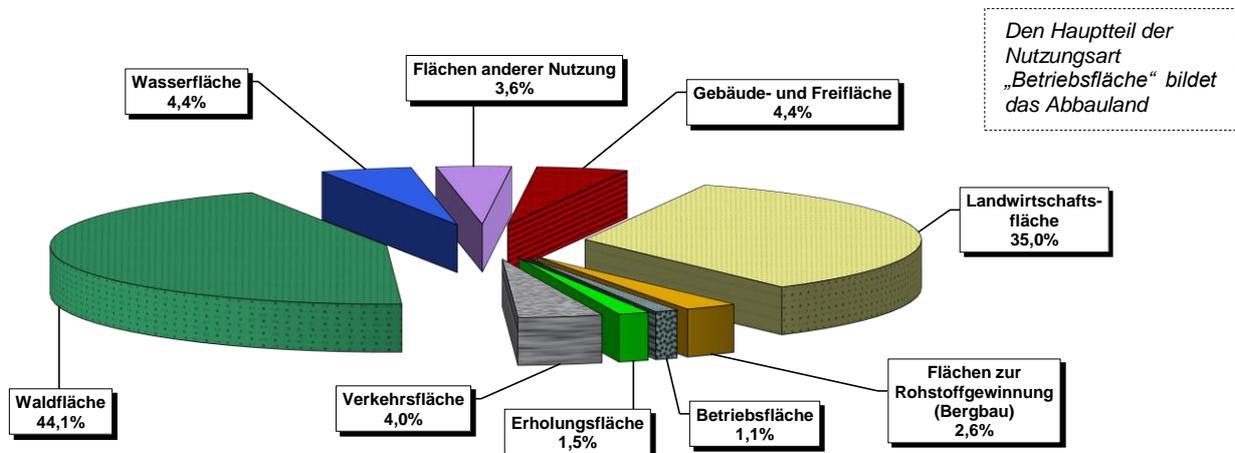
Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg

Beide Kreise liegen im Strukturraum „weiterer Metropolenraum“.

Quelle: Karte unter <https://www.politische-bildung-brandenburg.de/themen/landkreise-brandenburg>

Gesamtfläche: 2.880 km² (LK SPN: 1.657 km², LK OSL: 1.223 km²) per 06.01.2023
 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, AfS StatIS-BBB– Brandenburg; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg, Stand 31.12.2022, Datenabruf 2023 unter: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

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



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

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

Quelle: Karte unter www.spreewald.de

Seit mehr als 150 Jahren wird die Region bergbaulich beansprucht. Die Folge davon sind mehr als 122 Restlöcher und zahlreiche Kippengelände. So ist beispielsweise der „Senftenberger See“ im **Lausitzer Seenland**² Teil einer sanierten Bergbaufolgelandschaft und gehört mit ca. 1.300 ha Fläche zu den größten künstlich angelegten Seen Europas. Er ist, wie auch das Erholungsgebiet „Grünwalder Lauch“ im Süden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz, ein bemerkenswertes Beispiel für eine gelungene Rekultivierung und seit Jahren touristischer Anziehungspunkt für Freizeit und Erholung.

3.1.2 Regional- und Landesplanung



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

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

Quelle: Landesvermessung und Geobasisdaten Brandenburg

3.1.3 Verkehr, Infrastruktur

Die Landkreise Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa und Oberspreewald-Lausitz besitzen eine günstige verkehrstechnische Anbindung. Durch die Kreisgebiete verlaufen wichtige Verkehrsadern, wie die Bundesautobahn 13/Europastraße 55 (A 13 / E 55) mit zehn ausgebauten Anschlussstellen in Nord-Süd-Richtung, die A 15/E 36 mit sieben ausgebauten Anschlussstellen in Nord-Ost-Richtung vom Dreieck Spreewald (A 13) zum Grenzübergang Forst (Lausitz) nach Polen. Außerdem ermöglichen die Bundesstraßen B 96, B 97, B 156, B 168 und B 169, die teilweise dreispurig ausgebaut sind, einen zügigen Fernverkehr.

² das **Lausitzer Seenland** – aus einstigen Tagebauen länderübergreifend geschaffene größte künstliche Wasserlandschaft Europas und Deutschlands viertgrößtes Seengebiet

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

3.1.4 Verwaltungsstrukturen

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

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



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

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

Sitz der Hauptverwaltungen:

Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa
Dubinaweg 1 01968 - Senftenberg / Zły Komorow	Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca)
<u>Postalische Anschrift:</u> Postfach 10 00 64 01956 Senftenberg / Zły Komorow	<u>Postalische Anschrift:</u> Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca)
Telefon: 035 73 / 870 – 0 Telefax: 035 73 / 870 – 10 10 E-Mail: poststelle@osl-online.de	Telefon: 035 62 / 986 – 0 Telefax: 035 62 / 986 – 110 88 E-Mail: info@lkspn.de

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

3.1.5 Das sorbische / wendische Siedlungsgebiet

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

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

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

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

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

In den Anlagen 6 und 7 wurden die zum Siedlungsgebiet zugehörigen Orte mit ihren sorbischen Schreibweisen zusammengestellt.

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



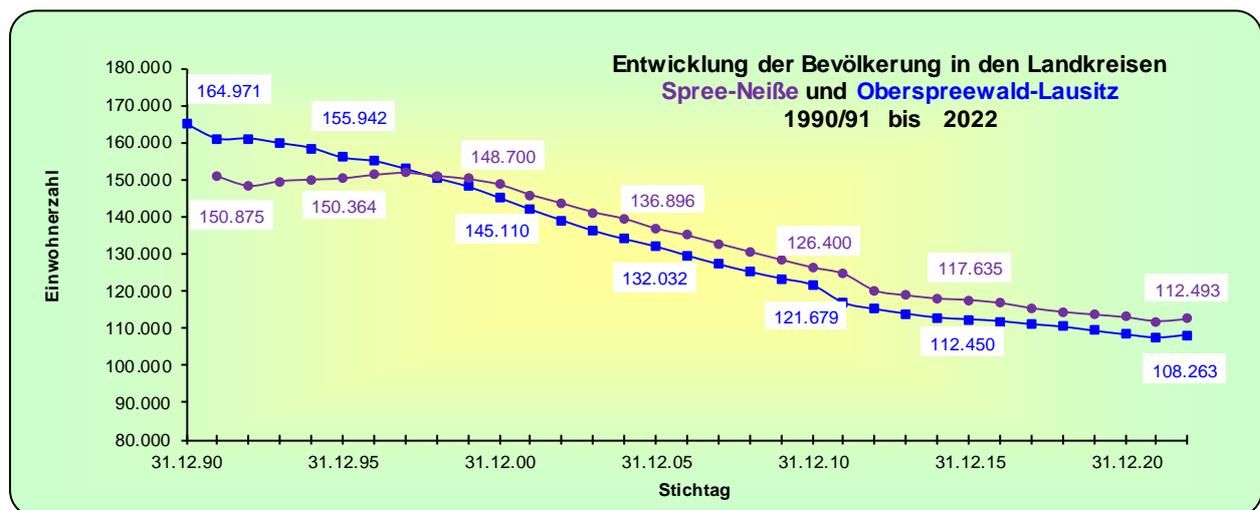
■ serbske sedlišćowe strony · sorbisches/wendisches Siedlungsgebiet
 ▨ pśisłušanje wobzwadne · Status umstritten

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

3.2.1 Bevölkerung und Arbeitsmarkt

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

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



³ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

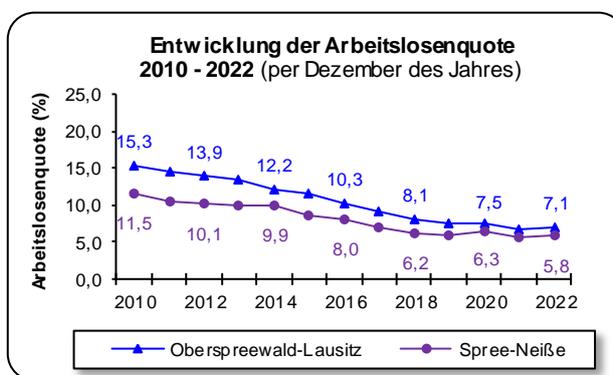
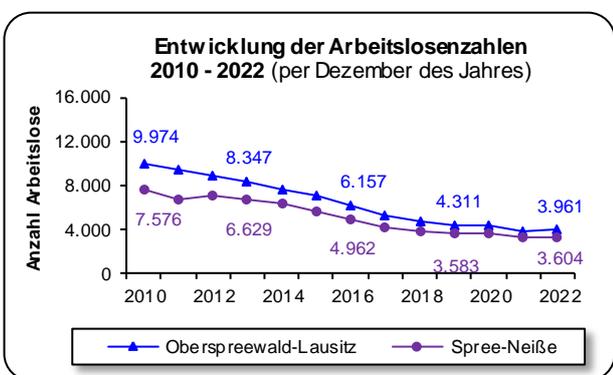
Mit dem Bevölkerungsrückgang hat sich auch die Bevölkerungsdichte in den Landkreisen verringert. In der folgenden Tabelle sind die Zahlen für beide Landkreise zusammengestellt.⁴

Landkreis	Bevölkerung (Einwohner – EW)			Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)		
	31.12.1991	31.12.2000	31.12.2022	31.12.1991	31.12.2000	31.12.2022
Spree-Neiße	150.875	148.700	112.493	91	90	68
Oberspreewald-Lausitz	161.047	145.110	108.263	132	119	89

Arbeitsmarkt

Durch den Strukturbruch nach 1990 waren die Landkreise mit erheblichen Problemen auf dem Arbeitsmarkt belastet. Allmählich haben sich die wirtschaftlichen Verhältnisse neu strukturiert.

Dieser Prozess dauert noch an. Die aktuellen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt sind den folgenden Grafiken zu entnehmen.



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

3.2.2 Kaufkraftkennziffern

Die Industrie- und Handelskammer (IHK Cottbus) gibt für die Landkreise regelmäßig die entsprechenden Kennziffern heraus. Für die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden folgende Kennziffern zur Kaufkraft und deren Entwicklung veröffentlicht (Stand: Juli 2023).

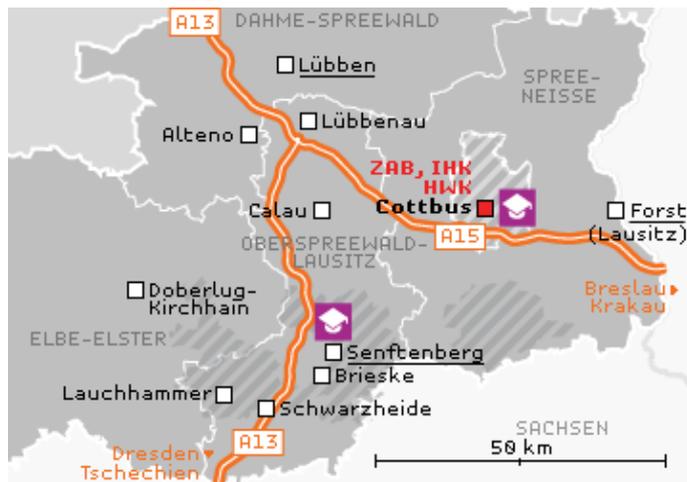
Absolut in Mio €	Kaufkraft (KKF)		Wachstumsrate in % 2021 bis 2022 bezogen auf Euro pro Kopf
	pro Kopf in €	Index D=100	
Landkreis Spree-Neiße			
2 631	23 504	90,0	-0,1%
Landkreis Oberspreewald-Lausitz			
2 492	23 169	88,7	+/-0%

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

3.2.3 Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsförderung für mehr Beschäftigung steht im Land Brandenburg unter dem wirtschaftspolitischen Leitbild „Stärken stärken“. Dabei erfolgt die Konzentration auf 15 Regionale Wachstumskerne und 14 Branchenkompetenzfelder.

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



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

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

Ihre Branchenkompetenzfelder sind Automotive, Biotechnologie/Life Science, Energiewirtschaft, Medien/IKT, Metall und Tourismus.

Im Landkreis Spree-Neiße erhält die **Stadt Spremberg** mit den Branchenkompetenzfeldern Energiewirtschaft/-technologie, Kunststoffe / Chemie, Holzverarbeitende Wirtschaft 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 Spree-Neiße** ist die Lausitz Energie Bergbau AG und Lausitz Energie Kraftwerk AG (LEAG).

Weitere Unternehmen sind u. a. Mattig + Lindner GmbH + Co. KG, Lausitz Klinik Forst GmbH, Technischer Handel -Industriebedarf- MROSE GmbH, Forster Wohnungsbaugesellschaft mbH und die Agrargesellschaft Forst eG.

Die Kreisstadt Forst (Lausitz) punktet mit ihrer internationalen Autobahnanbindung. Das Logistik- und Industriezentrum Lausitz bietet beste Bedingungen für national und international agierende Unternehmen wie die C. Spaarmann Logistics GmbH, die Overseas GmbH oder die Firmengruppe LION-Group u. a. mit der LION AußenhandelsService GmbH bzw. LION Spezialtransport GmbH.

Der größte Arbeitgeber im **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** ist die BASF Schwarzhöhe 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 Schwarzhöhe.

Weitere Branchenbeispiele:

Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel war und ist die Ansiedlung und Entwicklung mittelständischer Unternehmen unverzichtbar.

Dabei wurden bestehende Traditionen beibehalten und erweitert. Beispielhaft dafür sind die bekannten Gubener Hüte mit der Gubhut GbR, die Spinnerei Forst GmbH, die Jende Manufaktur, welche Posamente herstellt sowie die Vliesstoffe und Textilrecycling GmbH, welche an die Herstellung der ehemals bekannten Forster Tuche anknüpfen.

Zu weiteren Unternehmensansiedlungen zählen unter anderem die Gubener Plastinate GmbH in Guben und die IPS Karton.eu GmbH & Co.KG mit ihrer Kartonagenherstellung in Spremberg.

Im Bereich Nahrung und Genuss sind beispielhaft die Confiserie Felicitas GmbH mit der Schokoladenmanufaktur in Hornow, die Tänzer & Trasper GmbH mit ihren Eierlikörkreationen „scharfes GELB“ aus Senftenberg und die Bäckerei Cornelia und Peter Dreißig KG in Guben/Deulowitz mit ca. 100 Filialen in einem Umkreis von etwa 250 km (von Berlin bis ins sächsische Dresden oder Görlitz) zu nennen.

Im Dienstleistungssektor sind Unternehmen wie Uniror Universal - Rohrreinigungs GmbH Forst sowie die Bertschi-Gruppe – STR Tank-Container-Reinigung Schwarzhöhe GmbH erfolgreich.

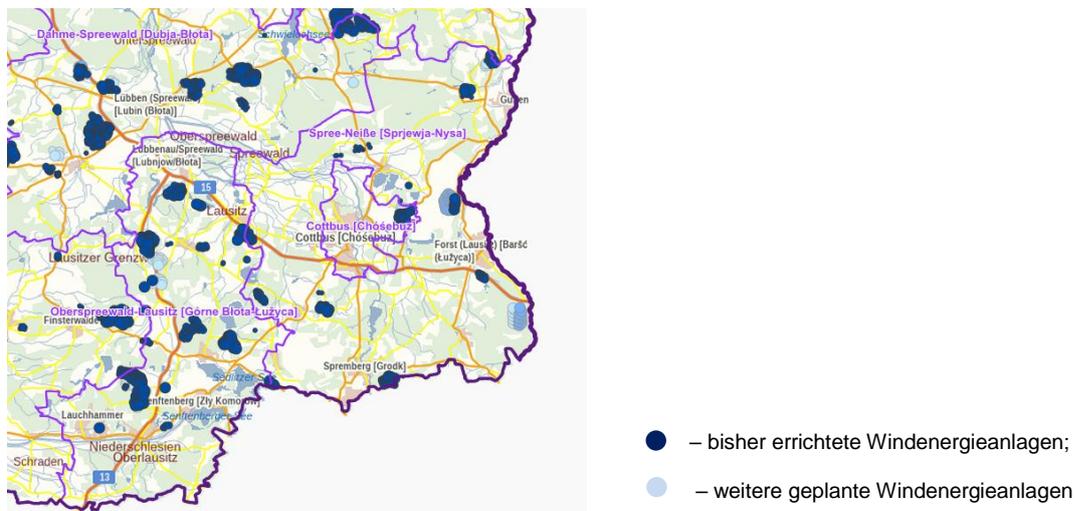
Energierregion Lausitz

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

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

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

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



Windenergiestandorte - Quelle: GeoPortal Spree-Neiße Stand 2023

Weitere Informationen über die Wirtschaftsstandorte und Fördermöglichkeiten in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz sind im Internet unter anderem auf folgenden Seiten zu erhalten:

<https://www.osl-online.de/>, <https://www.lkspn.de/> und <https://www.cottbus.ihk.de/>

3.2.4 Tourismus

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

Die bekanntesten **Fremdenverkehrsgebiete** sind der Spreewald und das Lausitzer Seenland mit dem Senftenberger See. Darüber hinaus bieten eine Vielzahl von 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 von 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 (zurzeit nur saisonal geöffnet),
- das Kunstgussmuseum und die denkmalgeschützten Biotürme in der Stadt Lauchhammer,
- das Amphitheater in Großkoschen mit seiner eindrucksvollen architektonischen Dachgestaltung,
- der Spreewald als Biosphärenreservat mit der Spreewald-Therme in Burg/Spreewald,
- der Forster Rosengarten und das Brandenburgische Textilmuseum in Forst (Lausitz),
- das Plastinarium mit der Ausstellung Körperwelten in Guben,
- das Besucherzentrum excursio (Bergbautourismus) in Welzow,
- das Gut Geisendorf als Kulturforum der Lausitzer Braunkohle unweit von Neupetershain,
- der Geopark Muskauer Faltenbogen,
- die Peitzer Teichlandschaften und der Erlebnispark Teichland bei Neuendorf,
- die Schokoladenmanufaktur in Hornow,
- die Strittmatter – Gedenkstätte in Bohsdorf,
- die Freilichtbühne in Spremberg,
- die Holland – Windmühle in Turnow,
- die Bucksche Schweiz in Hohenbocka.

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

Anzahl Gäste		Anzahl Übernachtungen		Ø Aufenthaltsdauer (Tage)		Ø Bettenauslastung (%)	
2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Landkreis Spree-Neiße							
160.906	255.257	537.191	767.799	3,3	3,0	38,9	45,0
Landkreis Oberspreewald-Lausitz							
211.924	295.864	683.476	873.747	3,2	3,0	33,4	38,2

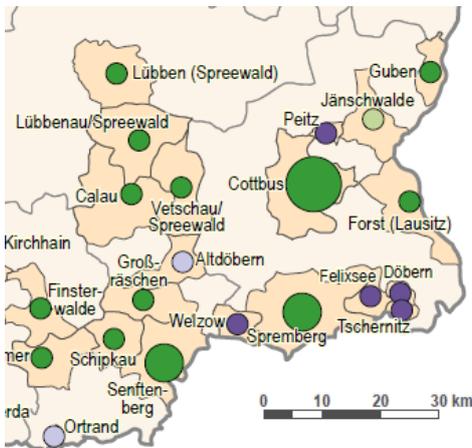
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

3.2.5 Bautätigkeit, Stadtumbau und Wohnen

Die Stabilisierung und Funktionsstärkung der Innenstädte ist laut Landesregierung neben der Anpassung der Stadtstrukturen an den demographischen Wandel eine große Herausforderung an die Stadtentwicklungspolitik.

Durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen sowie die Stabilisierung der städtischen Wohnungsmärkte durch Wohnungsrückbau sollen die Innenstädte und erhaltenswerte Stadtquartiere gestärkt werden.

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



Auszug aus dem
Strukturatlas
Brandenburg
Stand: Mai 2022

Gemeindegrößenklassen
in Einwohner

- unter 20.000
- 20.000 bis unter 50.000
- 50.000 und mehr

Gemeinden im Stadtumbau

- Monitoringgemeinden
- Monitoringgemeinden mit Schlussrechnung
- übrige Gemeinden
- übrige Gemeinden mit Schlussrechnung

Landkreis Spree-Neiße:

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

Landkreis Oberspreewald-Lausitz:

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

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Raumb Beobachtung

Baubgang in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2022					
Landkreis	Wohngebäude			Nichtwohngebäude	
	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche (1.000 m ²)	Anzahl der Gebäude	Nutzfläche (1.000 m ²)
Spree-Neiße	20	121	6,1	10	8,0
Oberspreewald-Lausitz	3	3	0,4	20	8,2

Bautätigkeit in den Landkreisen

Ausgewählte Kennziffern im Bereich Bauen und Wohnen						
	Landkreis Spree-Neiße			Landkreis Oberspreewald-Lausitz		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Baugenehmigungen gesamt*	257	165	255	158	136	158
Neubau Wohngebäude	198	118	205	128	114	128
Neubau Nichtwohngebäude	59	47	50	30	22	30
Baufertigstellungen gesamt*	255	291	280	120	163	236
Neubau Wohngebäude	170	183	180	75	68	153
Neubau Nichtwohngebäude	32	58	37	8	11	27
Wohngebäudebestand	33.828	34.003	34.174	29.167	29.234	29.387
Wohnungsbestand (Anzahl der WE)	64.178	64.308	64.429	64.424	64.507	64.760

* einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

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

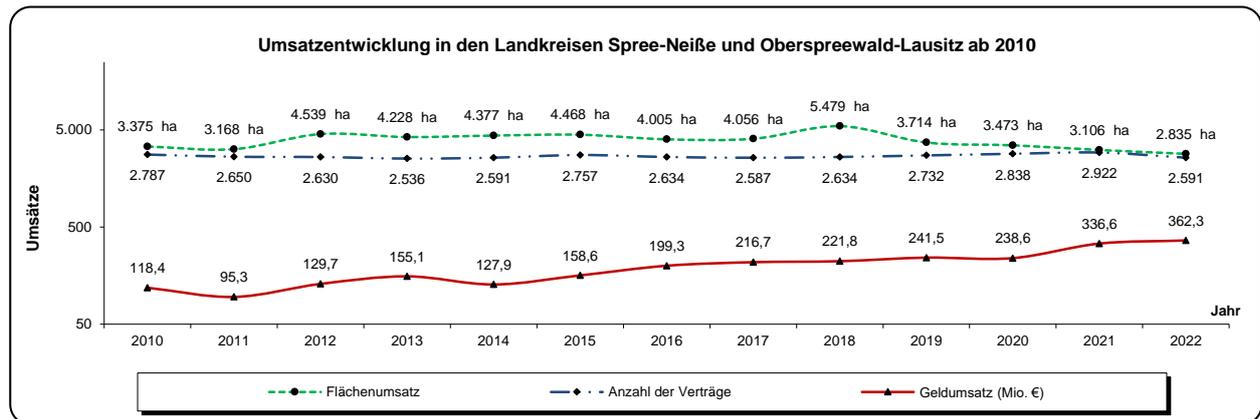
4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2022 stützt sich auf die Verträge, die im Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 abgeschlossen und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2023 registriert wurden. Auch nach dem Stichtag eingegangene Verträge werden Bestandteil der Kaufpreissammlung.

Die Umsatzzahlen des Jahres 2022 entwickelten sich in beiden Landkreisen im Vergleich zum Vorjahr bis auf den Geldumsatz rückläufig.

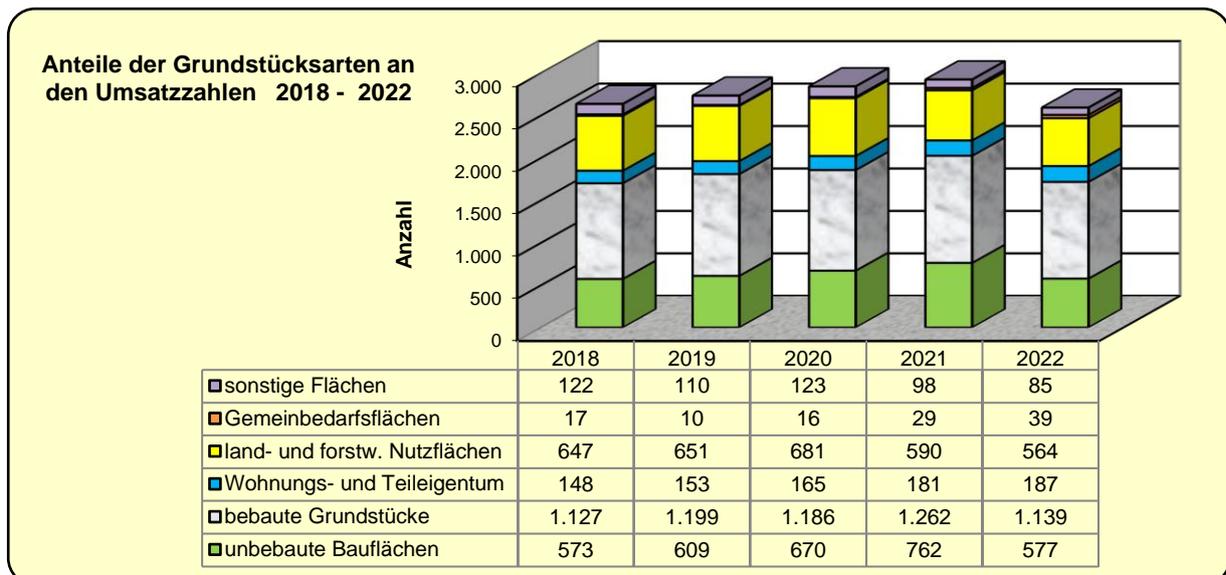
Der Flächenumsatz ging im Vergleich zum Jahr 2021 um ca. 8,7 % zurück. Hier waren es insbesondere die unbebauten Bauflächen mit rd. - 63 %.

Der seit einigen Jahren steigende Geldumsatz verzeichnete insgesamt wieder einen Zuwachs von rd. 7,6 %.

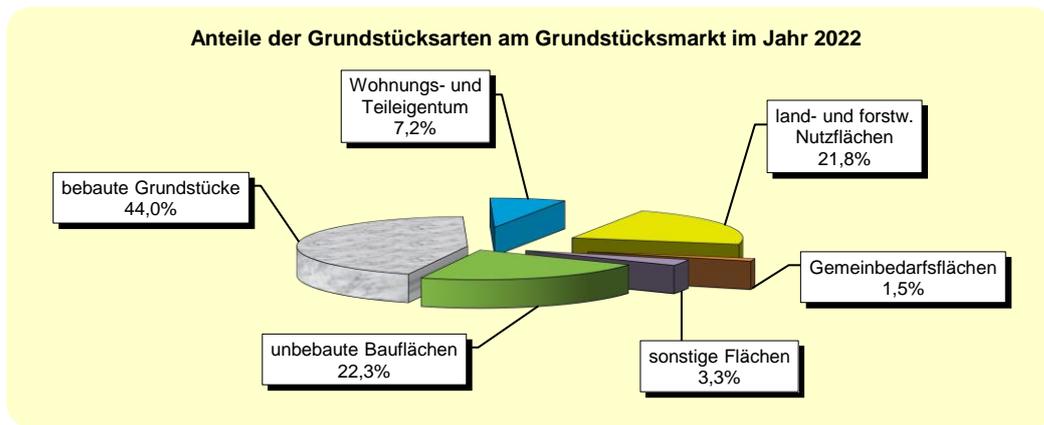


4.1 Vertragsvorgänge

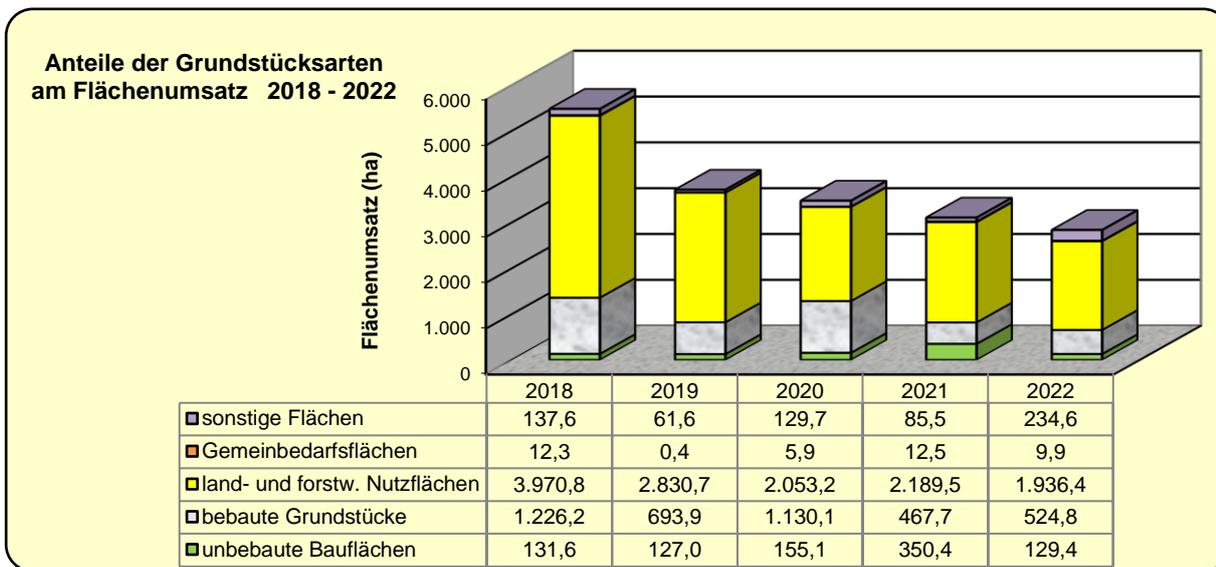
Aus der Grafik sind die Vertragszahlen innerhalb der Teilmärkte und ihre Entwicklung seit 2018 ersichtlich. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Datensätze in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz um insgesamt 331 gesunken.



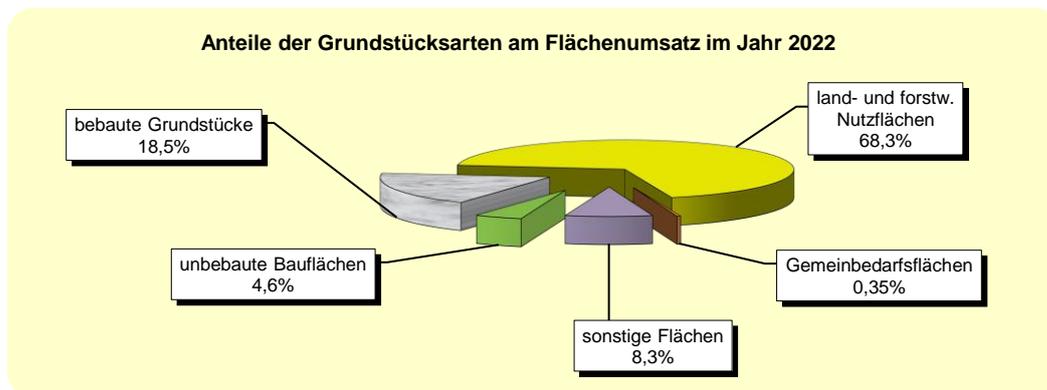
Die folgende Grafik verdeutlicht die prozentuale Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte.



4.2 Flächenumsatz

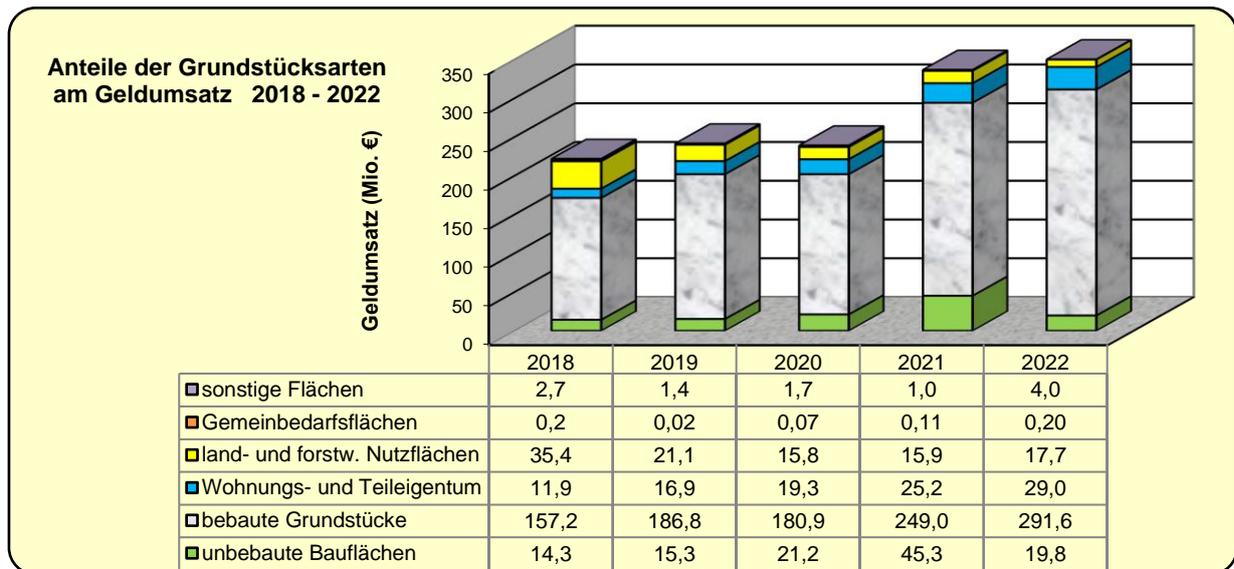


Der um ca. 270,5 ha rückläufige Flächenumsatz ist auf den Rückgang der Umsätze bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, aber auch bei den unbebauten Grundstücken zurückzuführen. Alle anderen Teilmärkte hatten einen höheren Flächenumsatz zu verzeichnen.

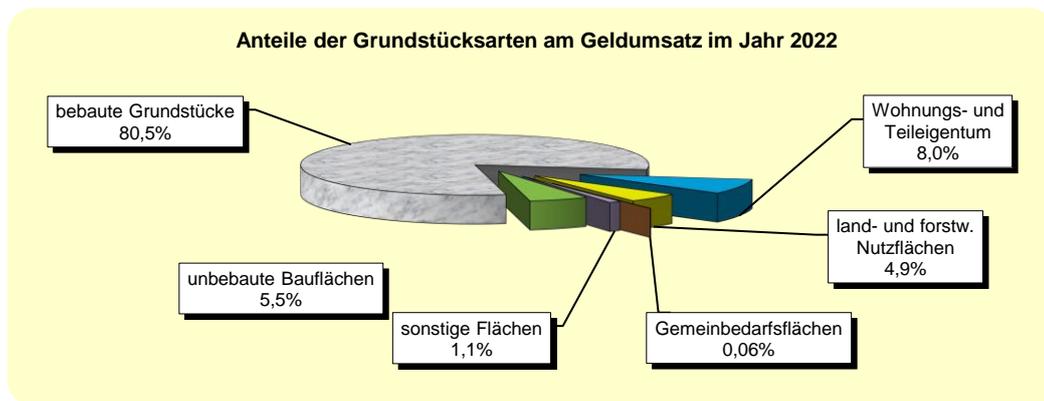


4.3 Geldumsatz

Im Vergleich zum Jahr 2021 ist der Geldumsatz um 25,8 Mio. € gestiegen. Das ist vorrangig auf die Umsätze bei den bebauten Grundstücken mit einem Plus von 42,6 Mio. €, dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit + 3,8 Mio. € und auch der Land- und Forstwirtschaft mit + 1,8 Mio. € zurückzuführen. Im Gegenzug fiel der Geldumsatz bei den unbebauten Grundstücken um – 25,5 Mio. €.

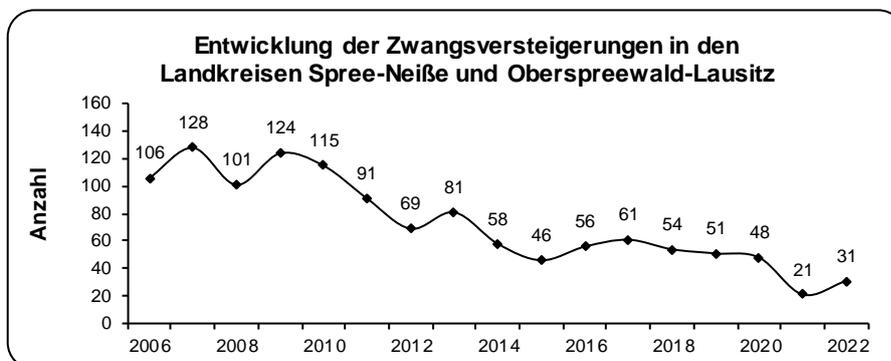


Der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken hatte wie schon seit vielen Jahren den größten Anteil am Gesamtumsatz.



4.4 Zwangsversteigerungen

Grundlage der Auswertungen sind die von den Amtsgerichten Lübben, Senftenberg, Cottbus und Guben mitgeteilten, vollzogenen Zwangsversteigerungen (ZVG). Für die Mehrzahl der versteigerten Immobilien wurden auch ihre Verkehrswerte, die im Rahmen von Gutachten durch Sachverständige ermittelt wurden, mitgeteilt. Somit konnten überwiegend die Steigpreise (SP)⁵ im Verhältnis zum Verkehrswert (VW) untersucht werden.



Die Anzahl der mitgeteilten Zwangsversteigerungen ist mit 31 im Jahr 2022 um ca. 48 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Territorial verteilten sich die Versteigerungen mit ca. 48 % auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz und mit ca. 52 % auf den Landkreis Spree-Neiße.

⁵ Definition der Begriffe im Glossar im Anhang

Insgesamt wurde im Jahr 2022 ein **Geldvolumen** in Höhe von **rd. 2,0 Mio. €** bei Zwangsversteigerungen umgesetzt. Die bebauten Grundstücke hatten mit rd. 1,6 Mio. € den größten Anteil am Geldumsatz. Der **Flächenumsatz** betrug insgesamt **rd. 26,5 ha**.

Der Anteil am Versteigerungsgeschehen von bebauten Immobilien sowie land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen lag jeweils bei rd. 42 %. Das Wohnungs- und Teileigentum (2 ZV) hatte einen Anteil von rd. 6 % des Gesamtgeschehens.

Unbebaute Bauflächen kamen im Jahr 2022 **dreimal** unter den Hammer (rd. 10 %). Ihr Flächenumsatz betrug rd. 5.750 m². Das Verhältnis „Steigpreis zum Verkehrswert“ (SP/VW) reichte von 55 % bis zum 25-fachen des angesetzten Verkehrswertes.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 13 **bebaute Immobilien** in beiden Landkreisen versteigert. Unter diesen befanden sich 7 Einfamilienhäuser (einschließlich einer Doppelhaushälfte und einem Bauernhaus), 2 Mehrfamilienhäuser, 2 Wohn- und Geschäftshäuser, 1 Bürogebäude und eine Kaserne.

Außerdem wurde 2-mal **Wohnungseigentum** versteigert. Da in einem Verfahren nur ein Anteil zur Versteigerung kam, können keine weiteren Auswertungen vorgenommen werden.

Nachfolgend werden einige Untersuchungsergebnisse zu ausgesuchten Immobilien zusammengestellt.

Zwangsversteigerungen ausgewählter Gebäudearten und Wohnungseigentum in den LK SPN und OSL 2021/22					
Objektart	Anzahl ZVG	Baujahr	Ø Verkehrswert (Spanne) T€	Ø Steigpreis (Spanne) T€	Ø Verhältnis SP/VW* (Spanne) %
freistehende Einfamilienhäuser <i>(einschließlich 1 Doppelhaushälfte und 1 Bauernhaus)</i>	5	1890 - 1925	67 / 58 (35 – 104)	41 / 41 (27 – 56)	65 / 67 (50 – 86)
	3	1945 - 1975	109 / 90 (55 – 183)	152 / 151 (61 – 243)	137 / 133 (112 – 168)
	2	1991 - 2000	131	131	(94 – 103)
Mehrfamilienhäuser	2	um 1900	215	157	(51 – 140)
Wohn- und Geschäftshäuser	2	1920 – 1945	182	108	(50 – 71)
Wohnungseigentum	2	1900 - 1912	29	25	(57 – 139)

* Verhältnis SP/VW – Verhältnis Steigpreis zum Verkehrswert

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

Von den 13 versteigerten **land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken** befinden sich fünf im Landkreis Spree-Neiße und acht im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Der zur Versteigerung gebrachte Flächenumsatz betrug 21,6 ha und einen Geldumsatz von rd. 299 T€.

Zwangsversteigerungen land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in den LK SPN und OSL 2022					
Nutzungsart	Anzahl ZVG	Flächenumsatz ha	Ø Verkehrswert (Spanne) T€	Ø Steigpreis (Spanne) T€	Ø Verhältnis SP/VW* (Spanne) %
Acker- / Grünland	7	12,3	12,8 / 2,0 (0,4 – 67,4)	30,2 / 5,0 (1,8 – 157,0)	262 / 243 (180 – 423)
Forsten mit Aufwuchs	4	3,5	4,6 / 3,9 (0,04 – 10,5)	10,7 / 11,0 (1,5 – 19,0)	1.119 / 273 (181 – 3.750)
gemischte Flächen	2	5,8	15,7	22,6	(122 – 378)

* Verhältnis SP/VW – Verhältnis Steigpreis zum Verkehrswert

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

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 41 Verträge über zukünftige Gemeinbedarfsflächen, die im Jahr 2022 abgeschlossen wurden. Diese werden unter dem Punkt 7.8 näher untersucht. Sie sind daher nicht in den folgenden Darstellungen enthalten.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 536 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Das sind 173 Erwerbsvorgänge weniger als im Jahr 2021. Der Flächenumsatz fiel gegenüber dem Vorjahr um 218,1 ha. Der Geldumsatz reduzierte sich um 25,1 Mio. €.

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2021 und 2022 gegenübergestellt.

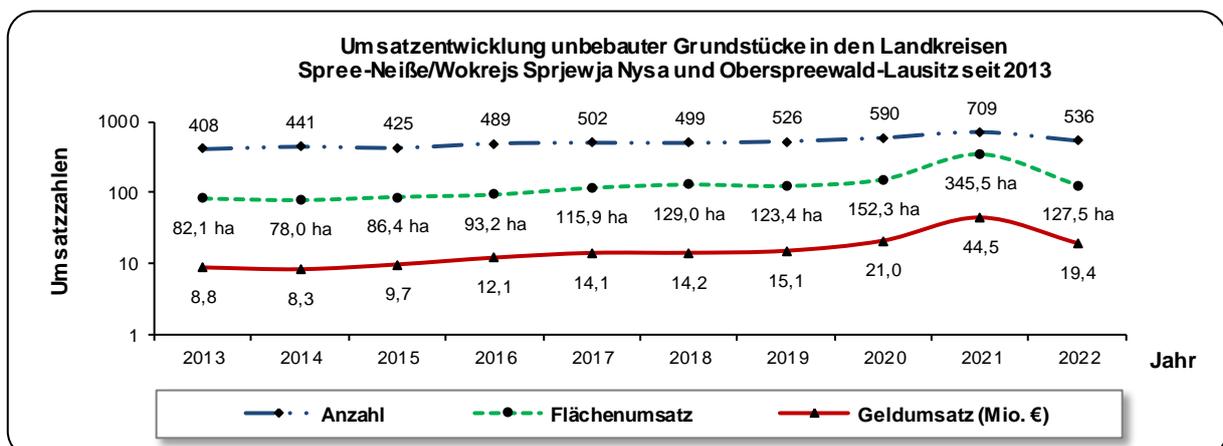
Übersicht über die Gesamtumsätze der unbebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2021	2022	Veränd.	2021	2022	Veränd.	2021	2022	Veränd.
709	536	- 24,4 %	345,5	127,5	- 63,1 %	44,47	19,39	- 56,4 %

Unter den 536 registrierten Datensätzen befanden sich 510 Kaufverträge (*inkl. 8 Verträge, bei denen der Grund und Boden zum bestehenden Gebäude zugekauft wurde*), 19 Tauschverträge, eine Auseinandersetzung, drei Zwangsversteigerungen und drei 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 2022						
Landkreis	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Oberspreewald-Lausitz	337	236	137,6	46,2	22,3	9,9
Spree-Neiße	372	300	207,9	81,2	22,2	9,5

Die Grafik fasst alle Gesamtumsätze der letzten 10 Jahre zusammen.



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

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

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

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

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, Neuendorf, Schorbus und Werben zugeordnet.

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

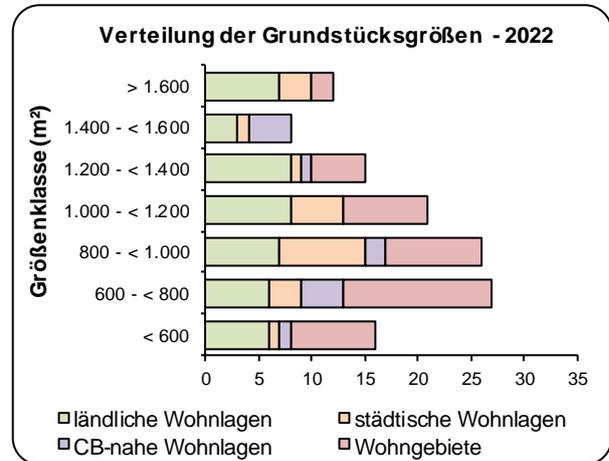
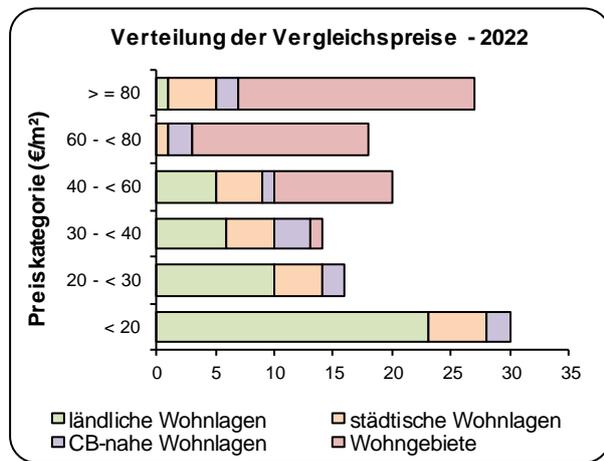
Im Jahr 2022 wurden 157 Baugrundstücke (110 weniger als im Jahr 2021) für den individuellen Wohnungsbau in der Kaufpreissammlung registriert, die für weitere Analysen geeignet waren. Der Flächenumsatz betrug 30,3 ha (Vorjahr: 45,9 ha) und der Geldumsatz lag bei 6,97 Mio. € (Vorjahr: 10,8 Mio. €).

Übersicht über die Anteile der Wohnbaulandgrundstücke						
Lage der Grundstücke	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (T€)	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
ländliche Wohnlagen	107	70	25,6	19,6	2.777	2.077
städtische Wohnlagen	60	25	7,2	3,6	1.865	1.216
CB-nahe Wohnlagen	17	16	2,5	3,1	983	776
neue Wohngebiete	79	46	9,3	4,1	4.435	2.900

5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung

5.2.1.1 Selbständige Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2022 standen 125 Kaufverträge über selbständige, erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz für die folgenden Untersuchungen zur Verfügung. Das sind 89 Verträge weniger als im Vorjahr. Die Preisspanne reichte von 4,99 €/m² bis 180,00 €/m². Die Grundstücke waren zwischen 310 m² und 2.001 m² groß.



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

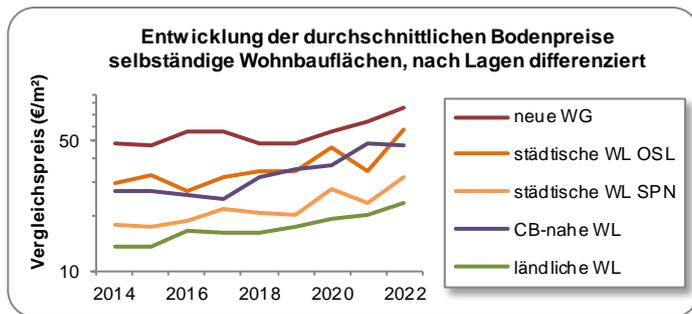
Übersicht über das Preisniveau selbständiger Wohnbauflächen – 2022					
Lage	Anzahl	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
ländliche Wohnlagen	45	23,22 / 22,06 / 19,90 (4,99 – 87,11)	1.090 / 1.090 (310 – 1.867)	45	24.100 / 22.400 (5.000 – 96.000)
städtische Wohnlagen Spree-Neiße	10	32,28 / 31,58 / 31,25 (18,90 – 50,18)	830 / 830 (407 – 1.220)	35	26.300 / 23.900 (15.000 – 42.000)
städtische Wohnlagen Oberspreewald-Lausitz	12	58,32 / 51,73 / 42,23 (12,00 – 180,00)	1.200 / 1.090 (636 – 2.001)	45	61.900 / 43.500 (23.000 – 143.000)
CB-nahe Wohnlagen	12	46,93 / 41,91 / 36,93 (9,99 – 92,97)	1.040 / 900 (572 – 1.501)	40	43.500 / 47.500 (13.200 – 70.400)
neue Wohngebiete	46	75,28 / 70,70 / 73,00 (30,00 – 115,00)	890 / 820 (449 – 1.919)	35	63.000 / 64.100 (29.300 – 105.700)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber den Vorjahreszahlen in vielen Bereichen weiterhin gestiegen. Besonders in den städtischen Wohnlagen (+ rd. 9 €/m² für SPN und + rd. 26 €/m² für OSL) und den neuen Wohngebieten(+ rd. 10 €/m²). In den ländlichen Wohnlagen war der Preisanstieg mit + 3 €/m² sehr moderat und in CB-nahen Lagen gingen die Preise minimal zurück.

Die mittleren Gesamtpreise stiegen zwischen 3,4 T€ in den ländlichen Wohnlagen bis 26,8 T€ in den städtischen Wohnlagen des Landkreises Oberspreewald-Lausitz an. Im Median waren es zwischen 4,2 T€ und 14 T€.

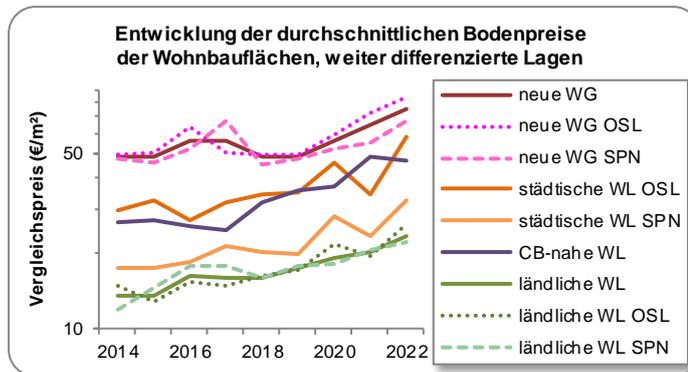
Die meisten Eigentümerwechsel wurden in der Stadt Peitz mit 9 Kaufverträgen beurkundet. Im Raum Spremberg mit Terpe waren es 10 Transaktionen. Weitere Schwerpunkte gab es in Lübbenau/ Spree-wald, Klein Döbbern und Schorbus mit je 6 Kauffällen. Großräschen verzeichnete 5 Kauffälle und in Großkmehlen wurden 4 Grundstücksverträge registriert.



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

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

Diese Grafik verdeutlicht die teilweise stark positive Preisentwicklung besonders in den städtischen Wohnlagen und auch den stetigen Aufwärtstrend nach Landkreisen differenziert bei den ländlichen Wohnlagen und den neuen Wohngebieten.



5.2.1.2 Übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2022 wurden 32 Kaufverträge über übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz erfasst. Dabei wurden Flächenumsätze von insgesamt 17,8 ha und Geldumsätze in Höhe von 1,5 Mio. € registriert.

Die Grundstücke bestehen aus einem Baulandanteil und größeren Garten- und / oder objekt nahen landwirtschaftlichen Flächen. Mitunter wären sie in zwei oder mehrere Baugrundstücke teilbar. Daher ist eine Ausweisung eines Bodenpreises in €/m² nicht vorgesehen.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau in den einzelnen Lagen. In den neuen Wohngebieten gab es im Berichtszeitraum keinen Vertragsvorgang mit übergroßen Grundstücken.

Übersicht über das Preisniveau übergroßer, zusammengesetzter Wohnbauflächen – 2022				
Lage	Anzahl	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
ländliche Wohnlagen	25	5.850 / 3.250 (2.195 – 41.340)	160	39.700 / 30.000 (7.500 – 200.000)
städtische Wohnlagen	3	4.400 / 5.100 (2.090 – 6.020)	130	70.100 / 60.200 (60.000 – 90.000)
CB-nahe Wohnlagen	4	4.600 / 4.500 (2.053 – 7.407)	190	63.600 / 64.200 (6.000 – 120.000)
neue Wohngebiete	0	0	0	0

* arithmetischer Mittelwert / Medianwert

5.2.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland

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

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

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

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

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

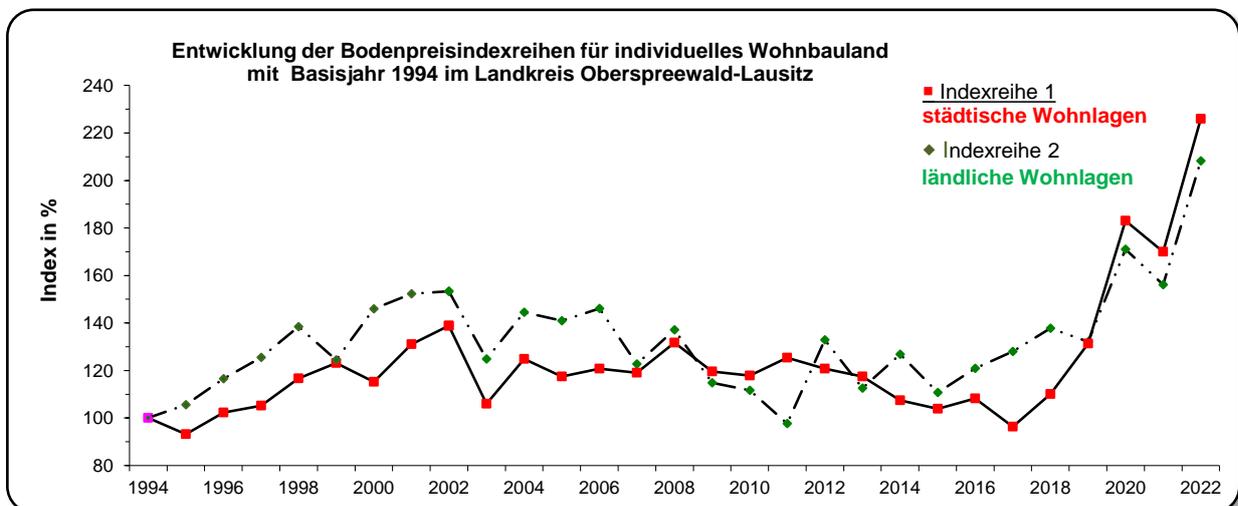
Indexreihe 1 – Städtische Wohnlagen

Indexreihe 2 – Ländliche Wohnlagen

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2022
- Flächengrößen von 280 m² bis 1.800 m²
- Basisjahr 1994 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

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



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

Betrachtet man den **Trend** von 2009 bis 2015, ergab sich für die **städtischen Wohnlagen** eine stetig rückläufige Entwicklung. Mit Ausnahme des Jahres 2017 ist der Trend seither wieder steigend, aktuell sehr stark.

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

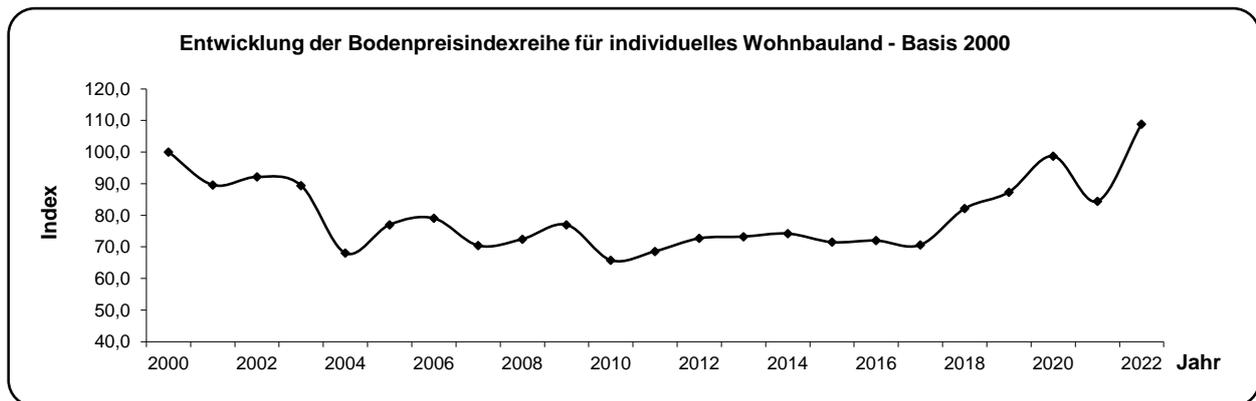
Landkreis Spree-Neiße

Für den Landkreis Spree-Neiße wurde eine Indexreihe für das gesamten Landkreisgebiet abgeleitet.

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswerteperiode 2000 bis 2022
- Flächengrößen von 280 m² bis 1.800 m²
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

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



Von 2000 bis 2010 kann ein rückläufiger Index (durchschnittlich 2,8 %, R²~ 0,69) beim Grundstücksmarkt des individuellen Wohnbaulands verzeichnet werden. Überwiegend stagnierend verläuft die Entwicklung seit 2010 bis 2017. Ab 2017 beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung der Kaufpreise etwa 7,8 % (R² ~ 0,96).

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

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für individuelles Wohnbauland – Basis 1994 bzw. 2000						
Jahr	Landkreis Oberspreewald-Lausitz				Landkreis Spree-Neiße	
	städtische Wohnlagen		ländliche Wohnlagen		gesamter Landkreis	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index	Anzahl	Index
1994	56	100,0	50	100,0	-	-
2000	34	115,2	38	146,0	123	100,0
2005	23	117,5	14	140,9	73	77,0
2010	26	117,9	11	111,7	48	65,8
2015	17	103,9	15	110,8	36	71,5
...
2018	12	110,1	17	137,8	44	82,1
2019	15	131,3	14	132,1	62	87,3
2020	21	183,0	20	171,1	73	98,7
2021	20	170,0	32	156,1	67	84,4
2022	7	225,9	12	208,2	48	108,8
insgesamt	841	Kauffälle	713	Kauffälle	1.342	Kauffälle

Anmerkung: Kauffälle, deren Abweichung vom Kaufpreismittel um mehr als das Dreifache der normierten absoluten Abweichungen differiert, wurden von der weiteren Regressionsrechnung ausgeschlossen (Ausreißertest). Die Werte des Jahres 2021 und 2022, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich daher bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

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

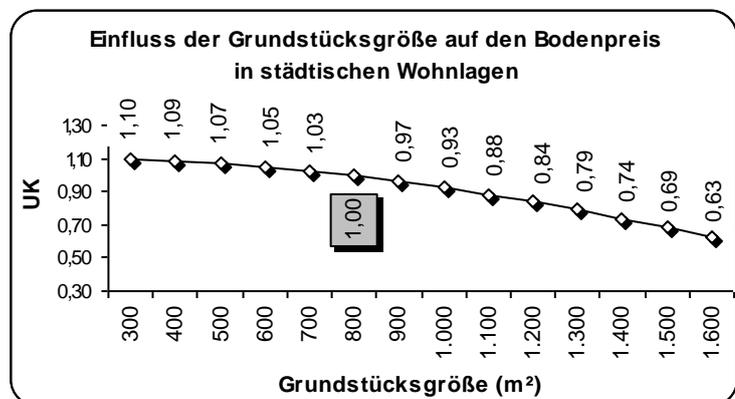
5.2.3.1 Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen

Modell der Ableitung:

- In die Untersuchung wurden geeignete Kauffälle aus dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz der Jahre 2000 bis 2007, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, einbezogen.
- Um den Einfluss der Zeit auszuschließen, wurden die Bodenpreise mittels Indexreihe für städtische Wohnlagen an den Stichtag 01.07.2003 des Untersuchungszeitraumes angepasst.
- Die Größe der Baugrundstücke wurde auf maximal 1.600 m² begrenzt.
- Für den Ausreißertest wurde das 2,5-fache der Standardabweichung verwendet.
- Die Stichprobe umfasste nach Ausschluss aller Ausreißer noch 157 normal verteilte Kauffälle.
- Neben dem Einfluss der Flächengröße wurde auch der Einfluss der Zeit untersucht. Ein Einfluss der Zeit konnte nicht nachgewiesen werden (durch die Anwendung der Indexreihe eliminiert).
- Der Variationskoeffizient vor der Regression betrug 0,33 und verbesserte sich nach der Regression auf 0,20. Damit entspricht der Variationskoeffizient nach Regression den Erfahrungswerten in der Fachliteratur.
- Entsprechend der Verteilung der Grundstücksgrößen konnten 800 m² als Basisgröße für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt werden.

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

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



Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert für 900 m² = 26 €/m²

gesucht: Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m²

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

Bodenwert für 1.200 m² :

26,00 €/m² x (0,84 / 0,97) = 22,52 €/m²

5.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen

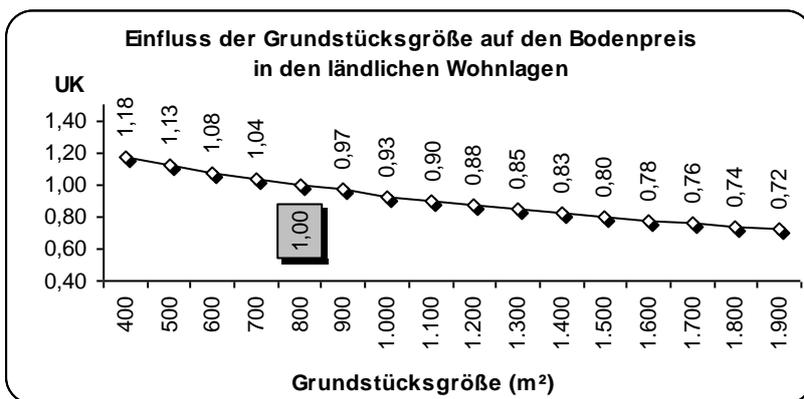
Für ländliche Wohnlagen erfolgte im Jahr 2008 eine erste Ableitung und Veröffentlichung von Umrechnungskoeffizienten.

Modell der Ableitung:

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

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

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



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

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2022 wurde 1 Kauffall (Vorjahr: 6) für Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und 5 Zukäufe registriert. Der Flächenumsatz betrug rd. 1.930 m² und der Geldumsatz lag bei 26 T€.

In die weiteren Auswertungen werden noch 10 Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021 mit einbezogen. Als zukünftige Nutzungen sind Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen vorgesehen.

Auf einigen Grundstücken ist die Errichtung von mehreren Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die meisten Kauffälle im Analysezeitraum wurden in der Stadt Großräschen (4 KF) registriert.

Übersicht über das Preisniveau von Bauland für Mehrfamilienhäuser 2020 – 2022						
Lage	Anzahl KF / MFH	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø BRW- niveau (Spanne) €/m ²	Ø Flächen- größe pro MFH (Spanne) m ²	Ø Gesamtpreis pro MFH (Spanne) T€
beide Landkreise	11 / 16	72,56 / 76,93 / 55,00 (32,51 – 174,91)	153 / 148 (98 – 240)	49 / 49 (17 – 100)	2.000 / 1.900 (903 – 5.217)	153 / 123 (45 – 350)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

Außerdem gab es in den letzten 3 Jahren 6 **Zukäufe** zu Mehrfamilienhausgrundstücken. Es waren kleine Splitterflächen, Stellplatzflächen oder Grünflächen, die die angrenzenden Mehrfamilienhausgrundstücke komplettierten.

Diese Flächen waren 46 m² bis 1.285 m² groß und lagen im Mittel bei rd. 320 m² und im Median bei rd. 120 m².

Auf den Quadratmeter bezogen ergaben sich Preise zwischen 5,10 €/m² und 60,00 €/m². Ihr arithmetischer Mittelwert lag bei rd. 20 €/m², im Median bei 15 €/m² und betrug im Mittel 49 % des Bodenrichtwertes. Die Bandbreite reichte von 4 % bis 120 % (Median 35 %)

Die Grundstücksflächen liegen in Gebieten mit einem Bodenrichtwertniveau von 18 €/m² bis 115 €/m² und im Durchschnitt bei 61 €/m². Der mediane Mittelwert ist 48 €/m².

5.4 Bauland für Gewerbe, Industrie und geschäftliche Nutzung

Im Jahr 2022 konnten 41 Kaufverträge über Industrie- und Gewerbeflächen und zur höherwertigen gewerblichen oder geschäftlichen Nutzung einschließlich Zukaufsflächen zur Arrondierung mit einem Flächenumsatz von insgesamt rd. 20,0 ha (Vorjahr: 88,5 ha) und einem Geldumsatz von rd. 2,3 Mio. € (Vorjahr: 15,5 Mio. €) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert werden. Das sind 23 Verträge weniger als im Jahr 2021.

5.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung

Zur Preisanalyse standen 28 Flächenaufkäufe zur Neuansiedlung, zur Erweiterung oder Arrondierung von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten in beiden Landkreisen zur Verfügung. Außerdem wurden 6 Kauffälle für geschäftliche Grundstücke (inkl. Tankstellen) registriert.

Die Bodenpreise variierten je nach dem Zustand der Erschließung, der Lage oder der geplanten Nutzung zwischen 2,00 €/m² und 116,18 €/m².

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

Übersicht über das Preisniveau von gewerblichen und geschäftlichen Grundstücken 2019 – 2022							
Nutzung	Jahr	Anzahl	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Ø BRW- Anteil %	Ø BRW- Niveau €/m ²	Ø Gesamtpreis (Spanne) T€
für Gewerbe und Industrie	2022	5 (innerorts)	10,34 / 9,54 / 10,00 (4,85 – 15,48)	730 / 670 (323 – 1.077)	59 / 49 (19 – 103)	21 / 19 (13 – 34)	6,9 / 5,0 (5,0 – 13,0)
		22 (Gebiete)	9,49 / 6,43 / 7,09 (2,00 – 31,55)	11.300 / 4.860 (270 – 81.567)	133 / 100 (22 – 631)	8 / 8 (5 – 10)	72,7 / 38,6 (1,5 – 344,3)
	2021	12 (innerorts)	15,20 / 4,13 / 6,41 (1,12 – 80,88)	1.880 / 1.030 (91 – 7.623)	56 / 52 (9 – 113)	27 / 17 (4 – 125)	7,8 / 9,8 (1,5 – 16,9)
		39 (Gebiete)	9,68 / 7,94 / 9,50 (1,50 – 30,71)	16.890 / 5.680 (299 – 134.056)	120 / 104 (19 – 329)	8 / 8 (4 – 11)	134,1 / 37,0 (1,5 – 820,1)
	2020	4 (innerorts)	12,04 / 12,12 (4,91 – 15,52)	570 (146 – 1.423)	50 (27 – 78)	25 (18 – 38)	6,9 (2,0 – 20,0)
		25 (Gebiete)	7,95 / 8,54 (3,00 – 15,00)	6.650 (48 – 41.246)	110 (50 – 300)	7 (5 – 11)	56.800 (0,5 – 412,5)
	2019	8 (innerorts)	15,19 / 6,30 (2,63 – 50,00)	1.690 (4 – 5.709)	68 (10 – 114)	23 (5 – 60)	11,0 (0,06 – 24,0)
		19 (Gebiete)	6,43 / 6,37 (2,40 – 11,00)	11.500 (114 – 111.621)	92 (24 – 226)	8 (4 – 10)	73,0 (0,7 – 669,7)
für geschäftliche Nutzung <small>(großflächiger Handel, Einzel- handel, Ver- brauchermärkte, Baumärkte, ...)</small>	2022	6	34,48 / 31,33 / 23,42 (18,75 – 86,88)	2.120 / 2.380 (15 – 4.268)	174 / 99 (75 – 500)	32 / 24 (7 – 95)	66,5 / 85,0 (0,4 – 12,8)
	2021	4	18,59 / 17,27 / 17,10 (5,17 – 35,00)	3.400 / 4.040 (644 – 4.932)	69 / 67 (34 – 108)	24 / 21 (15 – 38)	58,9 / 22,5 (15,0 – 172,6)
	2020	4	31,00 / 27,69 (25,01 – 40,00)	2.430 (748 – 6.094)	94 (82 – 100)	33 (25 – 42)	67,3 (23,9 – 152,4)
	2019	2 <small>nur Zukäufe</small>	19,00 / 15,95	300	104	18	4,7

* Bodenpreis (frei) - arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert
BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau (frei)

Gewerbliche Bauflächen hatten einen mittleren Quadratmeterpreis von **9,18 €/m²** und lagen im Durchschnitt rd. 23 % über dem zonalen Bodenrichtwert. **Flächen für Industriebauten** erzielten einen durchschnittlichen Preis von **6,58 €/m²** und lagen in den meisten Fällen nahe dem zonalen Bodenrichtwert.

Die **geschäftlichen Grundstücke** befinden sich zumeist innerhalb der Ortslagen, am Ortsrand oder in Sondergebieten. Die Planung freier Standorte erfolgt zunehmend in einem Mix aus Wohnen, Geschäften und Dienstleistungsangeboten, weg von großflächigen Supermärkten „auf der grünen Wiese“.

Im Jahr 2021 und 2022 gab es 11 Kauffälle (inkl. Zukäufe) für **Wohn- und Geschäftshäuser**.

Übersicht über das Preisniveau von Bauland für Wohn- und Geschäftshäuser 2021 / 2022					
Lage	Anzahl KF	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
beide Landkreise	11	44,49 / 46,12 / 46,58 (14,71 – 75,00)	86 / 96 (20 – 139)	56 / 65 (20 – 85)	870 / 290 (12 – 3.900)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

BRW– Bodenrichtwert

5.4.2 Bodenpreisindexreihe für Gewerbebauland

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

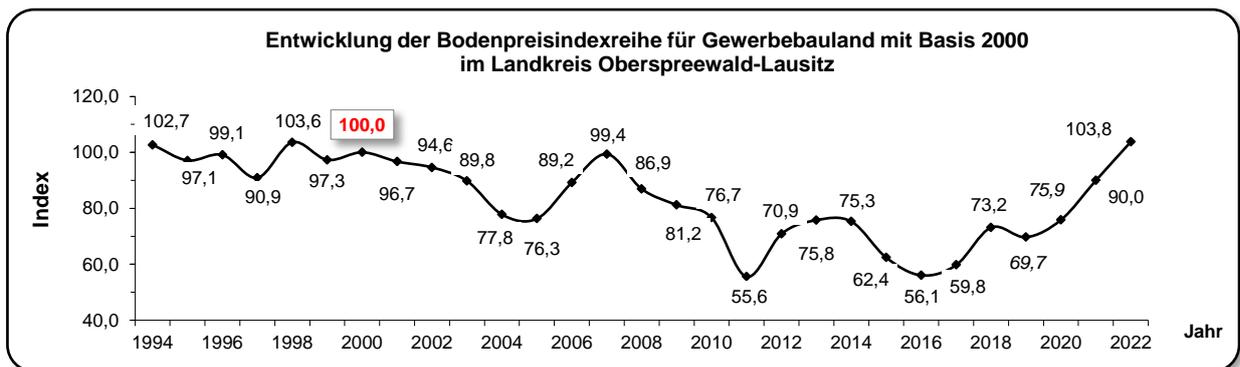
Bisher wurde **nur für den Bereich des Landkreises Oberspreewald-Lausitz** eine Indexreihe für gewerbliches Bauland abgeleitet. Dazu wurden die entsprechenden Kauffälle in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und eine derartige Indexreihe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

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2022
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

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

Seit dem Jahr 2017 gibt es wieder eine Aufwärtsbewegung, die sich auch in den letzten beiden Jahren deutlich fortsetzte.



Jahr	Anzahl KF	Index	Jahr	Anzahl KF	Index	Jahr	Anzahl KF	Index
1994	24	102,7	2004	4	77,8	2014	7	75,3
1995	21	97,1	2005	3	76,3	2015	3	62,4
1996	26	99,1	2006	5	89,2	2016	10	56,1
1997	11	90,9	2007	5	99,4	2017	7	59,8
1998	18	103,6	2008	5	86,9	2018	10	73,2
1999	14	97,3	2009	4	81,2	2019	13	69,7
2000	6	100,0	2010	10	76,7	2020	12	75,9
2001	5	96,7	2011	3	55,6	2021	20	90,0
2002	5	94,6	2012	3	70,9	2022	10	103,8
2003	7	89,8	2013	7	75,8			
Stichprobenumfang: 278 Kauffälle								

Anmerkung: Kauffälle, deren Abweichung vom Kaufpreismittel um mehr als das Dreifache der normierten absoluten Abweichungen differiert, wurden von der weiteren Regressionsrechnung ausgeschlossen (Ausreißertest). Die Werte des Jahres 2021 und 2022, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Die Erfassung der Grundstückskäufe von werdendem Bauland erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 und 3 der ImmoWertV21 entsprechend dem eingeschätzten Entwicklungszustand der Flächen, unterteilt nach Bauerwartungs- und Rohbauland⁶.

Im Jahr 2022 wurden 27 Kauffälle (KF) (Vorjahr: 19) zum Erwerb von Bauerwartungs- bzw. Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 39,0 ha (Vorjahr: 25,9 ha) und einem Geldumsatz von rd. 4,2 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €) registriert. Die Quadratmeterpreise lagen zwischen 0,80 €/m² und 58 €/m². Der Durchschnittswert betrug 16,34 €/m² und nach der Fläche gewichtet 13,73 €/m². Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 1.020 m² und 3,3 ha groß.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau für Bauerwartungs- und Rohbauland (inklusive Zukäufe) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz ab dem Jahr 2019.

Wertanteil von Bauerwartungs- und Rohbauland am Bodenrichtwert für baureifes Land 2019 – 2022					
Entwicklungszustand zukünftige Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Wertanteil am BRW %	Ø BRW-Niveau, frei €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Bauerwartungsland					
Gewerbebauland (2 Kauffälle in 2022)	11	2,20 / 1,42 / 1,30 (0,33 – 9,00)	22 / 19 (4 – 69)	9 / 8 (6 – 13)	28.100 / 24.250 (1.550 – 93.100)
Wohnbauland (13 Kauffälle in 2022)	33	13,24 / 12,79 / 5,00 (0,80 – 58,00)	29 / 20 (1 – 64)	41 / 40 (10 – 90)	10.800 / 7.600 (1.500 – 36.600)
Rohbauland					
Gewerbebauland (KF aus 2018 und 2021)	4	13,62 / 10,37 / 11,88 (2,72 – 28,00)	101 / 69 (49 – 215)	15 / 13 (5 – 28)	15.500 / 10.100 (528 – 41.200)
Wohnbauland (8 Kauffälle in 2022)	25	16,59 / 18,11 / 13,19 (4,36 – 43,42)	50 / 42 (19 – 137)	34 / 30 (15 – 79)	8.700 / 7.000 (1.020 – 31.100)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

frei = beitragsfrei

Je unspezifischer die Bauerwartung beim Wohnbauland ist, umso geringer ist der Wertanteil am Bodenrichtwert (untere Bandbreite). Bei wahrscheinlicher und absehbarer Planung liegen die Wertanteile am Bodenrichtwert beim Bauerwartungsland für Wohnbauflächen in der oberen Bandbreite dieser.

Außerdem gab es noch 12 Kauffälle (Vorjahr: 28) für beabsichtigte Erholungsgrundstücke, deren Realisierung aufgrund der derzeitigen Planung nicht gesichert ist und deren per Vertrag vereinbarte Bodenpreise momentan als ungewöhnlich einzustufen sind.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden

Wie im Vorjahr wurden im Berichtsjahr 2022 zwei Verträge ausgewertet, in denen Flächen zu bestehenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zugekauft wurden. In einem Fall war die Fläche mit einer Lagerhalle überbaut.

Die Preisspanne reichte von 0,50 €/m² bis 3,00 €/m², die Flächen sind 282 m² und 6.261 m² groß.

Für die folgende Auswertung wurde auf die Daten ab 2018 zurückgegriffen. Aus den Verträgen waren keine besonderen Gesetzeslagen (z. B. Landwirtschaftsanpassungsgesetz LwAnpG) erkennbar.

Übersicht über das Preisniveau von landwirtschaftlichen Baugrundstücken 2018 – 2022						
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Wertanteil am BRW %	Ø BRW- Niveau** €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
beide Landkreise	11	2,02 / 1,72 / 2,10 (0,50 – 3,85)	21 / 17 (3 – 43)	12 / 9 (6 – 20)	3.000 / 2.100 (13 – 11.900)	33.300

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

** BRW-Niveau der angrenzenden Ortslage

⁶ Definition der Begriffe im Glossar im Anhang

5.6.2 Erholungsgrundstücke

Der Markt der Erholungsgrundstücke war bisher überwiegend davon gekennzeichnet, dass zu bestehenden Gebäuden (Bungalows, Massivlauben, ...) der Grund und Boden zu besonderen Konditionen zugekauft wurde. Unbebaute Erholungsgrundstücke nahmen bisher relativ selten am Markt teil und sind nur in geringen Zahlen in der Datenbank vorhanden.

Im Jahr 2022 wurden 2 unbebaute Erholungsgrundstücke (im Jahr 2021: ebenfalls 2) sowie 5 Zukaufsflächen in der Datenbank registriert.

Die Bandbreite der Quadratmeterpreise in beiden Jahren reichte von 1,67 €/m² (mit starkem Baumbewuchs) bis 16 €/m² (Ausreißer bei 130 €/m²) und betrug im Durchschnitt 6,07 €/m². Die Erholungsgrundstücke waren zwischen 643 m² und 1.148 m² und im Mittel rd. 860 m² groß. Die Zukaufsflächen bewegten sich zwischen 135 m² und 900 m².

Darüber hinaus wurden 12 Verträge (Vorjahr: 28) übermittelt, in denen vermeintliche Erholungsgrundstücke veräußert wurden, deren Bebaubarkeit durch die bisher bestehende Planung ausgeschlossen ist. Die vereinbarten Bodenpreise weichen außerdem erheblich vom bisherigen Preisgefüge ab.

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

Zur Erweiterung der Datenbasis wurden Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021 und unbebaute Grundstücke, die zum vorhandenen Gebäude zugekauft wurden, mit einbezogen, da keine signifikanten Preisunterschiede feststellbar waren.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Analyse (ohne Ausreißer) zusammengestellt.

Übersicht über das Preisniveau von Erholungsgrundstücken 2019 – 2022				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße** (Spanne) m ²	Flächenumsatz gesamt m ²
beide Landkreise	27	8,07 / 6,68 / 7,00 (0,70 – 25,00)	560 / 530 (26 – 1.280)	14.600

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

** inklusive Zukaufsflächen

In den letzten Jahren wurden die meisten Grundstücke in der Bungalowsiedlung Bohsdorf am Felixsee (5), am Pinnower See (4) und im EH „Grünwalder Lauch“ (4) bei Grünwalde verkauft. Die übrigen 13 Grundstücke verteilen sich über beide Landkreise.

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

5.6.3 Grundstücke für soziale Einrichtungen und Dienstleistungen in privater Trägerschaft

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

Im Jahr 2022 wurde ein derartiger Kauffall in die Kaufpreissammlung aufgenommen. In den Jahren 2018 bis 2020 waren es 6, die in die weiteren Auswertungen mit einbezogen werden.

Diese Grundstücke befinden sich in den Städten Großräschen, Guben, Ruhland, Senftenberg und Spremberg sowie in den Gemeinden Altdöbern, Kolkwitz, Schipkau mit dem Ortsteil Klettwitz und in dem Ortsteil Hosena der Stadt Senftenberg.

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

Davon gab es im Berichtsjahr 2 Kauffälle (Vorjahr: 2). Zusätzlich werden die Kauffälle aus dem Jahr 2019 in die Analyse mit einbezogen.

Übersicht über das Preisniveau von Bauland für soziale Einrichtungen 2018 – 2022						
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Wertanteil am BRW %	Ø BRW-Niveau €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
beide Landkreise	13	34,12 / 30,02 / 22,00 (3,58 – 101,22)	94 / 100 (18 – 175)	33 / 22 (18 – 100)	4.000 / 4.000 (11 – 12.444)	52.260
Übersicht über das Preisniveau von Bauland für körpernahe Dienstleistungseinrichtungen 2019 – 2022						
beide Landkreise	6	36,77 / 42,11 / 26,50 (21,20 – 93,42)	88 / 90 (71 – 100)	44 / 31 (23 – 120)	1.770 / 2.100 (252 – 2.928)	10.640

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

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

Zu diesem Teilmarkt gehören Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand, die für die Errichtung oder Erweiterung von Kinderbetreuungsstätten, Schulen, Gemeindezentren, Jugendclubs, Vereinsheimen, Archiven, Rettungsstellen, Feuerwehrdepotstandorten usw. vorgesehen sind.

Im Jahr 2022 schloss die öffentliche Hand 4 derartige Verträge (Vorjahr 7). Es wurden in beiden Jahren 24.354 m² für derartige Einrichtungen für insgesamt 784 T€ gekauft bzw. zugekauft.

Zu den weiteren Auswertungen wurden Kauffälle aus den Jahren ab 2019 mit einbezogen und den folgenden Unterteilungen zugeordnet. Bei diesen handelt es sich vorwiegend um Zukaufsf lächen.

Übersicht über das Preisniveau für Feuerwehrdepots und Rettungswachen 2019 – 2022						
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Wertanteil am BRW %	Ø BRW-Niveau €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
beide Landkreise	9	27,38 / 38,70 / 21,30 (8,00 – 70,00)	117 / 111 (65 – 200)	22 / 22 (8 – 40)	1.580 / 650 (21 – 7.404)	14.250
Übersicht über das Preisniveau für Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita, Vereinsheim, ...) 2019 – 2022						
beide Landkreise	12	24,92 / 20,70 / 15,50 (5,00 – 100,00)	77 / 82 (23 – 147)	28 / 23 (11 – 68)	1.440 / 560 (17 – 6.145)	17.210

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

5.6.5 Grundstücke für Gastronomie, Beherbergung und Unterhaltung

In den letzten Jahren kam es vermehrt zu Verkäufen von Grundstücken, die für die Errichtung oder Erweiterung von Hotels, Pensionen, Ferienhäusern, Gaststätten oder Bowlingcentern vorgesehen sind. Teilweise handelt es sich auch um Flächen, die als Stellplatzflächen benötigt werden.

Im Jahr 2022 wurden 2 Kauffälle in die Datenbank aufgenommen, im Jahr 2021 waren es 5. Zusätzlich wurden noch 5 Kauffälle aus dem Jahr 2020 in die Untersuchung mit einbezogen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau für derartige Grundstücke, in dem auch Zukäufe berücksichtigt wurden.

Übersicht über das Preisniveau für Gastronomie, Beherbergung und Unterhaltung 2020 – 2022						
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Wertanteil am BRW %	Ø BRW-Niveau €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
beide Landkreise	12	52,96 / 26,32 / 32,82 (7,75 – 125,00)	155 / 116 (65 – 470)	46 / 26 (8 – 110)	1.800 / 1.040 (76 – 10.607)	21.700

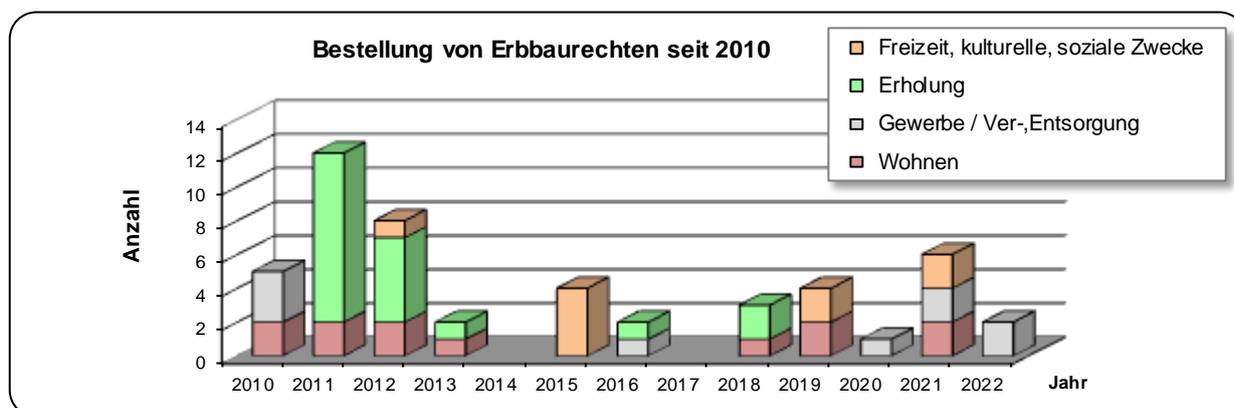
* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert / Medianwert

Die Grundstücke befinden sich in den Städten Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, und Senftenberg sowie den Ortsteilen Casel (Gemeinde Drebkau), Jethe (Gemeinde Wiesengrund), Maust (Gemeinde Teichland) und Naundorf (Gemeinde Vetschau).

5.7 Erbbaurechte

In den Jahren 2021 und 2022 wurden 6 bzw. 2 Verträge (Jahr 2020: 1, *nach dem 15.02.2021 eingegangen*) zur **Begründung von Erbbaurechten** an unbebauten Grundstücken registriert.

Vier **Erbbauberechtigte** (2021: 3, 2022: 1) **kauften** das Grundstück zum Erbbaurecht hinzu, um den Erbbaurechtsvertrag anschließend aufzuheben. Die betroffenen Flächen waren insgesamt 8,5 ha groß. Die Vergleichspreise bei den Wohngrundstücken lagen nahe dem Bodenrichtwert. Außerdem wurde ein **mit ihrem Erbbaurecht** belastetes Grundstück geteilt und die Teilfläche aus dem Erbbaurecht entlassen und veräußert.



Um Aussagen zu Erbbauzinssätzen veröffentlichen zu können, wurden die Daten der letzten 13 Jahre beider Landkreise zusammengefasst.

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

Nur 19 % der ausgewerteten Verträge zur Bestellung eines Erbbaurechtes befinden sich im Landkreis Spree-Neiße und stammen überwiegend aus den Jahren 2018 bis 2021.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die seit dem Jahr 2010 vereinbarten Erbbauzinssätze in beiden Landkreisen. Die Stichprobe umfasste insgesamt 47 geeignete Erbbaurechtsverträge.

Übersicht über Erbbauzinssätze 2010 – 2022					
Nutzung (Zeitpunkt)	Anzahl Verträge	Bodenrichtwertniveau Ø / (Spanne) €/m ²	Flächengröße Ø / (Spanne) m ²	Erbbauzinssätze Ø / (Spanne) %	Laufzeiten Jahre
Wohnen (2010 – 2021)	12	35 / (7 bis 58)	950 / (560 – 1.900)	3,35 / (1,7 – 4,5)	99
Erholung (2011 – 2018)	17	17 / (14 bis 20)	480 / (300 – 850)	3,5	99
Soziales* (2012 - 2021)	9	26 / (0,70 bis 50)	6.300 / (1.200 – 13.700)	3,0 / (1,0 – 4,5)	Ø 60 20 bis 99
Gewerbe** (2010 – 2022)	9	25 / (5 bis 75)	8.500 / (120 – 51.900)	5,8 / (3,0 – 8,8)	Ø 55 30 bis 99

* auch für kulturelle Zwecke / Freizeit, tlw. im Außenbereich

** auch geschäftlich und medizinisch oder Ver- und Entsorgung

Darüber hinaus wurde im Jahr 2022 ein **Bungalow** in einem Erholungsgebiet **mit** seinem **Erbbaurecht** privat weiterverkauft, im Vorjahr waren es 2 gewerbliche und ein geschäftliches Objekt. Außerdem wurde im Jahr 2021 ein Erbbaurecht vorzeitig aufgehoben.

5.8 Arrondierungsflächen

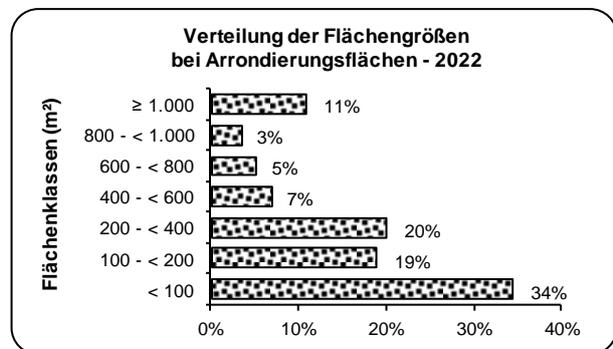
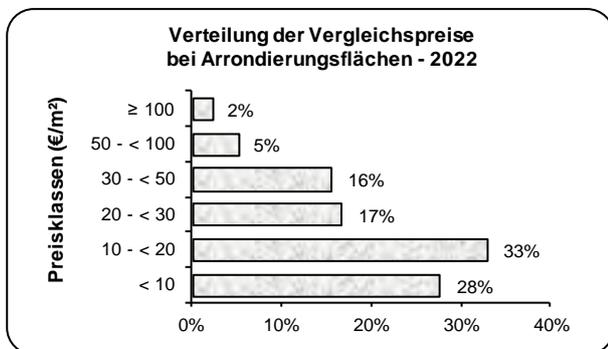
Zu den Arrondierungsflächen werden insbesondere solche Flächen gezählt, welche die Nutzbarkeit oder Gestalt eines Grundstücks wesentlich verbessern, baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und zur Überbaubereinigung.

Splitterflächen innerhalb eines Grundstücks sowie Zukäufe von Stellplatzflächen wurden ebenfalls mit in die Analysen einbezogen.

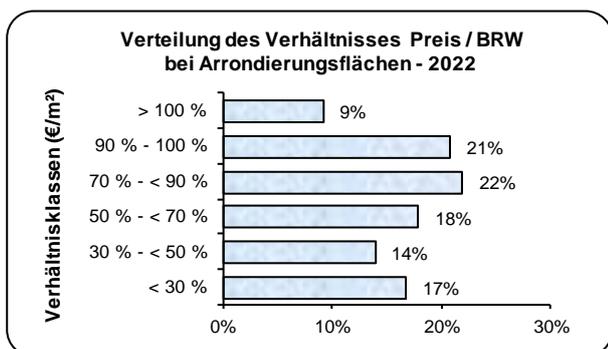
Im Jahr 2022 konnten 174 Kaufverträge (Vorjahr: 186) über Zukäufe zur Arrondierung von Grundstücken zur Wohnbebauung bzw. gemischten Nutzung für die Landkreise Spree-Neiße (86) und Oberspreewald-Lausitz (88) in der Kaufpreissammlung registriert werden.

Der Flächenumsatz betrug 6,8 ha und der Geldumsatz rd. 1,18 Mio. €. Die öffentliche Hand war zu 55 % an den Verkäufen beteiligt (Vorjahr: 42 %).

Die Bodenpreise, auch Vergleichspreise genannt, lagen in einer Spanne von 0,96 €/m² bis 139,00 €/m² und betragen durchschnittlich 26,60 €/m² bzw. nach der Fläche gewichtet 17,30 €/m². Aus der Verteilungsuntersuchung wurde der Median in Höhe von 15,00 €/m² ermittelt.



Die Flächengrößen variierten zwischen 6 m² und 4.796 m². Es ergab sich ein arithmetischer Mittelwert von rd. 390 m², der Medianwert lag bei rd. 180 m². Ein reichliches Drittel der zugekauften Flächen war kleiner als 100 m².



Der prozentuale Anteil des Vergleichspreises am Bodenrichtwert (Ø 31 €/m²) des angrenzenden Baulandes weist eine Bandbreite von 8 % bis 224 % auf und beträgt im Durchschnitt 69 %, der Median liegt bei 71 %.

Aus der nebenstehenden Grafik ist eine fast gleichmäßige Verteilung der Anzahl dieser Verhältnisse erkennbar.

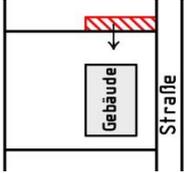
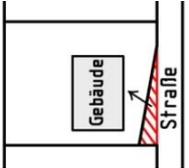
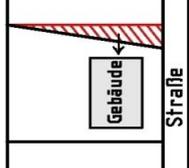
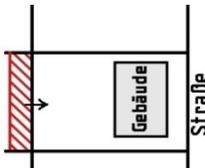
Die Größe, die Lage und das Bodenrichtwertniveau der zugekauften Grundstücksflächen beeinflussten die Höhe des Vergleichspreises.

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Arrondierungskäufe des Jahres 2021 mit in nun folgende Analyse einbezogen. Es standen insgesamt 360 Kauffälle für die Untersuchungen zur Verfügung.

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

Preisniveau und Wertverhältnisse von Arrondierungsflächen 2021 – 2022						
Grund des Erwerbs	Lage	Flächenklasse (Ø Flächen- größe) m ²	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW* (Spanne) Ø BRW-Niveau* (Spanne) €/m ²	Beispiele
Baurechtlich notwendig	straßen- seitig	< 100 (50)	19	14,80 / 12,25 (2,40 – 40)	67 % / 75 % (14 % - 102 %) 20 / 15 (9 – 55)	
		100 – 199 (145)	14	22,10 / 12,20 (2,40 – 139)	89 % / 90 % (20 % - 185 %) 20 / 14 (8 – 75)	
		200 – 499 (255)	11	17,50 / 20,00 (2,40 – 48)	80 % / 84 % (20 % - 119 %) 20 / 18 (10 – 48)	
		≥ 500 (1.330)	3	9,10 / 4,00 (0,60 – 23)	41 % / 50 % (10 % - 63 %) 17 / 8 (6 – 36)	
	seitlich	< 100 (55)	16	22,70 / 18,20 (3,00 – 68)	89 % / 86 % (25 % - 190 %) 29 / 22 (9 – 130)	
		100 – 299 (180)	16	20,00 / 16,20 (1,00 – 66)	81 % / 76 % (8 % - 273 %) 24 / 20 (5 – 72)	
		300 – 499 (390)	9	23,20 / 20,00 (12 – 36)	81 % / 92 % (34 % - 100 %) 29 / 30 (17 – 45)	
		500 – 999 (670)	7	6,20 / 4,40 (0,90 – 14)	53 % / 49 % (19 % - 100 %) 11 / 11 (4 – 16)	
		≥ 1.000 (2.800)	6	6,00 / 5,80 (3,20 – 9,30)	29% / 22 % (10 % - 54 %) 31 / 21 (6 – 90)	
	hinten	< 300 (110)	24	14,80 / 11,50 (3,00 – 49)	51 % / 61 % (15 % - 100 %) 28 / 20 (9 – 90)	
		300 – 999 (580)	10	14,90 / 9,10 (1,00 – 66)	45 % / 57 % (3 % - 90 %) 30 / 19 (10 – 100)	
		≥ 1.000 (1.620)	4	10,90 / 4,90 (3,90 – 30)	39 % / 37 % (29 % - 55 %) 24 / 16 (10 – 55)	

* Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

Preisniveau und Wertverhältnisse von Arrondierungsflächen 2021 – 2022						
Grund des Erwerbs	Lage	Flächenklasse (Ø Flächen- größe) m ²	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW* (Spanne) Ø BRW-Niveau* (Spanne) €/m ²	Beispiele
Baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland	Funktions- fläche	< 400 (230)	3	52,50 / 55,00 (18 – 85)	78 % / 73 % (61 % - 100 %) 63 / 75 (29 – 85)	
	straßen- seitig	< 200 (60)	27	19,40 / 19,50 (4,00 – 44)	71 % / 73 % (23 % - 100 %) 28 / 25 (9 – 45)	
		200 – 799 (370)	8	39,20 / 20,00 (1,40 – 100)	69 % / 85 % (9 % - 100 %) 45 / 27 (12 – 110)	
		≥ 800 (1.200)	3	14,00 / 10,00 (5,00 – 27)	66 % / 63 % (45 % - 90 %) 20 / 22 (8 – 30)	
	seitlich	< 100 (55)	20	24,90 / 15,00 (3,50 – 80)	79% / 74 % (15 % - 316 %) 38 / 26 (4 – 130)	
		100 – 299 (180)	30	22,30 / 19,10 (4,70 – 100)	75 % / 84 % (17 % - 161 %) 31 / 25 (7 – 110)	
		300 – 499 (390)	10	9,30 / 6,40 (2,00 – 22)	69 % / 57 % (14 % - 177 %) 16 / 12 (7 – 34)	
		500 – 999 (710)	12	11,20 / 11,00 (1,00 – 25)	64 % / 66 % (12 % - 139 %) 19 / 17 (7 – 45)	
		≥ 1.000 (1.870)	21	12,20 / 9,00 (1,00 – 53)	62 % / 60 % (14 % - 176 %) 21 / 15 (4 – 100)	
	hinten	< 100 (50)	18	28,90 / 17,00 (7,00 – 110)	63 % / 63 % (12 % - 150 %) 52 / 43 (10 – 110)	
		100 – 299 (200)	26	21,10 / 15,00 (2,70 – 101)	57 % / 58 % (13 % - 145 %) 39 / 38 (10 – 70)	
		300 – 799 (460)	22	18,80 / 12,00 (2,00 – 92)	48 % / 52 % (5 % - 100 %) 38 / 31 (12 – 100)	
		≥ 1.000 (1.570)	9	7,30 / 8,50 (1,50 – 10)	43 % / 38 % (9 % - 89 %) 19 / 16 (8 – 40)	

* Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

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 32 Kauf- und Tauschverträge fließen in die Untersuchungen von Gemeinbedarfsflächen unter dem Punkt 7.9 ein. Sie sind daher nicht in den folgenden Darstellungen enthalten.

6.1 Allgemeines, Umsatzzahlen

6.1.1 Die Agrarstruktur der Landkreise⁷

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 197 im Jahr 2022 beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz registrierten Landwirtschaftsbetrieben wurden 35.732,5 ha bewirtschaftet. Im Jahr 2022 waren beim Landkreis Spree-Neiße 387 Landwirtschaftsbetriebe registriert, die 59.355 ha bewirtschafteten.

Die landwirtschaftlichen Unternehmen der Landkreise Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße 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 bewirtschafteten Flächen waren Getreide und Ackerfutter gefolgt von Dauergrünland. Die Anbaufläche nach **ökologischen Grundsätzen** wird von 40 im Landkreis Oberspreewald-Lausitz (ca. 7.304,4 ha) und 66 im Landkreis Spree-Neiße produzierenden Unternehmen bewirtschaftet. Das entspricht für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz ca. 20,4 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Für den Landkreis Spree-Neiße liegen diesbezüglich keine aktuellen Daten vor.

Die Produktion von Mais und anderen nachwachsenden Rohstoffen (z. B. auf Kurzumtriebsplantagen) als **Biomasse für Biogasanlagen** stellt eines der Potentiale für erneuerbare Energien dar und kann somit zur Einkommenssicherung der Landwirtschaft beitragen. Im Jahr 2022 sind im Landkreis Oberspreewald-Lausitz auf ca. 184 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche Photovoltaikanlagen installiert worden.

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.

⁷ Zuarbeiten der Landwirtschaftsbehörden der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz

6.1.2 Die Forststruktur der Landkreise⁸

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

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

Auf den nährstoffarmen Böden wachsen besonders anspruchslose Gehölze. Die dominierende Baumart ist die Kiefer. Nadelgehölze insgesamt nehmen ca. 76 % der Waldflächen ein. Nur rd. 24 % der Flächen haben Laubholzbestand. Hier sind die Birke, die Pappel, die Eiche, die Erle und in sehr geringem Umfang die Rotbuche zu nennen. Die Verteilung der Baumarten ist territorial recht unterschiedlich. Erlenwälder findet man besonders an feuchten Standorten wie dem Spreewald. Die Kiefer wächst fast überall. Der natürlichen Verbreitungs- und Toleranzamplitude und der Anpassungsfähigkeit der Kiefer geschuldet wurde die potentiell natürliche Vegetation, u.a. bestehend aus Eichen, stark zurückgedrängt.

Durch den Erlass des Waldgesetzes des Landes Brandenburg im Jahr 2005 soll die Schutz-, Nutz-, und Erholungsfunktion des Waldes auch für die nachfolgenden Generationen sichergestellt werden.

6.1.3 Rahmenbedingungen für die Marktanalyse

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

Einteilung der verkauften Flächen nach ihrer individuellen Lage

Die Einteilung der Kauffälle erfolgt durch die Unterscheidung der veräußerten Grundstücke nach ihrer Lage bezogen zu Siedlungsgebieten und Nutzungsmöglichkeiten in **ortsferne** Lagen, **ortsnahe** Lagen und **objektnahe** Lagen.⁹

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.

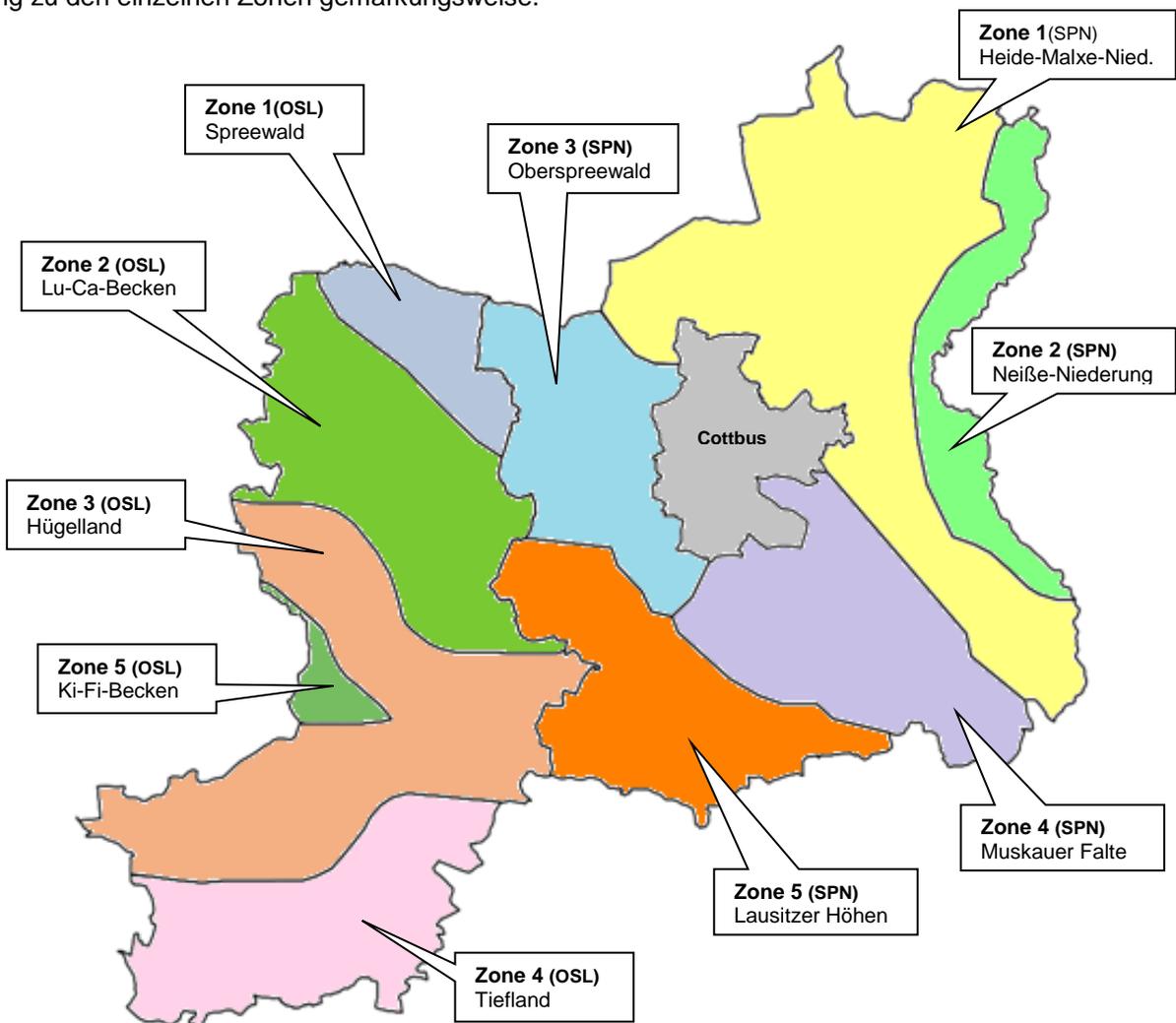
⁸ Quelle: <https://forst.brandenburg.de/lfb/de/>; Zuarbeit der ehemaligen Ämter für Forstwirtschaft Doberlug-Kirchhain und Lübben

⁹ Die Begriffe ortsfern, ortsnah und objektnah sind im Glossar näher definiert.

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

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

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



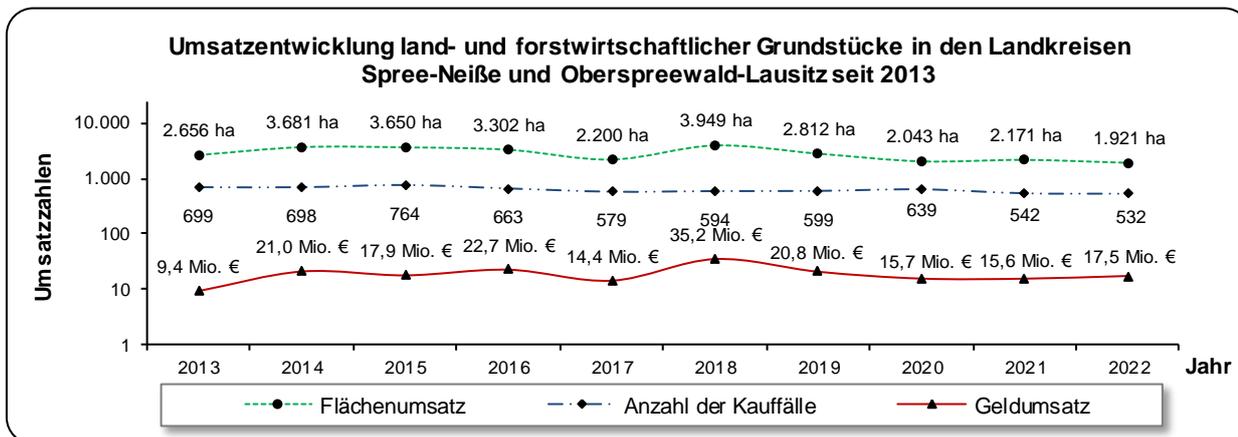
Die Zuordnung der Gemarkungen zu den Bodenrichtwertzonen ist tabellarisch im Anhang 4 dargestellt.

6.1.4 Umsatzzahlen

Die Vertragszahlen sind gegenüber dem Vorjahr weiter leicht zurückgegangen (- 1,8 %). Im Landkreis Spree-Neiße waren es 15 Verträge mehr als im Jahr 2021 und im Landkreis Oberspreewald-Lausitz 25 Verträge weniger.

Der Flächenumsatz ist allerdings um rd. 11 % gefallen, der Geldumsatz dagegen um rd. 12 % gestiegen. Der Rückgang beim Flächenumsatz beruht auf dem Rückgang des Flächenumsatzes um 34 % im Landkreis Spree-Neiße. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist er dagegen um 12 % gestiegen.

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

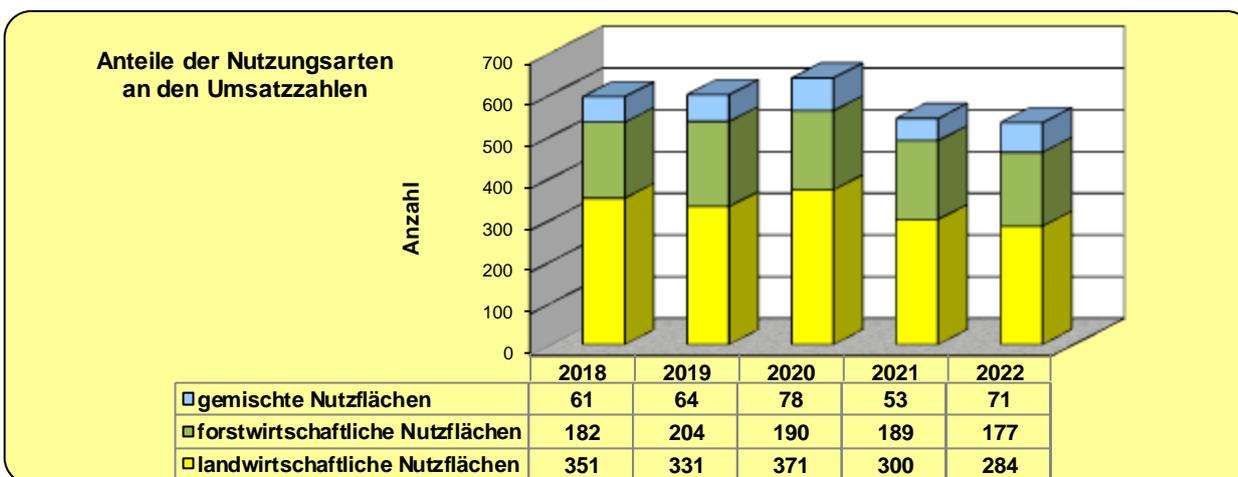


In den folgenden detaillierten Grafiken werden die Umsatzzahlen der Teilmärkte des aktuellen Berichtsjahres den Zahlen der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

Anzahl der Verträge

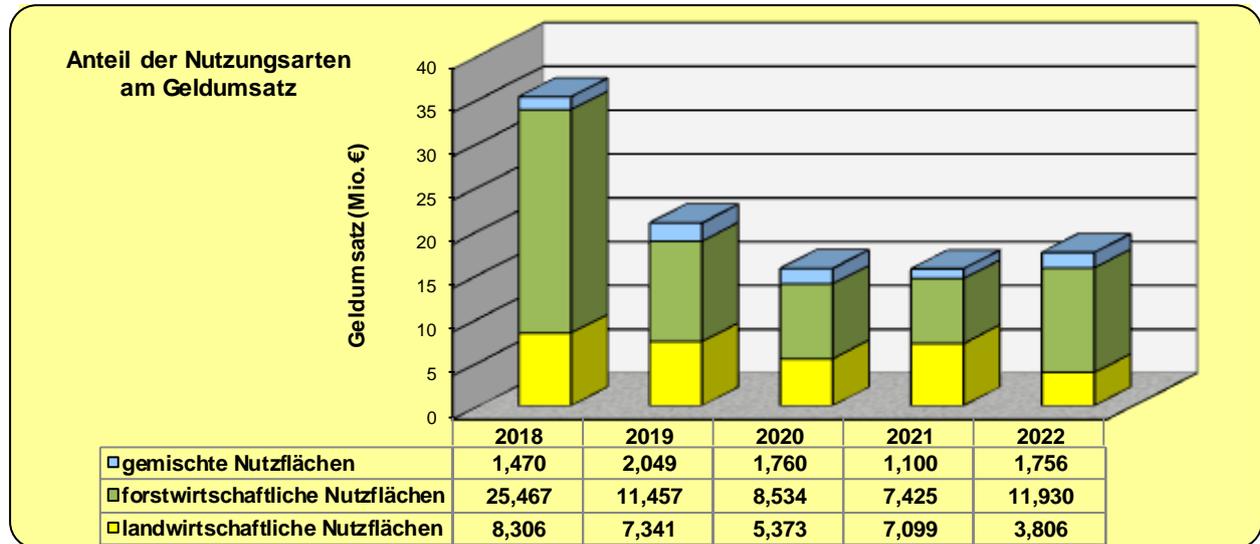
Mit 532 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2022 ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2021 (542) leicht gefallen. Unter ihnen befanden sich 502 Kaufverträge, 10 Tauschverträge, 7 Auseinandersetzungsverträge und 13 Zwangsversteigerungen.

Unter den Kaufverträgen befanden sich 4 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 fand deshalb bei den weiterführenden Analysen keine Berücksichtigung.



Geldumsatz

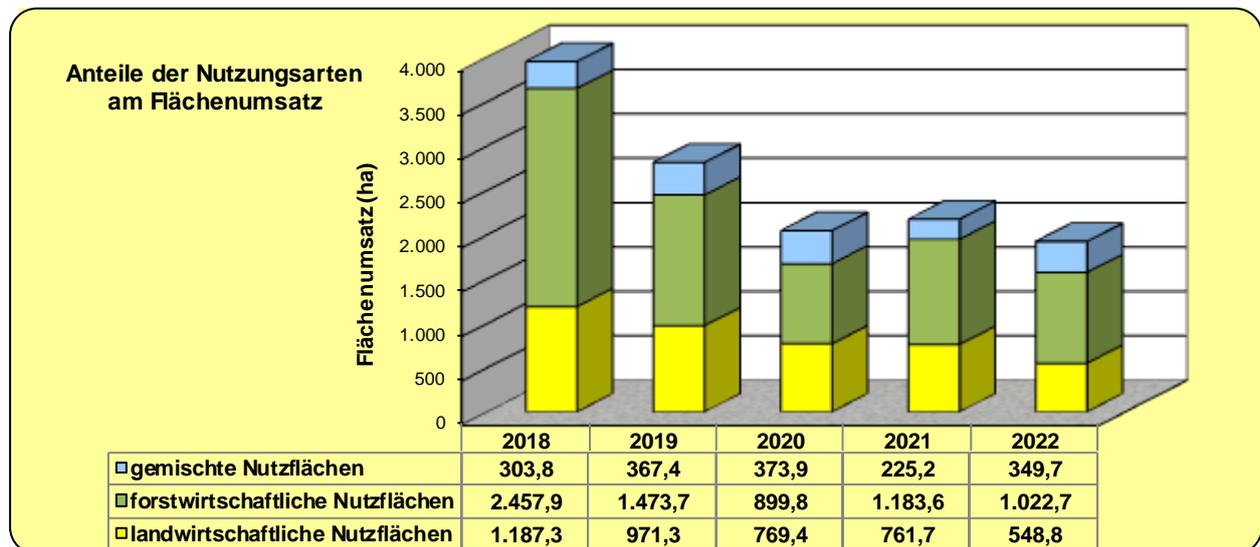
Der Geldumsatz in Höhe von 17,5 Mio. € ist um 1,9 Mio. € gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Landwirtschaftliche Nutzflächen verzeichneten allerdings einen Rückgang um - 46 %, bei den forstwirtschaftlichen Flächen stieg der Geldumsatz um + 61 %. Die gemischten Flächen hatten ein Umsatzplus von + 60 %.



Der rückläufige Geldumsatz bei den Landwirtschaftsflächen hat zum Teil seine Ursache im verringerten Flächenumsatz (- 28 %). Trotz eines verringerten Flächenumsatzes bei den Forstwirtschaftsflächen von - 14 % erhöhte sich der Geldumsatzes um + 61 %.

Flächenumsatz

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



Die 11 Verträge mit denen mehr als 15 ha pro Vertrag den Eigentümer wechselten, erreichten einen Flächenumsatz von rd. 799,0 ha. Das entspricht rd. 42 % des gesamten Flächenumsatzes. Durch private Personen wurden 74 % dieser großen Flächen veräußert.

Der Anteil der verkauften land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen am Gesamtumsatz des Berichtsjahres betrug 68,3 %.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Für das Jahr 2022 standen 212 Kauffälle über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen, ortsnahen und objektnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 446,9 ha für Auswertungen zur Verfügung.

Die Preise dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen bewegten sich in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße in einer Spanne von 0,10 €/m² bis 2,00 €/m². Der durchschnittliche Preis lag bei 0,63 €/m² (Median 0,60 €/m²). Der nach der Fläche gewichtete mittlere Bodenpreis betrug 0,66 €/m².

Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 7 m² bis 21,3 ha. Durchschnittlich wechselten 2,1 ha Landwirtschaftsflächen den Eigentümer. Der Medianwert lag bei rd. 1,2 ha.

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

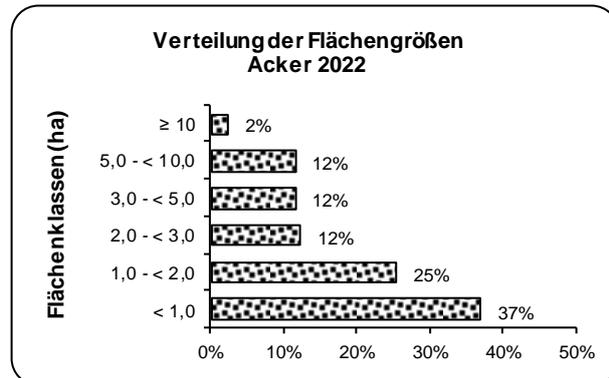
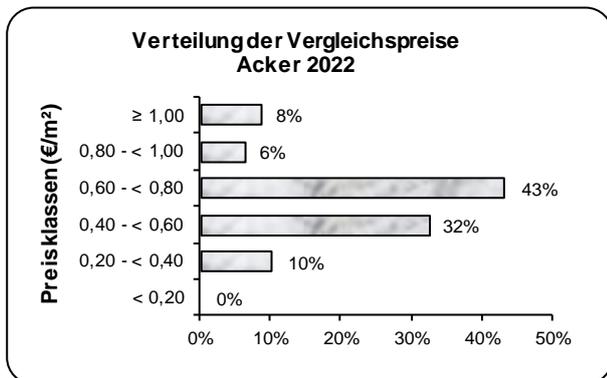
Im Jahr 2022 gab es keine Verkäufe derartiger Anbauflächen. Insgesamt liegt seit 1994 nur eine sehr geringe Anzahl vor, die keine verallgemeinerungswürdigen Aussagen zulassen.

6.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen

6.2.1.1 Preisniveau und Preisentwicklung des Ackerlandes

Im Jahr 2022 wechselte 130-mal Ackerland (Vorjahr: 143) in ortsfernen und ortsnahen Lagen seinen Eigentümer. Dabei entstand ein Flächenumsatz von 307,5 ha, das sind 113,3 ha weniger als im Vergleichszeitraum. Die Preise für Ackerland streuten von 0,20 €/m² bis 1,74 €/m² und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,64 €/m² bzw. im nach der Fläche gewichteten Mittel bei 0,65 €/m². Die Ackerflächen waren 0,2 ha bis 21,3 ha und im Durchschnitt 2,4 ha groß.

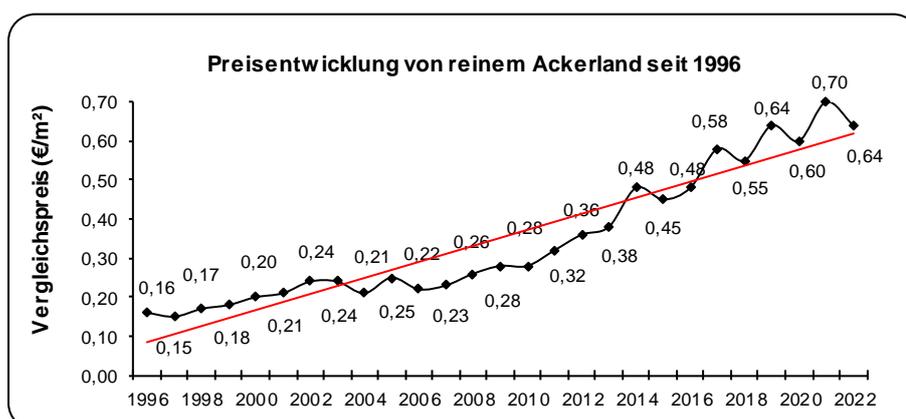
Die Preis- und Flächenverteilungen sind aus den folgenden Diagrammen ersichtlich.



Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,60 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,4 ha.

Entwicklung des mittleren Preisniveaus

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



Zonale Grundstückspreise für Ackerland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 130 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in den Nutzungsarten Ackerland zur Verfügung. Davon entfielen auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz 44 KF und den Landkreis Spree-Neiße 86 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. Zur Komplettierung wird noch der Medianwert angegeben. In der Tabelle sind die Ergebnisse übersichtlich zusammengestellt.

Zonale Ackerlandpreise 2022						
Lage		Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø AZ* (Spanne)	Ø Fläche* (Spanne) ha*	Umsatz ha	Anzahl Kauffälle
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1 (Spreewald)	0,57 / 0,59 / 0,55 (0,50 – 0,78)	31 / 31 / 31 (23 – 42)	1,6 / 1,8 (0,4 – 2,6)	11,0	7
	Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,87 / 1,03 / 0,77 (0,53 – 1,40)	33 / 34 / 32 (22 – 47)	2,2 / 1,5 (0,3 – 6,9)	22,2	10
	Zone 3 (Hügelland)	0,64 / 0,65 / 0,66 (0,30 – 0,84)	27 / 27 / 25 (23 – 37)	2,6 / 1,3 (0,2 – 12,2)	46,0	18
	Zone 4 (Tiefland)	0,67 / 0,68 / 0,65 (0,25 – 1,00)	20 / 21 / 20 (16 – 29)	1,2 / 0,7 (0,3 – 3,2)	8,7	7
	Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,75 / 0,83	28 / 28	1,0	2,0	2
LK Spree-Neiße	Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,57 / 0,52 / 0,54 (0,22 – 1,30)	26 / 26 / 25 (13 – 42)	2,3 / 1,2 (0,5 – 7,6)	41,3	18
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,53 / 0,50 / 0,56 (0,35 – 0,65)	38 / 40 / 37 (15 – 61)	1,5 / 1,2 (0,2 – 5,0)	22,5	15
	Zone 3 (Oberspreewald)	0,59 / 0,66 / 0,60 (0,26 – 0,80)	34 / 33 / 33 (19 – 46)	4,0 / 1,7 (0,5 – 21,3)	68,7	17
	Zone 4 (Muskauer Falte)	0,69 / 0,65 / 0,60 (0,20 – 1,74)	31 / 30 / 31 (22 – 43)	2,0 / 1,4 (0,2 – 5,8)	57,1	29
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,59 / 0,61 / 0,65 (0,40 – 0,74)	31 / 32 / 30 (25 – 42)	4,0 / 3,6 (1,0 – 7,3)	28,1	7

* Durchschnittspreis, Ø AZ: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

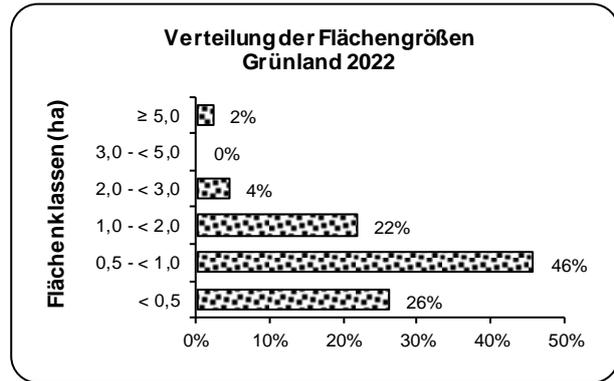
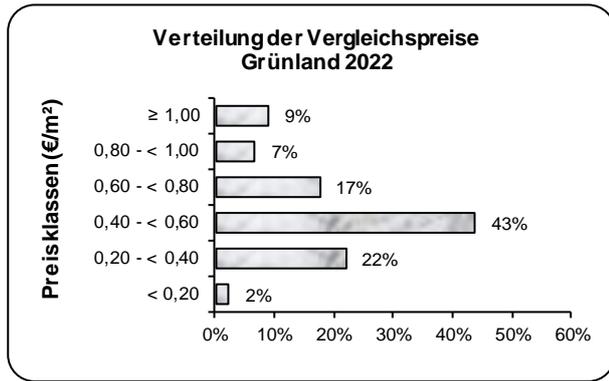
6.2.1.2 Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes

Für weitere Auswertungen standen 45 Kaufverträge über Grünlandflächen aus dem Jahr 2022 zur Verfügung. Das sind 7 Verträge weniger als im Vorjahr. Die Zahl der Verträge verteilte sich auf 13 im Landkreis OSL und auf 32 im Landkreis SPN. Der Flächenumsatz fiel mit 42,9 ha um 39,1 ha niedriger aus als im Vergleichszeitraum.

Die Preise für Grünland streuten von 0,15 €/m² bis 2,00 €/m² und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,57 €/m² (Vorjahr: 0,63 €/m²). Der nach der Fläche gewichtete Vergleichspreis wurde mit 0,49 €/m² ermittelt.

Die Grünlandflächen waren 1.143 m² bis 6,5 ha und im Durchschnitt rd. 1,0 ha groß. Grünland mit einer Flächengröße bis 1 ha machten rd. 73 % der Kauffälle aus.

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



Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,49 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 0,7 ha.

Zonale Grundstückspreise für Grünland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 45 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in der Nutzungsart Grünland zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

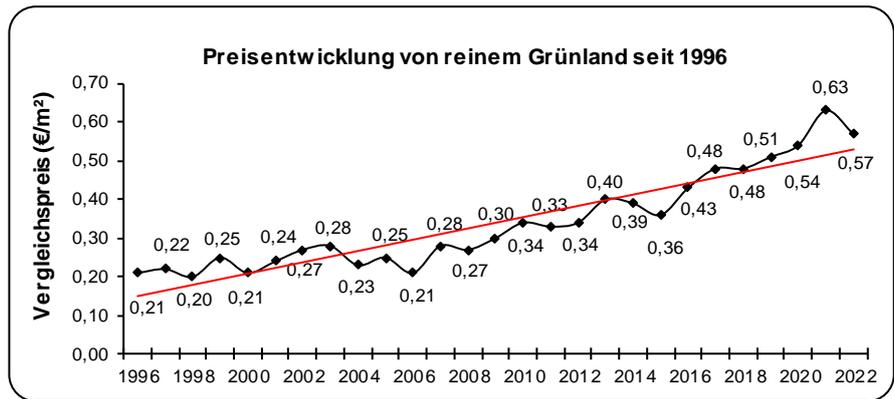
Zum einen wurde das arithmetische Mittel der Preise pro Quadratmeter Bodenfläche und der Grünlandzahlen gebildet. Zum anderen wurden der mittlere Preis sowie die durchschnittliche Grünlandzahl (GZ), nach der Größe der verkauften Flächen gewichtet, ermittelt. Die Mediane ergänzen die Übersicht.

Zonale Grünlandpreise 2022						
Lage		Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø GZ* (Spanne)	Ø Fläche* (Spanne) ha*	Umsatz ha	Anzahl Kauffälle
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1 (Spreewald)	0,42 / 0,36 / 0,40 (0,15 – 0,17)	23 / 22 / 22 (16 – 35)	2,6 / 1,8 (1,3 – 6,5)	12,9	5
	Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,57 / 0,44	34 / 37	1,4	2,8	2
	Zone 3 (Hügelland)	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	1
	Zone 4 (Tiefland)	1,05 / 1,13 / 0,59 (0,57 – 2,00)	36 / 36 / 34 (34 – 39)	0,4 / 0,5 (0,3 – 0,5)	1,3	3
	Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,47 / 0,45	32 / 32	0,6	1,3	2
LK Spree-Neiße	Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,49 / 0,47 / 0,50 (0,25 – 0,57)	36 / 36 / 39 (30 – 39)	1,0 / 0,7 (0,5 – 2,3)	9,4	9
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,51 / 0,58 / 0,60 (0,25 – 0,68)	32 / 34 / 35 (23 – 40)	0,4 / 0,3 (0,1 – 0,7)	2,0	5
	Zone 3 (Oberspreewald)	0,49 / 0,48 / 0,48 (0,39 – 0,62)	35 / 33 / 36 (21 – 43)	0,8 / 0,8 (0,2 – 1,8)	10,1	12
	Zone 4 (Muskauer Falte)	0,93 / 0,88 / 0,98 (0,26 – 1,44)	32 / 32 / 33 (29 – 34)	0,5 / 0,5 (0,3 – 0,8)	2,6	5
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	1

* Durchschnittspreis, Ø GZ: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median Durchschnittswerte: arithmetisch / Median
k. A. keine Angaben aus datenschutzrechtlichen Gründen

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 im Jahr 2022 unterbrochen wurde.



6.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

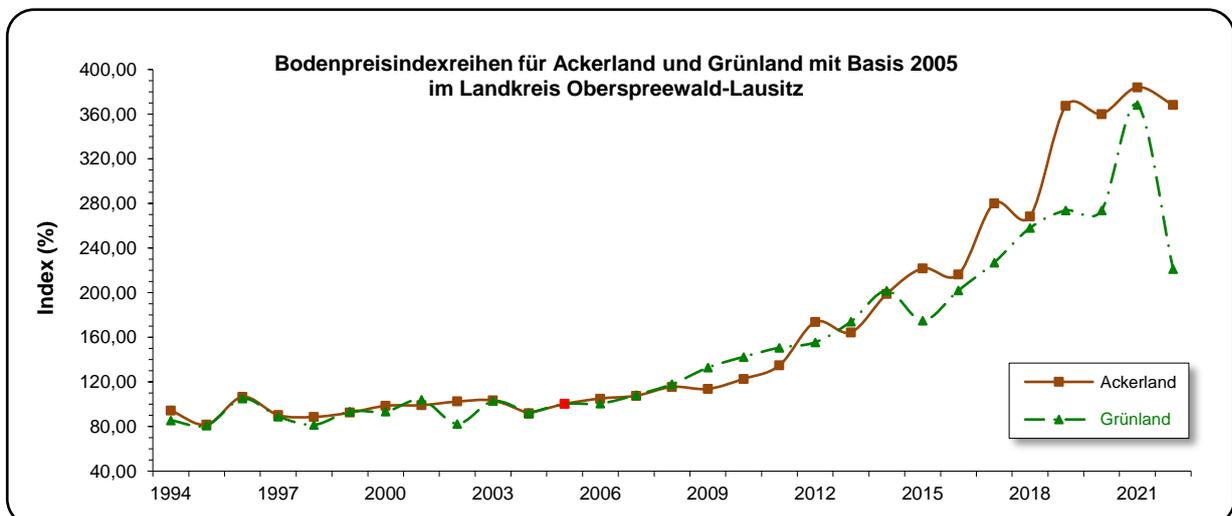
Zur Ableitung der Indexreihen wurden die Käuffälle der entsprechenden Nutzungsarten in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und für jede Nutzungsart eine Indexreihe für den jeweiligen Landkreis ermittelt. Eine weitere territoriale Differenzierung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

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Selektionskriterien für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz:

- geeignete Käuffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen in den Nutzungsarten Ackerland und Grünland
- Auswertzeitraum 01.01.1994 bis 31.12.2022
- Flächengrößen ab 1.000 m², Preisniveau ab dem Jahr 2010 – bis 1,50 €/m²
- Lage ortsfrem im Außenbereich
- Basisjahr 2005 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

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



Die zuvor abgebildete Grafik lässt erkennen, dass über einen Zeithorizont der ersten 8 Jahre seit Beginn der automatisierten Datenerfassung nur eine geringe Preissteigerung bei beiden Grundstücksarten gegeben war.

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

Das hat sich in den letzten 15 Jahren deutlich verändert. Aus Untersuchungen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist eine Abhängigkeit der ausgehandelten Bodenpreise von der Bodengüte und seit einigen Jahren von der Flächengröße nachweisbar. Diese Einflüsse stecken daher mit in den Indizes.

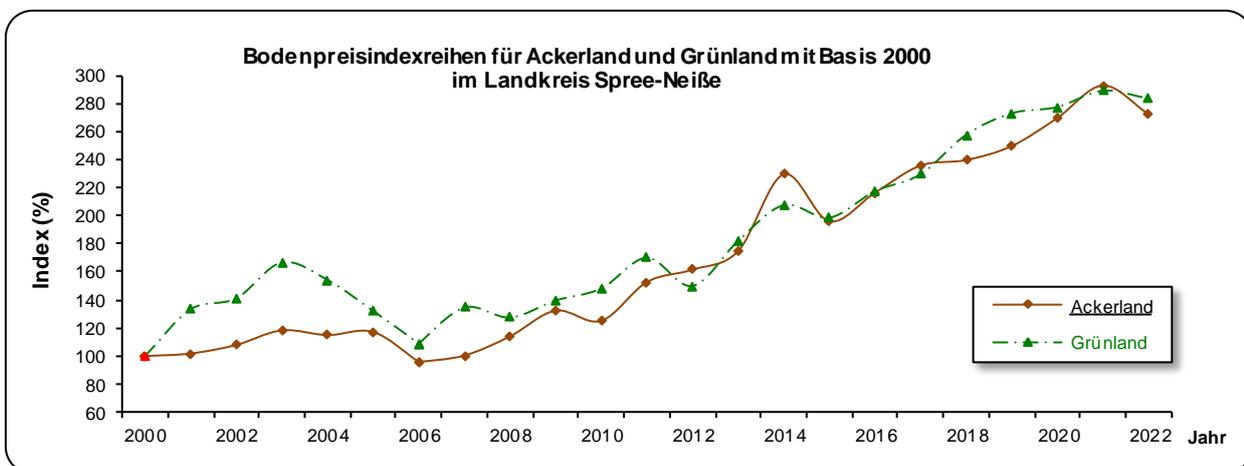
Trotz Schwankungen ist der steile Aufwärtstrend der Indizes deutlich erkennbar. Der jährliche Zuwachs ab dem Jahr 2005 kann mit durchschnittlich 18 % für Ackerland und mit durchschnittlich 12 % für Grünland angegeben werden.

Landkreis Spree-Neiße

Selektionskriterien für den Landkreis Spree-Neiße:

- geeignete Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen in den Nutzungsarten Ackerland und Grünland
- Auswertzeitraum 01.01.2000 bis 31.12.2022
- Flächengrößen ab 1.000 m²
- Lage im Außenbereich
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 5-fache der Standardabweichung verwendet.

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



Die Grafik zeigt bis 2005 eine sehr unterschiedliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise. Ab dem Jahr 2006 ist bei beiden Landkreisen ein stetiger Aufwärtstrend zu verzeichnen.

Der Trend für Ackerland weist seit 2006 eine jährliche Zuwachsrate von ca. 12,5 % nach. Der Aufwärtstrend des Grünlandes weicht etwas vom Ackerland ab, beträgt über diesen Zeitraum dennoch 11,8 % pro Jahr.

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

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

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für Acker- und Grünland – Basis 2005 bzw. 2000								
Jahr	Landkreis Oberspreewald-Lausitz				Landkreis Spree-Neiße			
	Ackerland		Grünland		Ackerland		Grünland	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index	Anzahl	Index	Anzahl	Index
2000	23	98,6	11	93,3	20	100,0	7	100,0
2001	36	99,1	16	104,0	25	101,8	17	133,3
2002	23	102,4	10	82,34	33	108,0	15	141,1
2003	22	103,3	12	102,7	24	118,3	14	166,7
2004	47	91,5	23	91,9	45	114,9	20	154,2
2005	47	100,0	19	100,0	43	117,2	18	132,2
2006	59	104,9	27	100,5	42	95,8	18	108,9
2007	50	107,4	25	108,2	71	100,4	29	134,6
2008	56	115,4	33	117,9	81	114,0	37	127,4
2009	73	113,6	20	132,2	63	132,4	46	139,6
2010	59	122,6	33	142,4	88	125,1	51	148,1
2011	65	134,7	23	150,6	96	152,7	55	170,0
2012	39	173,6	16	155,4	94	161,5	46	149,9
2013	41	164,4	27	174,0	125	174,7	60	182,0
2014	46	198,8	17	201,6	91	229,5	59	207,5
2015	32	221,7	13	174,9	124	196,0	82	198,6
2016	32	216,3	16	201,9	82	216,3	58	217,4
2017	30	280,1	19	226,9	74	235,7	45	229,5
2018	22	268,2	25	257,9	99	239,6	47	257,6
2019	27	367,4	30	273,7	69	249,6	33	272,9
2020	31	360,2	35	273,7	93	269,6	39	277,4
2021	59	384,2	18	368,4	58	292,7	32	289,0
2022	43	368,4	12	221,1	72	272,2	37	283,4
insgesamt	1.082	Kauffälle	522	Kauffälle	1.624	Kauffälle	865	Kauffälle

Anmerkung:

Kauffälle, deren Abweichung vom Kaufpreismittel um mehr als das Drei- bzw. Fünffache der normierten absoluten Abweichungen differieren, werden von der weiteren Regressionsrechnung ausgeschlossen (Ausreißertest). Die Werte der Jahre 2021 und 2022, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich daher bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen ändern.

6.2.3 Einflussgrößen auf das Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen

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

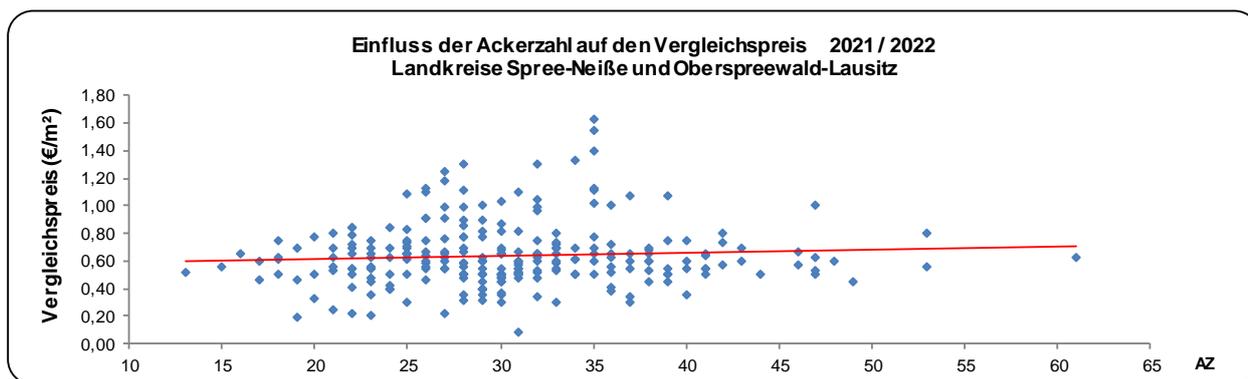
Aussagen zur Ertragsfähigkeit können aus den **Ackerzahlen (AZ)** bzw. **Grünlandzahlen (GZ)** getroffen werden. Diese wurden durch die Reichsbodenschätzung in den Jahren ab 1934 zum Zwecke der Einheitsbewertung flächendeckend nach einheitlichen Schätzungsrahmen ermittelt und sind aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem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

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

6.2.3.1 Einfluss der Ackerzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten

Für die Untersuchung des Einflusses der Ackerzahl auf die Höhe des vereinbarten Bodenpreises standen nach einer Ausreißerbereinigung noch 122 Kauffälle aus dem Jahr 2022 und zusätzlich 133 Kauffälle aus dem Jahr 2021 zur Verfügung.

In der folgenden Grafik ist die Bandbreite der Vergleichspreise ersichtlich. Dennoch ist ein Einfluss der Ackerzahl auf die Höhe des Bodenpreises erkennbar, der im Landkreis Oberspreewald-Lausitz wesentlich deutlicher ausfällt, als im Landkreis Spree-Neiße. Die in der Grafik dargestellte ausgleichende Gerade wurde nach der Methode der kleinsten Quadrate hergeleitet.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0023x + 0,5696$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,0053 angegeben.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Bodenbonität von Ackerland

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

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	
Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
10	0,928
15	0,946
20	0,964
25	0,982
30	1,000
35	1,018
40	1,036
45	1,054
50	1,072
55	1,090
60	1,108

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

Anwendungsbeispiel:

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

gesucht:
 Bodenwert für eine Ackerfläche mit AZ = 20

Umrechnungskoeffizient für AZ 32 = 1,007*
 Umrechnungskoeffizient für AZ 20 = 0,964

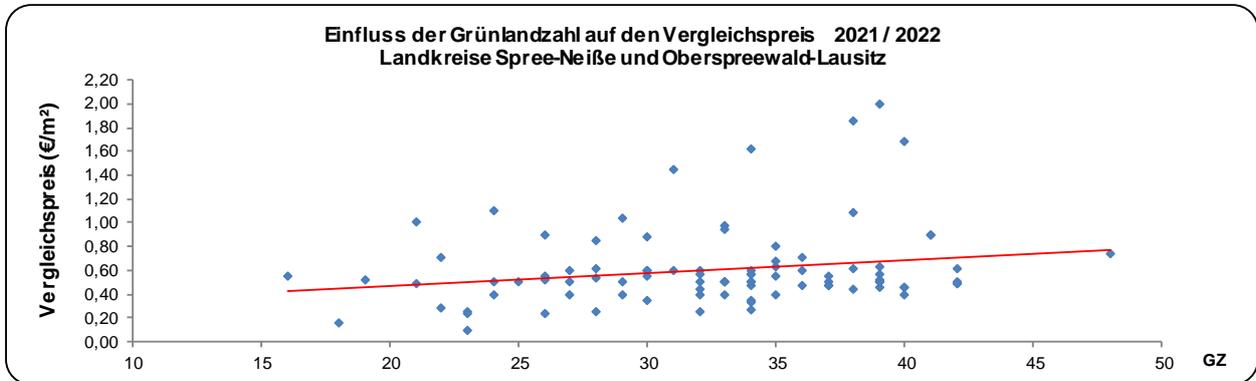
Bodenwert mit AZ 20:
 0,70 €/m² x (0,964 / 1,007) = 0,67 €/m²

* Wert durch Interpolation ermittelt

6.2.3.2 Einfluss der Grünlandzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten

Die um Ausreißer bereinigte Stichprobe zur Untersuchung des Einflusses der Grünlandzahl auf den Bodenpreis umfasst 43 Kauffälle aus dem Jahr 2022 und zusätzlich 50 Kauffälle aus dem Jahr 2021. Die Vergleichspreise streuen ebenfalls in einer relativ großen Bandbreite.

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



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0108x + 0,2559$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,043 angegeben.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Bodenbonität von Grünland

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

Umrechnungskoeffizienten für Grünland	
Grünlandzahl	Umrechnungskoeffizient
10	0,632
15	0,724
20	0,816
25	0,908
30	1,000
35	1,092
40	1,184
45	1,276
50	1,368
55	1,460
60	1,552

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

Anwendungsbeispiel:

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

gesucht:

Bodenwert für eine Grünlandfläche mit GZ = 20

Umrechnungskoeffizient für GZ 32 = 1,0368*
 Umrechnungskoeffizient für GZ 20 = 0,816

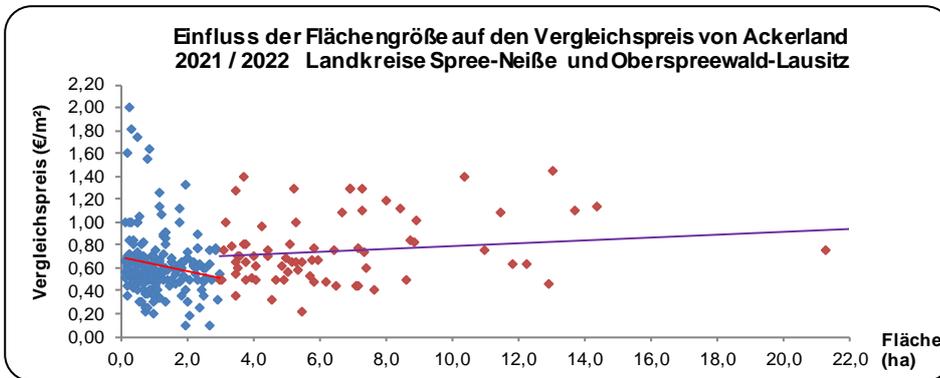
Bodenwert mit GZ 20:

$$0,70 \text{ €/m}^2 \times (0,816 / 1,0368) = \underline{0,55 \text{ €/m}^2}$$

* Wert durch Interpolation ermittelt

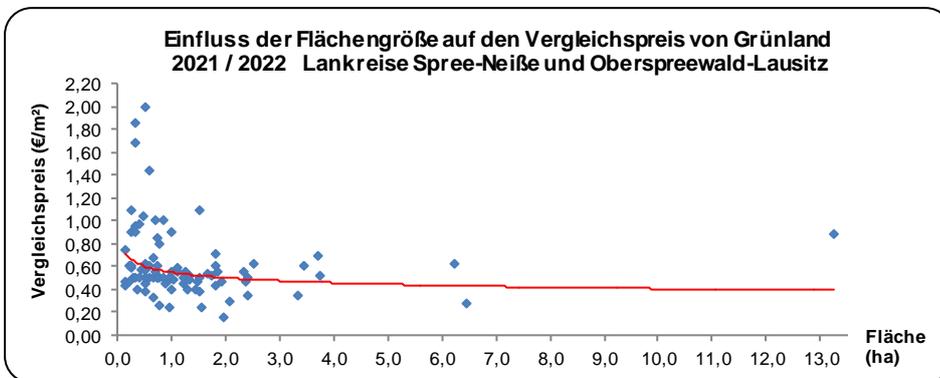
6.2.3.3 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis landwirtschaftlicher Nutzflächen

Ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis beim Ackerland ist aufgrund ihrer Bandbreite partiell vorhanden. Bei der Untersuchung der 268 Vergleichspreise für Ackerland aus den Jahren 2021 / 2022 auf eine Abhängigkeit von der Größe der verkauften Flächen ergab sich das folgende differenzierte Grafik:



Die Trendlinie (rot) weist eine fallende Tendenz bis 3 ha große Ackerflächen aus. Aufgrund der großen Streubreite liegt das Bestimmtheitsmaß R^2 bei nur 0,025. Mit steigender Flächengröße ergibt sich ein positiver Trend (lila) mit einem Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,03$.

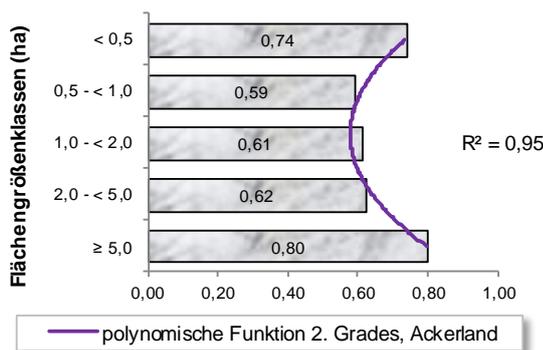
Bei der von Ausreißern bereinigten Untersuchung des Grünlandes auf eine Flächenabhängigkeit mit 42 geeigneten Kauffällen aus dem Jahr 2022 und 48 Kauffälle aus 2021 ist folgende Grafik entstanden:



Das Diagramm zeigt eine fallende Preistendenz mit zunehmender Flächengröße für Grünlandflächen (rote Trendlinie).

Das Bestimmtheitsmaß der potentiellen Funktion liegt aufgrund der großen Streubreite bei $R^2 = 0,0745$.

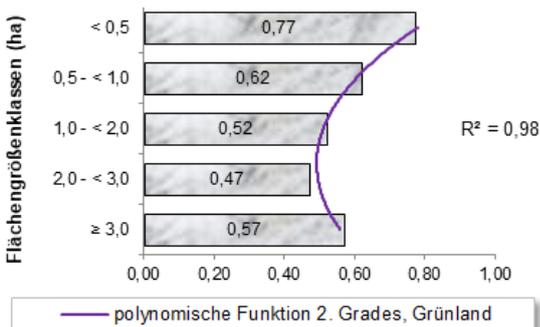
Zur weiteren Untersuchung wurden die Stichproben in Größenklassen eingeteilt. Die Klassenbreiten wurden variabel gestaltet, da nicht genügend Kauffälle für gleich große Klassen vorhanden sind. Dadurch wird das Ergebnis etwas verzerrt.



Beim Ackerland unterschied sich der nach der Fläche gewichtete Mittelwert (0,73 €/m²) der 268 Kauffälle erheblich vom einfachen arithmetischen Mittel (0,66 €/m²).

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

Wechselten mehr als 10 ha (nur 4 % der Kauffälle) in einem Vertrag den Eigentümer, liegt der Durchschnittspreis bei 0,91 €/m².



Aus der nebenstehenden Grafik ist eine signifikante Flächenabhängigkeit für Grünlandverkäufe der Jahre 2021 / 2022 nachweisbar.

Allerdings sind in den Klassen „ab 2 ha“ nur 14 % der Kauffälle enthalten, was die Aussage dieser Stichprobe weniger repräsentativ macht. Auf die anderen Klassen verteilen sich die Kauffälle gleichmäßiger.

Der Einfluss der Bonität und der Flächengröße auf den erzielten Vergleichspreis ist beim Grünland bis 2 ha vorhanden.

6.2.3.4 Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen

Weiterhin wurden die Stichproben (175 Kauffälle) auf eine Abhängigkeit von der Lage zu den Ortschaften in den Landkreisen untersucht. Dabei erfolgte eine Einteilung in ortsnahe und ortsferne Lagen.

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

Beim Ackerland

- liegt der **arithmetische** Mittelwert (0,65 €/m²) der 41 **ortsnahen** Vergleichspreise **3 % über** dem arithmetischen Mittel (0,63 €/m²) der 89 **ortsfernen** Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,57 €/m²) der 41 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø 1,4 ha) **13 % unter** dem gewichteten Mittel (0,66 €/m²) der 89 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø 2,8 ha).

Beim Grünland

- liegt der **arithmetische** Mittelwert (0,51 €/m²) der 9 **ortsnahen** Vergleichspreise **12 % unter** dem arithmetischen Mittel (0,58 €/m²) der 36 **ortsfernen** Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,49 €/m²) der 9 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø 0,7 ha) **nur 1 % über** dem gewichteten Mittel (0,48 €/m²) der 36 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø 1,0 ha).

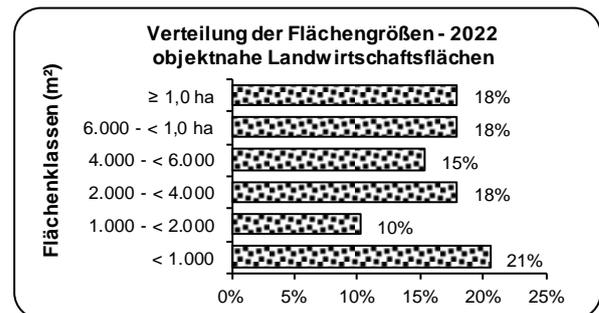
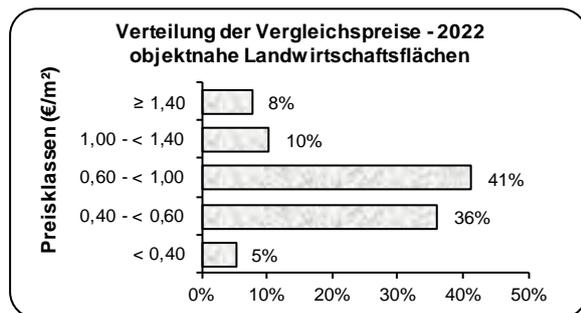
Somit kann aus der Lage der Grünlandflächen zu Ortschaften kein signifikanter Einfluss abgeleitet werden.

6.2.4 Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen

Im Jahr 2022 wurden 39 Verträge über objektnahe landwirtschaftliche Nutzflächen abgeschlossen. Darunter waren 23 Verträge über Ackerflächen und 16 Verträge über Grünlandflächen. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 24,7 ha.

Die Preisspanne reichte von 0,16 €/m² bis 2,00 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,74 €/m². Die Größe dieser Flächen schwankte zwischen 69 m² und rd. 4,0 ha, der Durchschnitt betrug rd. 6.300 m². Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert ergab sich in Höhe von 0,69 €/m².

Die preisliche und flächenmäßige Verteilung ist aus den Diagrammen erkennbar. Der Medianwert für den Vergleichspreis liegt bei 0,67 €/m² und für die Grundstücksgröße bei rd. 4.600 m².



Die Preisspanne des **objektnahen Ackerlandes** (23 Kauffälle) reichte von 0,16 €/m² bis 2,0 €/m². Ackerland kostete durchschnittlich 0,82 €/m² und nach der Fläche gewichtet 0,74 €/m².

Die Größen der Ackerflächen variierten zwischen 157 m² und 4,0 ha (Mittelwert rd. 7.750 m²).

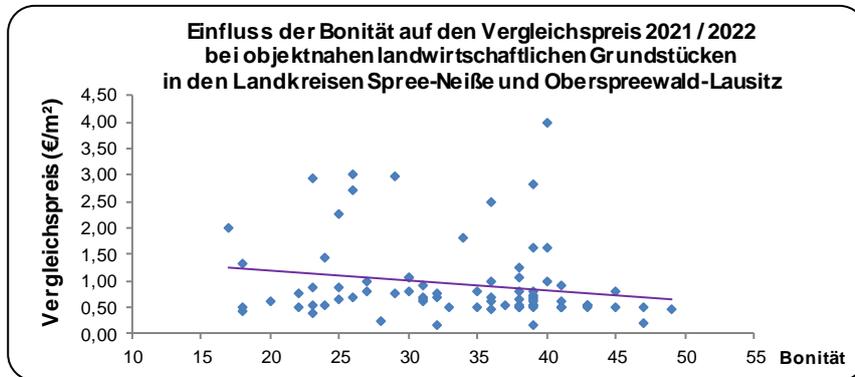
Für **objektnahes Grünland** (16 Kauffälle) erzielte man Preise von 0,17 €/m² bis 1,00 €/m² und der Mittelwert betrug 0,61 €/m². Der flächengewichtete mittlere Preis lag bei 0,55 €/m².

Die Grünlandflächen hatten eine Größe zwischen 69 m² und 1,5 ha (Mittelwert rd. 4.300 m²).

6.2.5 Einflussgrößen auf das Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen

In die Untersuchung des Einflusses der Bonität und der Flächengröße auf die Höhe des Bodenpreises flossen zusätzlich Daten aus den Jahren ab 2021 mit ein. Die Stichprobe umfasste somit 80 Kauffälle.

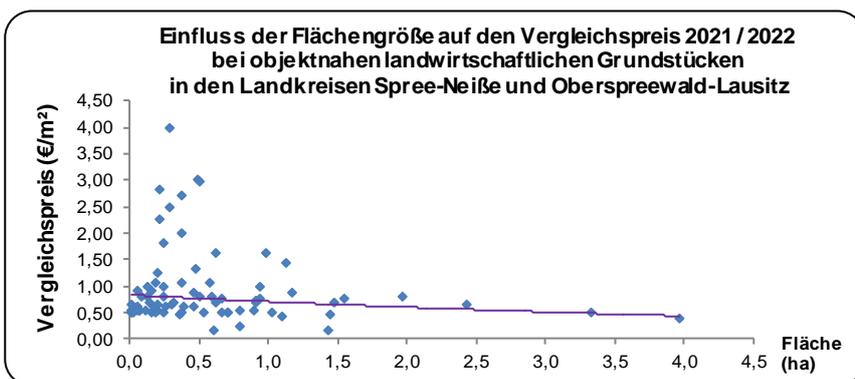
6.2.5.1 Einfluss der Bodenbonität auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen



Aus der nebenstehenden Grafik ist kein positiver Einfluss der Bodenbonität (Acker- bzw. Grünlandzahl) auf den am Markt erzielten Bodenpreis für objektnahe landwirtschaftliche Grundstücke nachweisbar.

Die dargestellte Trendlinie hat keine signifikante Sicherheit.

6.2.5.2 Einfluss der Flächengröße auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen



Auch aus dieser Grafik ist kein signifikanter Einfluss nachweisbar.

Die Streubreite der Vergleichspreise im Verhältnis zur Flächengröße ergibt keinen direkten Zusammenhang, obwohl die Trendlinie für große Grundstücke einen Abfall des Vergleichspreises anzeigt.

Fazit:

Aus den beiden vorangegangenen Untersuchungen konnten keine Einflussgröße auf den Vergleichspreis für objektnahe Grundstücke abgeleitet werden. Hier spielen andere Faktoren eine weit größere Rolle als die Bonität und die Flächengröße.

6.2.5.3 Beziehungen objektnaher zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken

Vergleicht man die Preise von ortsfernen und objektnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen des Jahres 2022 kann man Folgendes feststellen:

- Der Preis für **objektnahe** landwirtschaftliche Nutzflächen betrug im Durchschnitt rd. das **1,2-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Spanne reichte vom rd. 0,2- bis 3,3-fachen des geltenden Bodenrichtwertes.
- Differenziert betrachtet, ergibt sich für **objektnahes Ackerland** das **1,2-fache** und für **objektnahes Grünland** das **1,2-fache** des entsprechenden **zonalen Bodenrichtwertes** für Acker- bzw. Grünland.

6.2.6 Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren für landwirtschaftliche Nutzflächen

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

6.2.7 Naturschutzflächen

Im Jahr 2022 wurden sieben Verträge (LK OSL: 1, LK SPN: 6) über landwirtschaftliche Grundstücke geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes dienen sollen. Das sind 3 mehr als 2021. Die Preise lagen im Mittel bei 0,51 €/m². Insgesamt wurden 10,2 ha (Vorjahr: 18,7 ha) für Naturschutzzwecke erworben.

Seit dem 01.01.1994 konnten bisher insgesamt 140 derartige Verträge über ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen (auch minderer Qualität) registriert werden, die sich im **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** befinden. 92 % der Flächen liegen in der Zone 1 (Spreewald), 7 % befinden sich in der Zone 4 (Tiefeland) und nur 1,8 % im übrigen Kreisgebiet.

Hier wurden inzwischen 304,7 ha für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in dem gesamten Zeitraum in einer Bandbreite von 0,07 €/m² bis 0,63 €/m², im Mittel waren es 0,21 €/m². Die durchschnittliche Flächengröße lag bei rd. 2,2 ha (7 m² bis 25,8 ha) und im Median bei rd. 1,4 ha bei einem nach der Fläche gewichtetem Durchschnittspreis von 0,19 €/m².

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

Diese durchschnittlich 2 ha großen Flächen (1.640 m² bis 11,0 ha) wurden zu einem Quadratmeterpreis von 0,50 €/m² erworben. Der Gesamtflächenumsatz lag in diesen vier Jahren bei rd. 90 ha. Vier weitere Verträge beinhalteten sowohl land- wie auch forstwirtschaftliche Flächen (Gesamtfläche 2,7 ha), die ebenfalls für 0,50 €/m² für das zuvor genannte Ersatzvorhaben erworben wurden.

In der Zone 1 (Heidewald-Malxe-Niederung) des Landkreises Spree-Neiße wurden seit dem Jahr 2019 neun Kauffälle mit einem Gesamtvolumen von 8,1 ha registriert. Der durchschnittliche Preis liegt bei 0,55 €/m². In den Zonen 4 und 5 gab es je einen Kauffall mit insgesamt 14,8 ha.

6.2.8 Unland, Geringstland

Bei Unland und Geringstland handelt es sich um Flächen minderer Qualität (auch bergbaulich beanspruchte Flächen), die keine oder eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zulässt.

Im Jahr 2022 wurden keine Unland- bzw. Geringstlandflächen in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Für preisliche Aussagen zu diesem Teilmarkt wird auf die Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2021 zurückgegriffen.

Preisniveau von Unlandflächen in den Landkreisen SPN und OSL 2018 – 2021				
Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Verh. BRW (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²
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

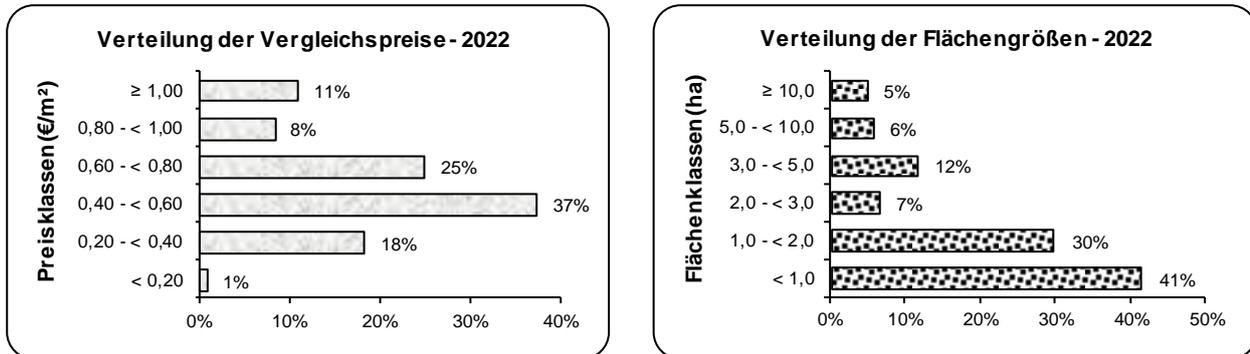
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen

Im Jahr 2022 wurden 121 Verträge (Vorjahr: 120) ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse über forstwirtschaftliche Flächen in ortsfernen und ortsnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 298,6 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 399,0 ha weniger als im Jahr 2021. Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 1.100 m² und 23,4 ha und betrug im Mittel 2,5 ha.

Die Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich in beiden Landkreisen in einer Bandbreite von 0,17 €/m² bis 1,80 €/m². Der mittlere Preis lag arithmetisch ermittelt bei 0,60 €/m² und nach der Fläche gewichtet ermittelt bei 0,61 €/m².

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



Entsprechend dieser Verteilung ergibt sich für die Vergleichspreise ein Zentralwert in Höhe von 0,56 €/m². Der Median der Flächengröße liegt bei rd. 1,2 ha.

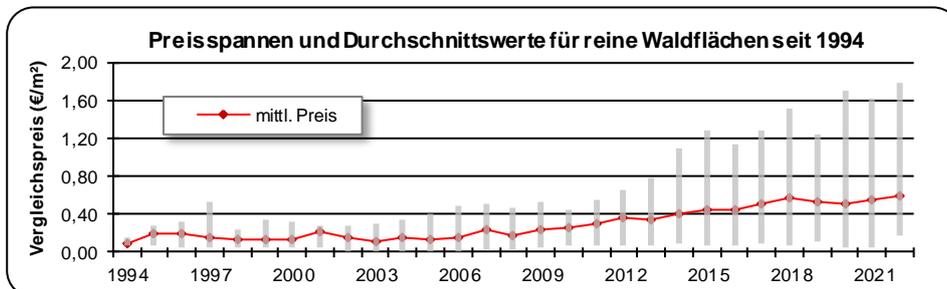
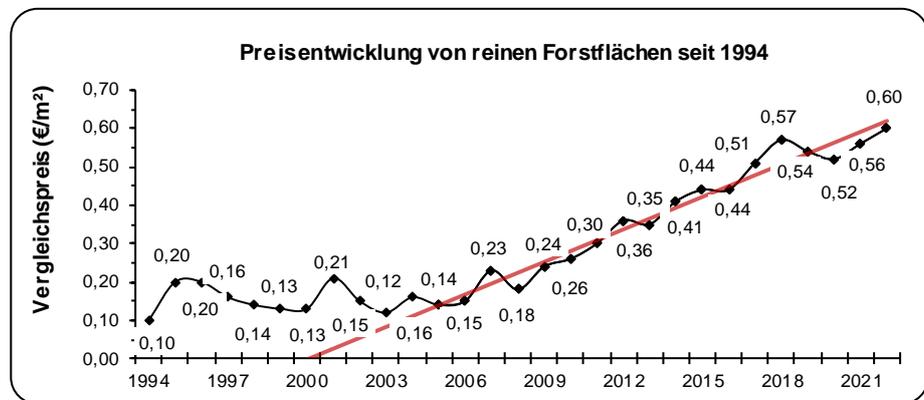
Anmerkung:

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 121 geeignete Kauffälle (52 aus dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz und 69 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 und der Medianwert ermittelt.

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

Zonale Waldpreise 2022					
Lage	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Preis €/m ² <i>gewichtet / Median</i>	Ø Fläche (Umsatz)* (Spanne) ha	Anzahl Kauffälle	
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1 (Spreewald)	0,40	0,40 / 0,40	10,3 / 10,3 (20,6)	2
	Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,64 (0,30 – 1,00)	0,61 / 0,68	2,1 / 1,9 (16,6) (0,7 – 3,3)	8
	Zone 3 (Hügelland)	0,61 (0,20 – 1,50)	0,81 / 0,42	5,5 / 4,3 (32,8) (0,8 – 13,4)	6
	Zone 4 (Tiefeland)	0,60 (0,26 – 1,53)	0,57 / 0,57	1,6 / 1,2 (55,4) (0,1 – 5,5)	34
	Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,54	0,55 / 0,54	3,8 / 3,8 (7,6)	2
Landkreis Spree-Neiße	Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,55 (0,27 – 0,80)	0,62 / 0,56	4,1 / 1,4 (90,4) (0,4 – 23,4)	22
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,99 (0,84 – 1,12)	1,03 / 0,99	1,3 / 1,3 (5,1) (0,8 – 1,8)	4
	Zone 3 (Oberspreewald)	0,58 (0,17 – 1,00)	0,57 / 0,51	1,4 / 0,7 (21,2) (0,3 – 8,0)	15
	Zone 4 (Muskauer Falte)	0,63 (0,20 – 1,80)	0,58 / 0,56	1,8 / 0,9 (42,2) (0,2 – 14,8)	24
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,59 (0,52 – 0,70)	0,59 / 0,57	1,7 / 1,3 (6,8) (0,9 – 3,2)	4

*Ø Fläche (Umsatz) – durchschnittliche Flächengröße, arithmetisch / *Median* (Gesamtflächenumsatz in der Zone)

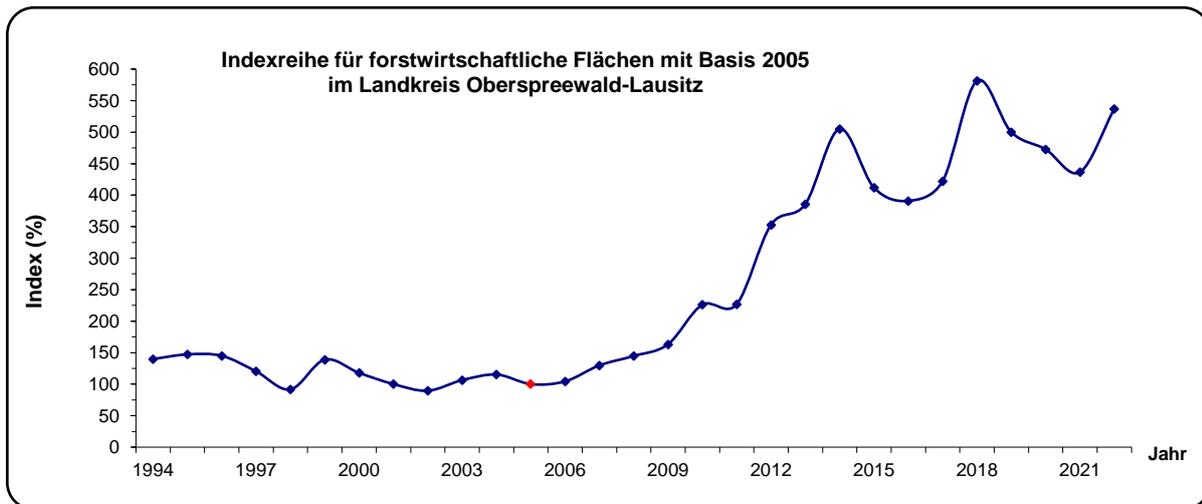
6.3.2 Waldpreisindexreihen

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

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Selektionskriterien:
➤ geeignete Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen in Außenbereichslagen
➤ Auswertzeitraum 01.01.1994 bis 31.12.2022
➤ Flächengrößen ab 1.000 m ²
➤ Preisniveau ab dem Jahr 2010 – bis 1,50 €/m ²
➤ Basisjahr 2005 (Bezugszeitpunkt)
➤ Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

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



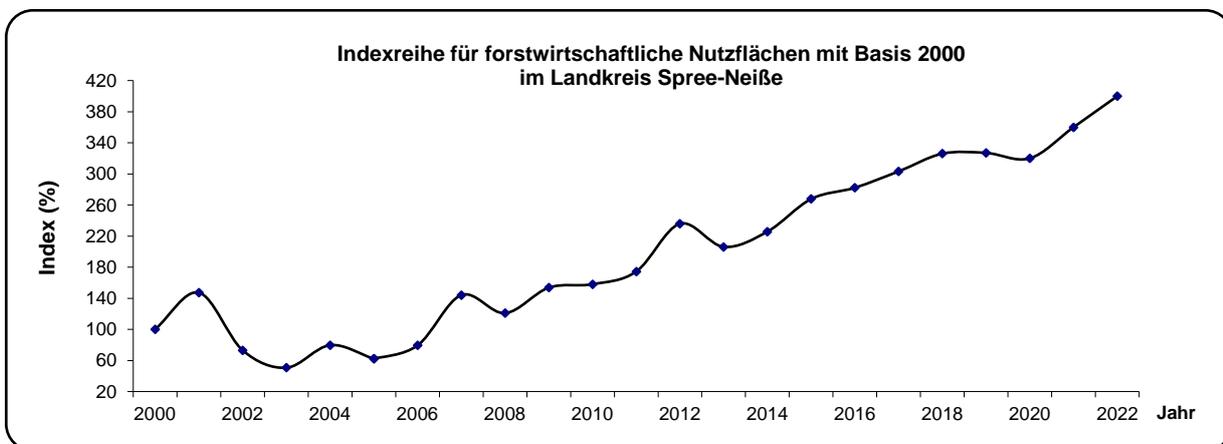
Bis zum Jahr 2005 war eine leicht rückläufige Tendenz bei den Waldpreisen zu beobachten. Ab dem Jahr 2005 stiegen diese bis 2008 wieder leicht an. Seit 2009 ist ein steiler Aufwärtstrend mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von ca. 24% ($R^2 = 0,897$) (ohne Berücksichtigung der Jahre 2014 und 2018) zu verzeichnen.

Landkreis Spree-Neiße

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen in Außenbereichslagen
- Auswertzeitraum 01.01.2000 bis 31.12.2022
- Flächengrößen ab 1.000 m²
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 5-fache der Standardabweichung verwendet.

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



Auch im Landkreis Spree-Neiße hat sich ein ähnlicher Verlauf der Preisentwicklung vollzogen. Allerdings fiel die Preisentwicklung etwas moderater aus. Die Trendlinie weist einen durchschnittlichen Anstieg von etwa 18 % ($R^2 = 0,97$) jährlich seit dem Jahr 2005 auf.

Auszug aus der Entwicklung der Waldindizes – Basis 2005 bzw. 2000									
Jahr	Landkreis OSL		Landkreis SPN		Jahr	Landkreis OSL		Landkreis SPN	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index		Anzahl	Index	Anzahl	Index
2000	35	117,9	43	100,0	2012	41	352,6	101	235,9
2001	18	100,1	37	147,1	2013	35	385,5	93	206,1
2002	23	89,5	33	73,1	2014	30	504,9	84	225,7
2003	40	106,2	25	50,7	2015	36	411,9	94	267,7
2004	61	115,1	62	79,7	2016	23	390,8	108	282,2
2005	52	100,0	101	62,2	2017	36	421,9	80	303,2
2006	56	104,3	101	79,3	2018	46	581,2	68	326,0
2007	65	129,7	106	144,1	2019	44	500,0	79	327,0
2008	70	144,6	68	120,8	2020	60	472,7	58	320,0
2009	39	163,1	78	153,6	2021	52	436,4	78	360,0
2010	41	226,0	90	158,0	2022	52	536,6	75	400,0
2011	34	226,6	83	174,3					

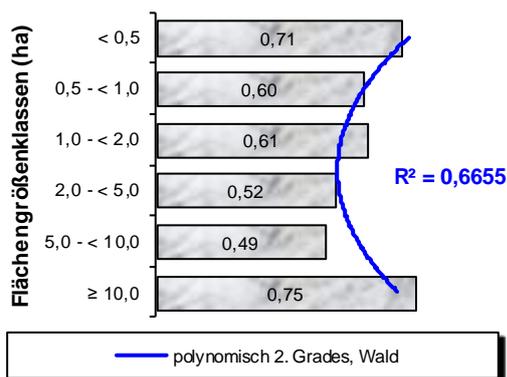
Stichprobe Oberspreewald-Lausitz gesamt: 1.102Kauffälle Stichprobe Spree-Neiße gesamt: 1.745 Kauffälle

Anmerkung: Kauffälle, deren Abweichung vom Kaufpreismittel um mehr als das Drei- bzw. Fünffache der normierten absoluten Abweichungen differieren, werden von der weiteren Regressionsrechnung ausgeschlossen (Ausreißer-test). Die Werte der Jahre 2021 und 2022, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich daher bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen ändern.

6.3.3 Einflussgrößen auf das Preisniveau von Forstflächen

6.3.3.1 Einfluss der Flächengröße auf das Preisniveau von Forstflächen

Ein Einfluss der Flächengröße auf den Preis für Forstflächen ist im Berichtsjahr nicht mehr eindeutig erkennbar. Auch die Einteilung der Datenmenge in Größenklassen ergibt kein eindeutiges Ergebnis.



Das nebenstehende Diagramm zeigt die mittleren Preise in €/m² innerhalb von Größenklassen. In den ersten vier Größenklassen bis 5 ha sind annähernd gleich viele Kauffälle vorhanden.

In den beiden größeren Kategorien sind zusammen nur noch halb so viele Verkäufe getätigt worden.

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

6.3.3.2 Einfluss des Alters des Bestandes auf das Preisniveau von Forstflächen

Für eine Untersuchung des Preises auf eine Abhängigkeit vom Zustand des Aufwuchses und seiner Ertragsfähigkeit (u. a. abhängig vom Alter des Bestandes und der Baumart) standen aus den Jahren 2018 bis 2022 nur 33 Kauffälle zur Verfügung. Auch an dieser Stelle konnte kein signifikanter Einfluss festgestellt werden.

6.3.3.3 Einfluss der Lage der forstwirtschaftlichen Flächen

Weiterhin wurden die Stichproben (121 Kauffälle) auf eine Abhängigkeit von der Lage zu den Ortschaften in den Landkreisen untersucht. Dabei erfolgte eine Einteilung in ortsnahe und ortsferne Lagen.

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

Bei Forstflächen

- liegt der arithmetische Mittelwert (0,70 €/m²) der 20 ortsnahen Vergleichspreise **19 % über** dem arithmetischen Mittel (0,59 €/m²) der 101 ortsfernen Vergleichspreise bzw.
- liegt der gewichtete Mittelwert (0,73 €/m²) der 20 ortsnahen Vergleichspreise **24 % über** dem gewichteten Mittel (0,59 €/m²) der 101 ortsfernen Vergleichspreise.

6.3.3.4 Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren für Forstflächen

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

6.3.4 Preisniveau objektnaher Waldflächen

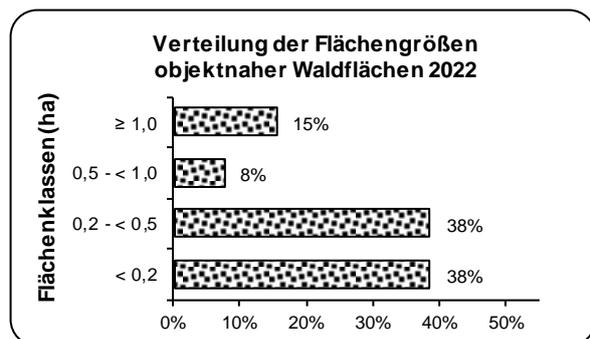
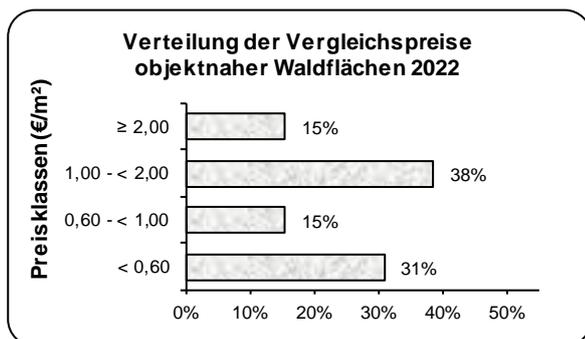
Ähnlich wie bei den Acker- und Grünlandflächen unterliegen die objektnahen Waldgrundstücke speziellen preisbildenden Umständen. Sie wurden entweder zum bestehenden Haus- bzw. Betriebsgrundstück zugekauft oder befanden sich im Umkreis von wenigen hundert Metern von diesen.

Im Jahr 2022 wurden 13 geeignete Kaufverträge (7 im LK OSL, 6 im LK SPN) über objektnahe Waldgrundstücke ausgewertet (Vorjahr: 14).

Die Preise bewegten sich zwischen 0,40 €/m² und 3,30 €/m². Der arithmetische Mittelwert lag bei 1,26 €/m². Nach der Fläche gewichtet ergab sich ein mittlerer Preis von 1,34 €/m².

Die objektnahen Waldgrundstücke waren 757 m² bis 5,0 ha groß und ergaben in Summe einen Flächenumsatz von rd. 8,7 ha. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 6.700 m².

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



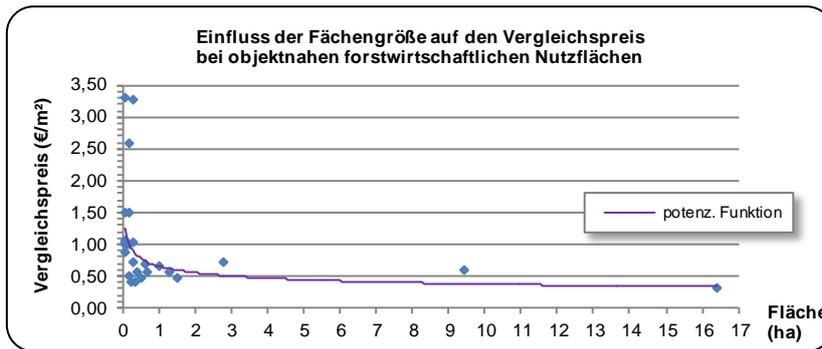
Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich für den Vergleichspreis ein Medianwert von 1,03 €/m² und für die Flächengröße liegt der Medianwert bei rd. 2.500 m².

6.3.5 Einflussgrößen auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen

6.3.5.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen

In die Untersuchung auf einen Einfluss der Flächengröße wurden geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2021 mit einbezogen. Nach der Bereinigung der Datenmenge standen 26 geeignete Kauffälle für eine Untersuchung zur Verfügung.

Diese Vergleichspreise streuten in einer Bandbreite von 0,30 €/m² bis 3,30 €/m². Im Mittel ergab sich ein Wert von 1,03 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 14.470 m² (Median 2.830 m²). Der nach der Fläche gewichtete Durchschnittspreis betrug 0,53 €/m². Der Medianwert lag bei 0,72 €/m².



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

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

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

$$y = 6,2284 x^{-0,244}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,312 angegeben.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Flächengröße bei objektnahen Waldflächen

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

Umrechnungskoeffizienten für obj. Wald	
Fläche (m ²)	Umrechnungskoeffizient
500	1,402
1.000	1,184
1.500	1,073
2.000	1,000
3.000	0,906
4.000	0,844
5.000	0,800
10.000	0,675
20.000	0,570
30.000	0,516
50.000	0,456
100.000	0,385
150.000	0,349

Anwendungsbeispiel:
 Vergleichspreis: 0,90 €/m²
 Fläche: 50.000 m²
gesucht:
 Wert für eine Waldfläche mit 1.200 m²
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 1,1396*
 Umrechnungskoeffizient für 50.000 m² = 0,456
 Bodenwert für 1.200 m²:
 0,90 €/m² x (1,1396 / 0,456) = 2,25 €/m²

* Wert durch Interpolation ermittelt

6.3.5.2 Beziehungen objektnaher zu ortsfernen forstwirtschaftlichen Nutzflächen

Vergleicht man die Preise von reinen und allen objektnahen Waldflächen des Jahres 2022, kann man Folgendes feststellen:

- Der Preis für **objektnahe** forstwirtschaftliche Grundstücke betrug im Durchschnitt rd. das **2,3-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **reine Forstflächen**. Die Spanne reichte vom 0,6-fachen bis zum 6,6-fachen des geltenden Bodenrichtwertes.

6.3.6 Gehölzflächen

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

Im Berichtsjahr wurden 15 derartige Kaufverträge registriert. Im Vorjahr waren es 12 Gehölzflächen. Der Flächenumsatz betrug 4,6 ha (Vorjahr: 4,1 ha). Die Grundstücke waren zwischen 411 m² und 1,1 ha groß.

Für die Preisanalyse wurden die Kauffälle aus dem Jahr 2021 mit einbezogen, deren Ergebnis in der nun folgenden Tabelle zusammengestellt ist.

Preisniveau von Gehölzflächen 2021 / 2022					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Verh. BRW (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²
ortsfern, ortsnah	16	0,56/ 0,64 / 0,50 (0,15 – 1,10)	97 / 86 (27 – 191)	0,59 / 0,60 (0,50 – 0,65)	4.200 / 2.480 (65 – 16.810)
objektnah	10	1,23 / 1,22 / 0,99 (0,52 – 2,49)	227 / 172 (88 – 498)	0,55 / 0,55 (0,45 – 0,64)	1.610 / 1.160 (185 – 4.103)

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

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

6.3.7 Waldflächen unter Naturschutz

Im Jahr 2022 wurden **keine** Verträge (Vorjahr: 2) über Waldflächen im **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes dienen sollen. Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 59 derartige Verträge über Waldflächen im **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** registriert werden.

Inzwischen wurden dort insgesamt 151,6 ha Wald für Naturschutzzwecke gekauft. In der Zone 1 (Spree-wald) waren es bisher 50 Vertragsvorgänge mit einem Flächenumsatz von 127,6 ha (84 % des Flächenumsatzes). Weitere 9 Kauffälle wurden in der Zone 4 (Tiefeland) mit 23,9 ha verbucht.

Die Preise streuten im gesamten Zeitraum in einer Bandbreite von 0,06 €/m² bis 0,80 €/m². Der arithmetische Mittelwert beträgt 0,22 €/m² und der nach der Fläche gewichtete Mittelwert 0,20 €/m². Der Quadratmeterpreis, der in den letzten Berichtsjahren erworbenen Waldflächen, lag in der oberen Bandbreite der Vergleichspreise.

Im Jahr 2022 wurden **vier** Verträge (Vorjahr: 2) über Waldflächen im **Landkreis Spree-Neiße** geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes dienen sollen. Diese Wälder (KF 2021 u. 2022) mit einer Größe von 1.278 m² bis 6,8 ha wurden für einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 0,67 €/m² erworben, die Spanne reichte von 0,36 €/m² bis 1,00 €/m². Der Flächenumsatz dieser Kauffälle beträgt 17,4 ha.

Insgesamt wurden seit dem Jahr 2005 im Landkreis **Spree-Neiße** 13 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 21 ha und einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 0,58 €/m² in der Datenbank erfasst.

6.3.8 Preisniveau von Forstflächen ohne Aufwuchs

Am Markt besteht ein relativ großes Interesse am Preisniveau von reinen Waldbodenflächen ohne Aufwuchs. Bisher ist die Datenlage in den vergangenen Jahren nur sehr gering gewesen. An dieser Stelle sollen die in den vergangenen Jahren begonnenen Untersuchungen fortgesetzt werden.

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

Aus dem Berichtsjahr stand kein Vertrag (Vorjahr: 8) über reine Waldbodenverkäufe für Auswertungen zur Verfügung, jedoch 8 geeignete Verträge mit ausgewiesenem Wert für den Bestand. Zur Erweiterung der Datenbasis werden Verträge der Jahre 2018 bis 2021 in die Analysen mit einbezogen.

Reine Waldbodenverkäufe wurden zu 90 % durch die öffentliche Hand realisiert. Achtzig Prozent der Verträge, bei denen der Wert des Bestandes ausgewiesen war, wurden durch natürliche oder juristische Personen veräußert, nur 20 % durch die öffentliche Hand.

Preisniveau von Waldbodenflächen ohne Bestand 2018 bis 2022							
Anz. KF	Ø Preis _{Boden} * (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am Vergleichspreis	Ø Anteil am BRW _{Forsten} %	Ø BRW _{Forsten} (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW _{Acker} %	Ø BRW _{Acker} (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) ha
Waldbodenverkäufe (Flächen ohne Aufwuchs)							
21	0,52 / 0,45 / 0,51 (0,09 – 1,10)	-	93 / 96 (16 – 220)	0,57 / 0,55 (0,40 – 0,75)	85 / 87 (18 – 210)	0,61 / 0,65 (0,44 – 0,80)	0,8 / 0,5 (18 m ² – 3,3)
Waldbodenpreis (aus dem um den Bestandwert reduzierten Vergleichspreis)							
40	0,23 / 0,48 / 0,16 (0,05 – 0,57)	30 % / 29 % (14 % - 57 %)	42 / 29 (9 – 116)	0,57 / 0,55 (0,45 – 0,75)	38 / 28 (10 – 104)	0,60 / 0,62 (0,44 – 0,70)	33,8 / 2,4 (0,1 – 442,7)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Zu den sonstigen unbebauten Grundstücken werden Flächen, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und keiner anderen Grundstücksart zuzuordnen sind, gezählt.

Hierunter fallen Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen und Grundstücke mit besonderer Funktion, wie z.B. Lagerplätze, private Wege oder Grundstücke zum Ausbau erneuerbarer Energien.

Für 2022 wurden 72 Vertragsvorgänge (Vorjahr: 86) mit einem Flächenumsatz von 227,9 ha und einem Geldumsatz von rd. 4,0 Mio. € (Vorjahr: 54,8 ha, 0,9 Mio. €) registriert.

7.1 Gartenland

Im Jahr 2022 konnten 24 Kaufverträge (Vorjahr: 32 Verträge) über Gartenland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert werden, die für weitere Preisanalysen geeignet waren. Das sind acht Verträge weniger als im Vergleichszeitraum. Der Flächenumsatz betrug 7,3 ha (Vorjahr: 4,3 ha) und der Preisumsatz belief sich auf rd. 117 T€ (Vorjahr: 133 T€).

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

7.1.1 Hausgärten

Für die Preisanalyse der Hausgärten standen 10 geeignete Verträge mit zum Teil kleinen Zukaufsf lächen aus dem Jahr 2022, bei denen Gartenland zum bestehenden Grundstück zugekauft wurde, zur Verfügung. Die Hausgartenflächen kosteten zwischen 145 € und rd. 3.400 € und im Durchschnitt 990 €.

Preisniveau von Hausgärten in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2022					
	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW* (Spanne) €/m ²	Ø Fläche / Umsatz (Spanne) m ²
beide Landkreise	10	3,83 / 3,61 / 2,90 (2,00 – 11,00)	18 / 16 (11 – 38)	23 / 23 (8 – 44)	340 / 3.370 (58 – 1.136)
nur OSL	5	4,10 / 5,19 / 2,50 (2,0 – 11,00)	15 / 11 (11 – 25)	25 / 23 (12 – 44)	120 / 600 (58 – 200)
nur SPN	5	3,56 / 3,26 / 4,00 (2,80 – 4,00)	20 / 17 (15 – 38)	20 / 24 (8 – 26)	555 / 2.770 (184 – 1.136)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

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

Die Hausgärten wurden einer Untersuchung auf Einflussfaktoren unterzogen. Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021 mit einbezogen. Dabei ergaben sich die nun folgenden Ergebnisse.

Einfluss des Bodenrichtwertniveaus

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

Einfluss des Bodenrichtwertniveaus auf das Preisniveau der Hausgärten 2020 – 2022				
BRW-Klassen Spanne / (Mittel) €/m ²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
< 20 / (14)	16	2,89 / 2,92 / 2,76 (2,00 – 4,28)	21 / 21 (14 - 38)	777 / 785 (51 – 1.869)
20 – 29 / (23)	30	4,35 / 4,35 / 4,13 (2,13 – 10,00)	18 / 18 (9 – 34)	508 / 400 (58 – 2.852)
≥30 / (48)	6	7,52 / 7,54 / 6,48 (2,17 – 13,96)	16 / 17 (5 – 25)	691 / 715 (200 – 1 256)

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

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

7.1.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten

Gartenland an Einzelstandorten wurden 5-mal im Jahr 2022 (Vorjahr: 2) registriert. In Gartenanlagen und für Kleingartenanlagen gelangten 9 Verträge (Vorjahr: 13) zur Auswertung. Der damit verbundene Flächenumsatz betrug insgesamt 7,0 ha (Vorjahr: 3,3 ha)

Die fünf **Einzelgärten** erzielten Preise je nach Lage und Größe zwischen 2.500 € und 7.500 €. Ihr Flächenumsatz betrug rd. 6.900 m² (Vorjahr: rd. 1.410 m²).

Der Verkauf von **Gartenland in Gartenanlagen** (9 Verträge, im Vorjahr: 13), die teilweise auch verpachtet waren, rief im Jahr 2022 in beiden Landkreisen zusammen einen Flächenumsatz von rd. 6,3 ha hervor (Vorjahr: 3,1 ha).

Für die weitere Auswertung wurden die 9 Kauffälle aus dem Jahr 2021 mit einbezogen

Preisniveau von Gärten an Einzelstandorten / in Gartenanlagen in den LK SPN und OSL 2021/22					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Einzelgärten innerhalb Ortslage, am Ortsrand	7	5,36 / 4,34 / 4,88 (1,46 – 11,18)	51 / 35 (6 – 107)	16 / 15 (6 – 32)	1.190 / 1.000 (492 – 1.823)
Flächen in Gartenanlagen am Ortsrand bzw. im Außenbereich	22	2,96 / 1,63 / 2,05 (0,40 – 8,83)	12 / 10 (3 – 32)	25 / 26 (6 – 48)	4.280 / 1.830 (340 – 46.874)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

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

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

Einflussgrößen

Bei den Einzelgärten sowie bei den Gärten in bzw. für Gartenanlagen ist eine Flächenabhängigkeit vorhanden. Eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert-Niveau ist bei den Hausgärten und bei den Einzelgärten nachweisbar.

Das heißt, je größer die Fläche bzw. je höher das Bodenrichtwert-Niveau ist, umso geringer ist der prozentuale Anteil vom Bodenrichtwert und umgekehrt.

7.2 Private Grünflächen

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

Im Berichtsjahr wurden 11 derartige Verkäufe (Vorjahr: 5) registriert. Der Flächenumsatz betrug 1,3 ha (Vorjahr: 0,8 ha).

Preisniveau von privaten Grünflächen in den Landkreisen SPN und OSL 2021/2022					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau [#] (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
innerorts, am Ortsrand	16	3,67 / 3,42 / 3,38 (0,45 – 8,00)	16 / 17 (1 – 36)	26 / 23 (5 – 50)	1.300 / 1.050 (297 – 3.344)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / *nach der Fläche gewichtet* / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

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

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

7.3 Lagerflächen, Deponien

In den Jahren 2021 und 2022 wurden keine Verträge über Lagerflächen für gewerbliches oder landwirtschaftliches Lagergut in die Datensammlung beider Landkreise aufgenommen. Daher wird auf die Daten aus den Jahren 2019 und 2020 zurückgegriffen.

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

* Durchschnittspreis: arithmetisch / *nach der Fläche gewichtet* / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

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

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

7.4 Grundstücke für erneuerbare Energien

Zu diesem Teilmarkt gehören Flächen für die Erzeugung von Energie mittels Windenergieanlagen (WEA), Biogasanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen.

Im Jahr 2022 wurden 7 Kauffälle registriert (Vorjahr: 3), die im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien standen. Der Flächenumsatz betrug rd. 200,7 ha (Vorjahr: 11,3 ha). und der Geldumsatz etwa 3,46 Mio. € (Vorjahr: 273 T€).

Im Berichtsjahr wurde nur ein Kauffall für **Windenergieanlagen** in der Kaufpreissammlung registriert. In den Jahren 2019 bis 2021 gab es keine Kauffälle. Daher ist keine Aussage zum Preisniveau möglich.

7.4.1 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

Für die Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen wurden im Jahr 2022 fünf Flächenaufkäufe (Vorjahr: 3) getätigt, die sich in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz befinden.

Dabei handelte es sich um Flächen am Ortsrand von kleineren Gemeinden bzw. im Außenbereich. Der Flächenumsatz betrug insgesamt rd. 8,3 ha (Vorjahr: 11,3 ha). Die Preisspanne wies je nach Lage und Entwicklungszustand eine Bandbreite von 1,23 €/m² bis 16,03 €/m² auf.

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Kauffälle aus den Jahren ab 2019 in die Preisanalysen mit einbezogen. In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse übersichtlich zusammengestellt.

Flächen für Solar- oder Photovoltaikanlagen in den Landkreisen SPN und OSL 2019 bis 2022					
zulässige Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha
gewerbliche Baufläche	10	6,39 / 6,54 / 5,00 (1,97 – 16,03)	83 / 91 (48 – 100)	8 / 5 (4 – 20)	1,7 / 1,2 (0,3 – 4,5)
landwirtschaftliche Fläche	10	1,81 / 1,28 / 2,01 (0,67 – 2,50)	347 / 353 (134 – 556)	0,54 / 0,55 (0,45 – 0,60)	2,5 / 0,7 (0,2 – 11,8)

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

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

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

7.4.2 Biogasanlagen

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

Flächen für Biogasanlagen in den Landkreisen SPN und OSL 2017 bis 2020					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# €/m ²	Ø Flächengröße m ²
Ortsrand / Gewerbegebiet	3	5,33 / 7,28 / 5,00 (1,26 – 9,72)	79 / 81 (31 – 125)	7 / 4	7.850 / 10.000 (1.195 – 12.352)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

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

BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau für Gewerbebauland

7.5 Grundstücke für Ver- und Entsorgungsanlagen

7.5.1 Umspannwerke, Übergabestationen und Telekommunikationsanlagen

Für den Bau von Übergabestationen, Umspannwerke usw. wurden im Jahr 2022 zwei Verträge (Vorjahr: drei) ausgewertet. Der Flächenumsatz belief sich dabei nur auf 1,4 ha (Vorjahr: 1,7 ha).

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden auch die Kauffälle für Umspannwerke, Übergabestationen und ähnliches aus den Jahren ab 2019 (auch Zukäufe) in die Preisanalysen mit einbezogen.

Außerdem wurden im Jahr 2022 drei Grundstücksverkäufe für Anlagen der Telekommunikation (z. B. Funkmasten) mit einem Flächenumsatz in Höhe von 1.180 m² registriert.

In der folgenden Tabelle sind die Untersuchungsergebnisse zum Preisniveau dieser Grundstücke übersichtlich zusammengestellt.

Grundstücke für Umspannwerke, Übergabestationen u. ä. in den LK SPN und OSL 2019 bis 2022					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil / x-fache** (Spanne)	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
im Außenbereich	6	4,74 / 3,30 / 1,92 (1,14 – 16,67)	9,2- / 3,7-fache (2,5- – 33,3-fache)	0,53 / 0,53 (0,45 – 0,60)	5.440 / 4.940 (1.200 – 10.116)
innerorts / am Ortsrand	3	17,83 / 9,05 / 22,50 (6,00 – 25,00)	99 % / 100 % (98 % – 100 %)	18 / 23 (6 – 25)	1.280 / 695 (16 – 3.137)
Grundstücke für Telekommunikationsanlagen in den Landkreisen SPN und OSL 2022					
innerorts / am Ortsrand	3	107,64 / 94,92 / 56,00 (50,00 – 216,67)	20,3- / 9,4-fache (8,3- – 43,3-fache)	6 / 6 (5 – 6)	390 / 400 (300 – 480)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

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

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

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

7.5.2 Grundstücke für wasserbauliche Anlagen

Für den Bau von Pumpstationen, Wasser- oder Klärwerke, Rückhaltebecken u. ä. wurden im Jahr 2022 drei Verträge (Vorjahr: drei) ausgewertet. Es ergab sich ein Flächenumsatz von 4,4 ha (Vorjahr: 0,2 ha).

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden auch die Kauffälle für ähnliche wasserbauliche Anlagen aus den Jahren ab 2019 (auch Zukäufe) in die Preisanalysen mit einbezogen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau derartiger Grundstücke.

Grundstücke für Pumpstationen, Wasser- oder Klärwerke u. ä. in den LK SPN und OSL 2019 bis 2022					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil / x-fache** (Spanne)	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
im Außenbereich	5	2,98 / 2,82 / 3,20 (1,69 – 3,93)	5,2- / 5,3-fache (2,6- – 7,4-fache)	0,59 / 0,60 (0,50 – 0,65)	690 / 180 (27 – 2.107)
innerorts / am Ortsrand	7	7,46 / 6,78 / 4,42 (1,00 – 23,81)	63 % / 34 % (5 % – 150 %)	13 / 12 (6 – 22)	1.340 / 500 (42 – 4.000)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

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

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

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

7.5.3 Grundstücke für Wärmeversorgung

Für den Bau von Heizhäusern, Wärmespeicher, Heizleitungen u. ä. konnten aus dem Jahr 2022 keine Verträge ausgewertet werden. Der Flächenumsatz der drei Kauffälle aus dem Jahr 2021 betrug 1,0 ha.

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden auch die Kauffälle für ähnliche Grundstücke zur Wärmeversorgung aus den Jahren ab 2019 (auch Zukäufe) in die Preisanalysen mit einbezogen.

In der folgenden Tabelle sind die Auswertungen zum Preisniveau der Grundstücke zur Errichtung oder Erweiterung von Wärmeversorgungsanlagen zusammengestellt.

Grundstücke für Wärmeversorgungsanlagen in den LK SPN und OSL 2019 bis 2022					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil / x-fache** (Spanne)	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
innerorts / am Ortsrand	4	6,88 / 6,31 / 7,25 (3,00 – 10,01)	69 % / 75 % (15 % – 111 %)	21 / 7 (5 – 65)	2.670 / 2.060 (445 – 6.111)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

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

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

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

7.6 Abbauland

In den neuen Bundesländern gilt seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse bei Bodenschätzen¹⁰ am 23.4.1996 ihre allgemeine Einteilung in bergfreie und grundeigene Bodenschätze gemäß § 3 Abs. 3 und Abs. 4 BBergG. Davon ausgenommen sind die zu diesem Zeitpunkt bereits vergebenen Bergbauberechtigungen und die betroffenen Bodenschätze, die nach diesem Gesetz Bestandsschutz genießen.

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

¹⁰ Begriffsdefinition im Glossar

Im Jahr 2022 wurden sechs Kaufverträge (Vorjahr: 5) zum Aufkauf von Flächen für eine bergbauliche Inanspruchnahme (**Braunkohlentagebau**) in die Kaufpreissammlung aufgenommen, die für eine Auswertung geeignet sind. Der Flächenumsatz betrug 6,1 ha (Vorjahr: 8,1 ha).

Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 0,58 €/m² bis 0,90 €/m² auf. Im Mittel wurden 0,77 €/m² und im gewichteten Mittel 0,81 €/m² für durchschnittlich 1,0 ha (Median: 0,77 €/m² / rd. 0,6 ha) gezahlt. Alle Flächen (Spanne: 3.240 m² bis 2,1 ha,) befinden sich im Landkreis Spree-Neiße.

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

Preisniveau von Abbauland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2020 bis 2022					
Bodenschatz Nutzungszweck	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Nutzungsarten (gemäß Liegen- schaftskataster)
Braunkohle (auch rückständiger Grunderwerb)	13	0,82 / 0,82 / 0,90 (0,45 – 0,90)	152 / 150 (87 – 200)	2,5 / 2,3 (258 m ² – 7,1)	Waldflächen – Nadelwald
	15	0,83 / 0,73 / 0,70 (0,50 – 2,56)	142 / 138 (78 – 394)	0,7 / 0,3 (479 m ² – 2,7)	landwirtschaftliche Flächen
für Kohlebahnrassen (KF aus 2018 – 2022)	5	0,65 / 0,58 / 0,58 (0,52 – 0,80)	129 / 110 (87 – 180)	0,2 / 470 m² (19 m ² – 0,5)	landwirtschaftliche Flächen, Gehölz

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

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

Für den **Sand-, Kies- sowie Gesteinsabbau** wurden im Berichtsjahr nur zwei Kauffälle (Vorjahr: 10) registriert. Ihr Flächenumsatz betrug 6,4 ha (Vorjahr: 23,9 ha). Die Flächen waren zwischen 1,4 ha und 5,0 ha groß.

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

Preisniveau von Abbauland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2020 bis 2022					
Bodenschatz	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Nutzungsarten (gemäß Liegen- schaftskataster)
Gesteine für Schotter und Splitt (KF 2018 – 2020)	3	1,05 / 0,87 / 1,00 (0,65 – 1,50)	168 / 154 (100 – 250)	2,3 / 2,7 (471 m ² – 4,3)	Waldflächen, Steinbruch
Kies / Sand	19	2,79 / 1,82 / 0,92 (0,75 – 7,60)	540 / 200 (125 – 1.520)	2,1 / 1,0 (920 m ² – 8,5)	Waldflächen
	6	0,79 / 0,78 / 0,82 (0,65 – 0,85)	131 / 136 (108 – 142)	2,9 / 1,0 (0,4 – 10,2)	Landwirtschafts- flächen

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

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

7.7 Wasserflächen

Im Jahr 2022 wurden sechs Kaufverträge (Vorjahr: 17) registriert, bei denen Wasserflächen zur Veräußerung gelangten. Dabei handelte es sich überwiegend um diverse Wasser führende Fließe und Gräben. Es wechselten rd. 1,6 ha den Eigentümer (Vorjahr: rd. 2,1 ha), teilweise mit umliegenden Landflächen.

Darüber hinaus nahmen noch drei Flächen für **wasserbauliche Anlagen** (z. B. Teile von Stauanlagen, Kahanlegestellen u. ä.) am Markt teil.

Die Aussagen der folgenden Tabelle beziehen sich auf Verkäufe von Teichen, Seen (inkl. Tagebaurestseen) und Grabenflächen im Außenbereich der Jahre 2019 bis 2022. Auch Flächen, die die öffentliche Hand erworben hat, sind an dieser Stelle in die Auswertungen mit eingeflossen.

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

Preisniveau von Wasserflächen in den Landkreisen SPN und OSL 2019 bis 2022					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha
unbewirtschaftete Teiche, Seen	6	0,60 / 0,41 / 0,54 (0,32 – 1,10)	118 / 115 (76 – 169)	0,49 / 0,48 (0,40 – 0,65)	1,13 / 0,63 (1.239 m ² – 3,4)
Grabenflächen (innerorts)	4	7,74 / 2,81 / 5,28 (0,65 – 19,75)	27 / 11 (7 – 79)	33 / 35 (10 – 53)	580 m ² / 460 m ² (93 m ² – 1.308 m ²)
Grabenflächen (am Ortsrand)	11	0,83 / 0,87 / 0,79 (0,14 – 1,34)	152 / 127 (23 – 383)	0,58 / 0,55 (0,35 – 0,90)	470 m ² / 450 m ² (191 m ² – 855 m ²)
Grabenflächen (im Außenbereich)	18	0,48 / 0,35 / 0,40 (0,07 – 1,25)	76 / 56 (18 – 208)	0,64 / 0,65 (0,35 – 0,80)	0,17 / 780 m ² (136 m ² – 1,3)
Preisniveau von Flächen für / mit wasserbauliche(n) Anlagen in den LK SPN und OSL 2019 – 2022					
im Außenbereich	5	1,78 / 1,99 / 2,00 (0,35 – 3,02)	323 / 469 (100 – 476)	0,52 / 0,55 (0,35 – 0,64)	1.140 m ² / 760 m ² (400 m ² – 2.780 m ²)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

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

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

7.8 Private Wege

Im Jahr 2022 wurden 19 Kaufverträge (Vorjahr: 19) registriert, bei denen Wege und Zufahrten veräußert wurden. Dabei handelte es sich im Berichtsjahr überwiegend um Zufahrten zu Wohngrundstücken und um Feld- und Waldwege.

Die Preisspanne reichte je nach Lage und vorheriger Grundstücksqualität von 0,28 €/m² bis 46,04 €/m². Die verkauften Grundstücke waren zwischen 62 m² und 1,5 ha groß. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 3,4 ha (Vorjahr: 4,8 ha).

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

Private Wege und Zufahrten in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2021 / 2022					
Lage / Art der Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Innerorts, Ortsrand / gemischt, wohnbaulich	23	8,89 / 6,44 / 4,19 (0,51 – 46,04)	36 / 22 (3 – 144)	28 / 18 (5 – 100)	590 / 320 (62 – 2.388)
Außenbereich / Feld- und Waldwege	13	0,82 / 1,13 / 0,42 (0,02 – 3,50)	133 / 65 (3 – 636)	0,65 / 0,65 (0,50 – 0,80)	4.040 / 1.190 (30 – 21.341)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

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

BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau, Bezugsbasis: Innerorts = BRW für angrenzendes Bauland, Außenbereich = BRW für Ackerland bzw. Wald

7.9 Gemeinbedarfsflächen

7.9.1 Verkehrsflächen

Zur Auswertung der Kaufverträge erfolgte die Unterscheidung nach dem Erwerb von Flächen, die **zukünftig** als Verkehrsflächen (z.B. Bundesautobahnflächen, Bundes-, Landes- und kommunale Straßen, Rad- und Fußwege und Straßenbegleitflächen) genutzt werden sollen und dem **rückständigen** Grunderwerb zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse.¹¹

¹¹ Erläuterungen zu den Begriffen „zukünftige Verkehrsfläche“ und „rückständiger Grunderwerb“ sind im Glossar zu finden.

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

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

Preisniveau von Verkehrsflächen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2021/22						
Art der Verkehrsfläche	Lage der Verkehrsfläche (Art d. Erwerbs)	Anz. KF	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW# (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²
Bundesautobahn, Bundes-, Landes-, Kommunalstraßen,	außerhalb von Ortschaften (rückständig)	21	0,37 / 0,31 / 0,44 (0,10 – 0,74)	71 / 80 (18 – 211)	0,56 / 0,55 (0,35 – 0,80)	1.035 / 800 (49 – 5.115)
	außerhalb von Ortschaften (Neubau)	36	0,74 / 0,91 / 0,60 (0,15 – 2,00)	135 / 109 (27 – 500)	0,57 / 0,55 (0,35 – 0,80)	3.380 / 740 (7 – 38.413)
Radwege		13	1,45 / 0,85 / 0,68 (0,50 – 5,00)	205 / 124 (83 – 625)	0,63 / 0,60 (0,50 – 0,90)	830 / 530 (119 – 3.604)
Bundes-, Landes-Kommunalstraßen	innerhalb von Ortschaften (rückständig)	78	5,03 / 4,17 / 3,00 (0,50 – 30,00)	17 / 15 (3 – 100)	30 / 26 (5 – 155)	295 / 100 (4 – 4.409)
	innerhalb von Ortschaften (Neubau)	14	18,27 / 15,29 / 10,23 (1,80 – 60,00)	60 / 35 (17 – 175)	41 / 22 (5 – 130)	170 / 130 (5 – 540)
Gehwege		5	22,72 / 25,38 / 21,60 (8,00 – 40,00)	79 / 54 (18 – 182)	34 / 38 (16 – 55)	85 / 85 (41 – 151)
Bahnanlagen (einschließlich Nebenflächen)	außerhalb von Ortschaften (2018– 2022)	13	0,87 / 0,79 / 0,66 (0,10 – 2,00)	166 / 120 (17 – 367)	0,52 / 0,55 (0,35 – 0,65)	6.300 / 650 (26– 27.121)
	innerhalb von Ortschaften / Randlagen (2018 – 2022)	3	7,10 / 4,17 / 5,00 (1,80 – 14,49)	31 / 31 (30 – 33)	22 / 16 (6 – 44)	1.260 / 690 (65 – 3.028)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

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

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

7.9.2 Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung

Unter diesem Punkt sollen die Grundstücke näher untersucht werden, die entweder direkt einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden sollen oder bei denen die öffentliche Hand als Erwerber auftritt. Es gibt aber auch privat-rechtliche Unternehmen, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen. Das sind zum Beispiel Ver- und Entsorgungsunternehmen in verschiedenen Rechtsformen. Sie werden zusätzlich in die Auswertungen mit einbezogen.

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

Preisniveau sonstiger Grundstücke in den Landkreisen SPN und OSL 2019 – 2022						
Art der Nutzung	Lage	Anzahl KF	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW# (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²
zur öffentlichen Nutzung (überwiegend im Gemeinbedarf)						
öffentliche Grünflächen	innerorts, Ortsrandlage	12	10,85 / 4,60 / 10,00 (1,45 – 23,00)	31 / 17 (5 – 98)	55 / 28 (7 – 280)	1.935 / 725 (156 – 8.761)
Sport- und Campingplätze	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	5	8,27 / 5,09 / 6,00 (3,20 – 20,65)	128 / 120 (36 – 295)	7 / 7 (5 – 9)	7.000 / 7.270 (155 – 14.223)

Preisniveau sonstiger Grundstücke in den Landkreisen SPN und OSL 2019 – 2022						
Art der Nutzung	Lage	Anzahl KF	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Anteil** (Spanne) %	Ø BRW# (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²
zur öffentlichen Nutzung (überwiegend im Gemeinbedarf)						
Grün- und Ausgleichsflächen	innerorts, Ortsrandlage	2	1,56 / 1,29	10	18	7.070
	außerhalb von Ortschaften	3	0,73 / 0,75 / 0,65 (0,52 – 1,03)	118/ 105 (84 – 166)	0,62	6.500 / 5.870 (2.468 – 11.180)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet / Median

Durchschnittswerte: arithmetisch / Median

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

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

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

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

8.1.1 Kriterien für eine qualifizierte Auswertung

Die Kaufpreise der bebauten Immobilien werden insbesondere durch den Bau- und Unterhaltungszustand sowie durch die Ausstattung der Gebäude beeinflusst. Viele Gebäude wurden in den Jahren vor 1990 mitunter nur geringfügig 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.

8.1.2 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.139 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 123 Erwerbsvorgänge weniger als im Jahr 2021

Der Flächenumsatz nahm gegenüber dem Vorjahr um 57,1 ha zu. Der Geldumsatz stieg um 42,6 Mio. € an.

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2021 und 2022 gegenübergestellt.

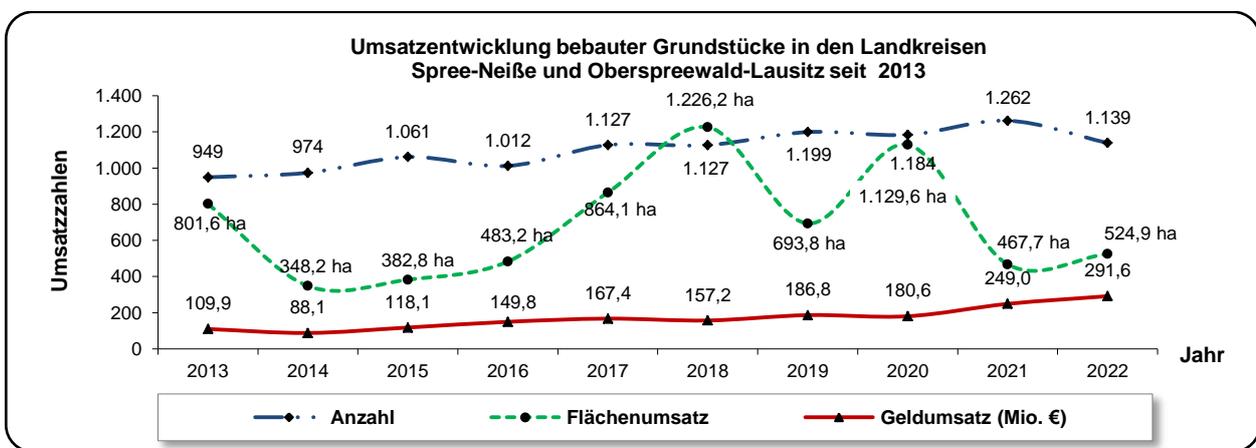
Übersicht über die Gesamtumsätze der bebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2021	2022	Veränd.	2021	2022	Veränd.	2021	2022	Veränd.
1.262	1.139	- 9,75 %	467,7	524,9	+ 12,2 %	249,0	291,6	+ 17,1 %

Unter den 1.139 registrierten Datensätzen befanden sich 1.108 Kaufverträge, zwei Tauschverträge, 11 Auseinandersetzungsverträge, vier Verkäufe eines bebauten Erbbaurechtgrundstücks, 14 Zwangsversteigerungen.

Die folgende Tabelle differenziert die Umsätze nach Landkreisen.

Übersicht über die Umsatzzahlen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2021/22						
Landkreis	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Spree-Neiße	639	606	229,9	242,8	113,9	115,7
Oberspreewald-Lausitz	623	533	237,8	282,0	135,1	175,9

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



8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern

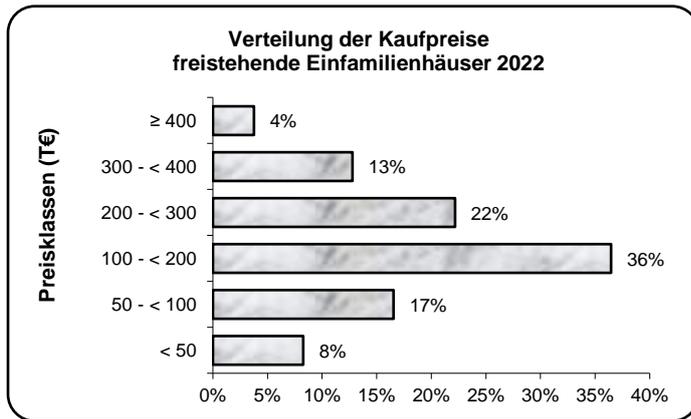
8.2.1.1 Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern

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

Im Jahr 2022 wurden 266 freistehende Einfamilienhäuser (Vorjahr: 302) in den Landkreisen verkauft. Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 10 T€ bis 568 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 183 T€.

Ausschlaggebend für die Höhe der erzielbaren Preise waren u. a. der Zustand und das Alter der Gebäude sowie der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen, die bereits durchgeführt wurden.

Die Verteilung der Kaufpreise der Einfamilienhausgrundstücke auf die einzelnen Preiskategorien ist im folgenden Diagramm dargestellt. Aus der Häufigkeit der Verteilung der Kaufpreise ergibt sich ein Zentralwert, auch Medianwert genannt, in Höhe von 155 T€.



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

Ihr Anteil ist stetig rückläufig und beträgt nur noch 8 %.

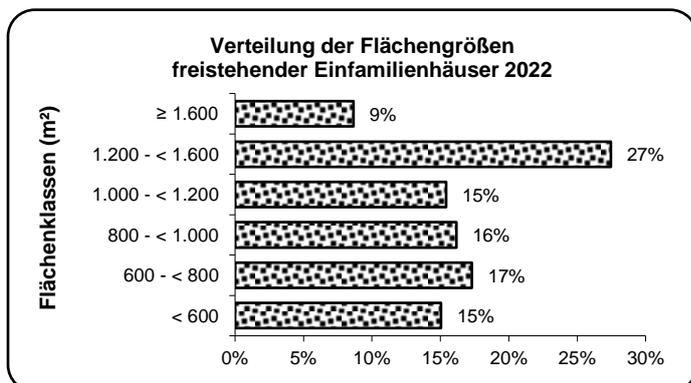
In den höheren Preiskategorien ab 100 T€ finden sich Einfamilienhäuser in mittlerem bis überwiegend modernisiertem Zustand, die vorwiegend vor 1990 errichtet wurden.

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

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

Die Grundstücke, auf denen die Einfamilienhäuser stehen, hatten eine Größe zwischen 83 m² und 2.083 m². Der Mittelwert betrug rd. 1.025 m² (Median: rd. 1.000 m²).

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Häufigkeit der verkauften Grundstücksgrößen.



49 % der verkauften Einfamilienhausgrundstücke war zwischen 600 m² und 1.200 m² groß.

Die 31 Grundstücke mit einer Größe über 1.500 m² lagen zu 68 % im ländlichen Raum und zu 32 % in den Städten der Landkreise.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Häuser mit einem Baujahr ab 1991 (Anzahl: 60) betrug rd. 890 m².

Diese 60 Einfamilienhausgrundstücke befinden sich in 39 verschiedenen Gemarkungen. Die meisten dieser Immobilien wechselten in den Städten Senftenberg (6), Spremberg (4), Peitz (4) und Forst (3) sowie im Ortsteil Brieske (3) ihren Eigentümer.

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

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

Für 200 Einfamilienhäuser standen die entsprechenden Daten für eine detaillierte Auswertung zur Verfügung. Sie sind für die nachfolgenden Auswertungen geeignet.

Sie hatten eine mittlere Wohnfläche von ca. 120 m², die je nach Gebäudegrundfläche, Anzahl der Geschosse und dem Grad des Dachgeschossausbaus von 50 m² bis 215 m² variierte.

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

Preisniveau der Einfamilienhäuser in den Landkreisen SPN und OSL – 2022								
Bau-jahr	Modernisie-rungen	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1945	keine	7	35 / 26 (10 – 89)	970 / 1.100 (596 – 1.288)	24 / 82 %	125 / 135 (52 – 175)	300 / 195 (114 – 556)	115 / 30 (- 49 – 463)
	geringfügige	12	75 / 63 (40 – 160)	1.200 / 1.200 (656 – 1.764)	22 / 35 %	120 / 115 (83 – 180)	630 / 580 (272 – 1.057)	440 / 360 (146 – 997)
	mittlere	23	99 / 106 (25 – 180)	1.050 / 980 (294 – 1.844)	23 / 24 %	115 / 110 (70 – 190)	880 / 890 (253 – 1.450)	690 / 695 (101 – 1.178)
	überwiegend	30	158 / 148 (70 – 299)	1.070 / 1.040 (180 – 1.767)	29 / 19 %	130 / 120 (85 – 209)	1.255 / 1.260 (507 – 2.109)	1.035 / 1.070 (231 – 1.875)
	umfangreich	19	201 / 180 (115 – 395)	1.030 / 940 (454 – 1.852)	26 / 13 %	120 / 120 (72 – 178)	1.655 / 1.665 (1.083 – 2.743)	1.445 / 1.375 (983 – 2.514)
1945 bis 1969	keine	2	48	1.620	80 / 57 %	100	535	180
	mittlere	6	144 / 134 (100 – 230)	1.130 / 1.140 (337 – 1.798)	19 / 13 %	135 / 125 (105 – 175)	1.045 / 1.025 (868 – 1.314)	915 / 945 (599 – 1.114)
	überwiegend	8	189 / 173 (115 – 300)	1.260 / 1.260 (555 – 2.020)	28 / 16 %	125 / 135 (75 – 170)	1.565 / 1.500 (821 – 2.933)	1.320 / 1.250 (636 – 2.467)
	umfangreich	6	212 / 220 (150 – 265)	1.015 / 1.015 (800 – 1.216)	19 / 9 %	120 / 110 (93 – 174)	1.880 / 1.840 (1.133 – 2.849)	1.720 / 1.635 (1.032 – 2.656)
1970 bis 1990	mittlere bis überwiegend	5 ^{FD}	169 / 170 (50 – 260)	830 / 760 (722 – 998)	39 / 19 %	80 / 90 (50 - 110)	1.945 / 1.970 (1.000 – 2.611)	1.600 / 1.715 (700 – 2.080)
	geringfügige	2 ^{SD}	91	910	19 / 19 %	125	745	605
	mittlere	10 ^{SD}	122 / 112 (75 – 200)	1.050 / 1.060 (491 – 1.517)	22 / 18 %	130 / 135 (63 – 197)	975 / 955 (381 – 1.429)	800 / 825 (313 – 1.189)
	überwiegend	8 ^{SD}	284 / 315 (148 – 380)	1.220 / 1.110 (700 – 1.891)	25 / 11 %	125 / 115 (98 – 172)	2.310 / 2.400 (1.163 – 3.878)	2.080 / 2.210 (891 – 3.469)
1991 bis 1999	keine bis geringfügige	16	273 / 288 (105 – 420)	1.050 / 1.000 (600 – 1.522)	32 / 12 %	135 / 125 (65 – 215)	2.050 / 2.010 (1.471 – 2.717)	1.815 / 1.845 (1.123 – 2.529)
	geringfügige	16	325 / 300 (180 – 523)	790 / 660 (303 – 1.917)	36 / 8 %	140 / 135 (99 – 175)	2.370 / 2.345 (1.429 – 3.607)	2.190 / 2.145 (1.272 – 3.228)
2000 bis 2009	keine bis geringfügige	16 ^{SD}	304 / 289 (200 – 481)	730 / 660 (465 – 1.177)	37 / 9 %	125 / 115 (101 - 194)	2.455 / 2.370 (1.392 – 3.449)	2.240 / 2.145 (1.227 – 3.303)
		4 ^{WD}	266 / 268 (220 – 310)	890 / 870 (520 – 1.274)	40 / 10 %	90 / 90 (81 – 106)	2.920 / 2.820 (2.411 – 3.643)	2.620 / 2.510 (2.301 – 3.167)
2010 bis 2017	keine	3	384 / 385 (298 – 470)	690 / 680 (546 – 835)	65 / 12 %	140 / 150 (98 – 166)	2.810 / 2.830 (2.567 – 3.041)	2.565 / 2.665 (2.353 – 2.684)
ab 2018	Erstverkauf	4	470 / 484 (344 – 568)	1.190 / 1.030 (636 – 2.083)	46 / 9 %	150 / 150 (118 – 176)	3.140 / 3.085 (2.915 – 3.481)	2.875 / 2.795 (2.576 – 3.335)

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

8.2.1.2 Zweifamilienhäuser

Die Auswertungen zu den Punkten 8.2.1.2 Zweifamilienhäuser, 8.2.1.3 Bauernhäuser und 8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden zusammen mit den regionalen Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen (wie am Anfang des Grundstücksmarktberichtes erläutert) in einer Ergänzung zum Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht

8.2.1.3 Bauernhäuser

Siehe Hinweise unter Punkt 8.2.1.2

8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

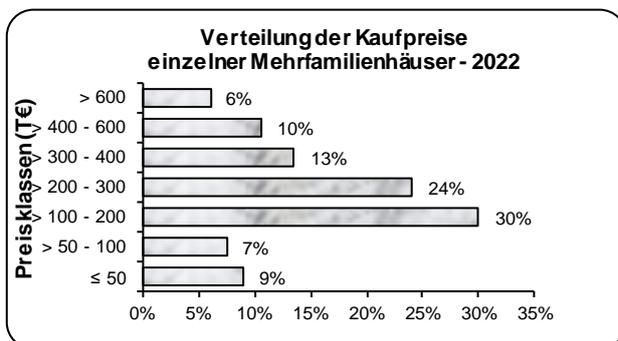
Siehe Hinweise unter Punkt 8.2.1.2

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau und Vergleichspreise

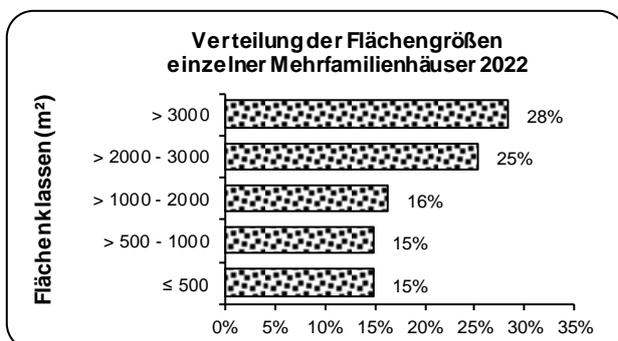
Im Berichtszeitraum wechselten 82 Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz den Eigentümer. Damit stieg das Marktgeschehen gegenüber 2021 (61 Veräußerungen), mit 21 Veräußerungen mehr, deutlich an.

Der Geldumsatz lag bei 38,9 Mio. €, somit auch deutlich höher gegenüber dem Jahr 2021 mit 18,8 Mio. €. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich überwiegend in den Städten, die meisten in Schwarzheide (19 Veräußerungen), Forst (Lausitz) (11 Veräußerungen), Guben (8 Veräußerungen), Spremberg (5 Veräußerungen), Lauchhammer (5 Veräußerungen) sowie Senftenberg mit Brieske zusammen (9 Veräußerungen).



Die Preisspanne von 67 einzelnen Mehrfamilienhäusern reichte von 25 T€ bis 1.6 Mio. €, je nach Alter und Zustand der Gebäude und deren Lage. Wie aus dem nebenstehenden Diagramm hervorgeht, befanden sich bei 54 % dieser Kauffälle die Preise zwischen 100 T€ und 300 T€.

15 Verträge erstreckten sich über mehrere Gebäude. Für diese Immobilien wurden Preise zwischen 210 T€ und 5 Mio. € vereinbart. Eine Kaufpreisaufteilung war nicht möglich.



Die Größen der einzelnen Mehrfamilienhausgrundstücke variierten von 195 m² bis 1,86 ha. Wie im nebenstehenden Diagramm ersichtlich ist, waren bei 54 % der Kauffälle die Grundstücksflächen der einzelnen Mehrfamilienhäuser größer als 2.000 m².

Kauffälle über Grundstücke mit mehreren Gebäuden hatten Verkaufsflächen von 810 m² bis 4,8 ha an verschiedenen Standorten als Paketverkäufe.

Größere Grundstücke besaßen meistens größere Freiflächen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von einzelnen Mehrfamilienhäusern aus Verkäufen der Jahre 2021 und 2022, von denen weitere Informationen zur Verfügung standen und die für eine Veröffentlichung geeignet waren.

Preisniveau von Mehrfamilienhäusern in den Landkreisen SPN und OSL 2021 / 2022									
Bau-jahr	Modernisierungen	KF*	Ø KP (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	WE / leer* / %	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1945	keine	3	51 (28 – 90)	667 (347 – 882)	43 / 68 %	375 (340 – 410)	5 / 100	138 (68 – 240)	53 (- 31 – 146)
	geringfügig	10	168 (82 – 370)	1.616 (510 – 5.211)	20 / 17 %	377 (205 – 539)	5 / 39	487 (215 – 771)	406 (170 – 670)
	mittlere	18	280 (135 – 570)	1.124 (233 – 3.109)	27 / 9 %	415 (210 – 652)	5 / 17	695 (437 – 1.197)	632 (318 – 1.027)
	überwiegend	20	297 (142 – 600)	2.339 (257 – 5.009)	31 / 18 %	321 (176 – 588)	5 / 8	928 (549 – 1.280)	761 (513 – 1.186)
1945 bis 1989	keine bis geringfügige	3	110 (30 – 180)	2.793 (1.444 – 3.737)	11 / 23 %	440 (276 – 744)	6 / 17	250 (109 – 399)	203 (65 – 336)
	mittlere	8	371 (154 – 1.400)	4.253 (1.214 – 8.346)	23 / 21 %	549 (178 – 1.775)	10 / 11	702 (430 – 920)	548 (341 – 724)
	überwiegend	9	390 (142 – 1.520)	4.357 (430 – 18.628)	24 / 22 %	386 (168 – 1.300)	7 / 0	932 (729 – 1.250)	726 (507 – 1.084)
>1990	keine bis geringfügige	4	554 (334 – 795)	1.306 (1.087 – 1.598)	24 / 5 %	609 (340 – 953)	8 / 10	1.132 (503 – 2.338)	1.061 (473 – 2.141)

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

8.5 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

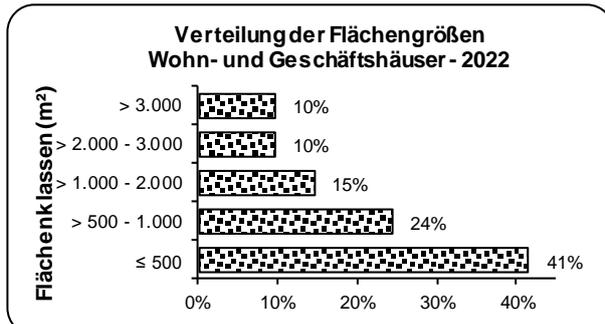
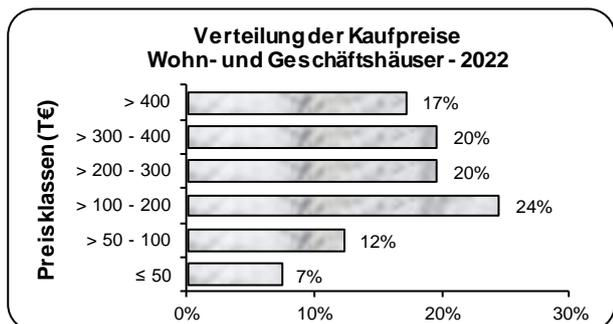
8.5.1 Preisniveau und Vergleichspreise

8.5.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2022 wurden in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 41 Wohn- und Geschäftshäuser (Vorjahr: 54) in die Datenbank aufgenommen. Die meisten dieser Immobilien wurden in den Städten Spremberg, Forst und Calau (jeweils 3 Verträge), Guben und Lauchhammer (jeweils 4 Verträge), Senftenberg (5 Verträge) sowie Großräschen (5 Verträge) veräußert. Der Geldumsatz lag bei rd. 13,6 Mio. € (Vorjahr: 11,4 Mio. €).

Die Kaufpreisspanne reichte von 9 T€ bis 1.85 Mio. Im Durchschnitt lag der Preis bei rd. 332 T€.

Im folgenden Diagramm wird die Preisverteilung der Wohn- und Geschäftshäuser im Jahr 2022 dargestellt. 24 % dieser Immobilien erzielten Preise im Segment 100 T€ – 200 T€. Bei 39 % der Transaktionen lagen die Preise zwischen 200 T€ und 400 T€.



Die Größen dieser Wohn- und Geschäftshausgrundstücke variierten von 146 m² in den Innenstadtlagen bis rd. 1,73 ha in den Randlagen und im ländlichen Raum. Die Verteilung der veräußerten Grundstücksgrößen ist im vorstehenden Diagramm ersichtlich. Es wurden überwiegend Flächen bis 500 m² erworben. 66 % der erworbenen Grundstücksflächen sind kleiner oder gleich 1.000 m².

In den Baujahresklassen zwischen 1945 und 1990 gibt es nur 2 geeignete Kauffälle in unterschiedlichem Modernisierungszustand, so dass diese aus datenschutzrechtlichen Gründen in der folgenden Tabelle nicht aufgeführt werden.

Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern in den Landkreisen SPN und OSL 2020 – 2022									
Baujahr	Modernisierungen	KF*	Ø KP (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m ²	Ø BRW / Ø BWA* €/m ² / %	Ø W-Nfl* (Spanne) m ²	W-G / leer* / %	Ø NFP* (Spanne) €/m ²	Ø GF* (Spanne) €/m ²
vor 1945	keine	7	82 (9 – 195)	1.138 (286 – 4.211)	35 / 46 %	369 (113 – 738)	5 / 79	197 (39 – 417)	137 (1 – 343)
	geringfügige	11	187 (50 – 450)	802 (286 – 3.059)	38 / 13 %	409 (178 – 697)	5 / 30	455 (180 – 975)	408 (139 – 920)
	mittlere	21	260 (59 – 525)	775 (145 – 4.580)	47 / 12 %	335 (180 – 591)	4 / 35	770 (172 – 1.317)	692 (101 – 1.244)
		7	592 (90 – 1.300)	755 (479 – 1.841)	40 / 7 %	1.066 (689 – 1.847)	13 / 39	537 (113 – 930)	513 (94 – 905)
	überwiegende	4	283 (132 – 450)	553 (421 – 710)	48 / 11 %	441 (220 – 545)	5 / 12	647 (367 – 957)	575 (345 – 871)
1991 – 1999	keine / geringfügig	4	562 (175 – 1.485)	1.690 (990 – 2.232)	26 / 10 %	936 (142 – 2.803)	13 / 5	826 (486 – 1.401)	737 (442 – 1.251)

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

8.5.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Berichtsjahr wurden fünfzehn Grundstücke mit Büro- und Verwaltungsgebäuden veräußert, darunter auch eine Zwangsversteigerung. Acht dieser Immobilien befinden sich im Raum des Landkreises Spree-Neiße und sieben im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Dabei handelte es sich um sehr unterschiedliche Objekte. In einigen Bürogebäuden befinden sich auch Geschäfte oder Praxen. Bei anderen sind zugehörige Werkstätten oder Lagerhallen mit im Kaufpreis enthalten. Bei einer Immobilie handelt es sich um ein Abrissobjekt.

Die Preisspanne reichte von 15 T€ bis 725 T€. Es ergab sich ein Geldumsatz in Höhe von rd. 4,2 Mio. €. Die Preise werden im Wesentlichen durch die Größe, Verwendungsfähigkeit und die Lage sowie den Zustand des Objektes bestimmt.

Die Grundstücke, auf denen diese Gebäude (bekannte Baujahre: 1896 bis 2000) stehen, sind zwischen 90 m² und 18.020 m², im Durchschnitt rd. 4.100 m² groß. Von elf Objekten konnten die Nutzflächen, die zwischen 150 m² und 1:635 m² groß waren, ermittelt werden.

Aufgrund der sehr geringen Anzahl der Erwerbsvorgänge wurden 2 Kauffälle mit geeigneten Daten aus dem Jahr 2021 für die Analyse hinzugenommen und entsprechenden Baujahresklassen zugeordnet.

In der Baujahresklasse vor 1945 sowie in den Klassen ab 1945 bis 1990 ohne Modernisierung gab es jeweils nur einen Kauffall der für die Auswertung geeignet war. Diese Kauffälle wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Preisniveau von Büro- und Verwaltungsgebäuden in den Landkreisen SPN und OSL 2021 - 2022								
Baujahr	Modernisierungen	Anz. KF*	Ø KP (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m ²	Ø BRW / Ø BWA* €/m ² / %	Ø Nfl* (Spanne) m ²	Ø NFP* (Spanne) €/m ²	Ø GF* (Spanne) €/m ²
1945 - 1990	geringfügig	4	299 (80 - 750)	2.284 (477 - 2.944)	15 / 20 %	975 (225 - 1.500)	419 (53 - 733)	387 (22 - 689)
> 1990	keine oder geringfügige	4	473 (210 - 650)	4.204 (430 - 9750)	45 / 22 %	706 (150 - 1.420)	981 (352 - 1.435)	797 (160 - 1.344)

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

8.5.1.3 Geschäftsgebäude

Im Jahr 2022 wurden 16 Geschäftsgebäude veräußert. Darunter waren vier Verkaufsstellen (Läden), fünf Verbrauchermärkte, ein Baumarkt, zwei Autohäuser mit Werkstatt und vier sonstige Geschäftshäuser. Der Geldumsatz belief sich auf rd. 7,5 Mio. €. Die Preisspanne reichte von 19 T€ bis 2 Mio. €. Die Grundstücke waren zwischen 197 m² und 2,37 ha² groß.

Für einige Immobilien konnten die relevanten Daten erfasst und ausgewertet werden. Sie sind in der folgenden Tabelle mit den Kauffällen aus den Jahren 2020 bis 2022 zusammengestellt.

Außerdem wechselte im Jahr 2021 ein größeres Einkaufszentrum für mehrere Millionen Euro den Eigentümer. Sein Nutzflächenpreis / Gebädefaktor ordnet sich in die obere Bandbreite der größeren Verbrauchermärkte, Discounter ein, ist jedoch wegen seiner mehr als 10.000 m² Nutzfläche nicht in die Analyse eingeflossen.

Die Daten über ein neu errichtetes Einkaufszentrum aus dem Jahr 2020 werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

Preisniveau von Geschäftshäusern in den Landkreisen SPN und OSL 2020 – 2022							
Baujahre	Anz. KF*	Ø KP (Spanne) T€	Ø Flächen (Spanne) m ²	Ø BRW / Ø BWA* €/m ² / %	Ø Nfl (Spanne) m ²	Ø NFP* (Spanne) €/m ²	Ø GF* (Spanne) €/m ²
Geschäftshäuser (nach 1990 modernisiert)							
1870 - 1985	2	185	3.140	30 / 41 %	1.675	109	63
Läden (ältere nach 1990 modernisiert)							
1900 - 1995	3	32 (25 - 40)	339 (122 - 699)	34 / 29 %	108 (55 - 160)	385 (200 - 727)	304 (130 - 643)
kleinere Verbrauchermärkte, Discounter (keine Modernisierung)							
1993 - 1997	2	250	3.192	36 / 61 %	793	344	179
größere Verbrauchermärkte, Discounter (keine oder geringfügige Modernisierung)							
1991 - 2004	6	1.497 (750 - 2.000)	5.487 (4.064 - 7.692)	30 / 11 %	1.304 (1.056 - 1.509)	1.165 (668 - 1.894)	1.043 (604 - 1.689)
Autohäuser							
1990 - 1994	2	223	7.094	10 / 33 %	777	363	279

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

8.5.2 Hotels und Gaststätten

In den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden im Berichtszeitraum drei Hotels, fünf Pensionen und sieben Gaststätten unterschiedlicher Baujahre in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die Kaufpreise der Hotels lagen im Durchschnitt bei rd. 709 T€ bei einer Preisspanne von 490 T€ bis 838 T€. Pensionen wurden im Mittel zu 194 T€ veräußert. Hier lag die Spanne der Kaufpreise bei 50 T€ bis 430 T€. Die Gaststätten wechselten den Eigentümer zu Preisen von 16 T€ bis 400 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag hier bei rd. 131 T€.

Detaillierte Auswertungen sind aufgrund der Datenlage nicht möglich.

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

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

Im Jahr 2022 nahmen im Berichtsgebiet 70 Grundstücke mit derartigen Gebäuden, teilweise als Gebäudekomplexe, am Grundstücksmarkt teil.

Je nachdem, in welchem Zustand die Immobilien waren und wie viele Gebäude zu ihnen gehörten, reichte die Kaufpreisspanne von 500 €, als symbolischer Kaufpreis, bis ca. 44,5 Mio. €. Ihr Gesamtumsatz betrug rund 62,2 Mio. €. Die Grundstücke waren von 122 m² bis ca. 24,1 ha groß.

Unter diesen Objekten befanden sich:

Preisniveau von Produktions- und Lagergebäuden in den Landkreisen SPN und OSL 2022				
Baujahre	Anz. KF	Ø KP (Spanne) T€	Ø Flächen (Spanne) m²	Ø BRW
Scheunen, Schuppen, Mehrzweckgebäude, Hallen (landwirtschaftlich)				
1900 - 2000	12	18 (3 – 40)	3.514 (190 – 22.153)	15
Lagerhallen				
1955 - 2013	8	252 (30 – 670)	4.123 (967 – 6.693)	14
Werkstätten / Werkstattkomplexe				
ab 1900	17	201 (6 – 530)	10.371 (300 – 51.646)	18
größere Produktionshallen				
1900 - 2003	3	16.430 (1.150 – 44.500)	96.860 (14.552 – 240.904)	16

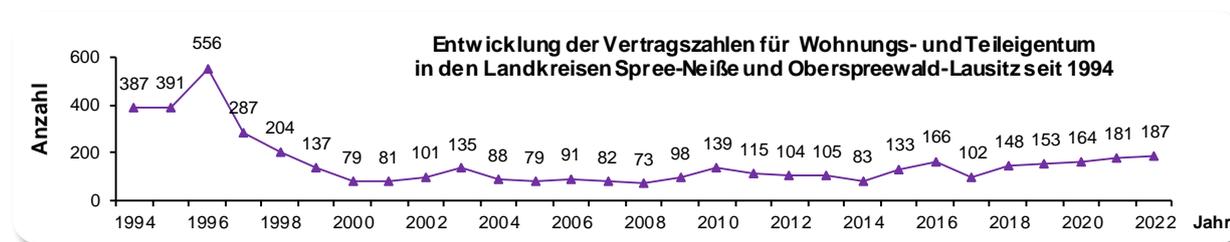
Zu den Verkaufsobjekten, welche nicht für die Auswertung geeignet waren, zählen unter anderem:

- eine Ziegelei mit zugehörigem Wohnhaus,
- zwei größere landwirtschaftliche Objekte mit mehreren Lagerhallen (Getreide, Dünger) sowie mit Bürogebäuden und Werkstätten oder
- Abbruchobjekte.

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeiner Überblick

Die Anzahl der Veräußerungen auf dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist im Berichtsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr geringfügig um ca. 3 % gestiegen. Das Diagramm gibt einen Überblick über die Entwicklung.



Wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht, ist der Geldumsatz um 15 % gestiegen.

Umsätze für Wohnungs- und Teileigentum – 2021/ 2022 insgesamt						
Landkreis	Anzahl der Verträge		Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz (Mio. €)		Veränderung zum Vorjahr
	2021	2022		2021	2022	
beide	181	187	+ 3 %	25,2	29,1	+ 15 %
Oberspreewald-Lausitz	80	100	+ 25 %	11,4	14,9	+ 31 %
Spree-Neiße	101	87	- 14 %	13,8	14,1	+ 3 %

Unter den im Jahr 2022 registrierten 187 Veräußerungen waren 184 Kauffälle, eine Auseinandersetzung und zwei Zwangsversteigerungen.

9.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum

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

Die folgende Tabelle beinhaltet die Umsatzzahlen der Jahre 2021 und 2022 gegliedert nach Landkreisen.

Umsätze für Wohnungseigentum – 2021 / 2022 in den Landkreisen								
Art des Wohnungseigentums ¹²	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz (Mio. €)			
	Landkreis SPN		Landkreis OSL		Landkreis SPN		Landkreis OSL	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Erstverkauf / Umwandlung	31	32	37	47	7,5	7,7	8,0	9,5
Weiterveräußerung	63	49	35	46	5,7	4,4	3,0	5,1

9.2.1 Erstverkäufe

9.2.1.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Im Jahr 2022 wurden für beide Landkreise 34 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und keine Umwandlung in der Geschäftsstelle registriert. Die bevorzugten Lagen sind hier die guten Wohnlagen in der Stadt Spremberg und in den Gemeinden Kolkwitz und Burg (Spreewald).

Der Preis der neuen Eigentumswohnungen lag zwischen 142 T€ und 390 T€, sofern es sich bei den Kauffällen nicht um Paketverkäufe oder Abrissobjekte gehandelt hatte.

¹²Erläuterung der Begriffe Erstverkäufe und Weiterveräußerung im Glossar

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick für im Jahr 2022 geschlossene Kaufverträge und über das Preisniveau und das daraus abgeleitete Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ - auch Wohnflächenpreis (WFP) genannt - für neu errichtete Gebäude, bei denen die dafür erforderlichen Daten zur Verfügung standen. Die zwei Erstverkäufe im LK OSL waren für weitere Analysen nicht geeignet.

Preisniveau von Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern im Erstverkauf – 2022						
Baujahr	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) T€	Ø Wohnfläche (Spanne) m²	Ø WFP** (Spanne) €/m²	Ø BRW €/m²
2022 / 2023	Spremberg	7	233 (203 – 265)	80 (71 – 88)	2.910 (2.794 – 3.049)	43
	Burg	14	238 (142 – 390)	71 (47 – 113)	3.320 (2.731 – 3.631)	130
	Kolkwitz	3	208 (184 – 241)	84 (71 – 93)	2.480 (2.258 – 2.589)	57
2024	Spremberg	8	265 (251 – 284)	85 (84 – 88)	3.120 (2.955 – 3.325)	43

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

** WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²)

9.2.1.2 Erstverkäufe von Apartments in sozialen Einrichtungen (Alten- und Pflegeheime)

Im Jahr 2022 wurden 45 Apartments in einem neu errichteten Altenpflegeheim im Landkreises Oberspreewald-Lausitz in Form von Einzelverträgen veräußert. Die Apartments sind dauerhaft an den Betreiber der sozialen Einrichtung vermietet.

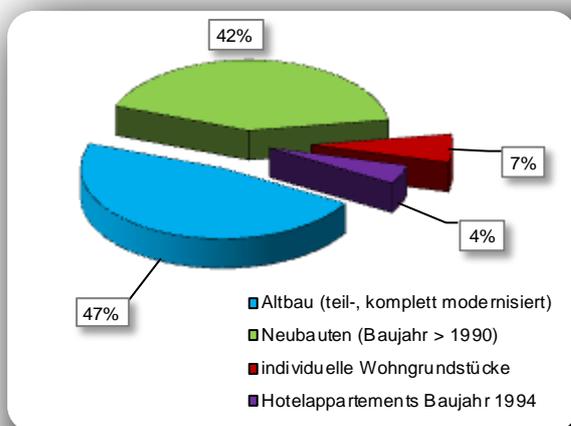
Der durchschnittliche Kaufpreis für die einzelnen Apartments betrug rd. 206 T€ und der WFP lag im Mittel bei 8.045 €/m². Im Jahr 2021 wurden bereits 30 Apartments im selben Objekt verkauft.

Preisniveau von Seniorenapartments im Erstverkauf – 2021 / 2022					
Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Apartments	Ø Kaufpreis* (Spanne) €	Ø Wohnfläche (Spanne) m²	Ø WFP** (Spanne) €/m²
2019	75	75	203.600 (154.233 – 265.281)	25 (16 – 35)	8.045 (7.568 – 9.811)

* In den Kaufpreisen sind keine Sondernutzungsrechte für einen Stellplatz bzw. Garage sowie kein Inventar enthalten

** WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²)

9.2.2 Weiterveräußerungen



Im Jahr 2022 wurden 93 Kaufverträge registriert, in denen

- 83 Eigentumswohnungen in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern (Alt- und Neubau),
- 6 Eigentumswohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhäusern sowie
- 4 Hotelapartments

im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weiterverkauft wurden.

Die Preisspanne bei den Weiterverkäufen (inkl. Hotelapartments) reichte von 10 T€ bis 340 T€.

Häufig waren in den Kaufpreisen Anteile für Stellplätze, Kellerräume und Gartenflächen enthalten. Die Spanne der erworbenen Wohnflächen betrug 19 m² bis 150 m² mit einem Mittelwert von 68 m².

Da von den 6 Eigentumswohnungen in aufgeteilten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihenhausgrundstücken nur für 3 Kauffälle die notwendigen Daten vorhanden waren, wurden zur Vergrößerung der Datenmenge 7 geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2021 mit in die Analysen einbezogen. Dennoch standen in der Baujahresklasse „nach 1990“ nur 2 Kauffälle zur Verfügung, die deshalb nicht zur Veröffentlichung gelangen.

Für die nachfolgenden Untersuchungen standen 68 geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2022 und zusätzlich 6 aus dem Jahr 2021 zur Verfügung. Die Ergebnisse wurden in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Preisniveau von Wohnungseigentum im Weiterverkauf – 2022					
Baujahres-klasse <i>Modernisierung</i> <i>(Lage)</i>	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) €	Ø Wohnfläche (Spanne) m ²	Ø WFP** (Spanne) €/m ²	Ø BRW (Spanne) €
in Mehrfamilienhäusern					
vor 1945 <i>überwiegend</i>	9	92.130 (47.000 – 220.000)	80 (48 – 150)	1.150 (667 – 2.619)	32 (15 – 65)
1945 – 1975 <i>teilweise / überwiegend</i>	26	46.350 (22.000 – 105.000)	55 (30 – 75)	820 (455 – 1.544)	32 (14 – 65)
<i>(davon im LK OSL)</i>	12	48.800 (30.000 – 76.000)	60 (48 – 75)	840 (455 – 1.102)	28 (14 – 65)
<i>(davon im LK SPN)</i>	14	44.250 (22.000 – 105.000)	55 (30 – 74)	810 (686 – 1.544)	35 (28 – 55)
> 1990 (meist 1994/95)	22	140.700 (41.732 – 340.000)	75 (52 – 145)	1.860 (595 – 3.790)	62 (10 – 130)
<i>(davon im LK OSL)</i>	14	152.650 (50.000 – 340.000)	75 (52 – 96)	2.070 (595 – 3.790)	72 (22 – 115)
<i>(davon im LK SPN)</i>	8	119.770 (41.732 – 231.000)	80 (62 – 145)	1.500 (673 – 2.432)	46 (10 – 130)
in Wohn- und Geschäftshäusern					
> 1990 (1995 – 2000)	8	62.620 (43.842 – 110.500)	75 (52 – 115)	820 (685 – 961)	35 (10 – 49)
in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhäuseranlagen (2021 / 2022)					
vor 1945	8	116.880 (84.000 – 169.000)	105 (67 – 125)	1.150 (750 – 1.408)	33 (25 – 40)

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

** WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²)

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

Preisniveau von Hotelapartments im Weiterverkauf – 2021 / 2022					
Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Apartments	Ø Kaufpreis* (Spanne) €	Ø Wohnfläche m ²	Ø WFP** (Spanne) €/m ²	Ø KPI** (Spanne) €
8	8	14.030 (10.000 – 17.750)	19 (16 – 23)	740 (526 - 1.031)	28.060 (20.000 – 35.500)

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

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

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau bei auswertbaren Verkäufen von Eigentumswohnungen in MFH und WGH der letzten drei Jahre und über das daraus abgeleitete Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ (WFP). Bei einigen Standorten erfolgten die Modernisierungen schon in den 1990er-Jahren.

Preisniveau von Eigentumswohnungen im Weiterverkauf in MFH und WGH – 2020 bis 2022						
Baujahresklasse	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) T€	Ø Wohnfläche (Spanne) m²	Ø WFP (Spanne) €/m²	Ø BRW (Spanne) €/m²
< 1945 mittlere / überwiegende Modernisierung	Calau	3	52	59	880	25
	Forst	8	47 (12 – 65)	63 (38 – 69)	730 (319 – 1.048)	27 (22 – 29)
	Sedlitz, Senftenberg	5	97 (55 – 220)	73 (48 – 84)	1.290 (797 – 2.619)	42 (18 – 65)
	Spremberg	7	85 (30 – 138)	86 (42 – 114)	944 (432 – 1.226)	33 (20 – 45)
	Guben, Peitz	6	128 (100 – 175)	125 (94 – 160)	1.090 (625 – 1.847)	26 (16 – 32)
1945 – 1970 mittlere / überwiegende Modernisierung	Forst	13	37 (20 – 54)	54 (30 – 74)	690 (370 – 848)	35 (28 – 36)
	Großräschen, Kleinmehren, Lauchhammer, Ruhland	7	35 (14 – 50)	62 (48 – 66)	565 (219 – 769)	20 (14 – 28)
	Schippkau	8	56 (50 – 76)	59 (50 – 73)	960 (726 – 1.102)	22 (18 – 22)
	Senftenberg	5	64 (30 – 93)	79 (53 – 105)	800 (566 – 1.088)	48 (30 – 65)
	Spremberg, Wadelsdorf	4	39 (20 – 60)	58 (39 – 65)	650 (513 – 923)	26 (10 – 40)
1971 – 1990	Peitz, Wadelsdorf, Forst, Spremberg	6	41 (20 – 77)	61 (47 – 77)	670 (341 – 994)	23 (10 – 28)
	Lauchhammer	3	33 (28 – 41)	58 (49 – 64)	590 (467 – 837)	14
> 1990	Großräschen, Senftenberg	9	219 (99 – 340)	84 (65 – 124)	2.670 (798 – 3.542)	79 (55 – 153)
	Lübbenau	6	167 (110 – 235)	66 (58 – 74)	2.620 (1.486 – 3.790)	107 (69 – 115)
	Hörlitz, Klettwitz, Meuro, Lauchhammer,	11	61 (41 – 95)	73 (54 – 97)	856 (595 – 1.246)	21 (17 – 25)
	Ruhland, Schwarzheide, Vetschau	7	66 (26 – 111)	63 (39 – 115)	1.050 (520 – 1.635)	43 (27 – 60)
	Groß Luja, Terpe	9	65 (41 – 100)	74 (60 – 111)	880 (673 – 1.613)	11 (10 – 15)
	Werben	14	88 (60 – 170)	78 (54 – 100)	1.140 (903 – 1.700)	41 (40 – 55)
	Burg	2	157	74	2.125	125
	Spremberg, Limberg, Kolkwitz, Forst	12	105 (39 – 291)	83 (52 – 150)	1.135 (619 – 1.940)	39 (30 – 48)

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

9.3 Preisniveau von Teileigentum

Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes, welche nicht zu Wohnzwecken dienen. Das Eigentum kann zusätzlich verbunden sein mit dem Sondernutzungsrecht an bestimmten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen oder Räumen. Zum Teileigentum gehören überwiegend Läden, Büro-, Praxis- und Geschäftsräume, gewerblich genutzte Objekte sowie Garagen und Kfz-Stellplätze.

Für den Berichtszeitraum 2022 wurden in diesen Teilmarkt in beiden Landkreisen 13 Verkaufsfälle (12 Weiterverkäufe, 1 Erstverkauf) erfasst. Die Art der Nutzung der Objekte war sehr unterschiedlich. Sie erstreckte sich von Läden über Stellplätze bis hin zu einer Praxis und einem Restaurant. Dementsprechend variierten auch die Kaufpreise in der Spanne von 2,8 T€ bis 70 T€, sofern es sich bei den Kauffällen nicht um mehrere Teileigentumsverkäufe in einem Kaufvertrag gehandelt hatte.

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



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

Preisniveau Teileigentum in Wohn- und Geschäftshäusern – 2018 bis 2022						
Baujahrs- klasse Zustand	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) T€	Ø Nutzfläche (Spanne) m²	Ø NFP** (Spanne) €/m²	Ø BRW €/m²
Büros, Praxen						
1920 - 1960 modernisiert	Spremberg, Forst	3	89 (10 – 202)	200 (130 – 290)	360 (77 – 697)	41
1994 - 2010	Spremberg, Burg Senftenberg	4	131 (60 – 179)	109 (59 – 158)	1.375 (860 – 2.542)	64
Läden, Einkaufsmärkte, Einkaufszentren						
1900 - 1974	Peitz, Lauchhammer	2	17	49	355	27
1994 - 1998	Senftenberg, Spremberg, Vetschau	9	84 (19 – 200)	165 (29 – 756)	775 (265 – 1.400)	51 (27 – 130)
2019	Burg	3	326 (196 – 586)	156 (83 – 303)	2.220 (1.932 – 2.373)	90

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

10 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit. Darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.

10.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Verfahrensweise zur Ermittlung und Bereitstellung der Bodenrichtwerte im Land Brandenburg regelte bisher die Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB in der jeweils gültigen Fassung. In den Jahren von 2013 bis 2021 wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12. des vorherigen Kalenderjahres, letztmalig zum 31.12.2020 beschlossen. Seit dem Jahr 2022 sind die Bodenrichtwerte wieder zum Stichtag 01.01. des Kalenderjahres flächendeckend und als zonale Werte zu ermitteln.

Zum 01.01.2023 trat die neue Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift - VV-BRW) vom 31. Januar 2023 in Kraft.

Danach ist der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) der durchschnittliche Lagewert des Bodens innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten und fiktiven Grundstücks, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone (§ 15 ImmoWertV) übereinstimmen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

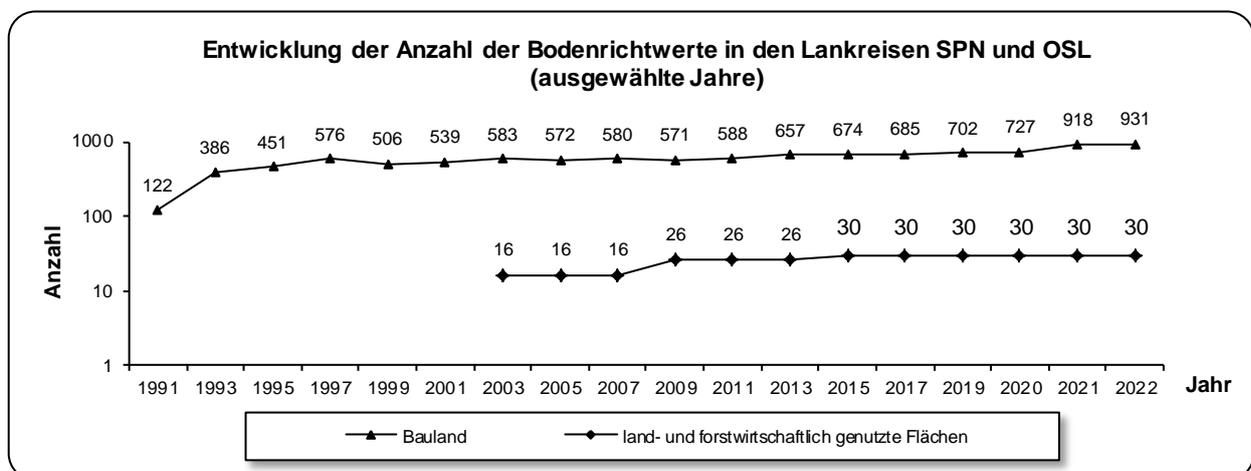
Die Kartengrundlage für die Bodenrichtwernerfassung ist seit 01.01.2022 der WMS-Dienst WebAtlas-DE BE/BB 2021, welcher den Gutachterausschüssen durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in mehreren Maßstäben zur Verfügung gestellt wurde.

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.

10.2 Bodenrichtwerte für Bauland und deren Entwicklung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz hat gemäß § 193 Abs. 5 BauGB in seinen Beratungen am 06.02.2023, 13.02.2023 und 15.02.2023 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV21 beschlossen.



Für den Landkreis Spree-Neiße wurden 481 zonale Bodenrichtwerte und für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurden 450 zonale Bodenrichtwerte für Bauland und sonstige Flächen beschlossen.

Nach den turbulenten Jahren 2020 und 2021 hat sich der Baulandmarkt in vielen Lagen wieder etwas beruhigt. Von den 931 Bodenrichtwertzonen blieben **726** Bodenrichtwerte **unverändert** bei ihrem Vorjahreswert, das **entspricht 79 %** aller Werte. Differenziert nach Landkreisen waren es im **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** 398 Bodenrichtwert (89 %) und im **Landkreis Spree-Neiße** 328 Bodenrichtwert (70%).

In Summe wurden **186** Bodenrichtwerte **nach oben** angepasst. Das sind 20 % aller Bauland-Bodenrichtwerte in den **Landkreisen Spree-Neiße** (30 %) und **Oberspreewald-Lausitz** (10 %).

Die Gemeinde Kolkwitz mit ihren CB-nahen Ortsteilen verzeichnete u. a. Steigerungen um 5 €/m² bis 20 €/m². Aber auch in den anderen Städten des **Spree-Neiße-Kreises**, insbesondere in Spremberg, wurden einige Bodenrichtwerte um 5 €/m² bis 6 €/m² angehoben. Steigerungen ab 5 €/m² wurden für insgesamt 32 Bodenrichtwertzonen (entspr. rd. 7 %) beschlossen.

Im Landkreis **Oberspreewald-Lausitz** betrafen Erhöhungen um 5 €/m² bis 30 €/m² verschiedene Bodenrichtwertzonen u.a. in den Städten Lübbenau/Spreewald, Ortrand, Vetschau/Spreewald, Calau und Senftenberg. Es sind insgesamt 19 Zonen bzw. 4 % der Vorjahres-Bodenrichtwerte.

Die 108 moderateren Steigerungen um 1 €/m² bis 4 €/m² betreffen rd. 23 % der Vorjahresbodenrichtwerte im Landkreis **Spree-Neiße**. Im Landkreis **Oberspreewald-Lausitz** gab es nur 27 derartige Bodenrichtwertanpassungen. Das sind rd. 6 % der Bodenrichtwerte vorwiegend in den Ortstagen um die Städte Vetschau und Calau im Norden des Landkreises und im Süden in und um die Städte Ortrand, Großräschen und Lauchhammer sowie die Gemeinde Schipkau.

Nur **sechs** Bodenrichtwerte (je Landkreis 3) wurden um jeweils 1 €/m² bis 2 €/m² und einmal um 5 €/m² **abgesenkt**. Nur eine Bodenrichtwertzone des Sanierungsgebietes „Reichenbacher Berg“ in Guben wurde aufgehoben und durch zwei „normale“ Bodenrichtwertzonen ersetzt.

Mit **12 neuen** Bodenrichtwerten wurde die zonale Flächendeckung noch einmal erhöht.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m² Entwicklungszustand beitrags- / abgabenrechtlicher Zustand

Wertbeeinflussende Merkmale

Beispiele für Bodenrichtwerte in verdichteten Siedlungsbereichen¹³ (Beschlussmaßstäbe: 1 : 5.000)

Stadt Großräschen (LK OSL)

Stadt Spremberg (LK SPN)



Beispiel:

Bodenrichtwert 42 €/m² baureifes Land beitragsfrei

Gemischte Baufläche Grundstückstiefe 40 m

Grundstücksfläche 800 m²

Stichtag: 01.01.2023

¹³Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

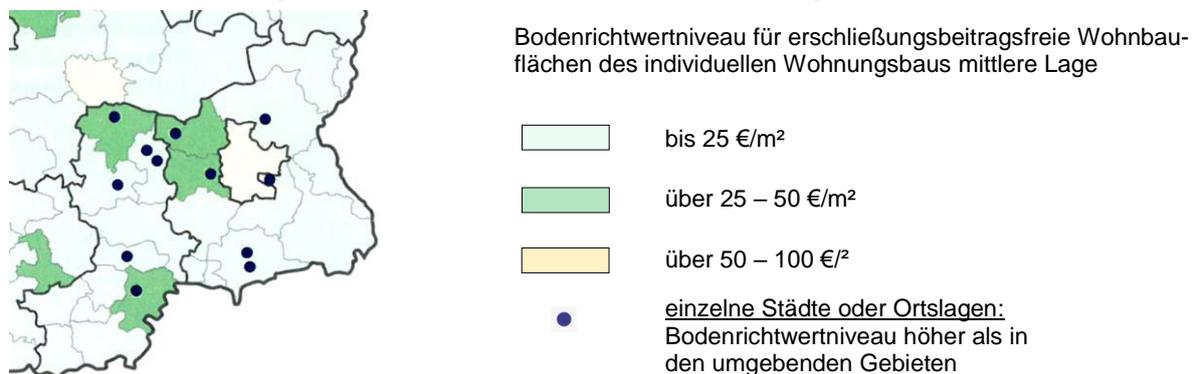
Für den Bereich der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz erfolgte die Veröffentlichung der aktuellen Bodenrichtwerte im Internet durch das amtliche Bodenrichtwert-Portal „Boris Land Brandenburg“ der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg.

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

10.2.1 Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland

Am Beispiel der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen im individuellen Wohnungsbau in Wohn- und gemischt genutzten Lagen wird das niedrige Bodenpreisniveau im weiteren Metropolraum, wie im Auszug aus der Übersicht für das Land Brandenburg dargestellt ist, deutlich. Städtische und touristische Gebiete ausgenommen, bewegen sich die Bodenrichtwerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz zu 64 % im unteren Bereich bis 25 €/m² (LK OSL - 56 %, LK SPN - 72 %).

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



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2022 für das Land Brandenburg, Oberer Gutachterausschuss Land Brandenburg

10.2.2 Bodenrichtwertniveau in neuen Wohngebieten

Das Bodenrichtwertniveau für baureifes Land liegt in den 71 Wohngebieten (WG) in einer Spanne von 22 €/m² bis 130 €/m², von denen ca. ¼ im Vergleich höher als das Vorjahr waren. 5 Werte wurden um 2 €/m² bis 3 €/m² angehoben, sieben Bodenrichtwerte um 4 €/m² bis 5 €/m² und drei Bodenrichtwerte um 6 €/m² bis 8 €/m².

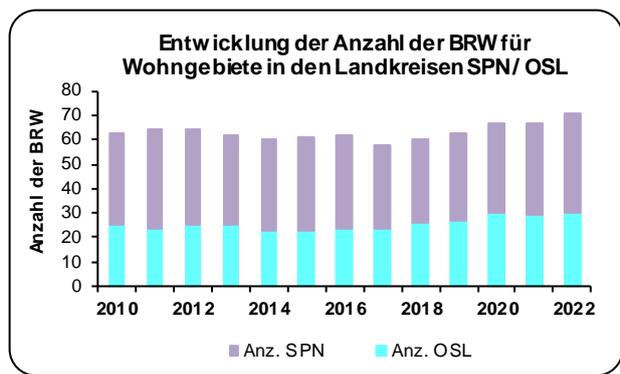
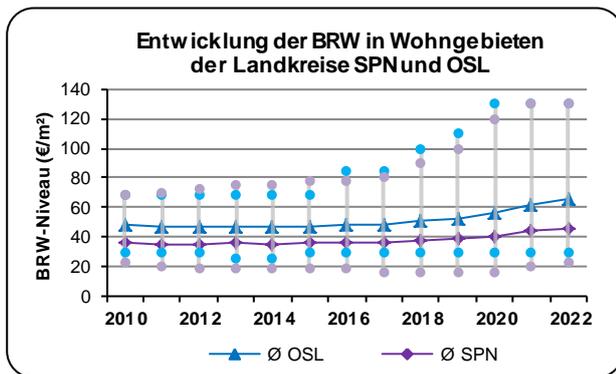
In drei Wohngebieten erhöhten sich die Bodenrichtwerte um 10 €/m² bis 28 €/m². Für vier neue Wohngebiete wurden neue Zonen gebildet. Bei einem Wohngebiet wurde der Bodenrichtwert um 5 €/m² reduziert.

Bodenrichtwertniveau in Wohngebieten der Landkreise SPN und OSL –Stichtag 01.01.2023			
Landkreise	Anzahl der WG	Ø Bodenrichtwerte ebf* (Spanne) €/m ²	70 % - 80 % der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne €/m ²
Spree-Neiße	41	46 / 40 (22 – 130)	25 – 55 (73 %)
Oberspreewald-Lausitz	30	65 / 60 (30 – 130)	40 – 90 (77 %)

* Ø Bodenrichtwerte – Mittel der Bodenrichtwerte: arithmetisch / Median ebf = erschließungsbeitrags- und abgabenfrei

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

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



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

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

10.2.3 Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland

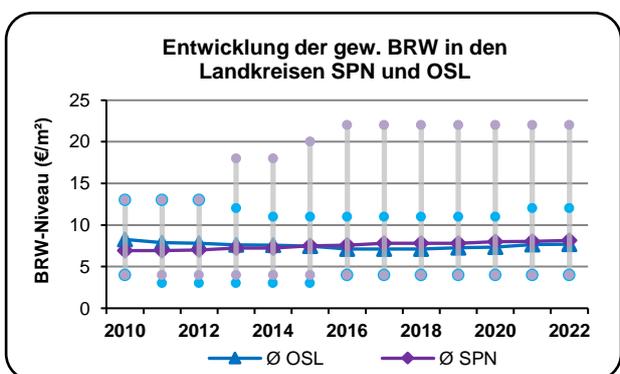
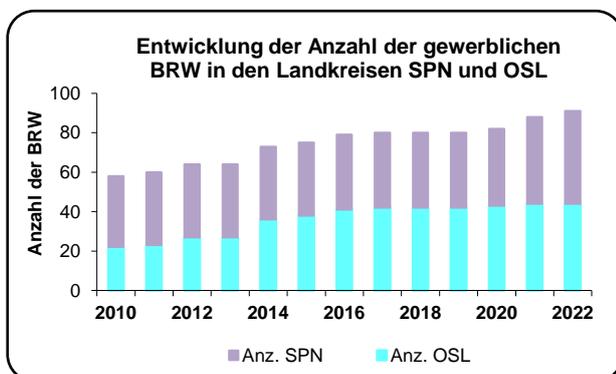
Die Bodenrichtwerte für Industrie- und Gewerbebauland blieben zum Stichtag 01.01.2023 gegenüber dem Vorjahresniveau vorwiegend unverändert. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erfolgte nur für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet (GE / GI) eine Anhebung um 1 €/m². Im Landkreis Spree-Neiße wurden für zwei GE / GI eine Anhebung um 1 €/m² bzw. 2 €/m². In beiden Landkreisen wurden seit 2020 insgesamt 9 neue Werte für gewerblich genutzte Gebiete beschlossen.

Bodenrichtwertniveau in Gewerbegebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 01.01.2023			
Landkreise	Anzahl der GE / GI	Ø Bodenrichtwerte ebf* (Spanne) €/m ²	rd. 80 % der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne €/m ²
Spree-Neiße	47	8,17/ 8,00 (4 – 22)	5 – 10
Oberspreewald-Lausitz	44	7,69 / 8,00 (4 – 12)	6 – 10

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

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

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



10.2.4 Bodenrichtwertniveau in Erholungsgebieten

Die Bodenrichtwerte für Erholungsgebiete (EH) blieben zum Stichtag 01.01.2023 gegenüber dem Vorjahresniveau im Landkreis Oberspreewald-Lausitz unverändert. Im Landkreis Spree-Neiße erfolgte für drei EH eine Anhebung um 1 €/m² und für ein Erholungsgebiet wurde der Bodenrichtwert um 2 €/m² nach oben angepasst.

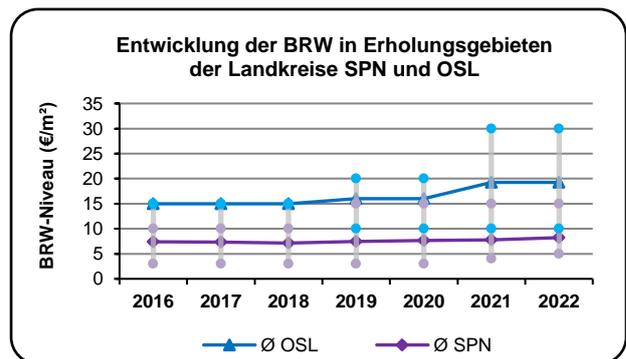
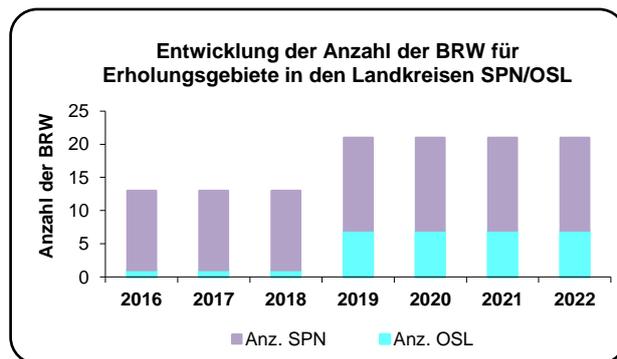
Bodenrichtwertniveau in Erholungsgebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 01.01.2023			
Landkreise	Anzahl der EH	Ø Bodenrichtwerte ebf* (Spanne) €/m ²	80% bzw. 70 % der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne €/m ²
Spree-Neiße	14	8,21 / 8,00 (5 – 15)	6 – 10
Oberspreewald-Lausitz	7	19,29 / 20,00 (10 – 30)	15 – 30

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

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

Die höchsten Bodenrichtwerte verzeichnen die Erholungsgebiete um Lübbenau/Spreewald mit 30 €/m². Spitzenreiter im Spree-Neiße-Kreis ist mit 15 €/m² das Erholungsgebiet „Seeweg“ im Ortsteil Kaltenborn von Guben.

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



10.3 Besondere Bodenrichtwerte

In mehreren Städten der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden in den Jahren nach 1990 städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (§§ 136 ff. und §§ 165 ff. BauGB) eingeleitet.

Die Abschöpfung der sanierungs- und entwicklungsbedingten Werterhöhungen ist in den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB geregelt. Ausgenommen sind vereinfachte Sanierungsverfahren.

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

Besondere Bodenrichtwerte für noch bestehende, förmlich festgelegte Sanierungsgebiete						
Sanierungsgebiet (SG)	Qualitätsstichtag Anfangswert- / Endwertniveau*	Wertermittlungs- stichtag	Anzahl Zonen	Bodenrichtwertspanne (€/m ²)		
				sanierungs- unbeeinflusst		sanierungs- beeinflusst**
Landkreis Oberspreewald-Lausitz						
Lauchhammer SG „Innenstadt Lauchhammer-Mitte“	15.01.1997 / 31.12.2013	18.01.2010	19	(W) 15 bis 26 (M) 17 bis 34	(W) 23 bis 29 (M) 23 bis 39	
Lauchhammer SG „WK I“, „WK II“, „WK III“	<i>noch keine Antragstellung</i>	-	-	-	-	
Senftenberg SG „Innenstadt“	15.05.1991 / 31.12.2021	08.12.2021	20	(W) 63 bis 87 (M) 86 bis 165	(W) 71 bis 96 (M) 92 bis 177	
Ortrand SG „Innenstadt Ortrand“ <i>(in Bearbeitung)</i>	27.08.1991 31.12.2022	01.02.2009	15	(W) 18 bis 37 (M) 35 bis 47	(W) 20 bis 40 (M) 38 bis 52	
Landkreis Spree-Neiße						
Drebkau SG „Historische Altstadt“	18.11.2000/ 31.12.2019	10.05.2017	5	(W) 14 bis 19 (M) 15	(W) 16 bis 21 (M) 17	
Forst (Lausitz) SG „Nordstadt“	26.09.1991/ Sanierungsende	01.10.2012	11	(W) 28 bis 34 (M) 22 bis 30	(W) 33 bis 45 (M) 26 bis 39	
Forst (Lausitz) SG „Westl. Innenstadt“	16.07.1999/ Sanierungsende	30.10.2015	18	(W) 28 bis 34 (M) 7 bis 36	(W) 35 bis 43 (M) 8 bis 43	
Forst (Lausitz) SG „Innenstadt“	30.06.2004/ Sanierungsende	31.12.2014	7	(W) 33 bis 41 (M) 33 bis 65	(W) 35 bis 44 (M) 35 bis 72	
Forst (Lausitz) SG „Nordost“	30.06.2004/ Sanierungsende	31.12.2014	11	(W) 25 (M) 12 bis 17	(W) 27 (M) 13 bis 19	
Peitz SG „Historischer Stadtkern“	26.01.1995/ Sanierungsende	01.01.2023	8	(W) 32 bis 42 (Ga) 5 bis 6	(W) 33 bis 51 (Ga) 5 bis 6	
Welzow SG „Innenstadt“	01.03.1997/ Sanierungsende	01.03.1997	6	(M) 5 bis 18	<i>bisher keine Antragstellung</i>	

bei noch laufenden Verfahren:

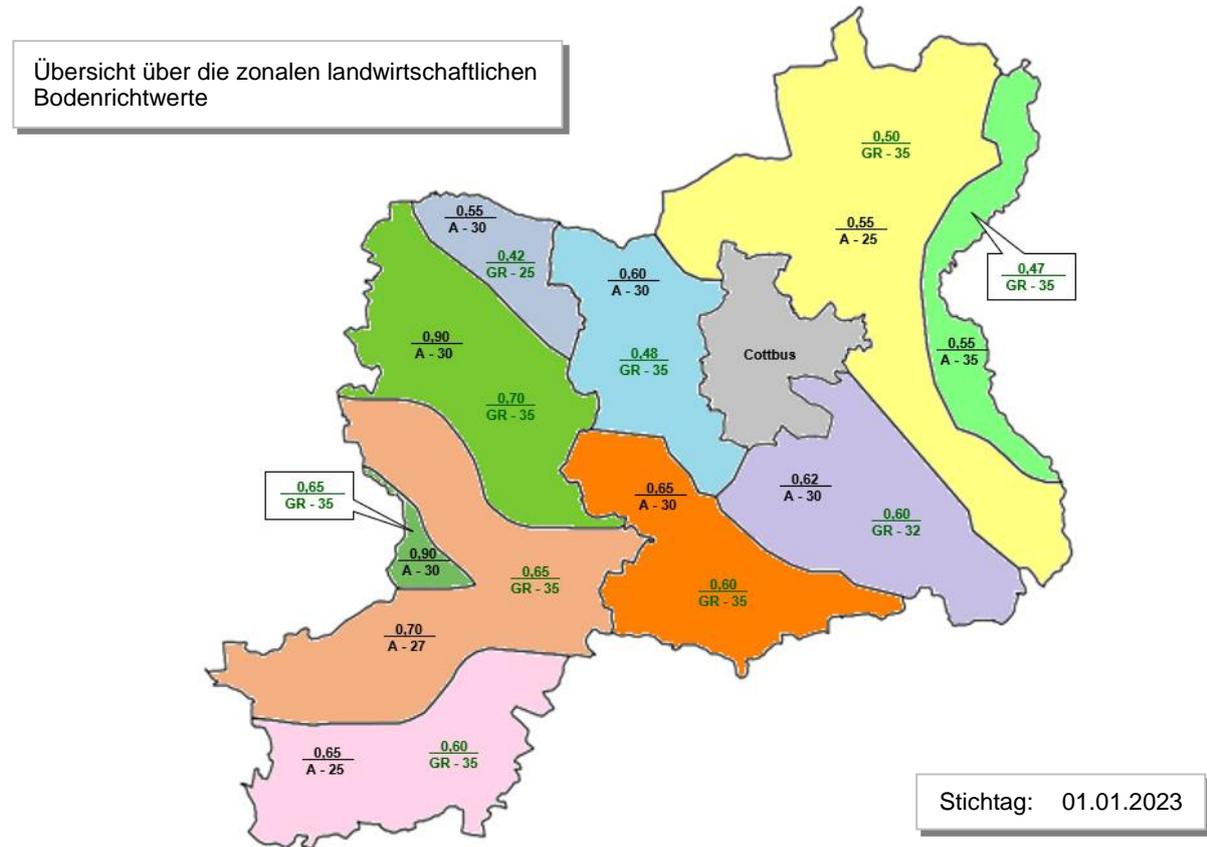
* zum Wertermittlungsstichtag prognostiziertes Ende der Sanierung

** prognostiziertes Endwertniveau der sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte

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

10.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Übersicht dargestellten zonalen Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von aktuellen und stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2022 und unter Hinzuziehung von arithmetischen Mittelwerten, nach der Fläche gewichteten Durchschnittswerten und Medianwerten abgeleitet. Die Ermittlung der angegebenen Acker- bzw. Grünlandzahlen erfolgte nach der Fläche gewichtet.



Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für Grundstücke mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

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

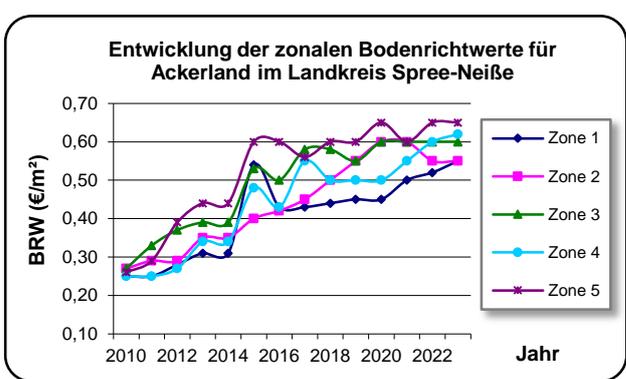
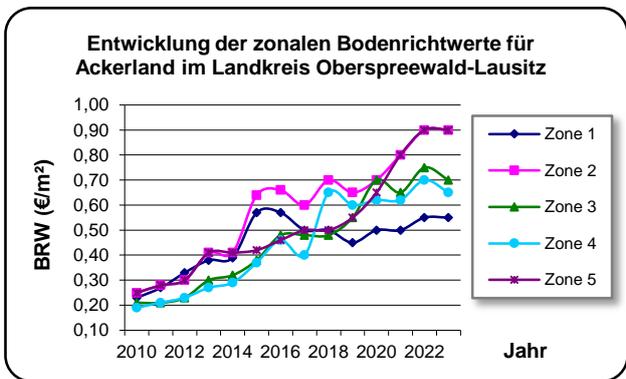
Art der Nutzung: A Ackerland
GR Grünland

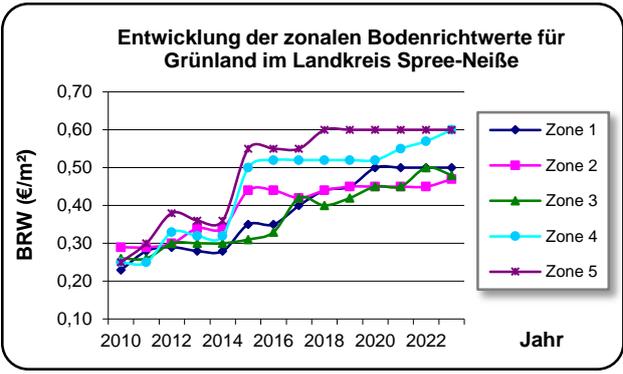
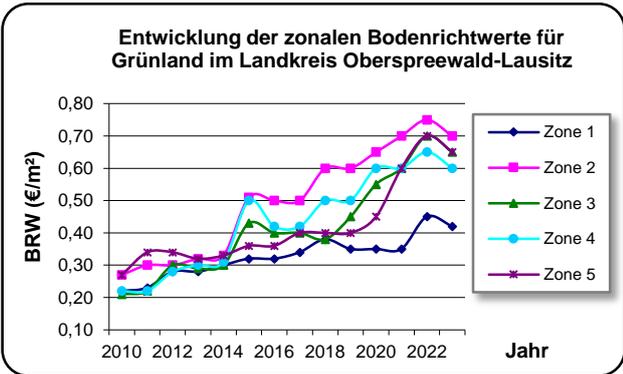
Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

Beispiele (Zone 3 - Spree-Neiße):

Bodenrichtwert 0,60 €/m²
Ackerland - Ackerzahl 30

Bodenrichtwert 0,48 €/m²
Grünland - Grünlandzahl 35





10.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Übersicht dargestellten Bodenrichtwerte für Forsten in den Zonen 1 bis 5 (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von aktuellen und stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2022 und unter Hinzuziehung von arithmetischen Mittelwerten, nach der Fläche gewichteten Durchschnittswerten und Medianwerten abgeleitet. Diese enthalten auch den Baumbestand.

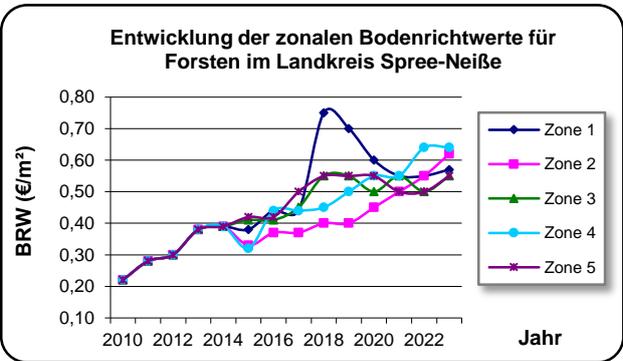
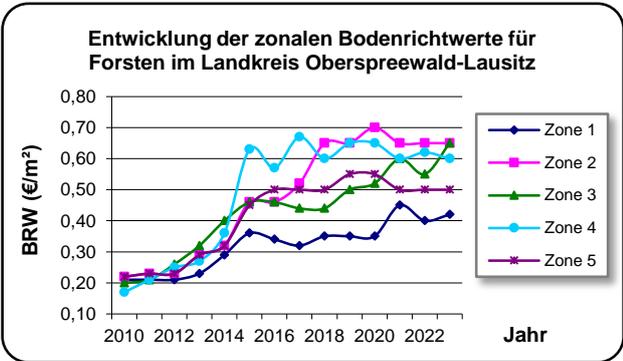
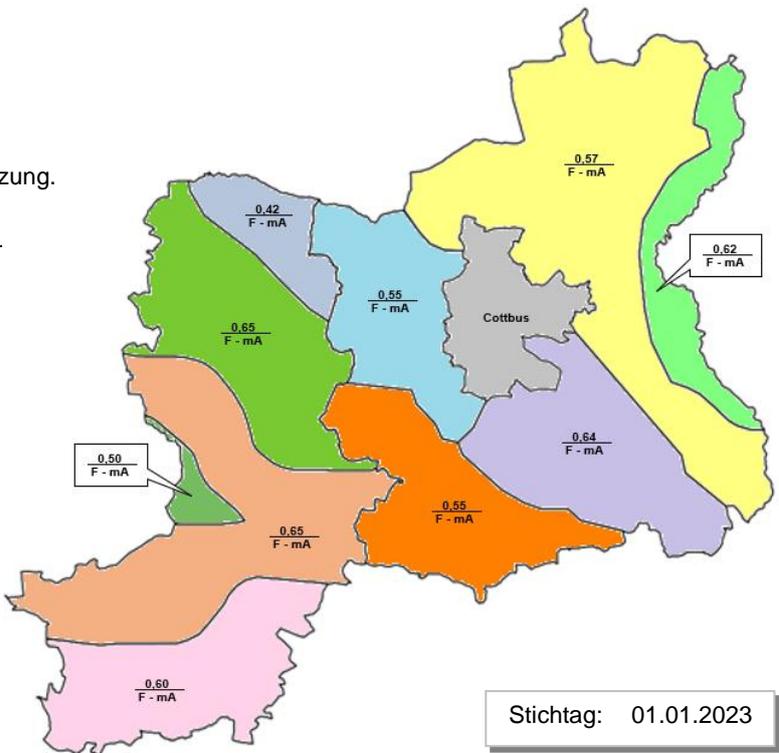
Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer forstwirtschaftlicher Nutzung.

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):
 $\frac{\text{Bodenrichtwert } 0,57 \text{ €/m}^2}{\text{Forsten – mit Aufwuchs}}$



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.

11 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

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

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

Die Ortsüblichkeit dieser Entgelte ist im § 3 NutzEV beschrieben.

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

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

Garagengrundstücke

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

45,00 €/Stellplatz/Jahr.

Erholungsgrundstücke

Ansonsten liegen dem Gutachterausschuss zurzeit keine neuen Erkenntnisse zu Nutzungsentgelten für Erholungsgrundstücke gemäß Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG - Gesetz endete am 03.10.2022) und NutzEV vor. Daher wird weiterhin auf die Grundstücksmarktberichte 2012 für die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz verwiesen.

11.2 Mieten

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

11.2.1 Wohnraummieten

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

Die nachfolgenden Mietwertübersichten sollen einen Überblick über das örtliche Mietpreisniveau in den Städten und Gemeinden des Landkreises geben. Sie wurden auf Basis der Befragungen von Wohnungsunternehmen und der Mietsammlung des Gutachterausschusses erstellt. Eine Rechtsverbindlichkeit im Sinne von § 558c BGB besteht nicht. Die Angaben sind als Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat zu verstehen. Sie beziehen sich auf die Auswertung der Mietsammlungen der Jahre 2019 bis 2022, wobei es sich teilweise um Einzelmietauswertungen handelt.

11.2.1.1 Mietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

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

Das Mietpreisniveau hat sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahresniveau unwesentlich verändert.

Wohnraummieten (Mehrfamilienhäuser)			
Stadt, Gemeinde, Amt (mit allen OT / GT)		Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	
		teilsaniert	vollsaniiert / Neubau
Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Amt Altdöbern	2,20 – 4,00	4,00 – 7,00
	Stadt Calau	2,50 – 5,00	3,70 – 6,80
	Stadt Großräschen	3,70 – 4,90	4,20 – 10,50*
	Stadt Lauchhammer	3,40 – 5,50	4,50 – 8,50
	Stadt Lübbenau/Spreewald	2,40 – 5,60	4,50 – 7,50
	Amt Ortrand	k. A.	3,30 – 8,80
	Amt Ruhland	3,10 – 4,50	4,50 – 8,45
	Gemeinde Schipkau	2,50 – 6,70	4,60 – 7,00
	Stadt Schwarzheide	2,70 – 5,80	4,50 – 6,60
	Gemeinde Neupetershain	k. A.	4,50 – 7,30
	Stadt Senftenberg	3,30 – 5,60	4,50 – 9,50
	Stadt Vetschau/Spreewald	3,00 – 4,40	3,80 – 7,00
Landkreis Spree-Neiße	Stadt Drebkau	2,80 – 3,50	3,00 – 8,90
	Stadt Forst (Lausitz)	3,00 – 5,10	3,50 – 7,50
	Stadt Guben	2,60 – 5,00	4,30 – 7,10
	Stadt Spremberg	3,00 – 6,10	4,00 – 8,00
	Stadt Welzow	3,00 – 4,00	3,60 – 6,80
	Gemeinde Kolkwitz	3,00 – 4,80	4,10 – 9,00
	Gemeinde Neuhausen/Spree	k. A.	3,80 – 5,00
	Gemeinde Schenkendöbern	k. A.	4,20 – 5,30
	Amt Burg (Spreewald)	4,40 – 7,30	3,70 – 17,00
	Amt Döbern Land	3,00 – 4,60	4,10 – 8,20
	Gemeinde Felixsee	k. A.	3,70 – 5,90
	Amt Peitz	3,40 – 4,60	4,00 – 7,10

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

11.2.1.2 Mietpreise für Wohnungen in Geschosswohnungsbauten

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

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

Wohnraummieten (Geschosswohnungsbau)					
Stadt, Gemeinde, Amt	Nettokaltmiete (€/m ² Wfl.)		Stadt, Gemeinde, Amt	Nettokaltmiete (€/m ² Wfl.)	
	teilsaniert	vollsanziert		teilsaniert	vollsanziert
Landkreis Oberspreewald-Lausitz			Landkreis Spree-Neiße		
Amt Altdöbern	2,00 – 3,40	4,30 – 6,60	Stadt Drebkau	k. A.	4,20 – 5,30
Stadt Calau	3,20 – 4,20	4,50 – 5,50	Stadt Forst (Lausitz)	3,20 – 5,40	3,80 – 6,80
Stadt Großräschen	4 – 4,30	4,40 – 5,80	Stadt Guben	k. A.	4,80 – 5,90
Stadt Lauchhammer	~ 3,90	4,70 – 6,50	Stadt Spremberg	k. A.	4,10 – 5,80
Stadt Lübbenau/Spreewald	k. A.	4,50 – 12,00	Stadt Welzow	k. A.	4,00 – 5,40
Amt Ruhland	~ 4,10	4,60 – 5,80	Gemeinde Kolkwitz	2,50 – 5,60	3,80 – 7,50
Gemeinde Schipkau	~ 3,70	4,30 – 6,00	Amt Burg (Spreewald)	4,50 – 5,50	3,70 – 6,00
Stadt Schwarzheide	2,50 – 5,00	4,50 – 6,30	Amt Döbern Land	~ 3,00	4,00 – 5,60
Stadt Senftenberg	3 – 4	4,50 – 11,00*	Amt Peitz	2,90 – 5,30	4,00 – 6,30
Stadt Vetschau	k. A.	4,20 – 7,30	Amt Schenkendöbern	k. A.	4,00 – 5,50
			Amt Neuhausen	k.A.	3,50 – 5,60

* 11€/m² barrierefreie Wohnungen

11.2.1.3 Mietpreise für Einfamilienhäuser

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

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

Wohnraummieten (Einfamilienhäuser)		
Wohnfläche (m ²)	Nettokaltmiete (€/Monat pro Objekt)	
	Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreis Spree-Neiße
ca. 100 – 300	850 – 2.900	800 – 4.900

11.2.1.4 Mietpreise für Garagen und Pkw-Stellplätze

Mieten für Garagen und PKW-Stellplätze		
	Nettokaltmiete (€/Monat pro Objekt)	
	Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreis Spree-Neiße
Garage	25 bis 70	15 bis 65
PKW-Stellplatz	10 bis 40	10 bis 45

11.2.2 Gewerbemieten

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

Die Mietensammlung des Gutachterausschusses über Gewerbemieten wird ständig aktualisiert.

Da die Anzahl der Mietdaten für weiterführende Auswertungen jedoch zu gering ist, übernimmt der Gutachterausschuss Auszüge aus dem Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2020/2021 (www.cottbus.ihk.de), den die Industrie- und Handelskammer Cottbus als Orientierungshilfe für Unternehmen, öffentliche Institutionen und Existenzgründer veröffentlicht hat und für den auch der Gutachterausschuss Daten zur Verfügung stellte.

Der Gewerbemieten-Service der IHK für Brandenburg ist nur als Gesamtregion 2020/2021 aktualisiert worden.

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

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m ² /Monat) ¹⁴ im Landkreis Oberspreewald-Lausitz				
Art des Gewerberaumes		Geschäftslage		
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage
Ladengeschäfte (bezieht sich auf Verkaufsfläche)	klein (< ca. 80 m ²)	6,00 – 8,00	4,70 – 6,00	4,00 – 6,10
	groß (> ca. 80 m ²)	5,50 – 8,00	4,00 – 6,10	3,00 – 6,00
		Zustand /Ausstattung		
		guter Nutzwert	mittlerer Nutzwert	einfacher Nutzwert
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	7,00 – 7,90	4,60 – 7,20	4,00 – 6,50
	groß (> ca. 80 m ²)	6,00 – 8,00	6,00 – 8,20	5,00 – 9,50
Gaststätten		5,00 – 10,00		
Produktionsräume / Werkstätten		2,80 – 7,00		
Lagerhallen		1,00 – 4,20		

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m ² /Monat) ¹⁵ im Landkreis Spree/Neiße				
Art des Gewerberaumes		Geschäftslage		
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage
Ladengeschäfte (bezieht sich auf die Verkaufsfläche)		2,50 – 5,50		
		Zustand /Ausstattung		
		guter Nutzwert	mittlerer Nutzwert	einfacher Nutzwert
Büro- und Praxisräume		2,50 – 6,90		
Gaststätten (bezieht sich auf den Gastraum)		wie Ladengeschäfte / Büroräume		
Produktionsräume / Werkstätten		3,00 – 5,00		

¹⁴ Quelle: Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2020/2021 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

¹⁵ Quelle: Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2020/2021 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

11.3 Pachten

11.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft des Landkreises Oberspreewald-Lausitz und der Fachbereich Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung des Landkreises Spree-Neiße teilten dem Gutachterausschuss die in den Gemarkungen durchschnittlich gezahlten Pachten bzw. zonal aufbereiteten Durchschnittspachten für landwirtschaftliche Nutzflächen (*inklusive aller durch die BVVG verpachteten Flächen, Neuverpachtungen wie auch Vertragsanpassungen*) mit.

Durchschnittliche Pachten der am 31.12.2022 bestandenen Pachtverträge

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

Im den **Landkreis Oberspreewald-Lausitz** betrug die Anzahl der Bestandspachten 7.870 (Vorjahr: 8.075) zum Jahresende 2022. Die Summe der im Bestand verpachteten Flächen (*für die Anträge auf Agrar-Fördermittel vorliegen*) wurde mit rd. 24.525,2 ha (Vorjahr: 22.336,7 ha) beziffert.

Den Auswertungen im **Landkreis Spree-Neiße** lagen im Berichtsjahr 13.393 Pachtverträge (Vorjahr: 12.508) zu Grunde. Insgesamt waren rd. 41.229,1 ha (Vorjahr: 38.186,2 ha) im Bestand verpachtet.

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

Durchschnittliche Bestandspachten für Acker- und Grünland					
Bereich		Ø Pacht für Ackerland* (Spanne)** €/ha/Jahr		Ø Pacht für Grünland* (Spanne)** €/ha/Jahr	
		2021	2022	2021	2022
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1	73,5 / 86,5 (26 – 138)	77,0 / 90,9 (26 – 138)	66,3 / 60,0 (35 – 165)	67,0 / 61,1 (35 – 159)
	Zone 2	106,9 / 113,3 (36 – 357)	123,6 / 130,6 (37 – 357)	98,7 / 112,4 (20 – 216)	109,8 / 132,2 (20 – 223)
	Zone 3	59,3 / 69,6 (1 – 124)	66,0 / 78,1 (1 – 133)	70,3 / 75,0 (31 – 179)	80,8 / 81,9 (31 – 179)
	Zone 4	55,9 / 58,5 (33 – 72)	66,1 / 70,3 (29 – 140)	55,8 / 54,6 (31 – 85)	59,5 / 59,9 (31 – 85)
	Zone 5	68,5 / 67,5 (41 – 92)	71,3 / 71,0 (41 – 94)	74,4 / 72,2 (60 – 85)	74,0 / 73,0 (60 – 85)
	Gesamter Landkreis [#]	77,7 / 83,5 (0,6 – 357)	86,4 / 94,5 (0,6 – 357)	68,9 / 76,3 (20 – 216)	82,3 / 75,1 (20 – 223)
LK Spree-Neiße	Zone 1	69,9	71,5	64,6	65,1
	Zone 2	90,4	89,1	74,0	74,0
	Zone 3	74,0	81,0	54,4	66,0
	Zone 4	71,3	73,9	64,5	66,6
	Zone 5	69,8	70,5	59,4	58,8
	Gesamter Landkreis	73,7	k. A.	61,2	k. A.

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

** (Spannen der Gemarkungsmittel, für LK OSL)

[#] Spannenangaben aus Pachtverträgen

Durchschnittliche Pachten der im Jahr 2022 registrierten Neuabschlüsse (vom 01.01. bis 31.12. des Jahres)

Im Jahr 2022 wurden im Landkreis **Spree-Neiße** insgesamt 673 Neuabschlüsse (Vorjahr 897) mit einer Gesamtpachtfläche von 2.367 ha von Landpachtverträgen erfasst. Es war jedoch aus personellen Gründen nicht möglich, weitere Daten bereitzustellen.

Für den Landkreis **Oberspreewald-Lausitz** konnten nur 96 Neuabschlüsse im Jahr 2022 registriert werden. Die Pachtflächen betragen in Summe rd. 430,4 ha Ackerland und rd. 69,1 ha Grünland.

Durchschnittliche Neupachten für Acker- und Grünland					
Bereich		Ø Pacht für Ackerland* (Spanne)** €/ha/Jahr		Ø Pacht für Grünland* (Spanne)** €/ha/Jahr	
		2021	2022	2021	2022
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1	143,0 / 145,3 (95 – 194)	165,4 / 152,6 (131 – 226)	96,5 / 98,2 (75 – 118)	94,5 / 95,5 (65 – 150)
	Zone 2	144,9 / 150,5 (50 – 232)	141,3 / 149,9 (80 – 303)	141,5 / 210,7 (90 – 275)	158,5 / 201,5 (100 – 348)
	Zone 3	152,6 / 160,6 (99 – 280)	137,0 / 222,0 (75 – 283)	89,3 / 126,1 (1 – 140)	87,1 / 116 (60 – 124)
	Zone 4	92,4 / 91,1 (75 – 120)	216,4 / 280,4 (90 – 298)	93,6 / 92,6 (75 – 100)	209,1 / 240,0 (80 – 296)
	Zone 5	k. A.	110,2 / 108,2 (100 – 131)	k. A.	107,4 / 96,6 (75 – 140)
	Gesamter Landkreis [#]	127,4 / 138,8 (50 – 280)	164,2 / 217,9 (75 – 303)	105,9 / 124,6 (1 – 275)	132,2 / 145,8 (60 – 348)
LK Spree-Neiße	Zone 1 bis 5	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	Gesamter Landkreis [#]	95,02	k. A.	82,36	k. A.

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

** (Spannen der Gemarkungsmittel, für LK OSL)

[#] Spannenangaben aus Pachtverträgen

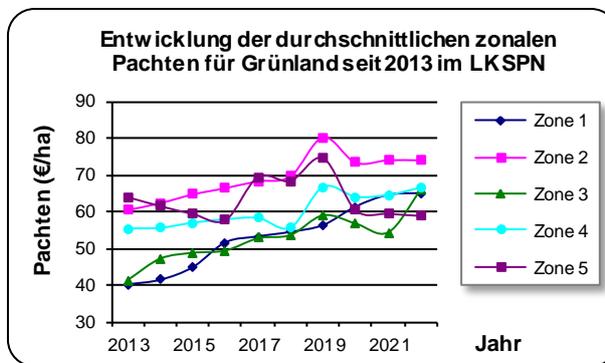
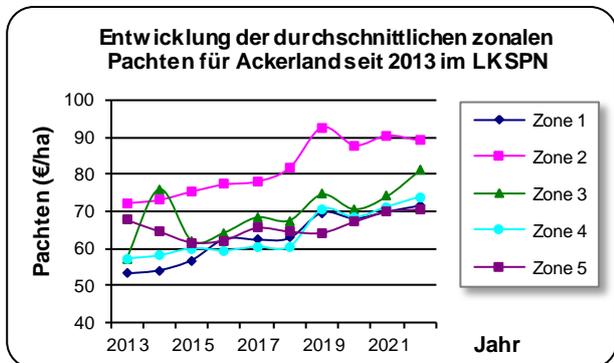
k. A. – keine Angaben, da keine zonale Unterteilung möglich war, da zu wenige neuen Pachtverträge geschlossen wurden

11.3.2 Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Entwicklung der zonalen Bestandspachten

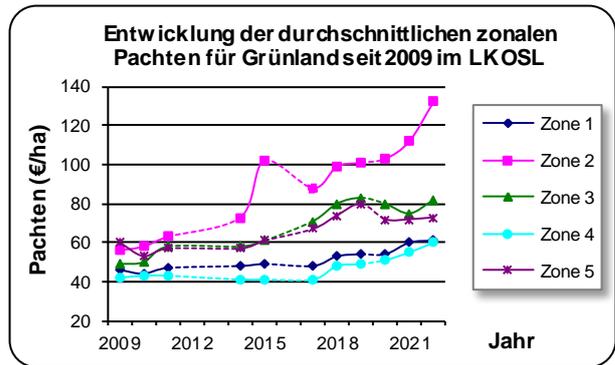
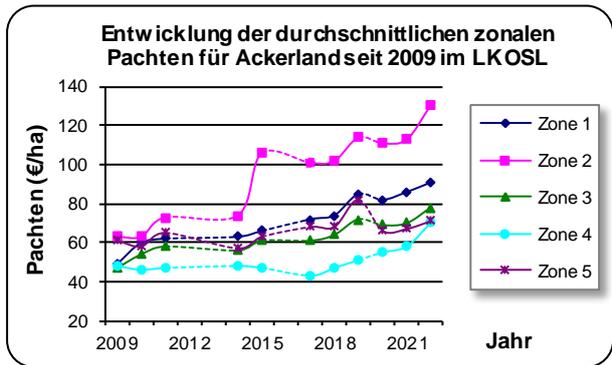
Für den Landkreis Spree-Neiße wurden bisher die durchschnittlichen Pachten gemeindeweise ausgewiesen. Im Grundstücksmarktbericht 2014 erfolgt erstmals eine zonale Zuordnung der abgeschlossenen Pachtverträge.

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



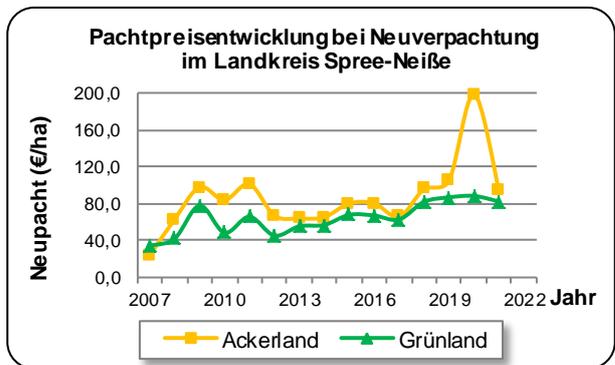
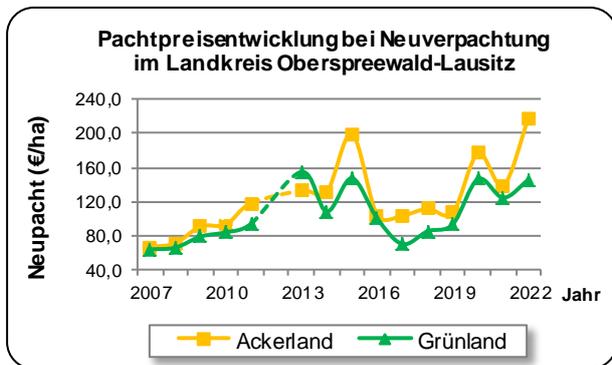
Die Entwicklungen der durchschnittlichen zonalen Bestandspachten für Acker- und Grünland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz sind aus den nachfolgenden Grafiken ersichtlich.

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



Entwicklung der Neupachten

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



11.3.3 Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten

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

Der § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG besagt:

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

Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

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

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

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

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

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

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

205,00 €/ha und Jahr.

Kleingartenpachten

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

Bisherige Pachten basieren in der Mehrzahl der Pachtverträge auf den in den 1990-er und 2000-er Jahren durch die Gutachterausschüsse ermittelten ortsüblichen Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.

12 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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

Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das für Inneres zuständige Ministerium nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft oder der Gebietskörperschaften zu Mitgliedern des Gutachterausschusses für eine Amtszeit von fünf Jahren bestellt. Die derzeitige Amtsperiode der regionalen Gutachterausschüsse läuft vom 01.01.2019 bis 31.12.2023.

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

12.1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6),
- 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 Verordnung vom 29. August 2022 (GVBl. II/22 Nr. 61),
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146),
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562).

12.2 Die regionalen Gutachterausschüsse

12.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

Den regionalen Gutachterausschüssen obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

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

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

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

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

Gemäß § 11 Abs. 1 BbgGAV hat die Geschäftsstelle anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung bei berechtigtem Interesse zu erteilen. Grundstücksbezogene Auskünfte erhalten die in § 11 Abs. 2 BbgGAV genannten öffentlichen Stellen und Sachverständige, soweit die Auskunft zur Wertermittlung erforderlich ist.

Die übermittelten Daten sind streng vertraulich zu behandeln und dürfen ausschließlich für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie übermittelt werden. Im Rahmen der Zweckbindung darf ihre Weitergabe gemäß § 11 Abs. 3 BbgGAV nur anonymisiert (z. B. ohne Flurstücks- und Hausnummer) erfolgen.

12.2.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz setzt sich neben selbstständig tätigen Sachverständigen auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung, aus Fachleuten der Bereiche Bauwesen, Vermessungswesen, Wohnungswirtschaft sowie der Immobilienwirtschaft zusammen.

Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften sind außerdem Bedienstete der für den Bereich zuständigen Finanzämter in den Gutachterausschuss berufen worden.

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

Vorsitzender:	Thomas Schöne	Fachbereichsleiter Kataster u. Vermessung
Stellv. Vorsitzende:	Christian Linke	öbuv. Sachverständiger
Ehrenamtliche Gutachter:	Günter Böhnisch	Bauplaner, Sachverständiger
	Uwe Henkel	Hausverwalter
	Uwe Kirste	Sachverständiger, Baubetreuung
	Ralph Karsunke	Sachverständiger, Vermessungsingenieur
	Heinz-Jürgen Hanschke	öbuv. Sachverständiger
	Marlies Hofmann	Sachverständige
	Heike Köllner	Sachverständige
	Marian Michaelis	Vorsitzender im LK Dahme-Spreewald
	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
Bedienstete Finanzamt (FA):	Maria Schröter	Sachbearbeiterin Finanzamt Cottbus
	Jenny Günther	Sachbearbeiterin Finanzamt Calau
Stellvertreter(in) FA:	Heike Schmidt	Sachbearbeiterin Finanzamt Cottbus
	Bianka Nyland	Sachbearbeiterin Finanzamt Calau

12.2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den Landkreisen SPN und OSL

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

Darüber hinaus gibt die Geschäftsstelle auch Auskünfte über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne der §§ 12 bis 23 ImmoWertV, wie z.B. über Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, 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
Sachbearbeiter/in		Tel.: 0355 / 49 91 – 22 47
Sachbearbeiterin	Frau Kraink	Tel.: 0355 / 49 91 – 21 24
Sachbearbeiter/in		Tel.: 0355 / 49 91 – 21 04
Sachbearbeiter	Herr Schneidereit	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 48
Sachbearbeiterin	Frau Seidel	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 16

Telefonische Auskünfte erhältlich unter:

0355 / 49 91 – 22 47

Allgemeine Sprechzeiten:

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

12.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg

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

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

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts sowie einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn das Gutachten eines regionalen Gutachterausschusses vorliegt,
- Erarbeitung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg,
- Erfassung, Auswertung und Bereitstellung von landesweiten Daten für Sondernutzungen,
- Erarbeitung verbindlicher Standards für die überregionale Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse,
- Abgabe von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung.
- Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Obere Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Betriebssitz Frankfurt (Oder), eingerichtet.

Der Geschäftsstelle obliegen die Geschäfte der laufenden Verwaltung des Oberen Gutachterausschusses. Nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses führt sie außerdem alle vorbereitenden Arbeiten zur Erfüllung seiner Aufgaben durch und ist verantwortlich für die Datensammlung von Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind (Sondernutzungen).

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

Anhang 1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Gutachterausschuss Landkreis / Kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon / Telefax E-Mail-Adresse
Barnim (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(03334) 2 14 19 46 / (03334) 2 14 29 46 gutachterausschuss@kvbarnim.de
Brandenburg an der Havel (BRB)	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Bbg. a. d. H. 14767 Brandenburg an der Havel	(03381) 58 62 03 / (03381) 58 62 04 gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(0355) 612 42 13 / (0355) 612 13 42 03 gutachterausschuss@cottbus.de
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(03546) 20 27 58 / (03546) 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	Postfach 47 04912 Herzberg/Elster	(03535) 46 27 06 / (03535) 46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1352 14703 Rathenow	(03321) 4 03 61 81 / (03321) 40 33 61 81 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(03346) 8 50 74 61 / (03346) 8 50 74 69 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(03301) 6 01 55 81 / (03301) 6 01 80 510 gutachterausschuss@oberhavel.de
Oder-Spree (LOS)/ Stadt Frankfurt (Oder) (FF)	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(03366) 35 17 10 / (03366) 35 17 18 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(03391) 6 88 62 11 / (03391) 6 88 62 09 gutachter@opr.de
Potsdam (P)	Landeshauptstadt Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	(0331) 2 89 31 82 / (0331) 2 89 84 31 83 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Potsdam-Mittelmark (PM)	Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(03328) 31 83 11 / (03328) 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(03876) 71 37 91 / (03876) 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße / Ober- spreewald-Lausitz (SPN) / (OSL)	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(0355) 49 91 22 47 / (0355) 49 91 21 11 gaa-spn-osl@lkspn.de
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6 08 42 99 / (03371) 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(03332) 580 23 13 / (03332) 580 23 50 gaa@uckermark.de
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg Geschäftsstelle	beim Landesbetrieb Landesvermessung u. Geobasisinformation Brandenburg Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	(0335) 55 82-520 / (0335) 55 82-503 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Landesbetrieb (LGB) Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(0331) 88 44 123 / (0331) 88 44 16 123 kundenservice@geobasis-bb.de

Anhang 2 Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis OSL

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

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

Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis SPN

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

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

Anhang 3 Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2022)¹⁶

Bevölkerungszahlen der Städte und Gemeinden im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Altdöbern	↑	2 447	Lübbenau/Spreewald	↓	15 726
Bronkow	↓	555	Luckaitztal	↓	767
Calau	↑	7 660	Neu-Seeland	↑	586
Frauendorf	↓	696	Neupetershain	↓	1 209
Großkmehlen	↑	1 067	Ortrand	↑	2 057
Großräschen	↑	8 445	Ruhland	↑	3 770
Grünewald	↑	515	Schipkau	↑	6 685
Guteborn	↑	522	Schwarzbach	↓	633
Hermsdorf	↓	750	Schwarzheide	↑	5 681
Hohenbocka	↓	994	Senftenberg	↑	23 405
Kroppen	↑	720	Tettau	↑	758
Lauchhammer	↑	14 143	Vetschau/Spreewald	↓	7 723
Lindenau	↑	749			

Bevölkerungszahlen der Städte und Gemeinden im Landkreis Spree-Neiße

Briesen	↑	798	Kolkwitz	↑	9 348
Burg (Spreewald)	↓	4 246	Neiße-Malxetal	↓	1 589
Dissen-Striesow	↑	980	Neuhausen/Spree	↑	4 954
Döbern	↓	3 126	Peitz	↑	4 427
Drachhausen	↓	754	Schenkendöbern	↑	3 495
Drebkau	↑	5 511	Schmogrow-Fehrow	↓	800
Drehnow	↑	505	Spremberg	↑	21 585
Felixsee	↓	1 829	Tauer	↑	703
Forst (Lausitz)	↑	17 855	Teichland	↓	1 074
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	↓	816	Tschernitz	↓	1 190
Guben	↓	16 363	Turnow-Preilack	↓	1 103
Guhrow	↓	516	Welzow	↑	3 297
Heinersbrück	↓	583	Werben	↑	1 730
Jämlitz-Klein Döben	↓	442	Wiesengrund	↑	1 351
Jänschwalde	↑	1 523			

¹⁶ Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Spree-Nei%C3%9Fe;
https://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Oberspreewald-Lausitz

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

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

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

Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone
Atterwasch	1	Groß Oßnig	4	Milkersdorf	3
Babow	3	Groß Schacksdorf	1	Mulknitz	2
Bagenz	4	Grötsch	1	Müschchen	3
Bärenbrück	1	Guben	2	Naundorf	2
Bärenklau	1	Guhrow	3	Neuendorf	1
Bloischdorf	4	Gulben	3	Neuhausen	4
Bohrau	2	Haasow	4	Papitz	3
Bohsdorf	4	Haidemühl	5	Peitz	1
Bresinchen	2	Hänchen	3	Pinnow	1
Briesen	3	Heinersbrück	1	Preilack	1
Briesnig	2	Horno	2	Preschen	1
Bühlow	4	Hornow	4	Proschim	5
Burg (Spreewald)	3	Jämlitz	4	Pulsberg	5
Casel	5	Jänschwalde	1	Radeweise	5
Deulowitz	1	Jehserig	5	Reicherskreuz	1
Dissen	3	Jerischke	1	Reuthen	4
Döbern	4	Jessen	5	Roggosen	4
Domsdorf	5	Jethe	1	Roitz	5
Drachhausen	1	Jocksdorf	1	Schenkendöbern	1
Drebkau	5	Kahsel	4	Schlagsdorf	2
Drehnow	1	Kathlow	4	Schmogrow	3
Drewitz	1	Kausche	5	Schönheide	5
Drieschnitz	4	Kerkwitz	2	Schönhöhe	1
Eichow	3	Klein Bademeusel	2	Schorbus	3
Fehrow	1	Klein Buckow	5	Sellessen	4
Forst (Lausitz)	2	Klein Döbbern	4	Sembten	1
Frauendorf	4	Klein Düben	4	Sergen	4
Friedrichshain	4	Klein Gaglow	3	Siewisch	5
Gablenz	4	Klein Jamno	1	Simmersdorf	1
Gahry	4	Klein Kölzig	4	Spremberg	5
Glinzig	3	Klein Loitz	4	Staakow	1
Gosda	1	Kolkwitz	3	Stradow	5
Grabko	1	Komptendorf	4	Straußdorf	5
Grano	1	Koppatz	4	Striesow	3
Graustein	5	Krayne	1	Tauer	1
Greifenhain	5	Krieschow	3	Terpe	5
Grießen	2	Laubsdorf	4	Trebendorf	4
Groß Bademeusel	2	Laubst	5	Tschernitz	4
Groß Buckow	5	Lauschütz	1	Türkendorf	5
Groß Döbbern	4	Leuthen	3	Turnow	1
Groß Drewitz	1	Lieskau	5	Wadelsdorf	4
Groß Gastrose	2	Limberg	3	Weißagk	1
Groß Jamno	1	Lübbinchen	1	Welzow	5
Groß Kölzig	4	Mattendorf	4	Werben	3
Groß Luja	4	Maust	1	Wolfshain	4
				Wolkenberg	5

Anhang 6 Sorbische Ortsnamen – im Landkreis OSL

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

Anhang 7 Sorbische Ortsnamen – im Landkreis Spree-Neiße

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

Landkreis Spree-Neiße / Wokrejs Sprjewja-Nysa			
Kolkwitz	Gołkojce	Spremberg	Grodk
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	Lěšk
Alte Siedlung	Stare Sedliščo	Schönheide	Prašyjca
Annahof	Aniny Dwór	Schwarze Pumpe	Carna Plumpa
Krieschow Vor- werk	Vorwerk Forbark	Sellessen	Zelezna
Neue Siedlung	Nowe Sedliščo	Terpe	Terpje
Putgolla	Pódgóla	Trattendorf	Dubrawa
Rabenau	Rabenow	Türkendorf	Zakrjow
Neuhausen/Spree	Kopańce/Sprjewja	Wadelsdorf	Zakrjejc
Groß Döbbern	Wjelike Dobrynje	Weskow	Wjaska
Haasow	Hažow	Bühlow	Běła
Schenkendöbern	Derbno	Muckrow	Mokra
Grano	Granow	Hornow- Vorwerk	Lěšćański For- wark
Groß Gastrose	Góśceraž	Obertrattendorf	Górna Dubrawa
Kerkwitz	Keřkojce	Pulsberg	Lutoboř
Taubendorf	Dubojce	Welzow	Wjelcej
Klein Gastrose	Mały Góśceraž	Proschim	Prožym
		Karlseld	Karlowe Pólo
		Sibirien	Sibirska

Bei der Verwendung von Gemeindennamen im angestammten Siedlungsgebiet sind diese gemäß § 9 Absatz 4 BbgKVerf (Kommunalverfassung des Landes Brandenburg) zweisprachig in Deutsch und Niedersorbisch anzugeben.

Glossar

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

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

Abkürzungsverzeichnis

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

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