

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz hat in zwei nicht öffentlichen Beratungen am 04.02.2026 und 11.02.2026 die zonalen Bodenrichtwerte für baureifes und sonstiges Land sowie zonale Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zum Stichtag 01.01.2026 beschlossen.

Für den **Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa** (LK SPN) wurden **484** zonale Bodenrichtwerte für baureifes Land und **15** Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ermittelt.

Für den **Landkreis Oberspreewald-Lausitz/Wokrejs Górne Błota-Łużyca** (LK OSL) hat der Gutachterausschuss **456** zonale Bodenrichtwerte für baureifes und sonstiges Land und **15** Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke beschlossen.

Es wurde **1 neue** Bodenrichtwertzonen für Bauland (LK SPN) gebildet. Somit erhöhte sich die **Zahl der zonalen Bodenrichtwerte** per 01.01.2026 auf insgesamt **970**.

### **Bodenrichtwertentwicklungen – baureifes und sonstiges Land**

Die Marktsituation im Jahr 2025 zeigte sich insgesamt stabil, wenngleich regional unterschiedlich ausgeprägt. Ein genereller Negativtrend war nicht erkennbar. In der überwiegenden Zahl der Bodenrichtwertzonen bestätigten die ausgewerteten Kaufverträge das bestehende Preisniveau. Punktuell waren jedoch Anpassungen erforderlich, um die tatsächliche Marktentwicklung sachgerecht abzubilden. Im Rückblick auch auf die Entwicklung jeden Gebietes innerhalb der letzten Jahre wurden die einzelnen Bodenrichtwerte diskutiert und in demokratischer Abstimmung mehrheitlich beschlossen.

### **Entwicklungen im Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa**

Im Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa blieben **452** Bodenrichtwerte (entspricht 94 %) in Ihrer Höhe **unverändert**. Außerdem wurden **28** Bodenrichtwerte **angehoben** und **3** Bodenrichtwerte **abgesenkt**.

Die stärkste Einzelanpassung wurde in der Stadt Spremberg/Grodtk mit einer Erhöhung um 20 €/m<sup>2</sup> beschlossen. Darüber hinaus wurden dort weitere Erhöhungen um 5 €/m<sup>2</sup> und 1 €/m<sup>2</sup> vorgenommen.

Im Amt Peitz wurden mehrere Anpassungen zwischen 2 €/m<sup>2</sup> und 10 €/m<sup>2</sup> beschlossen. Zusätzlich wurde eine Absenkung um 2 €/m<sup>2</sup> vorgenommen. Im Ortsteil Tornow wurde darüber hinaus eine neue Bodenrichtwertzone für Gewerbebauland mit einem Bodenrichtwert von 10 €/m<sup>2</sup> gebildet.

Eine Erhöhung um 9 €/m<sup>2</sup> erfolgte in der Stadt Guben. In der Gemeinde Kolkwitz wurden mehrere Bodenrichtwerte um 2 €/m<sup>2</sup> bis 5 €/m<sup>2</sup> angehoben. Gleichzeitig wurden dort zwei Absenkungen um 10 €/m<sup>2</sup> beziehungsweise 2 €/m<sup>2</sup> beschlossen.

In den Städten Drebkau/Drjowk und Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca), im Amt Döbern sowie in den Gemeinden Burg (Spreewald)/Bórkowy (Błota) und Neuhausen/Spree erfolgten punktuelle Erhöhungen im Bereich zwischen 2 €/m<sup>2</sup> und 5 €/m<sup>2</sup>.

In der Gemeinde Schenkendöbern/Derbno und der Stadt Welzow/Wjelcej blieben die Bodenrichtwerte unverändert.

### Entwicklungen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz/Wokrejs Górne Błota-Łużyca

Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz/Wokrejs Górne Błota-Łużyca liegt die Zahl der **unveränderten** Bodenrichtwerte bei **434** (entspricht 95 %). Insgesamt wurden 22 Bodenrichtwerte angehoben, Absenkungen waren nicht erforderlich.

Die deutlichste Einzelanhebung wurde in der Kreisstadt Senftenberg/Zły Komorow mit einer Erhöhung um 20 €/m<sup>2</sup> beschlossen. Weitere wenigen Anpassungen erfolgten dort im Bereich um 2 €/m<sup>2</sup> bzw. 5 €/m<sup>2</sup>.

In der Stadt Ruhland wurden Anpassungen zwischen 2 €/m<sup>2</sup> und 10 €/m<sup>2</sup> vorgenommen. Für den Bereich der Stadt Calau/Kalawa wurden mehrere Erhöhungen zwischen 1 €/m<sup>2</sup> und 5 €/m<sup>2</sup> beschlossen.

In Großräschen erfolgten Anpassungen um 2 €/m<sup>2</sup>, 5 €/m<sup>2</sup> und 8 €/m<sup>2</sup>.

Punktueller Erhöhungen zwischen 1 €/m<sup>2</sup> und 5 €/m<sup>2</sup> gab es in den Städten Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald/Lubnjow/Błota, im Amt Altdöbern und der Gemeinde Schipkau.

In der Stadt Schwarzheide sowie in den Ämtern Ortrand und Vetschau/Spreewald/Wětošow/Błota blieben die Bodenrichtwerte unverändert.

### Bodenrichtwerte und deren Entwicklungen – land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Die **20** zonalen Bodenrichtwerte für **landwirtschaftliche Grundstücke** entwickelten sich innerhalb der **beiden Landkreise** zum Stichtag **01.01.2026** sehr differenziert. Sie reicht von stagnierend in 12 Zonen über steigend in 7 Zonen bis rückläufig in einer Zone.

Zum 01.01.2025 entfiel die Ausnahmeregelung im Land Brandenburg, Bodenrichtwert für Forsten inklusiven Aufwuchs zu ermitteln.

Nun greift der § 14 Absatz 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), wonach Bodenrichtwerte für Forsten **keinen Wertanteil für den Aufwuchs enthalten dürfen**.

Daher beziehen sich nun die **10 Bodenrichtwerte für Forsten** auf **fiktiv unbestockte Flächen** (Bodenrichtwert für Waldboden).

Auf Grund selten gehandelter reiner Waldbodenflächen, muss der Gutachterausschuss auf eine andere Art der Ermittlung ausweichen. Dazu wurden Notarverträge ausgewertet, bei denen der Wert des Bestandes zusätzlich zum Kaufpreis ausgewiesen war oder durch Befragung der Vertragspartner in Erfahrung gebracht werden konnte.

Der Wert des Bestandes wurde bei den Analysen zum Abzug gebracht und der so ermittelte fiktive Waldbodenwert ins Verhältnis zum Gesamtpreis gesetzt. Zur Ableitung des unbestockten Waldbodenwertes wurde ein über mehrere Jahre durchschnittlicher Anteil am Gesamtpreis in Höhe von **35 %** ermittelt und beschlossen.

Dieser Prozentsatz wurde zum Stichtag 01.01.2026 für die Ableitung der zonalen Bodenrichtwerte für Forsten ohne Aufwuchs (*Bodenrichtwert für reinen Waldboden*) zugrunde gelegt.

Die Ermittlung der zonalen Bodenrichtwerte für Forsten (*Wald*) läuft nun in 2 Schritten ab:

Zuerst werden die zonalen Werte für Forsten mit Aufwuchs ermittelt. Danach erfolgt die Ableitung der Bodenrichtwerte für Forsten ohne Aufwuchs durch Anwendung des Prozentsatzes in Höhe von 35 %. Diese Vorgehensweise lässt somit auch eine Aussage zur Marktentwicklung von bestockten Forstflächen zu.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen  
Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz**

**Bodenrichtwerte zum 01.01.2026**

**Mitteilung vom 15.03.2026**

Das Bodenrichtwert-Niveau zum **01.01.2026** und die Entwicklung der zonalen Bodenrichtwerte für **Ackerland**, **Grünland** und **Forsten** sind in der nachfolgenden Tabelle übersichtlich zusammengestellt.

Zone	Ackerland		Grünland	
	BRW €/m <sup>2</sup>	Entwicklung	BRW €/m <sup>2</sup>	Entwicklung
<b>Landkreis Spree-Neiße</b>				
Heidewald-Malxe-Niederung	0,55 / AZ 25	±0,00 €/m <sup>2</sup>	0,60 / GZ 35	+0,05 €/m <sup>2</sup>
Neiße-Niederung	0,60 / AZ 35	+0,05 €/m <sup>2</sup>	0,50 / GZ 35	±0,00 €/m <sup>2</sup>
Oberspreewald	0,70 / AZ 33	+0,05 €/m <sup>2</sup>	0,60 / GZ 35	±0,00 €/m <sup>2</sup>
Muskauer Faltenbogen	0,70 / AZ 30	±0,00 €/m <sup>2</sup>	0,70 / GZ 35	±0,00 €/m <sup>2</sup>
Lausitzer Höhenrücken	0,70 / AZ 30	+0,05 €/m <sup>2</sup>	0,60 / GZ 35	±0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>				
Spreewald	0,60 / AZ 30	±0,00 €/m <sup>2</sup>	0,50 / GZ 25	+0,05 €/m <sup>2</sup>
Lu-Ca Beckenland	0,90 / AZ 33	+0,05 €/m <sup>2</sup>	0,70 / GZ 35	+0,05 €/m <sup>2</sup>
Hügelland	0,80 / AZ 27	±0,00 €/m <sup>2</sup>	0,60 / GZ 30	-0,05 €/m <sup>2</sup>
Tiefland	0,65 / AZ 25	±0,00 €/m <sup>2</sup>	0,60 / GZ 35	±0,00 €/m <sup>2</sup>
Ki-Fi Beckenland	0,75 / AZ 30	±0,00 €/m <sup>2</sup>	0,65 / GZ 35	±0,00 €/m <sup>2</sup>

Zone	Forsten			
	ohne Aufwuchs		mit Aufwuchs	
	BRW €/m <sup>2</sup>	Entwicklung	Wert €/m <sup>2</sup>	Entwicklung*
<b>Landkreis Spree-Neiße</b>				
Heidewald-Malxe-Niederung	0,19 / F	+0,01 €/m <sup>2</sup>	0,55	+0,05 €/m <sup>2</sup>
Neiße-Niederung	0,23 / F	+0,02 €/m <sup>2</sup>	0,65	+0,05 €/m <sup>2</sup>
Oberspreewald	0,23 / F	+0,02 €/m <sup>2</sup>	0,66	+0,06 €/m <sup>2</sup>
Muskauer Faltenbogen	0,23 / F	±0,00 €/m <sup>2</sup>	0,65	±0,00 €/m <sup>2</sup>
Lausitzer Höhenrücken	0,19 / F	+0,00 €/m <sup>2</sup>	0,55	±0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>				
Spreewald	0,18 / F	±0,00 €/m <sup>2</sup>	0,50	±0,00 €/m <sup>2</sup>
Lu-Ca Beckenland	0,22 / F	-0,01 €/m <sup>2</sup>	0,63	-0,02 €/m <sup>2</sup>
Hügelland	0,21 / F	±0,00 €/m <sup>2</sup>	0,60	±0,00 €/m <sup>2</sup>
Tiefland	0,21 / F	±0,00 €/m <sup>2</sup>	0,60	±0,00 €/m <sup>2</sup>
Ki-Fi Beckenland	0,22 / F	+0,04 €/m <sup>2</sup>	0,63	+0,13 €/m <sup>2</sup>

\* Entwicklung des Wertes für **Forsten mit Aufwuchs** (gegenüber 2025)

Die Veröffentlichung der beschlossenen Bodenrichtwerte gemäß § 12 Abs. 2 der Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg (BbgGAV) erfolgt im Internet über das amtliche Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“. Es ist unter der folgenden Adresse zu erreichen:

<https://boris.brandenburg.de/>

Dort stehen alle Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2010 jederzeit online und **unentgeltlich** zur Einsichtnahme und **gebührenfrei** zum Download zur Verfügung.

Außerdem besteht die Möglichkeit, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses während der Sprechzeiten Auskünfte zu den Bodenrichtwerten kostenfrei in telefonischer oder gebührenpflichtig in schriftlicher Form zu erhalten.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen  
Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz**

**Bodenrichtwerte zum 01.01.2026**

**Mitteilung vom 15.03.2026**

---

Die Geschäftsstelle befindet sich im Landesgerichts- und Behördenzentrum Südeck, beim Fachbereich Kataster und Vermessung des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa.

Hausanschrift: Vom-Stein-Straße 30, 03050 Cottbus/Chóšebuz

Telefonisch ist diese zu den Sprechzeiten unter (0355) 49 91 – 22 47 zu erreichen.

Sprechzeiten:

Dienstag	8.00 Uhr – 12.00 Uhr	und	13.00 Uhr – 18.00 Uhr
Donnerstag	8.00 Uhr – 12.00 Uhr	und	13.00 Uhr – 16.00 Uhr

Weiterführende Informationen finden Sie auf der Homepage der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg unter: <https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/>