

Grundstücksmarktbericht 2015

Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz



Verwaltungsgebäude beider Landkreise

Impressum

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz
Geschäftsstelle	beim FB Kataster und Vermessung Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus
	Telefon: 0355 / 49 91 – 22 47 Telefax: 0355 / 49 91 – 21 11 E-Mail: gaa-spn-osl@lkspn.de Internet: http://www.gutachterausschuss-bb.de/SPN-OSL/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2015 bis 31.12.2015
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2015 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2016 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Juli 2016
Bezug:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Anschrift usw. siehe oben)
Gebühr:	30 € ¹
Foto:	<i>Pressestellen der jeweiligen Landkreise, Ansicht: Verwaltungen der Landkreise</i>
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

¹entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)

Inhaltsverzeichnis

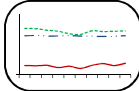

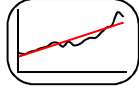
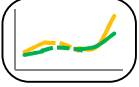




	Seite
1 DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	7
2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS	7
3 RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.1.1 Geografische Lage und Daten	8
3.1.2 Regional- und Landesplanung	9
3.1.3 Verkehr, Infrastruktur	9
3.1.4 Verwaltungsstrukturen	10
3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten	11
3.2.1 Bevölkerung und Arbeitsmarkt	11
3.2.2 Kaufkraftkennziffern	12
3.2.3 Wirtschaftsstruktur	12
3.2.4 Tourismus	13
3.2.5 Bautätigkeit, Stadtumbau und Wohnen	14
4 ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE	15
4.1 Vertragsvorgänge	16
4.2 Flächenumsatz	16
4.3 Geldumsatz	17
4.4 Zwangsversteigerungen	18
5 BAULAND	19
5.1 Allgemeines, Umsatzzahlen	19
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau	20
5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung	21
5.2.1.1 selbständige Wohnbaugrundstücke	21
5.2.1.2 übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke	22
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	22
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	24
5.2.3.1 Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen	25
5.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen	26
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	27
5.4 Bauland für Gewerbe	27
5.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung	27
5.4.2 Bodenpreisindexreihen	27
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	29
5.6 Sonstiges Bauland	29
5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden	29
5.6.2 Erholungsgrundstücke	30
5.6.3 Grundstücke für soziale / kulturelle Einrichtungen	30
5.7 Erbbaurechte	30
5.8 Arrondierungsflächen	31
6 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	33
6.1 Allgemeines, Umsatzzahlen	33
6.1.1 Die Agrarstruktur der Landkreise	33

6.1.2	Die Forststruktur der Landkreise	34
6.1.3	Rahmenbedingungen für die Marktanalyse	34
6.1.4	Umsatzzahlen	36
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	38
6.2.1	Preisniveau und Preisentwicklung für landwirtschaftliche Nutzflächen	38
6.2.1.1	Preisniveau und Preisentwicklung des Ackerlandes	38
6.2.1.2	Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes	39
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	41
6.2.3	Einflussgrößen auf das Preisniveau	43
6.2.3.1	Einfluss der Ackerzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten	44
6.2.3.2	Einfluss der Grünlandzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten	44
6.2.3.3	Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis bei landwirtschaftlichen Flächen	45
6.2.3.4	Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen	45
6.2.4	Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	46
6.2.5	Einflussgrößen auf das Preisniveau	46
6.2.5.1	Einfluss der Bodenbonität bei objektnahen landwirtschaftlichen Flächen	46
6.2.5.2	Einfluss der Grundstücksgröße bei objektnahen landwirtschaftlichen Flächen	46
6.2.5.3	Beziehungen zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken	47
6.2.6	Naturschutzflächen	47
6.2.7	Unland, Geringstland	47
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	48
6.3.1	Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen	48
6.3.2	Waldpreisindexreihen	49
6.3.3	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	51
6.3.3.1	Einfluss der Flächengröße	51
6.3.3.2	Einfluss der Lage bei forstwirtschaftlichen Flächen	52
6.3.4	Preisniveau objektnaher Waldflächen	52
6.3.5	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	53
6.3.5.1	Einfluss der Grundstücksgröße	53
6.3.5.2	Beziehung zu reinen forstwirtschaftlichen Nutzflächen	53
6.3.6	Waldflächen unter Naturschutz	53
7	SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	54
7.1	Gartenland	54
7.1.1	Hausgärten	54
7.1.2	Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten	55
7.2	Lagerflächen, Deponien	56
7.3	Erneuerbare Energien	56
7.3.1	Solaranlagen / Photovoltaikanlagen	56
7.3.2	Übergabestationen	57
7.4	Abbauland	57
7.5	Wasserflächen	58
7.6	Private Wege	58
7.7	Gemeinbedarfsflächen	59
7.7.1	Verkehrsflächen	59
8	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	60
8.1	Allgemeines	60
8.1.1	Kriterien für eine qualifizierte Auswertung	60
8.1.2	Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen	60
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	61
8.2.1	Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern	61

8.2.1.1	Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern	61
8.2.1.2	Übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern	63
8.2.1.3	Zweifamilienhäuser	64
8.2.1.4	Bauernhäuser	64
8.3	Sachwertfaktoren	65
8.3.1	Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	66
8.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Einfamilienhäuser	67
8.5	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	68
8.5.1	Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften	68
8.5.2	Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern	69
8.6	Mehrfamilienhäuser	70
8.6.1	Preisniveau und Vergleichspreise	70
8.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	71
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	71
8.7.1	Preisniveau und Vergleichspreise	71
8.7.1.1	Wohn- und Geschäftshäuser	71
8.7.1.2	Büro- und Verwaltungsgebäude	72
8.7.2	Geschäftsgebäude	72
8.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	73
8.7.3.1	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	73
8.7.3.2	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser	74
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	74
8.8.1	Hotel und Gaststätten	74
8.8.2	Produktions- und Lagergebäude	74
8.9	Sonstige bebaute Objekte	75
8.9.1	Garten- und Erholungsgrundstücke	75
8.9.2	Weitere sonstige Gebäude	77
9	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	78
9.1	Allgemeiner Überblick	78
9.2	Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum	78
9.2.1	Erstverkäufe	78
9.2.2	Weiterveräußerungen	79
9.3	Preisniveau von Teileigentum	80
10	BODENRICHTWERTE	81
10.1	Gesetzlicher Auftrag	81
10.2	Bodenrichtwerte für Bauland und deren Entwicklung	81
10.2.1	Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland	83
10.2.2	Bodenrichtwertniveau in neuen Wohngebieten	83
10.2.3	Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland	83
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	84
10.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung	85
10.5	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung	86
11	NUTZUNGSENTGELTE / MIETEN / PACTEN	87
11.1	Nutzungsentgelte	87
11.2	Mieten	87
11.2.1	Wohnraummieten	87

11.2.2	Gewerbemieten	87
11.3	Pachten	90
11.3.1	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	90
11.3.2	Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	91
11.3.3	Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten	92
12.1	Rechtsgrundlagen	93
12.2	Die regionalen Gutachterausschüsse	93
12.2.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	93
12.2.2	Die Mitglieder des Gutachterausschusses	94
12.2.3	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den Landkreisen SPN und OSL	95
12.3	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	95
Anhang 1	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	96
Anhang 2	Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis OSL	97
	Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis SPN	98
Anhang 3	Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2015)	100
Anhang 4	Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis OSL	104
Anhang 5	Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis SPN	105
Anhang 6	Erläuterungen des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg	106
Anhang 7	Beschreibung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren	108
Glossar		109

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Gesamtumsätze:	➤ stabile Marktlage mit leicht steigenden Tendenzen, insbesondere bei bebauten Grundstücken	
Wohnbau-land:	➤ konstante Preise im ländlichen Raum, leicht steigende in städtischen Wohnlagen des LK OSL	
Land- und Forstwirtschaftsflächen:	➤ leicht rückläufige Acker- und Grünlandpreise ➤ weiter positive Preisentwicklung bei Wald	
Pachtentwicklung:	➤ Kontinuierliche Steigerung der Landwirtschaftspachten	
Gartenland:	➤ gestiegene Preise für Hausgärten	
Einfamilienhäuser:	➤ steigendes Preisniveau von Einfamilienhäusern	
Geschäftsgrundstücke:	➤ mehrere Millionenobjekte sorgten für hohen Zuwachs beim Geldumsatz	
Wohnungseigentum:	➤ leicht steigende Kaufpreise beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen in nach 1990 errichteten Gebäuden	

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Grundlage für die vorliegende Veröffentlichung sind die im Programmsystem "Automatisiert geführte Kaufpreissammlung" (AKS) des Landes Niedersachsen zeitnah und in anonymisierter Form erfassten Kauffall-, Miet- und Pachtdatei, die durch umfassende 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 2015, teilweise auch für zurückliegende Jahre, umfassend dargestellt. Für einen flächendeckenden Überblick zum Marktgeschehen wurden die verschiedensten Teilmärkte analysiert und Aussagen zum Preisniveau für die einzelnen Grundstücksarten getroffen. Darüber hinaus werden Informationen über die Rahmenbedingungen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz mitgeteilt, die auf Ursachen für die aktuelle Entwicklung auf dem örtlichen Grundstücksmarkt schließen lassen.

Die durch den Gutachterausschuss abgeleiteten sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 9 ImmoWertV, wie z.B. Bodenpreisindexreihen für baureifes Land und landwirtschaftliche Flächen, Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen sowie Sachwertfaktoren für Wohngrundstücke, ergänzen das veröffentlichte Datenmaterial. Informationen über 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 (SPN) und Oberspreewald-Lausitz (OSL) befinden sich im Südosten des Bundeslandes Brandenburg. Sie grenzen im Norden an die Landkreise Dahme-Spreewald und Oder-Spree, im Westen an den Landkreis Elbe-Elster, im Süden an den Freistaat Sachsen und im Osten an die Republik Polen.



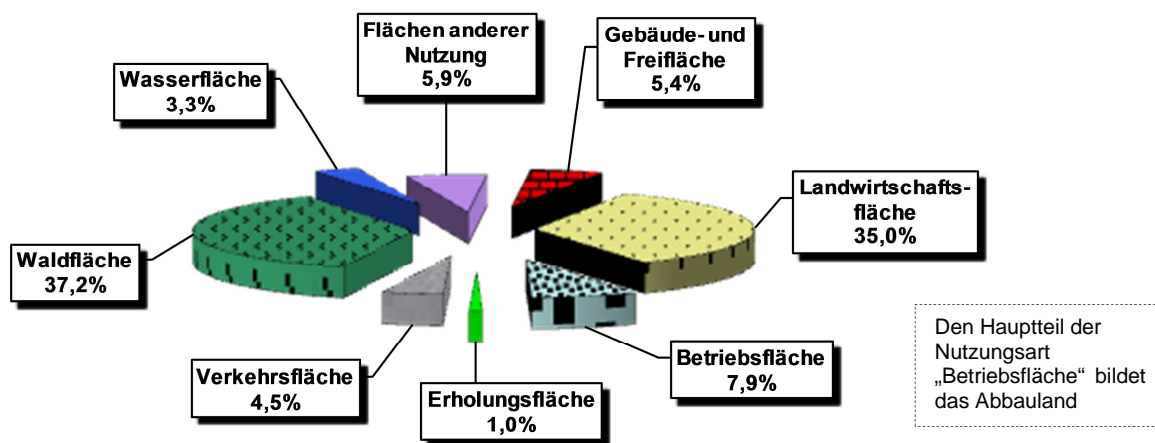
Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg

Beide Kreise liegen im Strukturraum „weiterer Metropolenraum“.

Quelle: Landesvermessung und Geobasisdaten Brandenburg

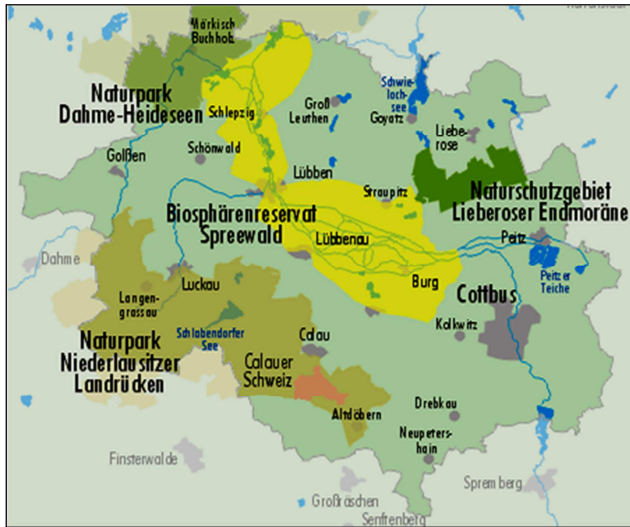
Gesamtfläche: 2.865,2 km² (LK SPN: 1.648,3 km², LK OSL: 1.216,9 km²)
 Höhenlage: 40 bis 201 Meter über dem Meeresspiegel
 Längste Ausdehnung: Nord – Süd: ca. 80 km, Ost – West: ca. 78 km

Prozentuale Verteilung der Flächennutzung



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Flächennutzung im Land Brandenburg, Stand 2013

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



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

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

Quelle: Karte unter www.spreewald.de

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

3.1.2 Regional- und Landesplanung



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

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

Quelle: Landesvermessung und Geobasisdaten Brandenburg

3.1.3 Verkehr, Infrastruktur

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

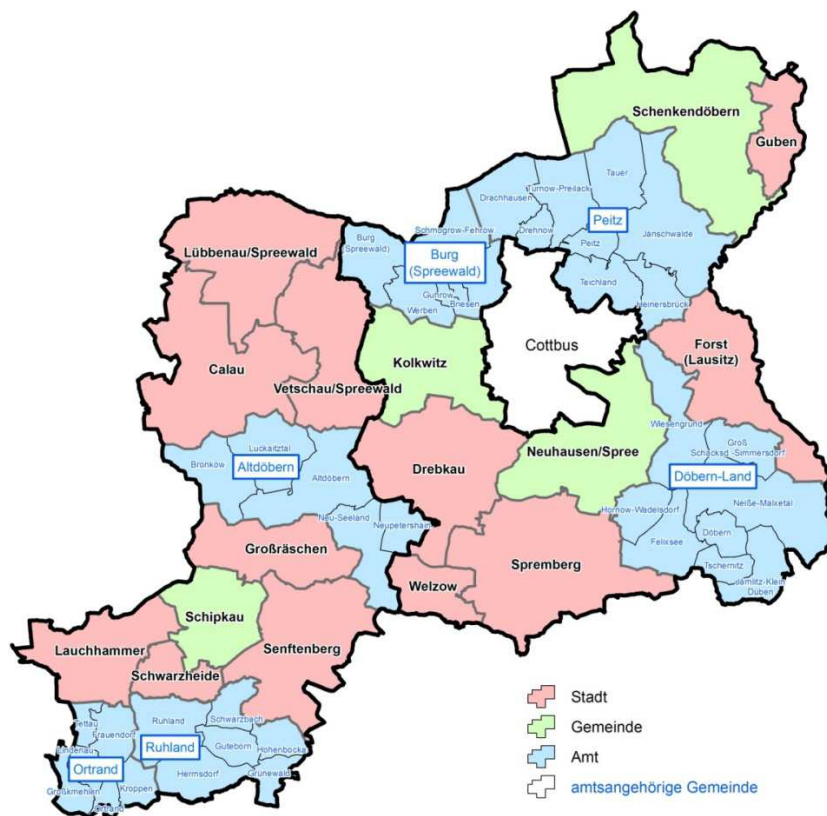
² das **Lausitzer Seenland** – aus einstigen Tagebauen Länder übergreifend geschaffene größte künstliche Seenlandschaft Europas

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

3.1.4 Verwaltungsstrukturen

Der Landkreis Spree-Neiße besteht aus drei Ämtern mit 22 Gemeinden und acht amtsfreien Städten und Gemeinden. Darunter befinden sich sieben Orte mit Stadtrecht (Döbern, Drebkau, Forst (Lausitz), Guben, Peitz, Spremberg und Welzow). Die Kreisstadt des Landkreises Spree-Neiße ist Forst (Lausitz).

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



Die Dienststellen der Kreisverwaltung des Landkreises Spree-Neiße befinden sich in der Kreisstadt Forst (Lausitz) und in den Städten Cottbus, Spremberg und Guben.

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

Sitz der Hauptverwaltungen:

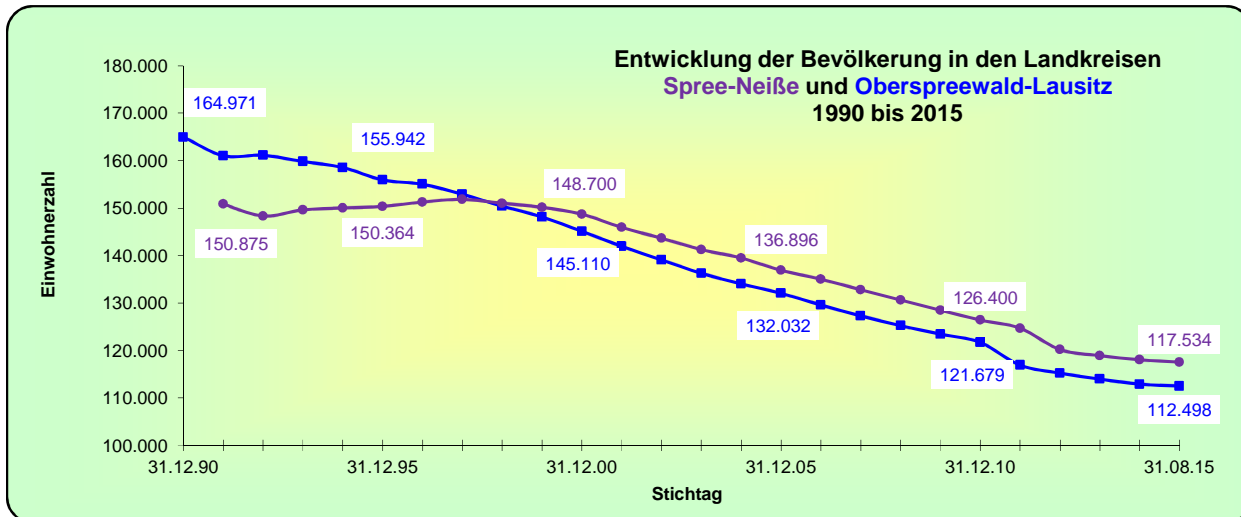
Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreis Spree-Neiße
Dubinaweg 1 01968 Senftenberg	Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)
<u>Postalische Anschrift:</u> Postfach 10 00 64 01956 Senftenberg	<u>Postalische Anschrift:</u> Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)
Telefon: 035 73 / 870 – 0 Telefax: 035 73 / 870 – 10 10 E-Mail: poststelle@osl-online.de	Telefon: 035 62 / 986 – 0 Telefax: 035 62 / 986 – 110 89 E-Mail: info@lkspn.de

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

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

3.2.1 Bevölkerung und Arbeitsmarkt³

Die Bevölkerungszahlen haben sich in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz bis zum Jahr 1998 gegensätzlich entwickelt. Ab dem Jahr 2001 verläuft die Einwohnerentwicklung auf Grund des demografischen Wandels fast parallel stetig abwärts, wie die folgende Grafik verdeutlicht.

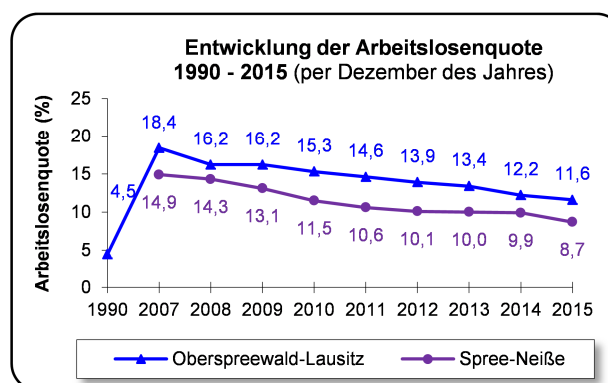
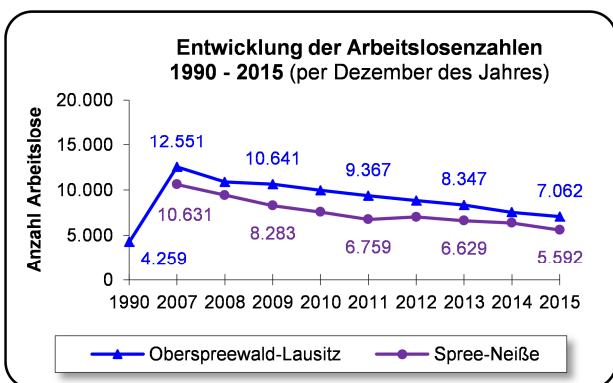


Mit dem Bevölkerungsrückgang hat sich auch die Bevölkerungsdichte in den Landkreisen verringert. In der folgenden Tabelle sind die Zahlen für beide Landkreise zusammengestellt.⁴

Landkreis	Bevölkerung (Einwohner – EW)			Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)		
	31.12.1991	31.12.2000	31.08.2015	31.12.1991	31.12.2000	31.08.2015
Spree-Neiße	150.875	148.700	117.534	91	90	71
Oberspreewald-Lausitz	161.047	145.110	112.498	132	119	92

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://www.arbeitsagentur.de>

³ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

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

3.2.2 Kaufkraftkennziffern

Die Industrie- und Handelskammer (IHK Cottbus) gibt für die Landkreise regelmäßig die entsprechenden Kennziffern heraus.

Für die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden folgende Kennziffern zur Kaufkraft und deren Entwicklung veröffentlicht:

Kaufkraft (KKF)			Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (EH-KKF)			Entwicklung seit 2009
absolut	je EW	je EW - Index	absolut	je EW	je EW - Index	
Landkreis Spree-Neiße						
2.113.418	17.586	80,47	668.310	5.561	89,17	13,0 %
Landkreis Oberspreewald-Lausitz						
2.010.871	17.454	79,86	638.285	5.540	88,83	13,9 %

Quelle: www.cottbus.ihk.de

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 Branchenkompetenzfelder.



Quelle: <https://www.zab-brandenburg.de>

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

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

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

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

Beispiele für Industrie- und Gewerbeansiedlungen

Der größte Arbeitgeber im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist die BASF Schwarzzeide GmbH. Weitere Standort prägende Unternehmen sind z.B. die TAKRAF GmbH und die Vestas Blades Deutschland GmbH in Lauchhammer, die Züblin Stahlbau GmbH in Senftenberg oder die Fränkischen Rohrwerke Gebr. Kirchner GmbH & Co. in Schwarzzeide.

Der größte Arbeitgeber im Landkreis Spree-Neiße ist die Vattenfall Europe Mining und Europe Generation AG. Weitere Unternehmen sind u. a. die SPRELA GmbH und die Papierfabrik Hamburger-Spremberg GmbH & Co. KG in Spremberg, die Peitzer Edelfisch Handelsgesellschaft mbH in Peitz, Trevira und die Lühr MEGAFLEX Schaumstoff GmbH in Guben und die Cristalica GmbH in Döbern.

Energieregion Lausitz

Was beide Landkreise traditionell miteinander verbindet, ist die Energiegewinnung aus Braunkohle. Für den Landkreis Spree-Neiße sind die Förderung von Braunkohle im Tagebau und die Energiegewinnung in den Braunkohlenkraftwerken Jänschwalde und Schwarze Pumpe immer noch prägend. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz stehen dagegen die Sanierung und Rekultivierung von ehemaligen Abbauflächen im Vordergrund.

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

Weitere Informationen über die Wirtschaftsstandorte und Fördermöglichkeiten in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz sind im Internet unter anderem auf folgenden Seiten zu erhalten: www.osl-online.de, www.lkspn.de und www.cottbus.ihk.de

3.2.4 Tourismus

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

Die bekanntesten **Fremdenverkehrsgebiete** sind der Spreewald und das Lausitzer Seenland mit dem Senftenberger See. Darüber hinaus bieten eine Vielzahl an Erholungsgebieten unzählige Möglichkeiten für eine aktive und naturnahe Erholung. Zahlreiche Wander- und Radwanderwege (z. B: der Gurkenradweg) wurden in den vergangenen Jahren angelegt, weiter ausgebaut oder miteinander vernetzt. Der Bereich Wellness und Kultur sowie der Wassertourismus erfreuen sich ebenfalls zunehmender Beliebtheit.

Eine Vielzahl an touristischen Ausflugszielen bereichert die Region, wie z.B.:

- das Spreewelten Sauna- & Badeparadies mit der Pinguinanlage in Lübbenau/Spreewald
- das Spreewald- und Freilandmuseum Lehde
- die Slawenburg Raddusch als Nachbildung einer slawischen Wehranlage
- die Motorsportanlage EuroSpeedway Lausitz in Schipkau
- das Snowtopolis in Senftenberg, eine Indoor-Skihalle mit einer 130 m langen Abfahrt
- das Kunstgussmuseum und die denkmalgeschützten Biotürme in der Stadt Lauchhammer
- das Amphitheater in Großkoschen mit seiner eindrucksvollen architektonischen Dachgestaltung
- Spreewald-Therme in Burg/Spreewald
- der Forster Rosengarten in Forst (Lausitz)
- das Plastinarium mit der Ausstellung Körperwelten der Tiere in Guben
- Besucherzentrum excursio (Bergbautourismus) in Welzow
- Geopark Muskauer Faltenbogen
- Peitzer Teichlandschaften
- Schokoladenmanufaktur in Hornow
- Freilichtbühne in Spremberg

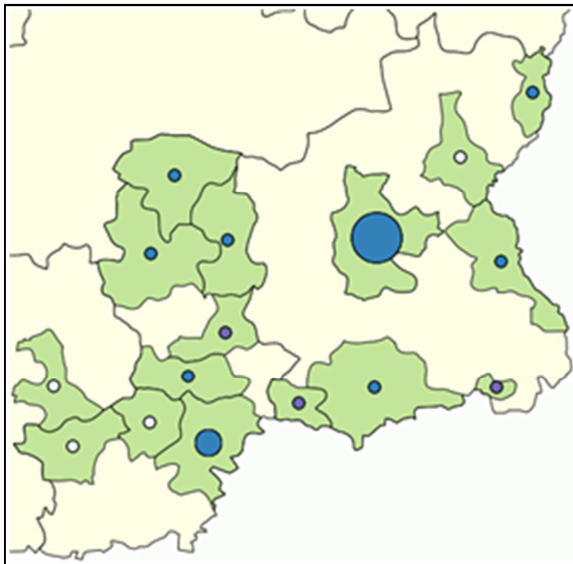
Anzahl Gäste		Anzahl Übernachtungen		Ø Aufenthaltsdauer (Tage)		Ø Bettenauslastung (%)	
2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Landkreis Spree-Neiße							
247.750	247.383	706.034	705.850	2,8	2,8	43,9	43,4
Landkreis Oberspreewald-Lausitz							
215.173	240.756	624.215	663.638	2,9	2,8	31,2	34,7

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

3.2.5 Bautätigkeit, Stadtumbau und Wohnen

Die Stabilisierung und Funktionsstärkung der Innenstädte ist laut Landesregierung neben der Anpassung der Stadtstrukturen an den demographischen Wandel eine große Herausforderung an die Stadtentwicklungspolitik. Durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen sowie die Stabilisierung der städtischen Wohnungsmärkte durch Wohnungsrückbau sollen die Innenstädte und erhaltenswerte Stadtquartiere gestärkt werden.

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



Auszug aus dem Strukturatlas Brandenburg



Teilnehmende Gemeinden sind ...

im Landkreis Spree-Neiße:

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

im Landkreis Oberspreewald-Lausitz:

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

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Raumbbeobachtung

Bauabgang in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2015					
Landkreis	Wohngebäude			Nichtwohngebäude	
	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche (1.000 m ²)	Anzahl der Gebäude	Nutzfläche (1.000 m ²)
Spree-Neiße	24	481	25,8	23	7,7
Oberspreewald-Lausitz	9	99	6,7	6	3,1

Bautätigkeit in den Landkreisen

Ausgewählte Kennziffern im Bereich Bauen und Wohnen				
	Landkreis Spree-Neiße		Landkreis Oberspreewald-Lausitz	
	2013	2014	2013	2014
Baugenehmigungen gesamt*	268	245	214	175
Neubau Wohngebäude	125	129	116	86
Neubau Nichtwohngebäude	63	62	21	23
Baufertigstellungen gesamt	249	265	151	153
Neubau Wohngebäude	120	121	83	90
Neubau Nichtwohngebäude	58	50	25	18
Wohngebäudebestand	32.966	33.064	28.598	28.678
Wohnungsbestand (Anzahl der WE)	64.778	64.622	64.286	64.013

* einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

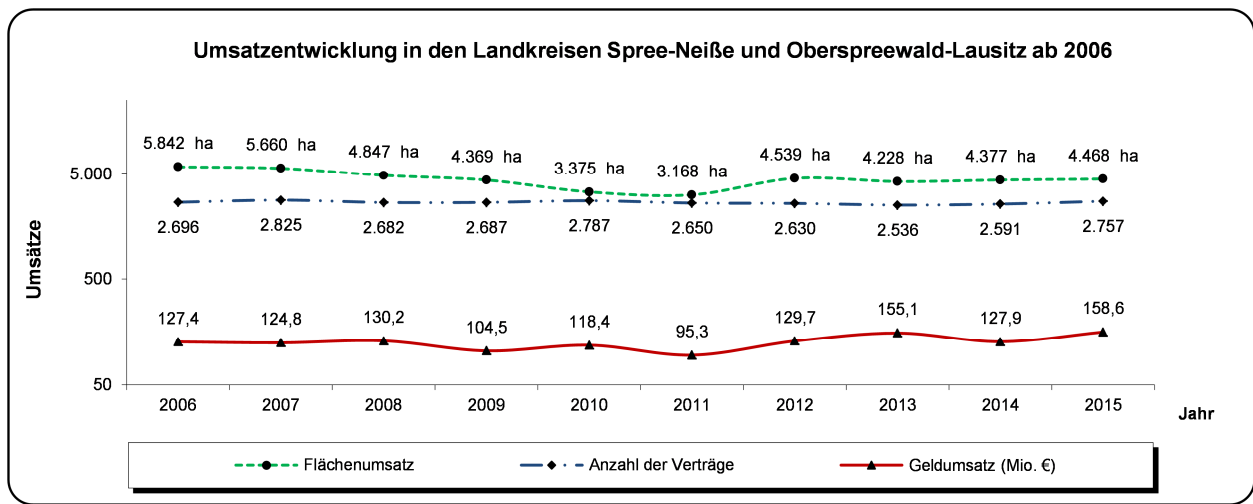
Quelle für Bauabgang und ausgewählte Kennziffern: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2015 stützt sich auf die Verträge, die im Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 abgeschlossen und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2016 registriert wurden. Nach dem Stichtag eingegangene Verträge wurden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung, standen aber für die Jahresanalyse nicht zur Verfügung.

Die Umsatzzahlen des Jahres 2015 haben sich auf den örtlichen Grundstücksmärkten unterschiedlich entwickelt. Die Vertragszahlen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum in beiden Landkreisen und insgesamt um 6,4 % gestiegen. Der Landkreis Spree-Neiße war mit 55 % am Gesamtumsatz beteiligt.

Der Flächenumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 % an. Hier war der Landkreis Oberspreewald-Lausitz mit 53 % des Flächenumsatzes beteiligt. Auch der Geldumsatz verzeichnete einen Zuwachs. Dieser stieg um 24 %, im Landkreis Spree-Neiße sogar um 71 % (55 % des Gesamtgeldumsatzes).



Allgemeine Hinweise:

Kaufverträge, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande gekommen sind und ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse aufweisen, werden nur für mengenstatistische Auswertungen herangezogen. Hierunter zählen neben den Verträgen, die aufgrund vermuteter besonderer persönlicher Verhältnisse für Auswertungen ungeeignet sind, auch Verträge zur Privatisierung von Agrarflächen nach den gesetzlichen Bestimmungen der Flächenerwerbsverordnung bzw. dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz. Darüber hinaus sind auch Tauschverträge und Zwangsversteigerungen enthalten.

Zur Führung der Kaufpreissammlung werden die Kaufverträge entsprechend den nachfolgend genannten Grundstücksarten unterschieden und unter Berücksichtigung der Regelungen der Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL für das Land Brandenburg in die AKS-Datenbank übernommen:

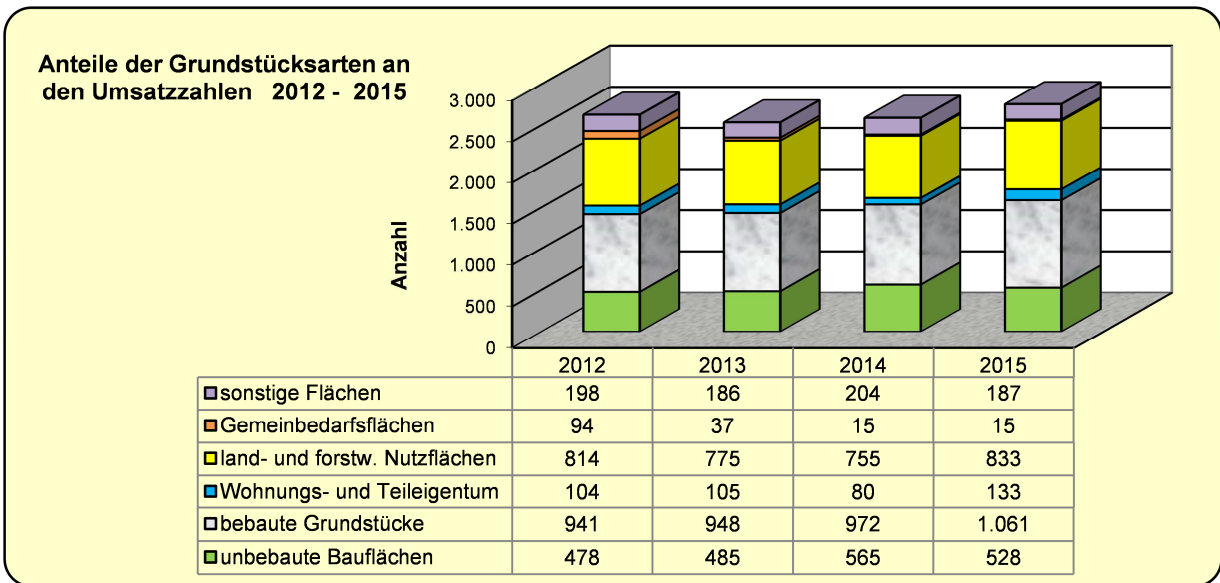
- „unbebaute Flächen“ (uf), unterteilt in unbebaute Bauflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen, bleibende Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen
- „bebaute Grundstücke“ (bb)
- „Wohnungs- und Teileigentum“ (ei)

Gemäß dieser Einteilung erfolgt die Analyse einzelner Kennziffern des Grundstücksmarktes, wie z.B. die Anzahl der Vertragsvorgänge, die Geld- und Flächenumsätze sowie die Zwangsversteigerungen in den Landkreisen. Bei den dargestellten Umsatzzahlen können aufgrund von Rundungsdifferenzen Abweichungen zwischen den Gesamtbeträgen und den aufsummierten Einzelpositionen, aber auch bei den prozentualen Vergleichen zum Vorjahr bestehen.

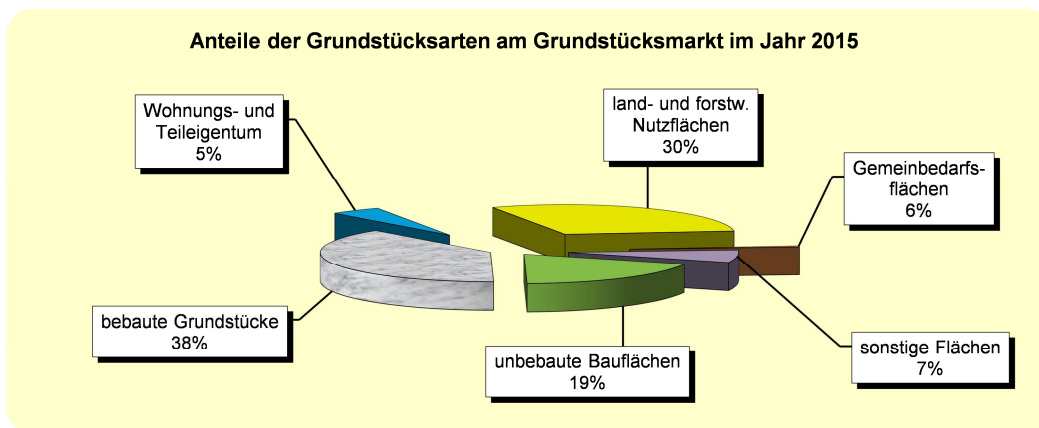
Zukünftige Gemeinbedarfsflächen werden in der Grundstücksart gebucht, zu der sie vor dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme gehörten.

4.1 Vertragsvorgänge

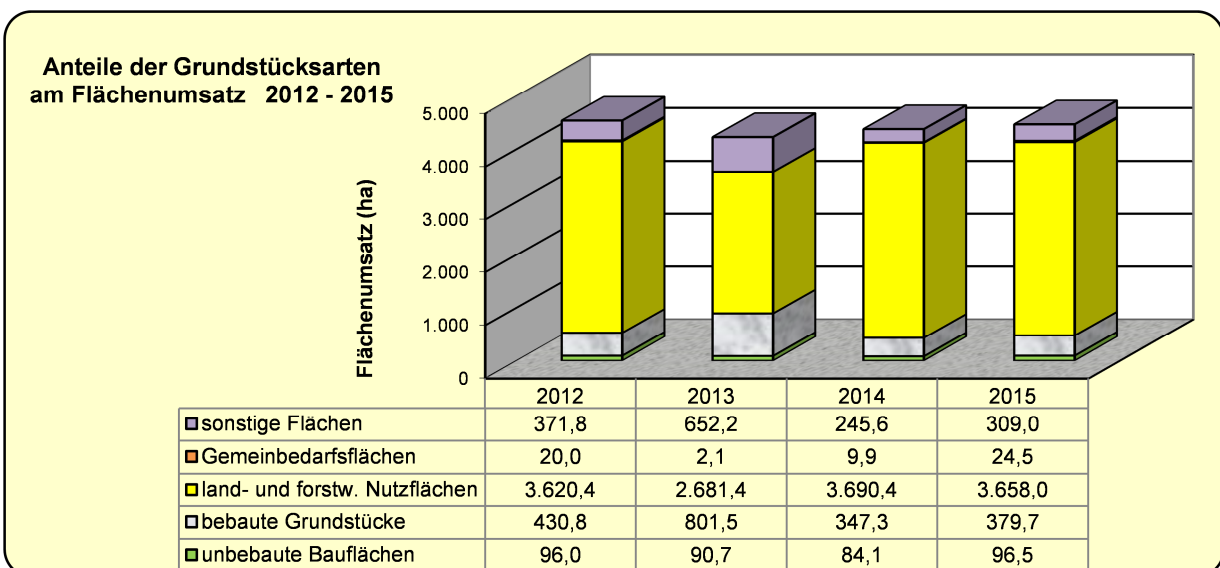
Aus der Grafik sind die Vertragszahlen innerhalb der Teilmärkte und ihre Entwicklung seit 2012 ersichtlich. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Datensätze in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz um insgesamt 166 gestiegen.



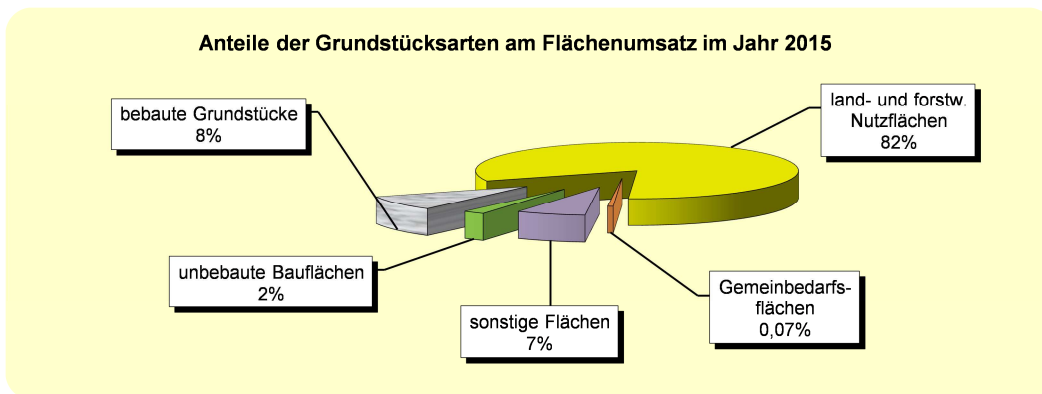
Die folgende Grafik verdeutlicht die prozentuale Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte.



4.2 Flächenumsatz

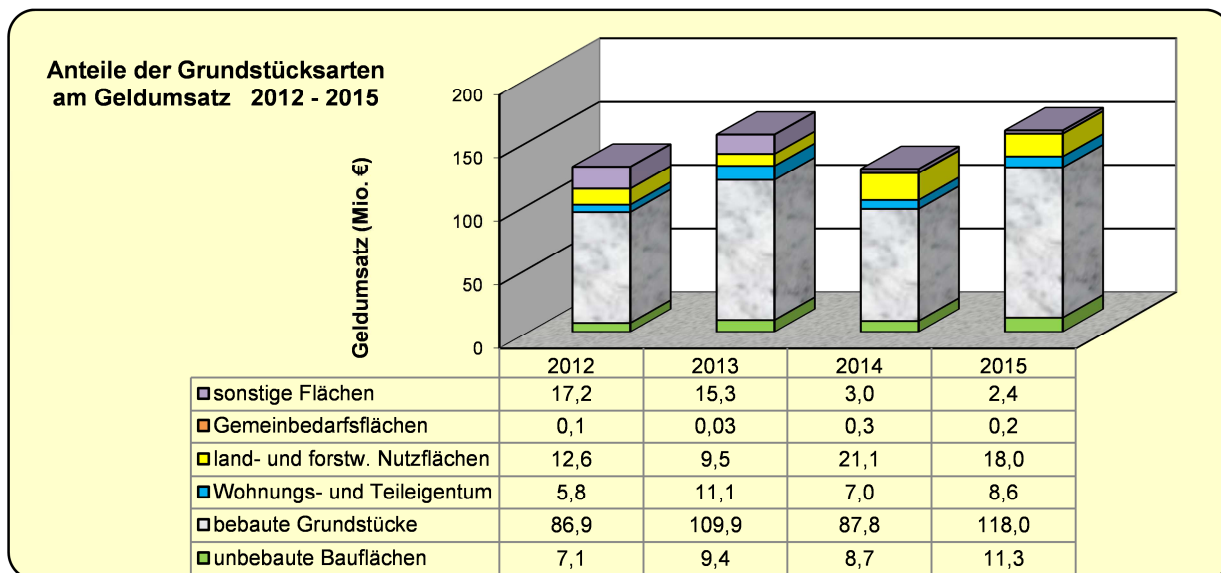


Der um 90 ha gestiegene Flächenumsatz ist auf die gestiegenen Umsätze bei den bebauten und sonstigen Grundstücken zurückzuführen. Beim land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr wechselten hingegen weniger Flächen den Eigentümer. Alle anderen Teilmärkte verzeichneten auch steigende Flächenumsätze. Sie haben jedoch nur einen geringen Anteil am gesamten Flächenumsatz, wie die Grafik zeigt.

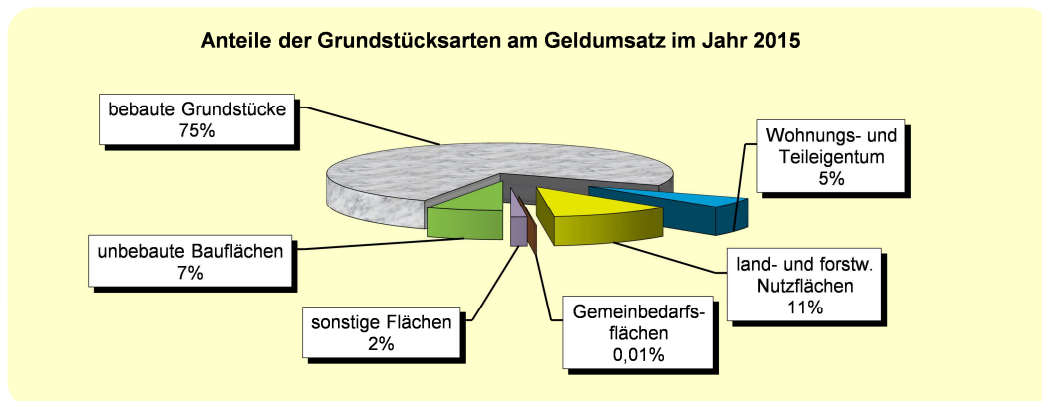


4.3 Geldumsatz

Im Vergleich zum Jahr 2014 ist der Geldumsatz um 31 Mio. € angestiegen. Das ist auf die Umsätze bei den bebauten Grundstücken zurückzuführen, die sogar über dem Niveau des Jahres 2013 lagen.

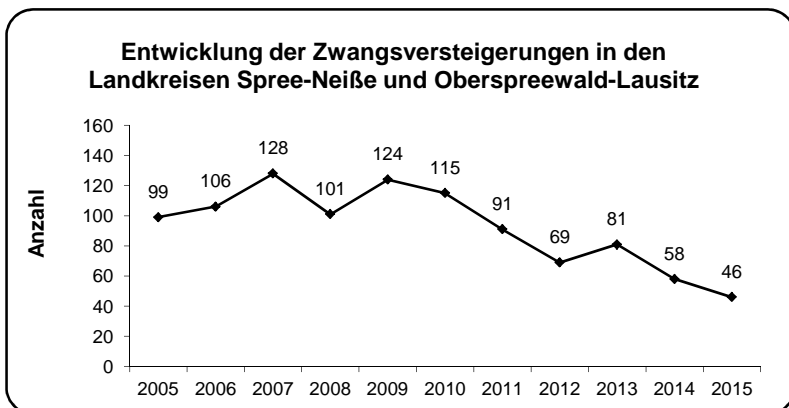


Wie nicht anders zu erwarten, hat der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken nach wie vor den größten Anteil am Gesamtumsatz.



4.4 Zwangsversteigerungen

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



Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist im Jahr 2015 um 21 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Territorial verteilt sich die Versteigerungen mit 30 % auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz und mit 70 % auf den Landkreis Spree-Neiße.

Insgesamt wurde im Jahr 2015 ein Geldvolumen in Höhe von 2,25 Mio. € bei Zwangsversteigerungen umgesetzt. Die bebauten Grundstücke hatten mit 2,16 Mio. € den größten Anteil am Geldumsatz. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 28,1 ha.

Die bebauten Immobilien dominierten, wie schon in den Jahren zuvor, mit 89 % das Versteigerungsgeschehen. Das Wohnungs- und Teileigentum hatte einen Anteil von 7 % und die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen mit nur zwei Zwangsversteigerungen machten 4 % aus. Unbebaute Bauflächen kamen gar nicht unter den Hammer.

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 41 bebaute Immobilien in beiden Landkreisen versteigert. Unter diesen befanden sich 21 Einfamilienhäuser (einschließlich Doppelhaushälften und Bauernhäuser), sechs Mehrfamilienhäuser, drei Wohn- und Geschäftshäuser, ein geschäftliches und zehn gewerbliche oder sonstige Objekte.

Nachfolgend werden einige Untersuchungsergebnisse zu ausgesuchten Immobilien zusammengestellt.

Zwangsversteigerungen ausgewählter Gebäudearten und Eigentumswohnungen, LK SPN und OSL 2015					
Objektart	Anzahl ZVG	Baujahr	Ø Verkehrswert (Spanne) T€	Ø Steigpreis (Spanne) T€	Ø Verhältnis SP/VW* (Spanne) %
freistehende Einfamilienhäuser	10	vor 1945	69 (29 – 164)	41 (14 – 123)	55 (24 – 92)
	4	1945 – 1970	87 (38 – 134)	46 (22 – 75)	52 (35 – 59)
	2	1970 – 1990	128 (105 – 152)	49 (31 – 67)	37 (30 – 44)
	3	ab 1990	132 (120 – 147)	83 (80 – 85)	63 (57 – 71)
Mehrfamilienhäuser	4	vor 1900	135 (85 – 207)	69 (20 – 110)	49 (20 – 76)
Wohn- und Geschäftshäuser	3	vor 1945	137 (62 – 250)	57 (3 – 136)	37 (3 – 55)
gewerbliche Grundstücke	4	vor 2001	227 (83 – 438)	77 (24 – 130)	34 (25 – 50)
Eigentumswohnungen	2	1960 – 2000	56 (50 – 62)	24 (17 – 30)	44 (28 – 60)

* Verhältnis SP/VW – Verhältnis Steigpreis zum Verkehrswert

5 Bauland

5.1 Allgemeines, Umsatzzahlen

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

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

In diesem Teilmarkt werden auch Verträge über zukünftige Gemeinbedarfsflächen registriert. Sie werden wegen ihrer entsprechenden Entwicklungsstufe vor Inanspruchnahme analog der enteignungsrechtlichen Vorwirkung beim Teilmarkt „Bauland“ erfasst. Das betrifft 102 Verträge über zukünftige Gemeinbedarfsflächen, die im Jahr 2015 abgeschlossen wurden. Diese werden unter dem Punkt 7.7 näher untersucht. Sie sind daher nicht in den folgenden Darstellungen enthalten.

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 424 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Das sind 16 Erwerbsvorgänge weniger als im Jahr 2014. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 8,4 ha und der Geldumsatz um 1,4 Mio. € an.

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2014 und 2015 gegenübergestellt.

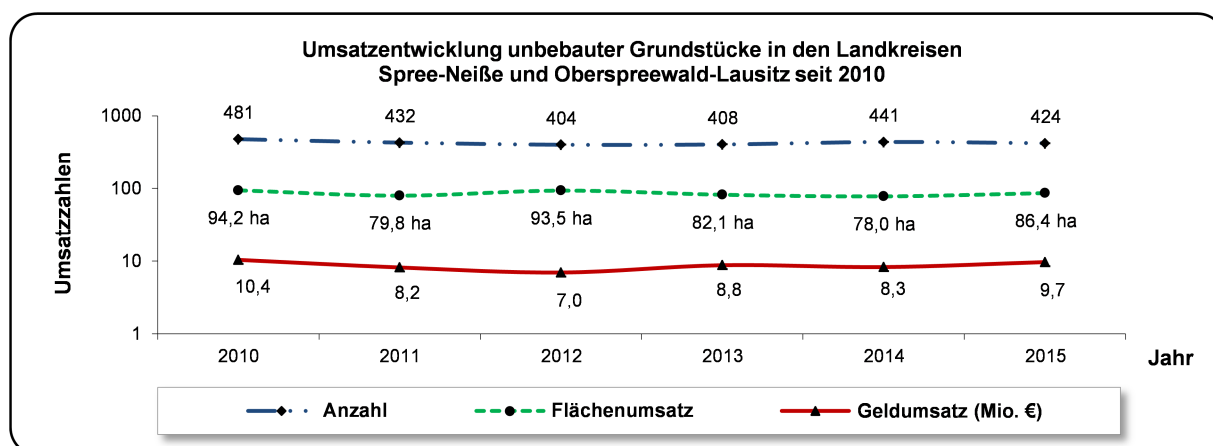
Übersicht über die Gesamtumsätze der unbebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2014	2015	Veränd.	2014	2015	Veränd.	2014	2015	Veränd.
441	424	- 4 %	78,0	89,4	+ 11 %	8,3	9,7	+ 17 %

Unter den 424 registrierten Datensätzen befanden sich 405 Kaufverträge, elf Tauschverträge und acht Erbbaurechtsverträge.

Die folgende Tabelle differenziert die Umsätze nach Landkreisen.

Übersicht über die Umsatzzahlen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2015						
Landkreis	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Spree-Neiße	213	215	35,7	62,2	4,2	5,1
Oberspreewald-Lausitz	228	209	42,3	24,2	4,1	4,6

Die Grafik fasst alle Gesamtumsätze seit dem Jahr 2010 zusammen.



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

Für die Auswertungen wurden die veräußerten Wohnbaulandgrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in **selbständige Baugrundstücke** mit angemessenen Grundstücksgrößen bis ca. 1.800 m² (maximal 2.000 m²) und in **übergroße, zusammengesetzte Grundstücke**, bei denen neben dem üblichen Bauland auch großflächiges Garten- bzw. Hinterland oder eine mögliche 2. Baustelle ohne vertragliche Preisdifferenzierung verkauft wurde, unterteilt.

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

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

Die Kauffälle aus der momentan durch den Bergbau belasteten Stadt Welzow werden wegen ihrer ungewöhnlichen Verhältnisse gegenwärtig nicht in die Analysen mit einbezogen.

Alle Erwerbsvorgänge in den nach 1990 neu erschlossenen Wohngebieten wurden separat erfasst und ausgewertet. Die **neuen Wohngebiete** bilden meist geschlossene Einheiten und unterscheiden sich von einer gewachsenen Struktur durch ihre Homogenität.

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

Räumliche Zuordnung

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

Weiterhin wurden diesen Wohnlagen die Gemarkungen Boblitz, Brieske-Ost, Buckow, Burkersdorf, Freienhufen, Groß Klessow, Großkoschen, Hörlitz, Kleinkoschen, Kleinleipisch, Krimnitz, Meuro, Niemtsch, Sedlitz, Suschow, Werchow und Zerkwitz zugeordnet.

Den **Cottbus-nahen Wohnlagen** (CB-nahe) wurden die 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, die nicht den Wohnlagen im städtischen Raum zuzuordnen waren.

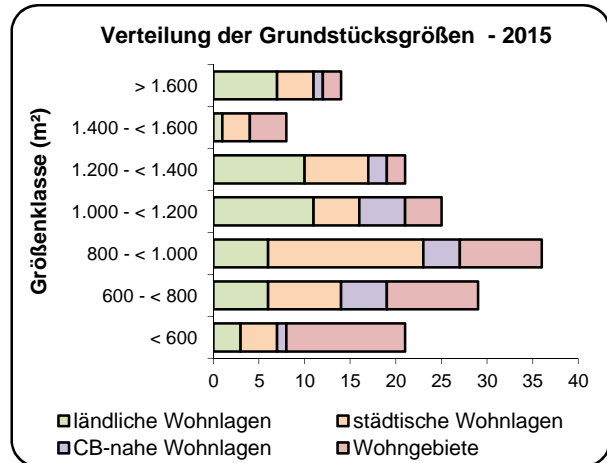
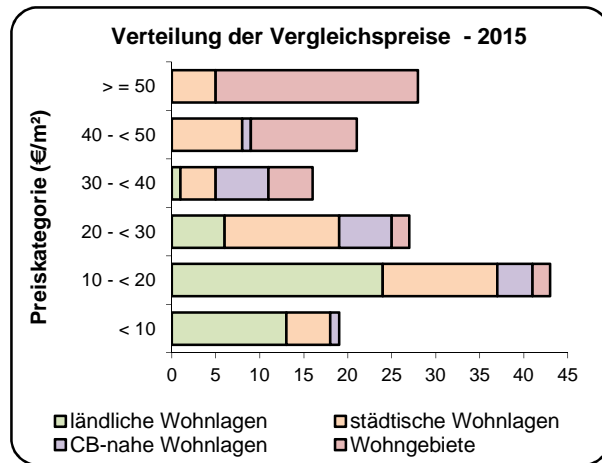
Im Jahr 2015 wurden 184 Baugrundstücke (15 mehr als im Jahr 2014) für den individuellen Wohnungsbau in der Kaufpreissammlung registriert, die für weitere Analysen geeignet waren. Der Flächenumsatz betrug 25,4 ha (Vorjahr: 25,6 ha) und der Geldumsatz lag bei 4,9 Mio. € (Vorjahr: 4,5 Mio. €).

Übersicht über die Anteile der Wohnbaulandgrundstücke						
Lage der Grundstücke	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (T€)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
ländliche Wohnlagen	57	57	11,10	9,95	1.050	929
städtische Wohnlagen	51	61	5,74	8,57	1.160	1.661
CB-nahe Wohnlagen	27	22	5,05	3,00	815	596
neue Wohngebiete	32	44	3,06	3,84	1.435	1.753

5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung

5.2.1.1 selbständige Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2015 standen 154 Kaufverträge über selbständige, erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz für die folgenden Untersuchungen zur Verfügung. Das sind 14 Verträge mehr als im Vorjahr. Die Preisspanne reichte von 5,00 €/m² bis 80,00 €/m². Die Grundstücke waren zwischen 450 m² und 1.990 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					
Lage	Anzahl	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
ländliche Wohnlagen	44	13,64 / 13,40 (5,27 – 30,00)	1.115 (525 – 1.783)	45	14.900 (5.000 – 34.000)
städtische Wohnlagen Spree-Neiße	12	17,32 / 16,37 (7,16 – 29,70)	1.035 (505 – 1.803)	45	16.900 (6.000 – 27.500)
städtische Wohnlagen Oberspreewald-Lausitz	36	32,74 / 29,68 (8,29 – 80,00)	1.015 (450 – 1.990)	40	30.200 (3.700 – 70.200)
CB-nahe Wohnlagen	18	27,01 / 25,27 (5,00 – 41,72)	975 (484 – 1.720)	40	24.700 (8.600 – 41.900)
neue Wohngebiete	44	48,05 / 45,62 (16,75 – 80,00)	875 (467 – 1.706)	35	39.800 (16.000 – 94.600)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber den Vorjahreszahlen überwiegend auf einem ähnlichen Niveau geblieben, obwohl die gekauften Grundstücke im Schnitt etwas kleiner waren als im Vergleichszeitraum.

Eine Ausnahme bilden die städtischen Wohnlagen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Der arithmetische Mittelwert stieg um 3,17 €/m² und der nach der Fläche gewichtete Mittelwert um 3,16 €/m². Die Baugrundstücke waren dort im Durchschnitt sogar rd. 100 m² größer als im Jahr 2014.

Die meisten Verkäufe wurden in der Kreisstadt Senftenberg mit ihren Ortsteilen (16 Kauffälle) getätigt, gefolgt von der Stadt Großräschen mit 11 Kauffällen und der Gemarkung Kolkwitz, in der 10 Kauffällen registriert wurden. Weitere Schwerpunkte waren die Gemeinden Burg (Spreewald) und Werben (8 Kauffälle) sowie die Stadt Lübbenau/Spreewald mit ihrem Ortsteil Zerkwitz (7 Kauffälle).

5.2.1.2 übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2015 wurden 30 Kaufverträge (Vorjahr: 29) über übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert. Sie bestehen aus einem Baulandanteil und größeren Garten- und / oder objektnahen landwirtschaftlichen Flächen. Mitunter wären sie in zwei oder mehrere Baugrundstücke teilbar. Daher ist eine Ausweisung eines Bodenpreises in €/m² nicht ausgewiesen.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau in den einzelnen Lagen. In neuen Wohngebieten gab es im Berichtszeitraum keine derartigen Vertragsvorgänge.

Übersicht über das Preisniveau übergroßer, zusammengesetzter Wohnbauflächen				
Lage	Anzahl	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
ländliche Wohnlagen	13	3.880 (2.167 – 10.196)	85	20.900 (4.500 – 65.100)
städtische Wohnlagen Spree-Neiße	9	2.410 (2.090 – 2.800)	55	30.300 (10.000 – 69.000)
städtische Wohnlagen Oberspreewald-Lausitz	4	3.750 (2.040 – 6.025)	95	24.750 (14.000 – 45.000)
CB-nahe Wohnlagen	4	3.110 (2.138 – 4.653)	80	37.900 (25.000 – 50.000)

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

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

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

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

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

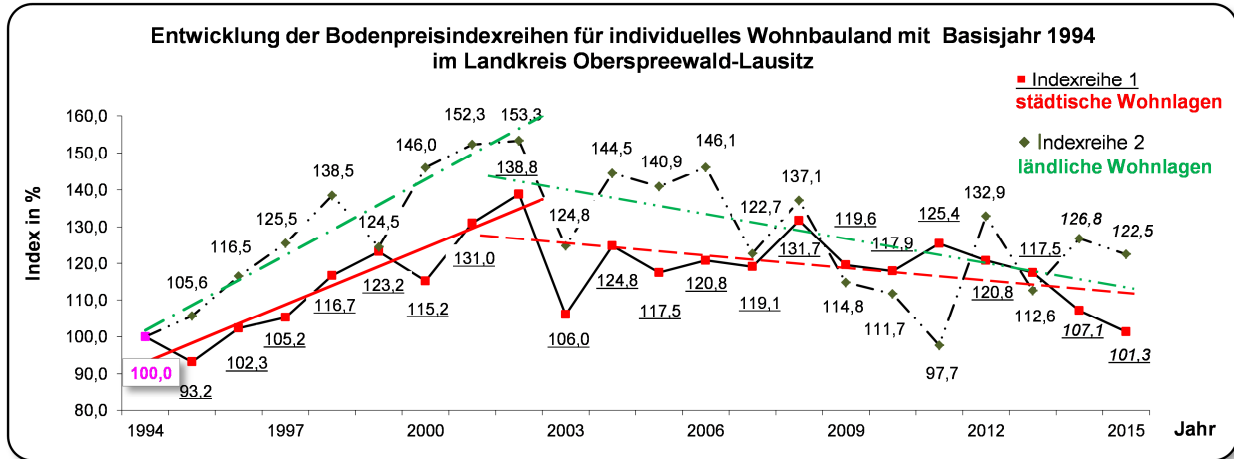
Indexreihe 1 – Städtische Wohnlagen

Indexreihe 2 – Ländliche Wohnlagen

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2015
- Flächengrößen von 280 m² bis 1.800 m²
- Basisjahr 1994 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

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



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

Betrachtet man den 10-Jahres-Trend ab 2004, ergibt sich für die städtischen Wohnlagen eine leicht rückläufige Entwicklung mit $-1,35\%$ ($R^2 \sim 0,4$) jährlich.

Für die ländlichen Wohnlagen weist die Trendlinie seit 2004 nach dem starken Abfall im Jahr 2011 und dem anschließenden enormen Anstiegs im Jahr 2012 einen jährlichen Rückgang um rd. $-2,4\%$ ($R^2 \sim 0,3$) aus.

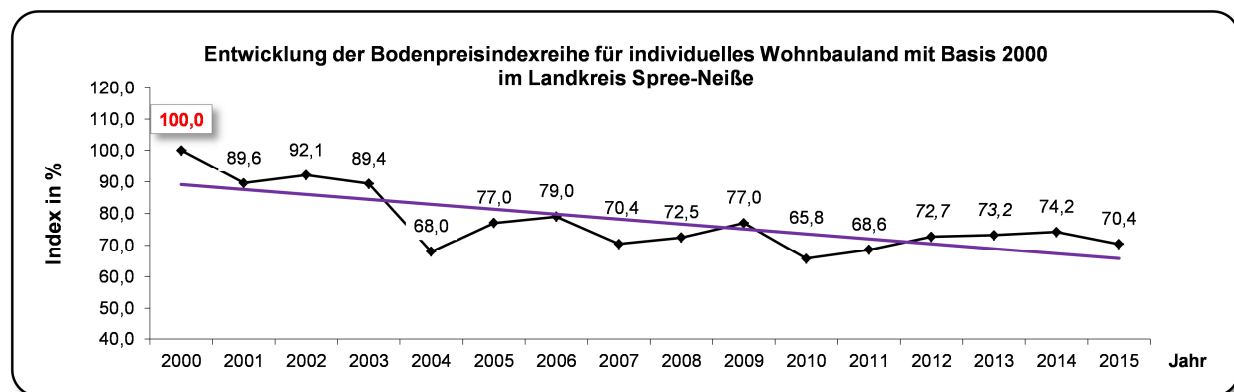
Landkreis Spree-Neiße

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

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswertzeitraum 2000 bis 2015
- Flächengrößen von 280 m² bis 1.800 m²
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

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



Seit dem Jahr 2000 bis zum Jahr 2004 verlief der Grundstücksmarkt beim individuellen Wohnbauland stark rückläufig. Seitdem könnte man von einem stagnierenden Markt sprechen. Allerdings zeichnet sich seit 2010 eine leicht steigende Tendenz mit einer jährlichen Steigerung von etwas mehr als 1 % ($R^2 \sim 0,46$) ab.

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

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für individuelles Wohnbauland – Basis 1994 bzw. 2000						
Jahr	Landkreis Oberspreewald-Lausitz				Landkreis Spree-Neiße	
	städtische Wohnlagen		ländliche Wohnlagen		gesamter Landkreis	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index		Index
1994	56	100,0	50	100,0		-
1995	62	93,2	41	105,6		-
1996	69	102,3	57	116,5		-
1997	48	105,2	53	125,5		-
1998	47	116,7	42	138,5		-
1999	57	123,2	48	124,5		-
2000	34	115,2	38	146,0	123	100,0
2001	23	131,0	29	152,3	115	89,6
2002	26	138,8	25	153,3	89	92,1
2003	45	106,0	33	124,8	78	89,4
2004	26	124,8	16	144,5	57	68,0
2005	23	117,5	14	140,9	73	77,0
2006	18	120,8	12	146,1	46	79,0
2007	14	119,1	8	122,7	39	70,4
2008	28	131,7	12	137,1	48	72,5
2009	23	119,6	5	114,8	41	77,0
2010	26	117,9	11	111,7	48	65,8
2011	31	125,4	15	97,7	37	66,6
2012	28	120,8	15	132,9	44	72,7
2013	10	117,5	16	112,6	40	73,2
2014	19	107,1	14	126,8	36	74,2
2015	18	101,3	17	122,5	36	70,4
insgesamt	731	Kauffälle	571	Kauffälle	950	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 2014 und 2015, 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

Aktuelle Untersuchungen zur Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße liegen zurzeit nicht vor. Der Gutachterausschuss greift daher auf die bisher im Grundstücksmarktbericht 2012 des Landkreises Oberspreewald-Lausitz veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zurück, da sie sich für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz bisher bewährt haben. Ob sie ohne weiteres auf den Landkreis Spree-Neiße übertragbar sind, wurde nicht geprüft.

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

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

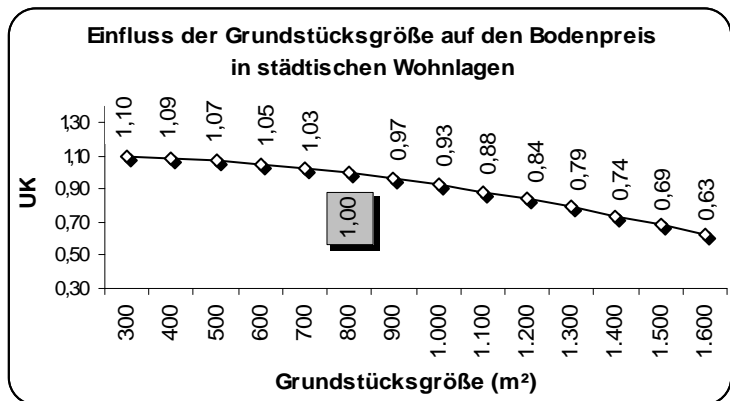
5.2.3.1 Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen

Modell der Ableitung:

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

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

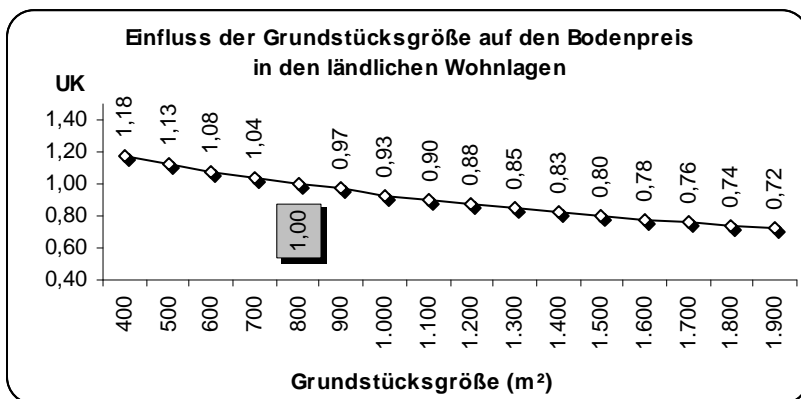
Für ländliche Wohnlagen erfolgte im Jahr 2008 eine erste Ableitung und Veröffentlichung von Umrechnungskoeffizienten.

Modell der Ableitung:

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

Wie bei den städtischen Wohnlagen stellt die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten nur ein Hilfsmittel für die Wertabschätzung eines Grundstückes dar. Sie ersetzt nicht den gutachterlichen Sachverstand. Der Wert eines Grundstückes wird neben der Grundstücksgröße von einer Vielzahl weiterer Einflussfaktoren 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:
 $14,00 \text{ €/m}^2 \times (1,08 / 0,90) = \underline{16,80 \text{ €/m}^2}$, rd. 17 €/m²

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

In den Jahren 2015 wurden zwei Kauffälle für Mehrfamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert. Der Flächenumsatz betrug rd. 8.300 m². Der durchschnittliche Bodenpreis lag bei 35 €/m².

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Jahr 2015 konnten 21 Kaufverträge über Industrie- und Gewerbeflächen und zur höherwertigen gewerblichen oder geschäftlichen Nutzung mit einem Flächenumsatz von insgesamt rd. 27,2 ha (Vorjahr: 18,8 ha) und einem Geldumsatz von rd. 2,52 Mio. € (Vorjahr: 1,56 Mio. €) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert werden.

5.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung

Zur Preisanalyse standen 18 geeignete Flächenaufkäufe zur Neuansiedlung, zur Erweiterung oder Arrondierung von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten in beiden Landkreisen zur Verfügung.

Außerdem wurden drei Kauffälle für geschäftliche Grundstücke registriert. Die Bodenpreise variierten je nach dem Zustand der Erschließung, der Lage und der geplanter Nutzung zwischen 3,28 €/m² und 71,43 €/m².

Die folgende Tabelle gewährt einen Preisüberblick im Vergleich zum Vorjahr für ausgewählte Teilmärkte mit einer ausreichenden Anzahl an Vergleichsdaten.

Übersicht über das Preisniveau von gewerblichen und geschäftlichen Grundstücken – 2014 / 2015					
Nutzung	Jahr	Anzahl	Ø Bodenpreis, ebf* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
für Gewerbe und Industrie	2015	18	7,94 / 6,64 (3,28 – 20,00)	13.900 (74 – 187.080)	64.400 (520 – 613.500)
	2014	23	8,61 / 6,10 (1,61 – 27,27)	7.080 (166 – 33.000)	43.100 (2.075 – 182.380)
für geschäftliche Nutzung (großflächiger Handel, Tankstellen, ...)	2015	3	51,96 / 61,42 (20,16 – 71,43)	7.380 (280 – 20.380)	453.300 (20.000 – 1,3 Mio.)
	2014	4	56,31 / 49,62 (31,00 – 109)	2.120 (170 – 7.000)	105.400 (13.600 – 360.000)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert
ebf = erschließungsbeitragsfrei

Wurden Flächen zu gewerblichen Bauflächen oder Betriebsgrundstücken zugekauft, betragen die ausgehandelten Bodenpreise durchschnittlich 93 % (Spanne: 78 % bis 100 %) des geltenden Bodenrichtwertes des Gewerbe- oder Industriegebietes.

Die Bodenpreise für die **geschäftlichen Grundstücke** lagen im Durchschnitt **rd. 100 % über** dem geltenden Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen (Spanne - 50 % bis 220 %). Das mittlere Bodenrichtwertniveau lag bei 30 €/m² (Spanne: 20 €/m² - 40 €/m²).

In den Jahren 2013 und 2014 waren es im Mittel rd. 110 % (Spanne 4 % bis 180 %) über dem Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen (Ø 11 €/m²) und rd. 16 % (Spanne 0 % bis 56 %) über dem geltenden Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen (Ø 32 €/m²). In außergewöhnlichen Lagen konnte auch das 5-fache des Bodenrichtwertes erreicht werden.

5.4.2 Bodenpreisindexreihen

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

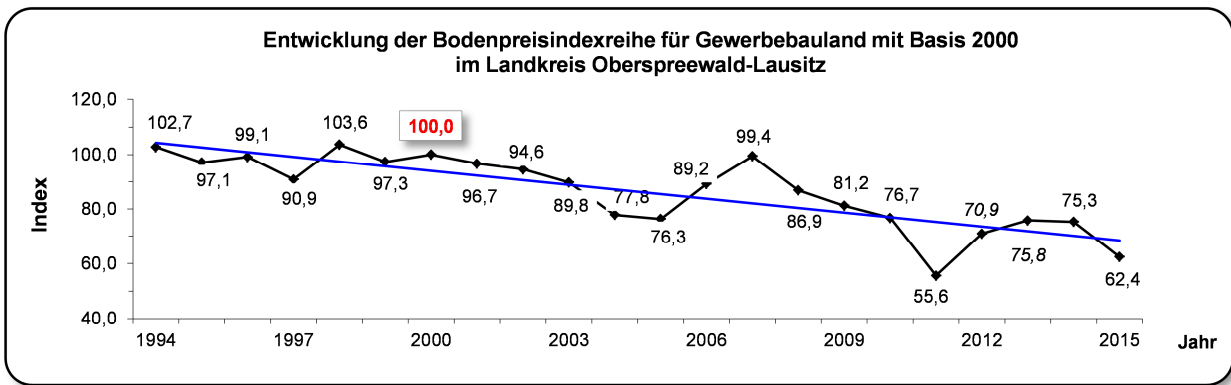
Bisher wurde **nur für den Bereich des Landkreises Oberspreewald-Lausitz** eine Indexreihe für gewerbliches Bauland abgeleitet. Dazu wurden die entsprechenden Kauffälle in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Arrondierungsflächen wurden in die Ableitung der Indexreihe nicht mit einbezogen.

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

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2015
- 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. Derzeit kann man von einem stagnierenden Grundstücksteilmarkt ausgehen.



Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Index	Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Index
1994	24	102,7	2005	3	76,3
1995	21	97,1	2006	5	89,2
1996	26	99,1	2007	5	99,4
1997	11	90,9	2008	5	86,9
1998	18	103,6	2009	4	81,2
1999	14	97,3	2010	10	76,7
2000	6	100,0	2011	3	55,6
2001	5	96,7	2012	3	70,9
2002	5	94,6	2013	7	75,8
2003	7	89,8	2014	7	75,3
2004	4	77,8	2015	3	62,4
<i>Stichprobenumfang:</i>		196 Kauffälle			

Anmerkung:

Kauffälle, deren Abweichung vom Kaufpreismittel um mehr als das Dreifache der normierten absoluten Abweichungen differiert, wurden von der weiteren Regressionsrechnung ausgeschlossen (Ausreißertest). Außerdem werden Zukaufsflächen nicht in die Ableitung der Indexreihe einbezogen.

Die Werte des Jahres 2014 und 2015, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Die Erfassung der Grundstückskäufe von werdendem Bauland erfolgt gemäß § 5 Abs. 2 und 3 der ImmoWertV entsprechend dem eingeschätzten Entwicklungszustand der Flächen, unterteilt nach Bauerwartungs- und Rohbauland⁵.

Im Jahr 2015 wurden 11 Kaufverträge zum Erwerb von Bauerwartungs- bzw. Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 7,57 ha und einem Geldumsatz von rd. 804 T€ registriert.

Die Kaufpreise lagen zwischen 0,34 €/m² und 40 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 14,62 €/m². Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 0,1 ha und 2,6 ha groß.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau ausgewählter Kaufverträge für Bauerwartungs- und Rohbauland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz aus den Jahren 2012 bis 2015. Hierin sind auch Zukäufe enthalten.

Wertanteil von Bauerwartungs- und Rohbauland am Bodenrichtwert für baureifes Land 2012 – 2015					
Entwicklungszustand	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) (€/m ²)	Ø Wertanteil am Bodenrichtwert %	Ø Bodenrichtwertniveau, ebf €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Bauerwartungsland					
Gewerbebauland	3	2,60 / 2,20 (0,6 – 3,76)	44 (12 – 63)	6,00 (5 – 6)	11.800 (5.500 – 16.700)
Wohnbauland	19	6,55 / 5,10 (0,88 – 16,90)	23 (5 – 41)	29,00 (6 – 55)	4.100 (60 – 28.300)
Rohbauland					
Gewerbebauland	10	5,95 / 5,12 (2,44 – 10,00)	54 (51 – 83)	11,00 (8 – 18)	2.900 (300 – 6.500)
Wohnbauland	21	15,63 / 16,79 (4,27 – 35,00)	47 (19 – 71)	33,00 (10 – 65)	3.000 (690 – 15.900)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert
ebf = erschließungsbeitragsfrei

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden

Im Berichtsjahr wurden vier Verträge ausgewertet, in denen Grundstücke zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse zu bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücken arrondiert wurden. Sie waren in Teilen bereits mit baulichen Anlagen der Käufer überbaut.

Aus den Verträgen waren keine besonderen Gesetzeslagen (z. B. Landwirtschaftsanpassungsgesetz LwAnpG) erkennbar.

Übersicht über das Preisniveau von landwirtschaftlichen Baugrundstücken – 2015				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) (€/m ²)	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
beide Landkreise	4	3,98 / 3,43 (1,15 – 7,02)	860 (620 – 1.250)	3.450

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

⁵ Definition der Begriffe im Glossar im Anhang

5.6.2 Erholungsgrundstücke

Der Markt der Erholungsgrundstücke ist überwiegend davon gekennzeichnet, dass zu bestehenden Gebäuden (Bungalows, Massivlauben, ...) der Grund und Boden zugekauft wird. Unbebaute Kauffälle sind insgesamt nur in geringen Zahlen in der Datenbank vorhanden.

So stellte sich auch der Grundstücksmarkt im Jahr 2015 dar. Für eine Auswertung stehen nur vier Kauffälle zur Verfügung, bei denen Grund und Boden mit den bestehenden Gebäuden zusammengeführt wurden. Aussagen zum Preisniveau sind wegen der Verschiedenheit der Grundstücke nicht möglich.

Um eine Orientierung zu geben, wird auf die Daten des Jahres 2014 zurückgegriffen.

Übersicht über das Preisniveau von Erholungsgrundstücken – 2014				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) (€/m²)	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Flächenumsatz m²
beide Landkreise	3	11,33 / 11,80 (8,70 – 16,50)	590 (350 – 740)	1.780

** arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert*

5.6.3 Grundstücke für soziale / kulturelle Einrichtungen

Zu diesem Teilmarkt gehören Grundstücke, die für die Errichtung von Seniorenwohnanlagen, Altenpflegeheimen, Demenzzentren, betreute Wohnanlagen für Menschen mit Handicaps oder Kinderbetreuungsstätten usw. Dabei handelt es sich oftmals um sehr große Grundstücke mit unterschiedlichem Entwicklungszustand oder um Teilflächenkäufe für eine größere Anlage.

Im Jahr 2015 wurden zwei derartige Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen. In den Vorjahren 2013 und 2014 waren es sieben, die in die weiteren Auswertungen mit einbezogen werden.

Diese Grundstücke befinden sich in den Städten Calau, Guben, Ruhland und Spremberg sowie in der Gemeinde Schipkau, OT Annahütte und OT Klettwitz.

Übersicht über das Preisniveau von Bauland für soziale / kulturelle Einrichtungen – 2013 bis 2015				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) (€/m²)	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Flächenumsatz m²
beide Landkreise	9	18,05 / 14,27 (4,16 – 32,15)	6.800 (1.031 – 18.282)	61.800

** arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert*

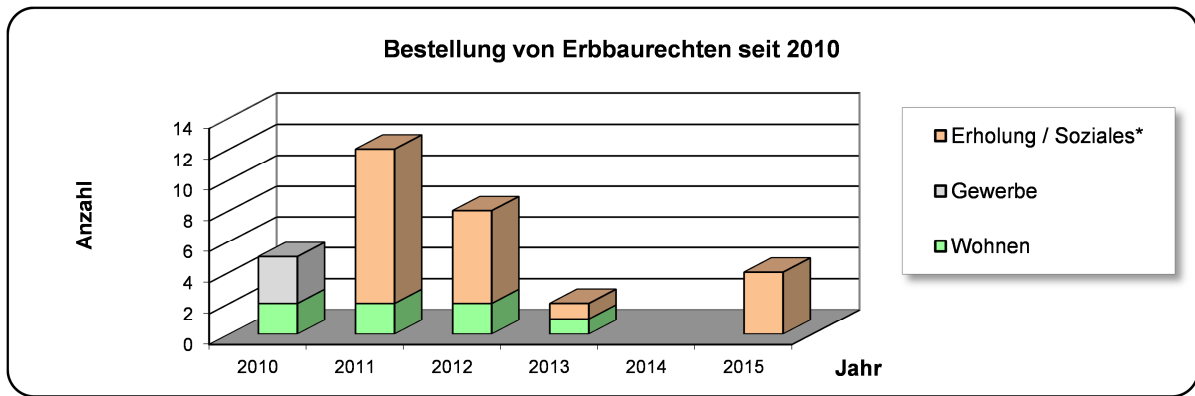
5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2015 wurden vier Verträge zur Begründung von Erbbaurechten an unbebauten Grundstücken registriert. Im Vorjahreszeitraum gab es keine derartigen Verträge.

Außerdem kauften zwei Erbbauberechtigte das Grundstück zum Erbbaurecht hinzu, um den Erbbaurechtsvertrag anschließend aufzuheben. Diese Grundstücke dienen dem Wohnen bzw. als soziale Einrichtung. Ein Vertrag wurde über ein mit einem Erbbaurecht belastetes gewerbliches Grundstück geschlossen.

Insgesamt waren 2,9 ha Bauland betroffen. Alle Grundstücke lagen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Im Landkreis Spree-Neiße wurden keine Erbbaurechtsverträge registriert.

Wie aus der nachfolgenden Grafik ersichtlich ist, lag in den vergangenen Jahren der Schwerpunkt auf dem Teilmarkt der Erholungsgrundstücke am Rande der Stadt Lübbenau/Spreewald, die bereits vor 1990 von den zukünftigen Erbbauberechtigten mit Bungalows bebaut wurden.



* in der Nutzung „Sonstiges“ sind Erbbaurechtsverträge zur Nutzung für soziale, kulturelle Zwecke und zur Erholungsnutzung vertreten.

Um Aussagen zu Erbbauzinssätzen veröffentlichen zu können, wurden die Daten der letzten sechs Jahre beider Landkreise zusammengefasst. Die erfassten Erbbaurechtsbestellungen konzentrierten sich hauptsächlich auf den Norden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz. Auch die Mehrzahl der unbebauten Grundstücke zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus befand sich in neu erschlossenen Wohngebieten der Stadt Lübbenau/Spreewald.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die seit dem Jahr 2010 vereinbarten Erbbauzinssätze in beiden Landkreisen. Die Stichprobe umfasste insgesamt 31 geeignete Erbbaurechtsverträge.

Übersicht über Erbbauzinssätze 2010 – 2015					
Nutzung	Anzahl Verträge	Bodenwertniveau (Spanne) €/m ²	Flächengröße Ø / (Spanne) m ²	Erbbauzinssätze Ø / (Spanne) %	Laufzeiten Jahre
Wohnen	7	27 bis 56	750 / (560 – 1.450)	2,9 / (2,5 – 3,0)	99
Erholung	16	14 bis 20	480 / (290 – 840)	3,5	99
Soziales	5	30 bis 50	5.400 / (2.400 – 7.900)	3,4 / (1,0 – 6,2)	60 bis 99
Gewerbe*	3	5 bis 53	2.800 / (1.800 – 4.000)	5,1 / (4,1 – 6,3)	50 bis 99

* auch medizinisch

5.8 Arrondierungsflächen

Zu den Arrondierungsflächen werden insbesondere solche Flächen gezählt, welche die Nutzbarkeit oder Gestalt eines Grundstücks wesentlich verbessern, baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und zur Überbaubereinigung. Splitterflächen innerhalb eines Grundstücks sowie Zukäufe von Stellplatzflächen wurden ebenfalls mit in die Analysen einbezogen.

Im Jahr 2015 konnten 103 Kaufverträge (Vorjahr: 113) über Zukäufe zur Arrondierung von Grundstücken zur Wohnbebauung bzw. gemischten Nutzung für die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz in der Kaufpreissammlung registriert werden. Der Flächenumsatz betrug 3,4 ha und der Geldumsatz 394 T€.

Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 0,40 €/m² bis 69,51 €/m² und betrug durchschnittlich 15,02 €/m², nach der Fläche gewichtet 11,60 €/m². Die Flächengrößen variierten zwischen 2 m² und 7.790 m². Es ergab sich ein arithmetischer Mittelwert von rd. 330 m², der Medianwert lag bei 128 m².

Der prozentuale Anteil des Preises am Bodenrichtwert des angrenzenden Baulandes lag zwischen 2 % und 302 % und betrug im Durchschnitt 57 %.

Die Größe und das Bodenrichtwertniveau der zugekauften Grundstücksflächen beeinflussten die Höhe des Vergleichspreises. In der folgenden Tabelle sind die von Ausreißern bereinigten Untersuchungsergebnisse zusammengestellt.

Preisniveau und Wertverhältnisse von Arrondierungsflächen 2015

Grund des Erwerbs	Lage	Flächengröße (Ø Fläche) m²	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis (Spanne) in €/m² Ø Anteil am BRW (Spanne)	Beispiele
Baurechtlich notwendig	straßenseitig	< 100 (55)	10	24 (12 – 30) 43 % (18 % - 100 %)	
		100 – 300 (126)	5	30 (7 – 68) 55 % (28 % - 100 %)	
		> 300 (390)	3	26 (9 – 34) 26 % (15 % - 33 %)	
	seitlich	< 100 (10)	8	27 (10 – 68) 78 % (63 % - 109 %)	
		100 – 500 (255)	14	23 (10 – 42) 66 % (32 % - 100 %)	
		> 500 (876)	4	25 (21 – 32) 56 % (32 % - 100 %)	
	hinten	< 100 (44)	3	18 (9 – 28) 98 % (29 % - 167 %)	
		100 – 500 (180)	4	22 (4 – 55) 56 % (38 % - 91 %)	
		> 500 (866)	3	17 (9 – 32) 30 % (11 % - 49 %)	
	Baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland	Funktionsfläche	> 100 (729)	5	
straßenseitig		< 100 (62)	8	33 (18 – 40) 47 % (15 % - 88 %)	
		≥ 100 (206)	6	42 (16 – 75) 28 % (15 % - 65 %)	
seitlich		< 100 (47)	5	17 (9 – 25) 69 % (24 % - 111 %)	
		> 100 (257)	9	20 (4 – 25) 63 % (13 % - 117 %)	
hinten		< 300 (120)	8	22 (13 – 60) 66 % (39 % - 114 %)	
		> 300 (746)	5	35 (11 – 75) 47 % (26 % - 69 %)	

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 68 Kauf- und Tauschverträge fließen in die Untersuchungen von Gemeinbedarfsflächen unter dem Punkt 7.7 ein. Sie sind daher nicht in den folgenden Darstellungen enthalten.

6.1 Allgemeines, Umsatzzahlen

6.1.1 Die Agrarstruktur der Landkreise⁶

Die Landkreise Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße sind zum größten Teil ländlich strukturiert. Wegen der natürlichen und wirtschaftlichen Standortbedingungen sind alle landwirtschaftlichen Nutzflächen der beiden Landkreise als benachteiligt eingestuft. 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 des Landkreises in Bezug auf den Tourismus und die Umweltgestaltung. Rund ein Drittel der Gesamtfläche der Landkreise werden landwirtschaftlich genutzt.

Von den 229 im Landkreis Oberspreewald-Lausitz und 305 im Landkreis Spree-Neiße ansässigen Landwirtschaftsbetrieben, als Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe, wurden im Jahr 2014 rd. 93.000 ha bewirtschaftet. Die landwirtschaftlichen Unternehmen setzen sich aus natürlichen und juristischen Personen zusammen. Zu den juristischen Personen gehören Agrarunternehmen in der Form einer GmbH, GmbH und Co KG oder eingetragenen Genossenschaft sowie Gesellschaften des bürgerlichen Rechts (GbR).

Hauptanbauprodukt der bewirtschafteten Flächen war Getreide und Ackerfutter. Der Dauergrünlandanteil lag bei 18 % im Landkreis Oberspreewald-Lausitz und 22,5 % im Landkreis Spree-Neiße. Durch alle landwirtschaftlichen Unternehmen wurden im Jahr 2014 ein Drittel der Anbauflächen nach ökologischen Grundsätzen bewirtschaftet.

Die Produktion von Biomasse in Biogasanlagen stellt eines der Potentiale für erneuerbare Energien dar und kann somit zur Einkommenssicherung der Landwirtschaft beitragen. Daher nahm auch die Anbaufläche von Silomais in den letzten Jahren kontinuierlich zu und liegt nun bei 6.138 ha (16 %) im Landkreis Oberspreewald Lausitz und 6.555 ha (17,7 %) im Landkreis Spree-Neiße. Im Vergleich dazu liegt der Maisanbau im Landesdurchschnitt bei 19 %.

Die Rolle der Landwirtschaft bei der Sicherung einer flächendeckenden Landbewirtschaftung und Erhalt der Kulturlandschaft wird sich künftig noch erhöhen, insbesondere auch bei der Bewirtschaftung wieder nutzbar gemachter Flächen nach dem Braunkohlenbergbau.

⁶Jahresbericht 2014 Sachgebiet Landwirtschaft und KEK 2020, Landkreis Spree Neiße,

6.1.2 Die Forststruktur der Landkreise⁷

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

Die Wälder im Raum Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße (41,8 % 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 2004 soll die Schutz-, Nutz-, und Erholungsfunktion des Waldes auch für die nachfolgenden Generationen sichergestellt werden.

6.1.3 Rahmenbedingungen für die Marktanalyse

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

Einteilung der verkauften Flächen nach ihrer individuellen Lage

Die Einteilung der Kauffälle erfolgt durch die Unterscheidung der veräußerten Grundstücke nach ihrer Lage bezogen zu Siedlungsgebieten und Nutzungsmöglichkeiten in **ortsferne** Lagen, **ortsnahe** Lagen und **objektnahe** Lagen.⁸

Einteilung der verkauften Flächen nach ihrer Lage in der naturräumlichen Gliederung

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

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

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

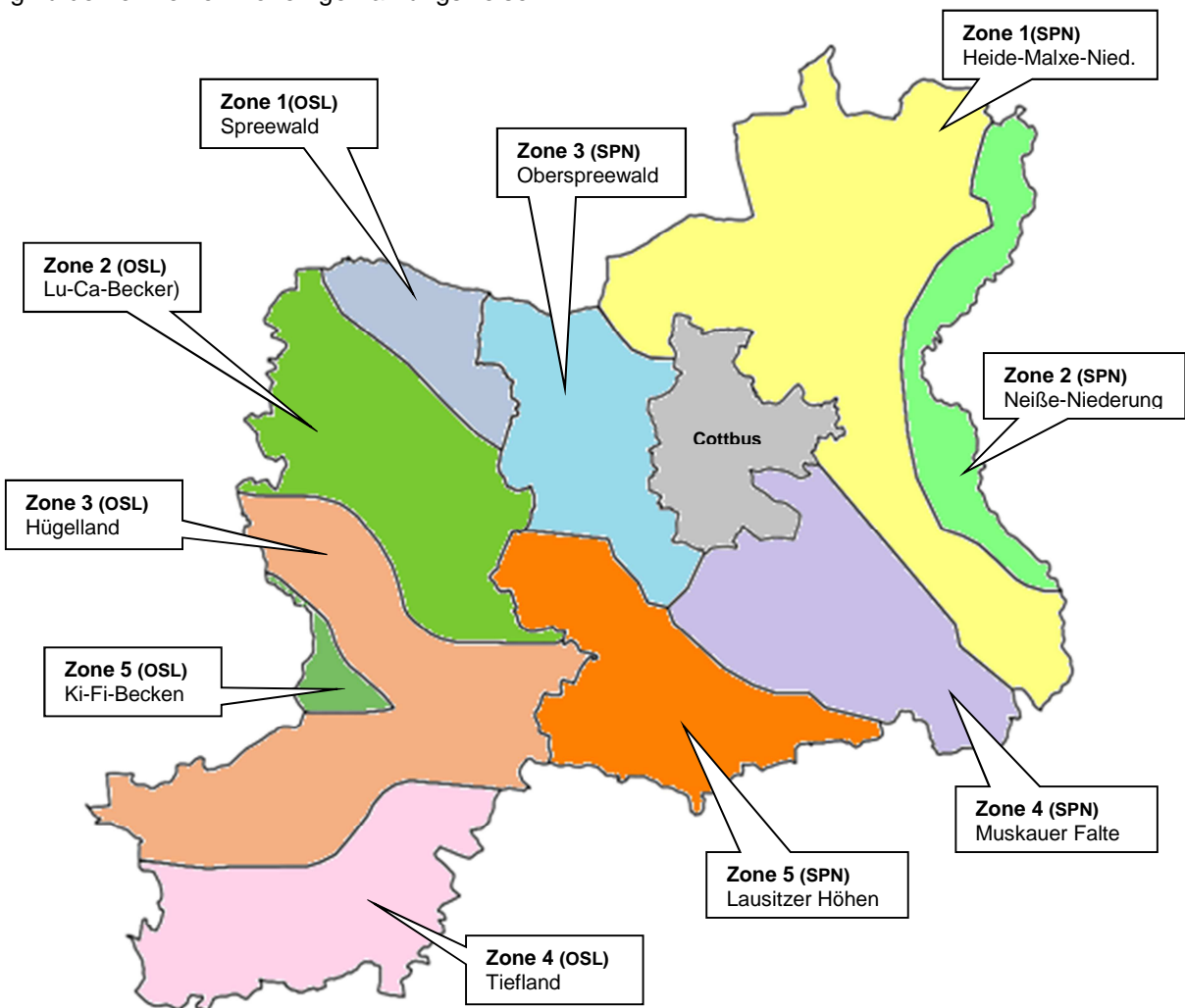
⁷Quelle: <http://forst.brandenburg.de>; Zuarbeit der ehemaligen Ämter für Forstwirtschaft Doberlug-Kirchhain und Lübben

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

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

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

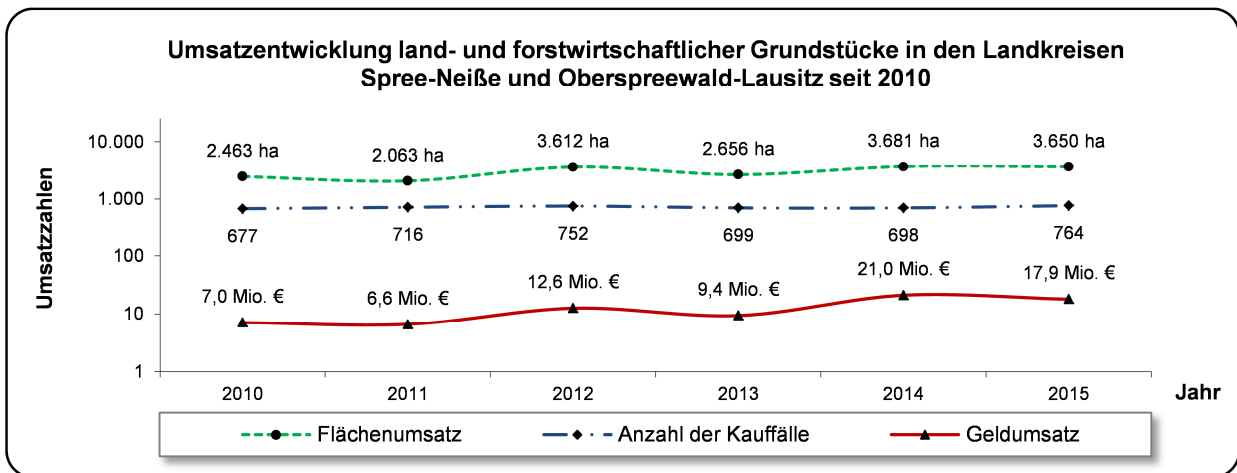
In der Übersichtskarte sind die Zonen eingetragen. Die Zuordnung der Kauffälle kann jedoch nicht grenzscharf erfolgen. Der Übergang zwischen den Zonen ist fließend. Deshalb erfolgte die territoriale Zuordnung zu den einzelnen Zonen gemarkungsweise.



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

6.1.4 Umsatzzahlen

In der Grafik wurden die Umsätze und ihre Entwicklungen seit dem Jahr 2010 übersichtlich zusammengefasst. Obwohl die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 66 (entspr. + 9 %) leicht angestiegen sind und der Flächenumsatz nur um knapp 1 % rückläufig war, sank der Geldumsatz um rd. 15 %.

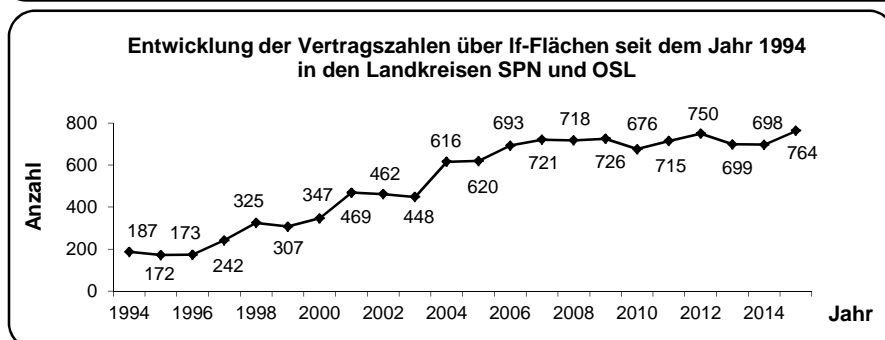
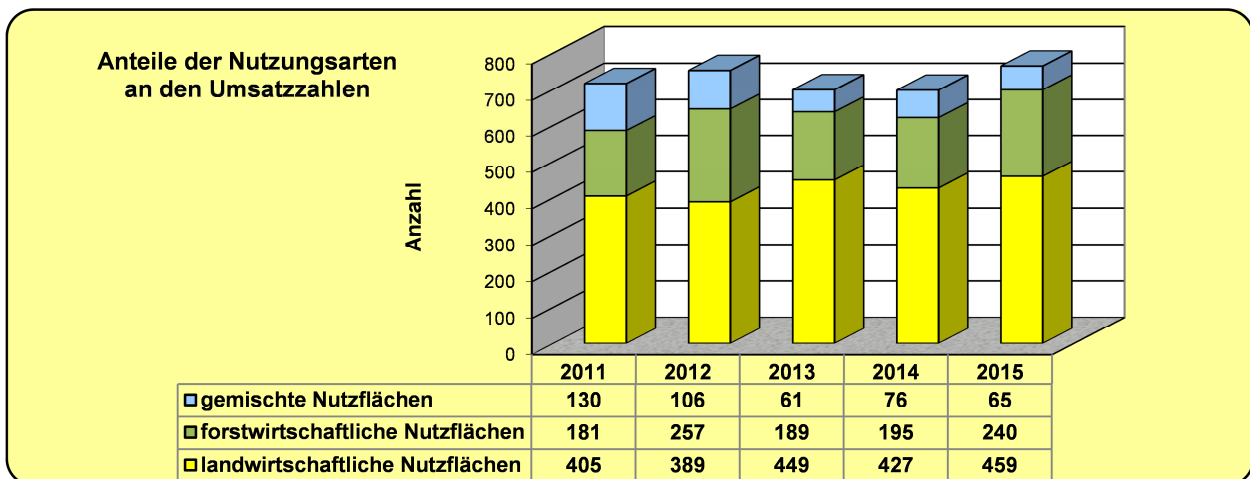


In den folgenden detaillierten Grafiken werden die Umsatzzahlen der Teilmärkte des aktuellen Berichtsjahres den Zahlen der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

Anzahl der Verträge

Mit 764 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2015 ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2014 (698) leicht gestiegen. Darunter befanden sich 736 Kaufverträge, 21 Tauschverträge, vier Auseinandersetzungen, zwei Zwangsversteigerungen und ein Übertragungsvertrag.

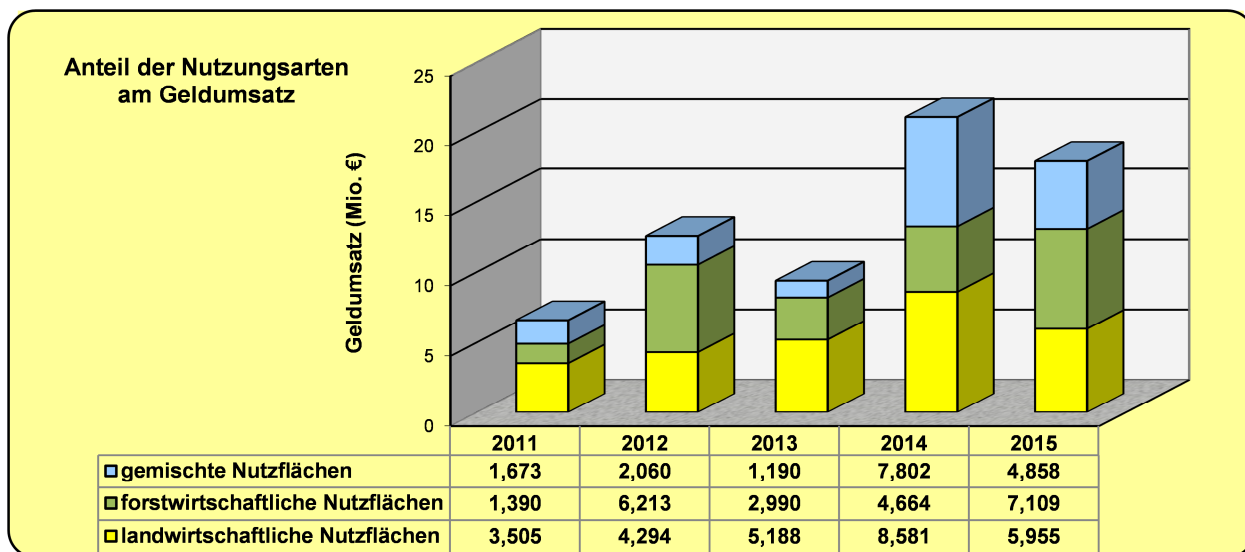
Unter den Kauf- und Tauschverträgen befanden sich 54 Verträge, die zu den besonderen Bedingungen der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) bzw. nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) geschlossen wurden. Diese Verträge sind auf Grund der gesetzlichen Vorgaben nicht für eine Auswertung geeignet und fanden deshalb bei den weiterführenden Analysen keine Berücksichtigung.



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

Geldumsatz

Der Geldumsatz in Höhe von 17,9 Mio. € ist um 3,1 Mio. € gegenüber dem Vergleichszeitraum etwas zurück gegangen. Innerhalb der Teilmärkte war die Umsatzentwicklung sogar gegensätzlich. Landwirtschaftliche Nutzflächen und gemischte Flächen verzeichneten einen Rückgang um etwas mehr als je 30 %. Die forstwirtschaftlichen Flächen hatten hingegen ein Umsatzplus von reichlich 50 %.

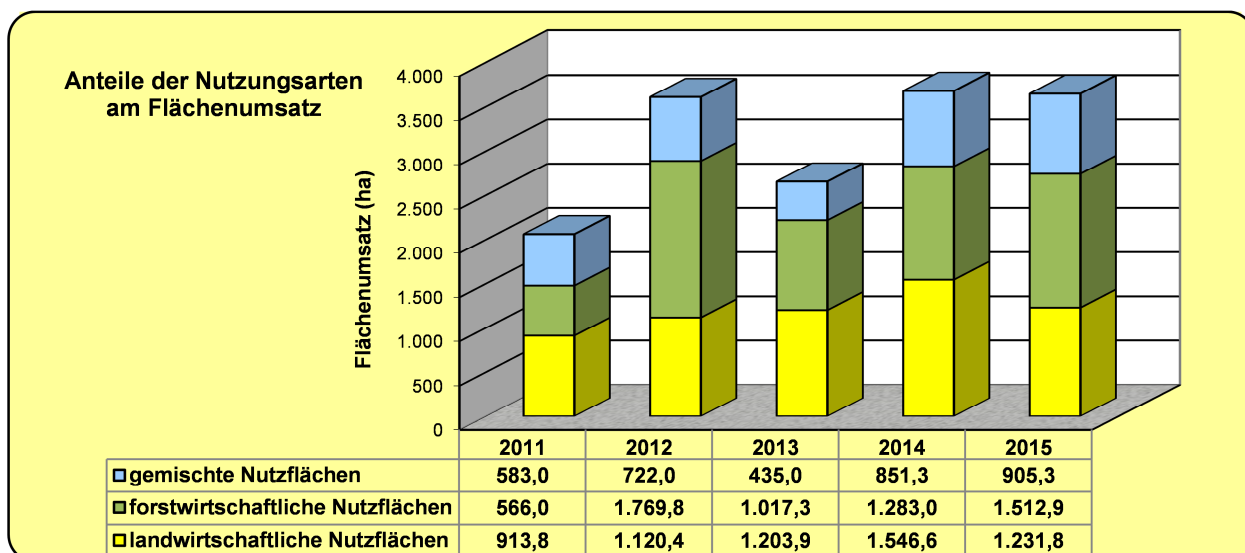


Der rückläufige Geldumsatz bei den Landwirtschaftsflächen beruhte auf einem rückläufigen Flächenumsatz. Im Gegenzug führte eine Zunahme an verkauften Waldflächen zu einem Anstieg des Geldumsatzes.

Im Berichtsjahr wurden 33 Verträge registriert, in denen große land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen (> 15 ha) zum Teil im Paket veräußert wurden. Dabei wurde ein Geldumsatz von 11,5 Mio. € realisiert, das entspricht 64 % des hier registrierten Geldumsatzes.

Flächenumsatz

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



Unter den 764 ausgewerteten Verträgen befanden sich 33 Verträge, durch die mehr als 15 ha pro Vertrag den Eigentümer wechselten. Dabei wurde ein Flächenumsatz von 2.146 ha realisiert. Das entspricht rd. 59 % des gesamten Flächenumsatzes des Teilmarktes. Fast ¾ dieser Flächen wurde durch die öffentliche Hand veräußert, überwiegend zu den besonderen Konditionen der FIERwV und dem LwAnpG.

Der Anteil der verkauften land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen am Gesamtumsatz des Berichtsjahres betrug 81,7 %.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für das Jahr 2015 standen 273 geeignete Kauffälle über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen und ortsnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 644,1 ha für Auswertungen zur Verfügung.

Die Preise dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen bewegten sich in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße in einer Spanne von 0,09 €/m² bis 1,37 €/m². Der durchschnittliche Preis lag bei 0,42 €/m². Der nach der Fläche gewichtete mittlere Bodenpreis betrug 0,50 €/m².

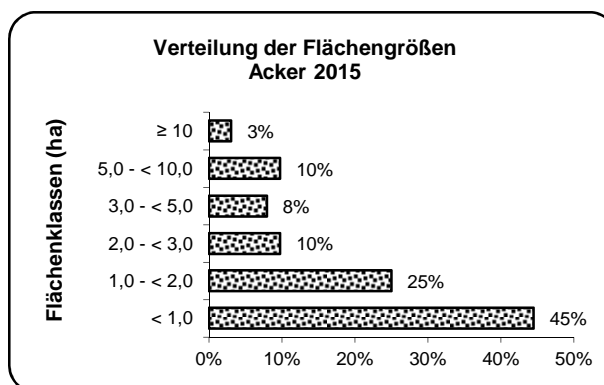
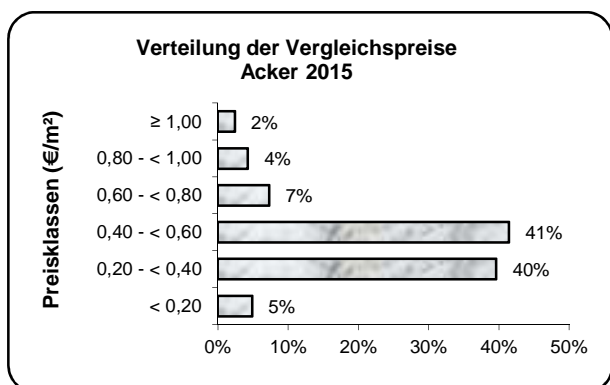
Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 1.047 m² bis 61,6 ha. Durchschnittlich wechselten 2,4 ha Landwirtschaftsfläche den Eigentümer. Der Medianwert lag bei rd. 1,2 ha.

Kauffälle über Flächen für **Sonder- oder Dauerkulturen** (wie Spargel, Erdbeeren, Tabak, Obstbäume, Korbweiden usw.) werden separat in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet. Auch im Jahr 2015 wurden keine Verkäufe derartiger Anbauflächen registriert. Insgesamt liegt seit 1994 nur eine sehr geringe Anzahl vor, die keine verallgemeinerungswürdigen Aussagen zulassen.

6.2.1.1 Preisniveau und Preisentwicklung des Ackerlandes

Im Jahr 2015 wechselte 164-mal Ackerland in ortsfernen und ortsnahen Lagen seinen Eigentümer. Dabei entstand ein Flächenumsatz von 392,9 ha. Die Preise für Ackerland streuten von 0,09 €/m² bis 1,37 €/m² und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,45 €/m² bzw. im nach der Fläche gewichteten Mittel bei 0,56 €/m². Die Ackerflächen waren 0,1 ha bis 61,6 ha und im Durchschnitt 2,4 ha groß.

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

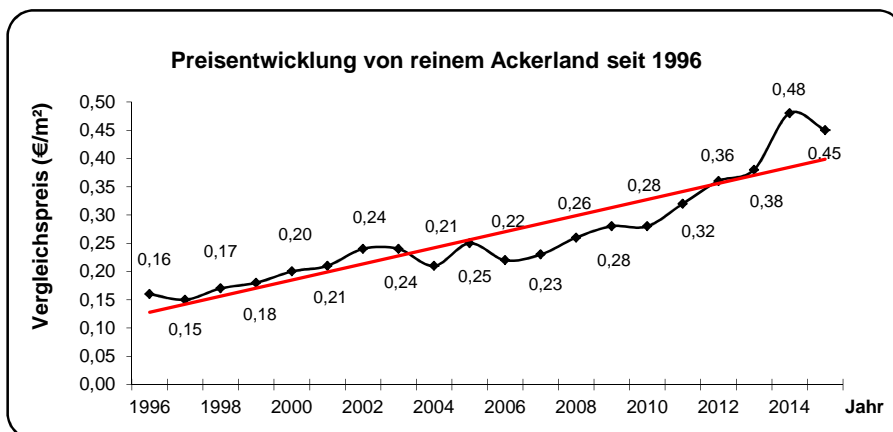


Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,41 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,0 ha.

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, der im Berichtszeitraum nur geringfügig rückläufig war.



Zonale Grundstückspreise für Ackerland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 162 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in den Nutzungsarten Ackerland zur Verfügung. Davon entfielen auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz 63 KF und den Landkreis Spree-Neiße 99 KF. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

Zum einen wurde das arithmetische Mittel der Preise pro Quadratmeter Bodenfläche und der Ackerzahlen gebildet. Darüber hinaus wurden sowohl der mittlere Preis als auch die durchschnittliche Ackerzahl (AZ), nach der Größe der verkauften Flächen gewichtet, ermittelt. In der Tabelle sind die Ergebnisse übersichtlich zusammengestellt.

Zonale Ackerlandpreise 2015					
Lage	Ø Preis (€/m²) (Spanne)	Ø AZ (Spanne)	Ø Preis (€/m²) / Ø AZ - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz (ha)	Anzahl der Kauffälle
Landkreis Oberspreewald-Lausitz					
Zone 1 (Spreewald)	0,47 (0,27 – 0,65)	32 (25 – 50)	0,45 / 32	2,0 / 24,2	12
Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,52 (0,16 – 0,96)	32 (23 – 50)	0,81 / 29	5,5 / 88,5	16
Zone 3 (Hügelland)	0,49 (0,18 – 1,00)	30 (22 – 40)	0,65 / 30	3,6 / 57,0	16
Zone 4 (Tiefeland)	0,44 (0,16 – 1,00)	25 (14 – 36)	0,47 / 25	1,4 / 22,2	16
Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,37 (0,28 – 0,50)	25 (18 – 31)	0,35 / 28	2,4 / 7,1	3
Landkreis Spree-Neiße					
Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,30 (0,10 – 0,50)	29 (16 – 43)	0,29 / 27	1,6 / 56,4	36
Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,45 (0,10 – 1,00)	38 (22 – 52)	0,44 / 34	1,3 / 17,4	13
Zone 3 (Oberspreewald)	0,48 (0,32 – 0,69)	34 (20 – 63)	0,53 / 30	2,4 / 41,2	17
Zone 4 (Muskauer Falte)	0,43 (0,09 – 0,81)	31 (26 – 41)	0,46 / 30	1,8 / 20,2	11
Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,60 (0,31 – 1,37)	27 (17 – 38)	0,59 / 27	2,5 / 54,4	22

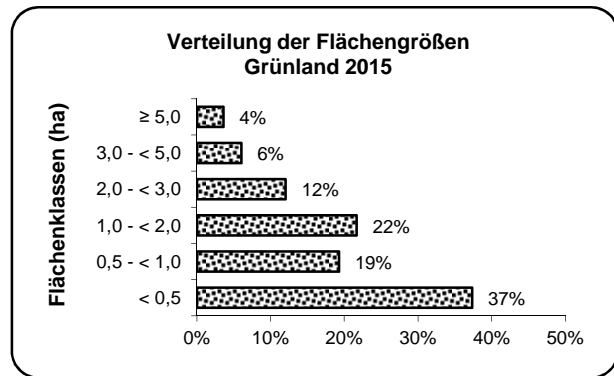
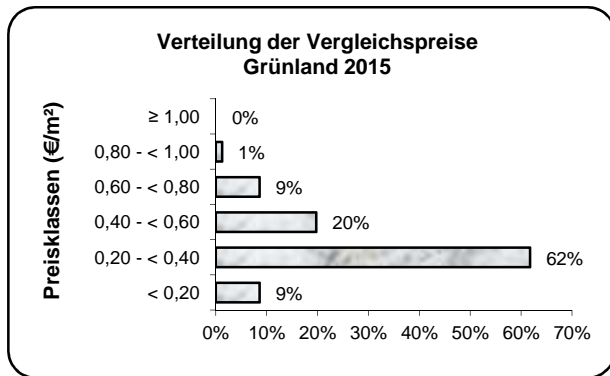
6.2.1.2 Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes

Für weitere Auswertungen standen 82 Kaufverträge über Grünlandflächen aus dem Jahr 2015 zur Verfügung. Das ist ein Vertrag weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz fiel um 7,5 ha auf rd. 141,7 ha.

Die Preise für Grünland streuten von 0,09 €/m² bis 0,80 €/m² und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,36 €/m² (Vorjahr: 0,39 €/m²). Der nach der Fläche gewichtete Vergleichspreis wurde mit 0,42 €/m² ermittelt.

Die Grünlandflächen waren 1.349 m² bis 22,9 ha und im Durchschnitt 1,7 ha groß. Grünland mit einer Flächengröße bis 1 ha machten rd. 45 % 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 0,32 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,2 ha.

Zonale Grundstückspreise für Grünland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 77 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in der Nutzungsart Grünland zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

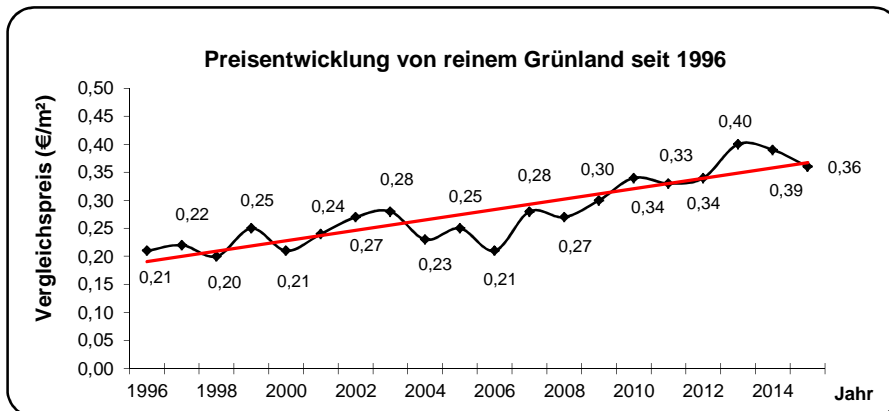
Zum einen wurde das arithmetische Mittel der Preise pro Quadratmeter Bodenfläche und der Grünlandzahlen gebildet. Außerdem wurden der mittlere Preis sowie die durchschnittliche Grünlandzahl (GZ), nach der Größe der verkauften Flächen gewichtet, ermittelt.

Zonale Grünlandpreise 2015					
Lage	Ø Preis (€/m²) (Spanne)	ØGZ (Spanne)	Ø Preis (€/m²) / ØGZ - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz (ha)	Anzahl der Kauffälle
Landkreis Oberspreewald-Lausitz					
Zone 1 (Spreewald)	0,30 (0,22 – 0,35)	23 (12 – 36)	0,29 / 20	2,5 / 22,9	9
Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,41	31	0,59 / 32	12,7 / 25,5	2
Zone 3 (Hügelland)	0,36 (0,18 – 0,53)	35 (32 – 43)	0,41 / 37	1,0 / 4,8	5
Zone 4 (Tiefeland)	0,33 (0,30 – 0,37)	36	0,32 / 36	1,3 / 3,8	3
Zone 5 (Ki-Fi Becken)	-	-	-	-	-
Landkreis Spree-Neiße					
Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,32 (0,10 – 0,68)	37 (22 – 41)	0,38 / 36	1,6 / 47,5	29
Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,47 (0,25 – 0,67)	35 (23 – 42)	0,50 / 34	1,0 / 6,9	7
Zone 3 (Oberspreewald)	0,32 (0,09 – 0,47)	36 (24 – 52)	0,34 / 34	1,0 / 13,4	13
Zone 4 (Muskauer Falte)	0,52 (0,31 – 0,80)	32 (24 – 38)	0,57 / 29	1,2 / 8,2	7
Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,61	33	0,71 / 34	1,8 / 3,7	2

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.



6.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

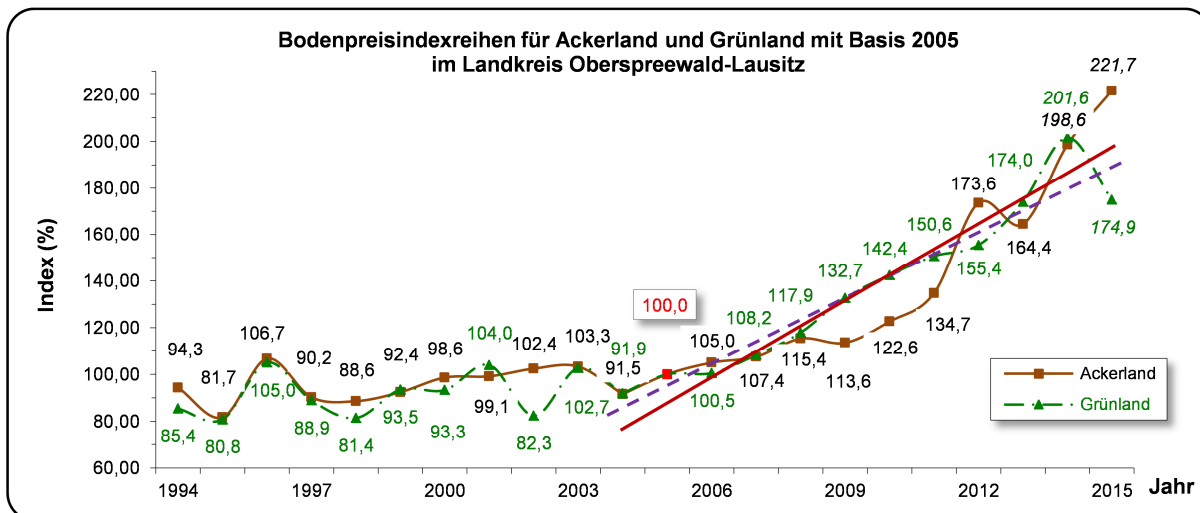
Zur Ableitung der Indexreihen wurden die Kauffälle der entsprechenden Nutzungsarten in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und für jede Nutzungsart eine Indexreihe für den jeweiligen Landkreis ermittelt. Eine weitere territoriale Differenzierung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

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Selektionskriterien für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz:

- geeignete Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen in den Nutzungsarten Ackerland und Grünland
- Auswertzeitraum 01.01.1994 bis 31.12.2015
- Flächengrößen ab 1.000 m², Preisniveau ab dem Jahr 2010 – bis 1,50 €/m²
- Lage ortsfrem im Außenbereich
- Basisjahr 2005 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

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



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

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

Das hat sich in den letzten 15 Jahren deutlich verändert. Aus Untersuchungen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist eine Abhängigkeit der ausgehandelten Bodenpreise von der Bodengüte nachweisbar. Der Einfluss der Bonitäten steckt daher nun mit in den Indizes.

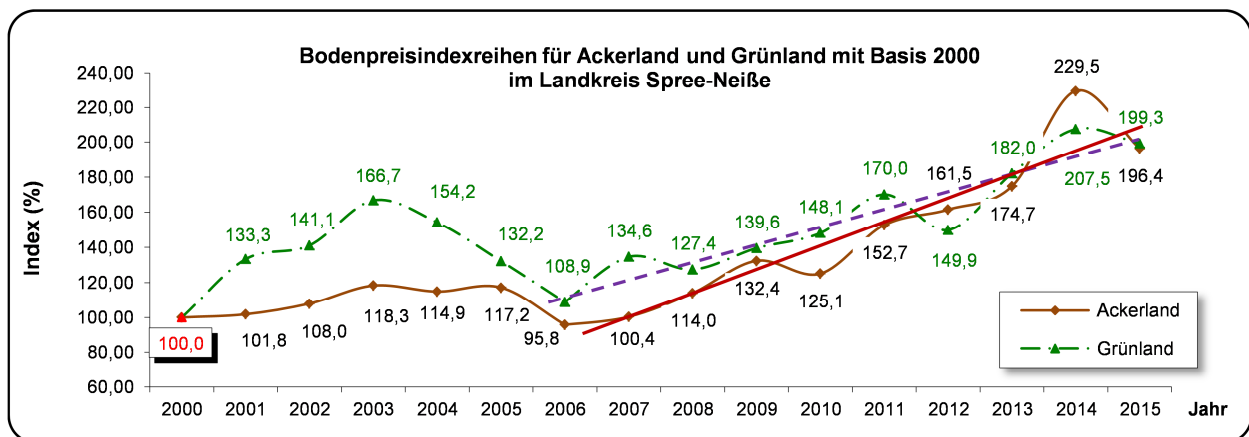
Trotz Schwankungen ist der steile Aufwärtstrend der Indizes deutlich erkennbar. Der Anstieg der beiden Trendlinien (rot für Ackerland, lila für Grünland) weist einen jährlichen Zuwachs von durchschnittlich ca. 11 % für Ackerland und rd. 9 % für Grünland nach.

Landkreis Spree-Neiße

Selektionskriterien für den Landkreis Spree-Neiße:

- geeignete Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen in den Nutzungsarten Ackerland und Grünland
- Auswertzeitraum 01.01.2000 bis 31.12.2015
- Flächengrößen ab 1.000 m²
- Lage im Außenbereich
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 5-fache der Standardabweichung verwendet.

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



Die Grafik zeigt eine sehr unterschiedliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise vor allem beim Grünland. Nachdem im Jahr 2006 beide Indizes rückläufig waren, ist ein seither stetiger Aufwärtstrend auch im Landkreis Spree-Neiße zu verzeichnen.

Die Trendlinie für Ackerland (rot) verläuft steiler und weist eine jährliche Zuwachsrate von knapp 14 % nach. Der Trend des Grünlandes (lila Trendlinie) verläuft etwas moderater mit ungefähr 10 % pro Jahr.

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

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

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für Acker- und Grünland – Basis 2005 bzw. 2000								
Jahr	Landkreis Oberspreewald-Lausitz				Landkreis Spree-Neiße			
	Ackerland		Grünland		Ackerland		Grünland	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index	Anzahl	Index	Anzahl	Index
1994	2	94,3	2	85,4		-		-
1995	4	81,7	4	80,8		-		-
1996	9	106,7	9	105,0		-		-
1997	49	90,2	6	88,9		-		-
1998	32	88,6	13	81,4		-		-
1999	24	92,4	8	93,5		-		-
2000	23	98,6	11	93,3	20	100,0	7	100,0
2001	36	99,1	16	104,0	25	101,8	17	133,3
2002	23	102,4	10	82,34	33	108,0	15	141,1
2003	22	103,3	12	102,7	24	118,3	14	166,7
2004	47	91,5	23	91,9	45	114,9	20	154,2
2005	47	100,0	19	100,0	43	117,2	18	132,2
2006	59	104,9	27	100,5	42	95,8	18	108,9
2007	50	107,4	25	108,2	71	100,4	29	134,6
2008	56	115,4	33	117,9	81	114,0	37	127,4
2009	73	113,6	20	132,2	63	132,4	46	139,6
2010	59	122,6	33	142,4	88	125,1	51	148,1
2011	65	134,7	23	150,6	96	152,7	55	170,0
2012	39	173,6	16	155,4	94	161,5	46	149,9
2013	41	164,4	27	174,0	125	174,7	60	182,0
2014	44	198,6	17	201,6	91	229,5	59	207,5
2015	32	221,7	13	174,9	122	196,4	79	199,3
insgesamt	836	Kauffälle	367	Kauffälle	1.065	Kauffälle	571	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 2014 und 2015, 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

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

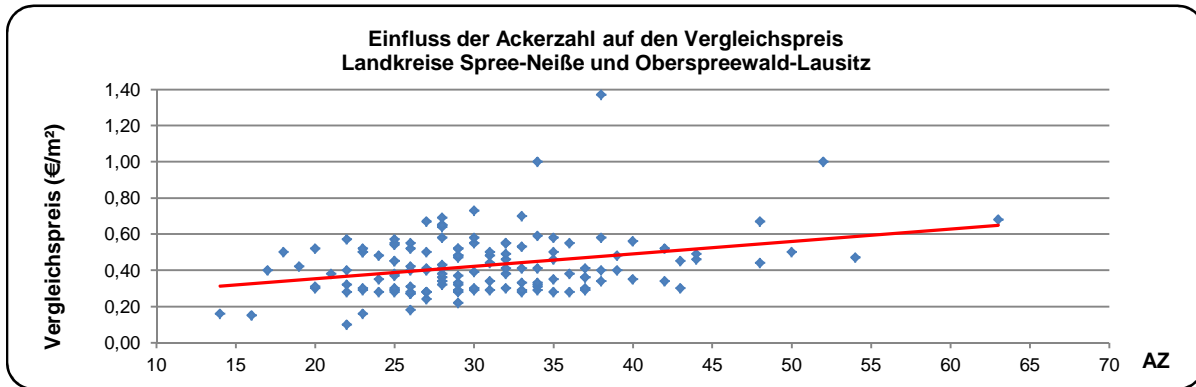
Aussagen zur Ertragsfähigkeit können aus den **Ackerzahlen (AZ)** bzw. **Grünlandzahlen (GZ)** getroffen werden. Diese wurden durch die Reichsbodenschätzung in den Jahren ab 1934 zum Zwecke der Einheitsbewertung flächendeckend nach einem einheitlichen Schätzungsrahmen ermittelt und sind aus dem Amtlichen 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 137 Kauffälle zur Verfügung.

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



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0069x + 0,2164$$

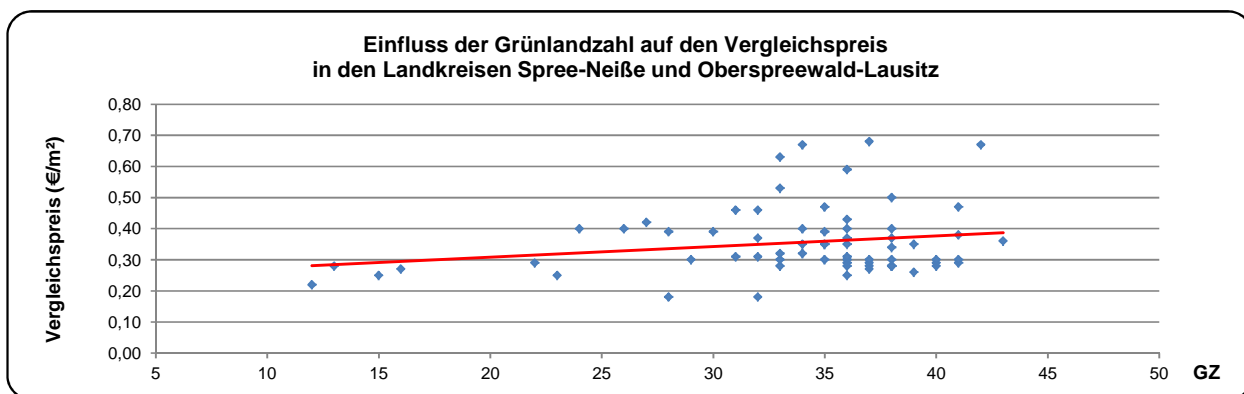
Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,10 angegeben.

Von einer Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Bodenbonität des Ackerlandes wird wegen der geringen statistischen Sicherheit in diesem Jahr Abstand genommen.

6.2.3.2 Einfluss der Grünlandzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten

Die Ausreißer bereinigte Stichprobe zur Untersuchung des Einflusses der Grünlandzahl auf den Bodenpreis umfasst 68 Kauffälle. Die Vergleichspreise streuen ebenfalls in einer relativ großen Bandbreite.

Eine Abhängigkeit des Preises von der Grünlandzahl ist nur bedingt feststellbar, sie ist im Landkreis Oberspreewald-Lausitz größer 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:

$$y = 0,0034x + 0,2406$$

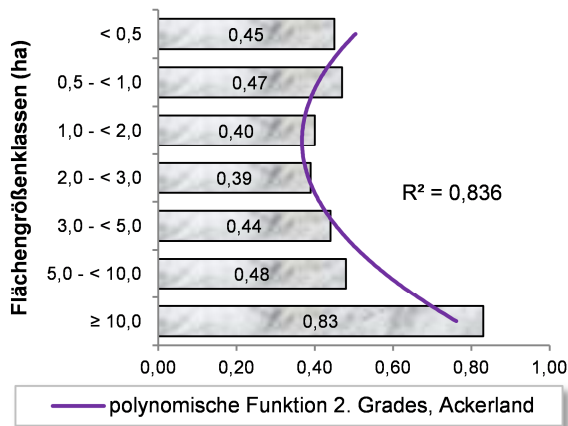
Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,043 angegeben.

Von einer Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Bodenbonität des Grünlandes wird wegen der geringen statistischen Sicherheit in diesem Jahr Abstand genommen.

6.2.3.3 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis bei landwirtschaftlichen Flächen

Ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis ist nach wie vor nur partiell grafisch erkennbar. Bei einer differenzierten Betrachtung von Acker- bzw. Grünlandflächen konnten nachfolgende Feststellungen getroffen werden.

Zur näheren Untersuchung wurden die Stichproben in Größenklassen eingeteilt.

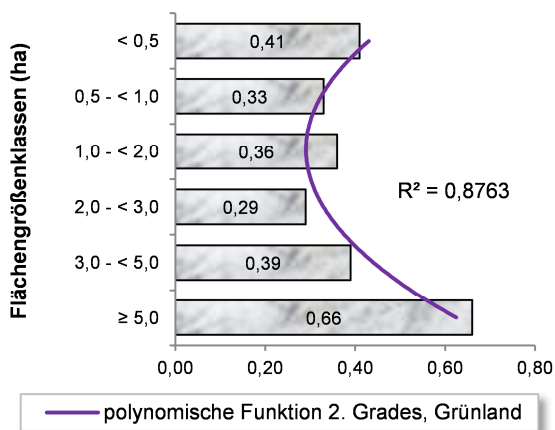


Beim **Ackerland** unterschied sich der nach der Fläche gewichtete Mittelwert (0,56 €/m²) der 164 Kauffälle vom einfachen arithmetischen Mittel (0,45 €/m²). Das lässt eine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße vermuten.

Bis 3 ha sank der arithmetische Mittelwert allerdings kontinuierlich. Bei den größeren Flächenumsätzen stieg der mittlere Bodenpreis wieder an.

Wechselten mehr als 10 ha (nur 3 % der Kauffälle) in einem Vertrag den Eigentümer, ergab sich wie im Vorjahr ein Preissprung.

In der nebenstehenden Grafik ist das Preisniveau pro Größenklasse dargestellt.



Beim **Grünland** fiel der Unterschied zwischen gewichtetem Mittelwert und arithmetischem Mittel etwas kleiner aus. Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert (0,42 €/m²) unterschied sich vom einfachen arithmetischen Mittel (0,36 €/m²) nur geringfügig. Das lässt nur eine bedingte Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße vermuten.

Beim Grünland ist keine signifikante Abhängigkeit von der Flächengröße bei Verkäufen bis 3 ha großen Flächen nachweisbar. Erst bei Umsätzen von mehr als 3 ha ergaben sich Preissteigerungen, die bei mehr als 10 ha (3 % der Kauffälle) sprunghaft waren.

6.2.3.4 Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen

Weiterhin wurden die Stichproben (246 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 (0,52 €/m²) der 43 **ortsnahen** Vergleichspreise **22 % über** dem arithmetischen Mittel (0,43 €/m²) der 121 **ortsfernen** Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,51 €/m²) der 4 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø 1,5 ha) **10 % unter** dem gewichteten Mittel (0,57 €/m²) der 121 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø 2,7 ha).

Beim Grünland

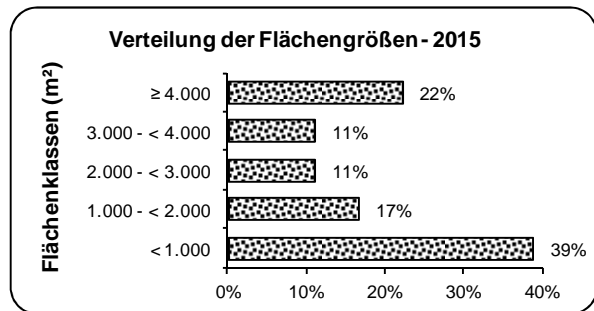
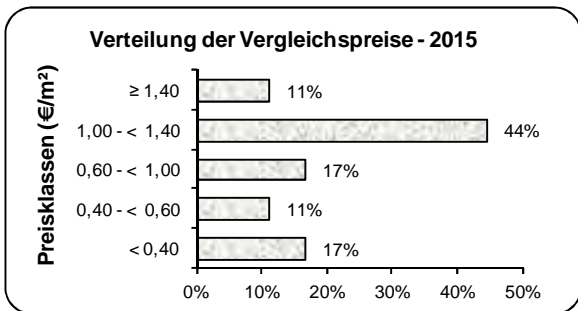
- liegt der **arithmetische** Mittelwert (0,43 €/m²) der 11 **ortsnahen** Vergleichspreise **23 % über** dem arithmetischen Mittel (0,35 €/m²) der 71 **ortsfernen** Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,60 €/m²) der 11 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø 2,9 ha) **65 % über** dem gewichteten Mittel (0,37 €/m²) der 71 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø 1,5 ha).

6.2.4 Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen

Im Jahr 2015 wurden 18 Verträge über objektnahe landwirtschaftliche Nutzflächen abgeschlossen. Darunter waren 13 Verträge über Ackerflächen und 5 Verträge über Grünlandflächen. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 4,2 ha.

Die Preisspanne reichte von 0,19 €/m² bis 1,95 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,88 €/m². Die Größe dieser Flächen schwankte zwischen 87 m² und 2,7 ha, der Durchschnitt betrug 6.532 m². Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert ergab sich in Höhe von 0,77 €/m².

Die preisliche und flächenmäßige Verteilung ist aus den Diagrammen erkennbar.



Die Preisspanne des **objektnahen Ackerlandes** (13 Kauffälle) reichte von 0,19 €/m² bis 1,74 €/m². Ackerland kostete durchschnittlich 0,91 €/m² und nach der Fläche gewichtet 0,88 €/m².

Die Größen der Ackerflächen variierten zwischen 87 m² und 5.271 m² (Mittelwert rd. 2.400 m²).

Für **objektnahes Grünland** (5 Kauffälle) erzielte man Preise von 0,31 €/m² bis 1,95 €/m² und der Mittelwert betrug 0,78 €/m². Der flächengewichtete mittlere Preis lag bei 0,47 €/m².

Die Grünlandflächen hatten eine Größe zwischen 280 m² und 6.532 m² (Mittelwert rd. 2.300 m²).

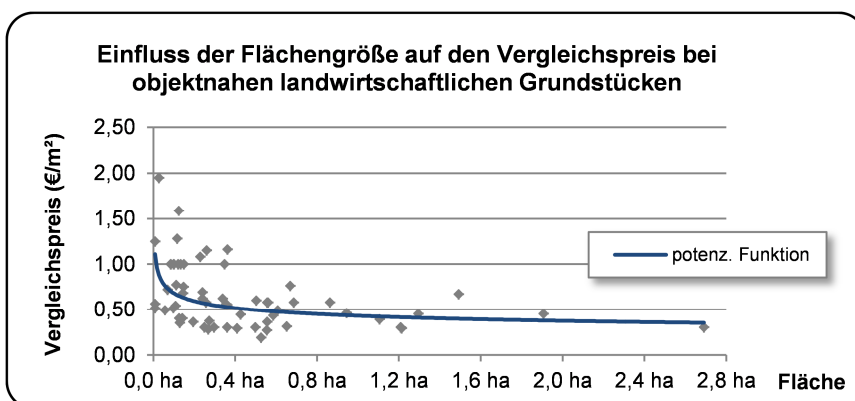
6.2.5 Einflussgrößen auf das Preisniveau

6.2.5.1 Einfluss der Bodenbonität bei objektnahen landwirtschaftlichen Flächen

Ein Einfluss der Bodenbonität auf den am Markt erzielten Preis ist nicht signifikant nachweisbar, da die Streubreite der Vergleichspreise relativ groß ist. Grafisch ist allerdings ein gewisser Einfluss der Bonität trotz der Streuung, abgesehen von „Ausreißern“, scheinbar vorhanden.

6.2.5.2 Einfluss der Grundstücksgröße bei objektnahen landwirtschaftlichen Flächen

In die Untersuchung des Einflusses der Flächengröße auf die Höhe des Bodenpreises flossen Daten aus den Jahren 2014 und 2015 ein. Nach einer Ausreißerbereinigung umfasste die Stichprobe noch 63 geeignete Kauffälle.



Die Vergleichspreise streuten in einer Bandbreite von 0,19 €/m² bis 1,95 €/m².

Im Mittel ergab sich ein Preis von 0,65 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 4.400 m².

Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis betrug 0,50 €/m².

Die ausgleichende Kurve kann durch folgende potentielle Funktion beschrieben werden:

$$y = 2,7154 x^{-0,2}$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,22 angegeben.

Für eine Ableitung von Umrechnungskoeffizienten erscheint das Bestimmtheitsmaß als zu gering.

6.2.5.3 Beziehungen zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken

Vergleicht man die Preise von reinen und besonderen ortsnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen des Jahres 2014 und 2015 kann man Folgendes feststellen:

- Der Preis für **objektnahe** landwirtschaftliche Nutzflächen betrug im Durchschnitt rd. das **1,6-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Spanne reichte vom rd. 0,4- bis 4,1-fachen des geltenden Bodenrichtwertes.
- Differenziert betrachtet, ergibt sich für **objektnahes Ackerland** das **1,5-fache** und für **objektnahes Grünland** das **1,7-fache** des entsprechenden **zonalen Bodenrichtwertes** für Acker- bzw. Grünland.

6.2.6 Naturschutzflächen

Im Jahr 2015 wurden zwei Verträge über landwirtschaftliche Grundstücke geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes nur im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erworben wurden. Diese Flächen lagen im Bereich der Zone 4 – Tiefland.

Es handelte sich hierbei um 3,7 ha Grünlandflächen und um 9,1 ha Unland im Süden des Landkreis Oberspreewald-Lausitz, die die öffentliche Hand bzw. der durch sie mitbegründete Zweckverband erwerben.

Für diese Flächen wurden durchschnittlich 0,26 €/m² gezahlt, nach der Fläche gewichtet waren es 0,19 €/m².

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 131 derartige Verträge über ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen registriert werden, die sich bisher alle im Landkreis Oberspreewald-Lausitz befinden. 94 % der Flächen liegen in der Zone 1 (Spreewald), die restlichen 6 % befinden sich in der Zone 4.

Es wurden inzwischen 283,7 ha für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in dem gesamten Zeitraum in einer Bandbreite von 0,07 €/m² bis 0,45 €/m², im Mittel waren es 0,19 €/m².

6.2.7 Unland, Geringstland

Im Jahr 2015 wurden 20 Unland- bzw. Geringstlandflächen, tlw. mit Anflug in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Dabei handelt es sich um Flächen minderer Qualität, die keine landwirtschaftliche Nutzung zulassen. Der damit verbundene Flächenumsatz betrug rd. 14,1 ha.

Die Preise dieser Flächen streuten in einer Bandbreite von 0,10 €/m² bis 0,19 €/m² und betragen im Durchschnitt 0,12 €/m². Die mittlere Flächengröße lag bei rd. 7.000 m² und reichte von 310 m² bis rd. 2,8 ha. Es ergab sich ein nach der Fläche gewichteter Vergleichspreis in Höhe von 0,13 €/m².

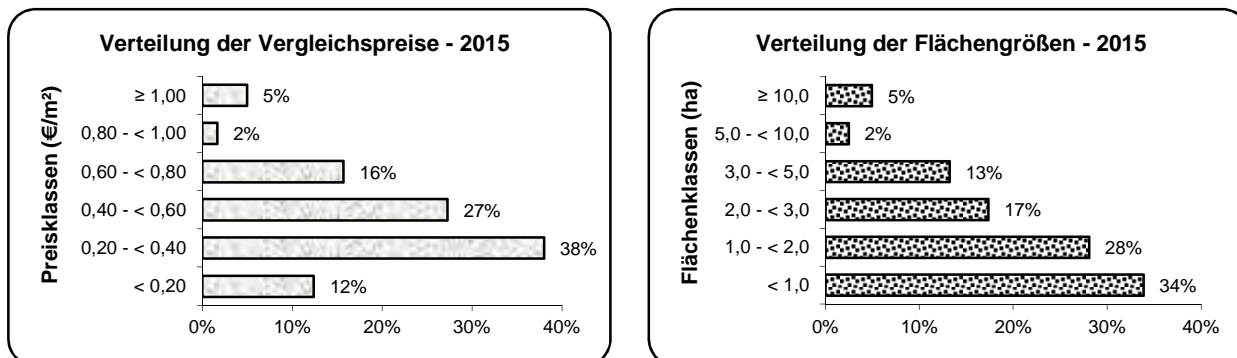
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen

Im Jahr 2015 wurden 121 Verträge (Vorjahr: 106) über forstwirtschaftliche Flächen in ortsfernen und ortsnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 740,7 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 113,1 ha mehr als im Jahr 2014 (entspr. + 18 %). Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 1.143 m² und 469,8 ha und betrug im Mittel 6,1 ha.

Die Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich in beiden Landkreisen in einer Bandbreite von 0,08 €/m² bis 1,30 €/m². Der mittlere Preis lag arithmetisch ermittelt bei 0,44 €/m² und nach der Fläche gewichtet ermittelt bei 0,81 €/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 0,39 €/m². Der Median der Flächengröße liegt bei rd. 1,6 ha.

Anmerkung:

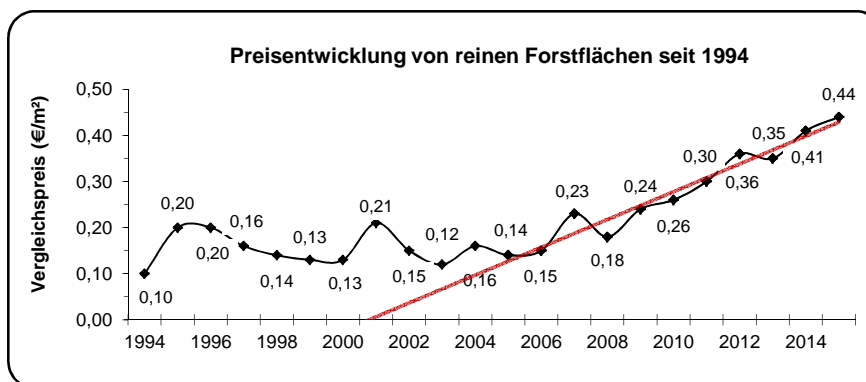
Die Kaufpreise setzen sich aus dem Bodenanteil und dem Wert des Aufwuchses zusammen. In den notariellen Verträgen sind diese Anteile nicht im Einzelnen ausgewiesen, so dass in dieser Hinsicht keine differenzierte Auswertung möglich ist.

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

Entwicklung des mittleren Preisniveaus

Aus diesem Diagramm ist die Preisentwicklung der forstwirtschaftlichen Grundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz erkennbar.

Bis zum Jahr 2003 war eine fallende Tendenz zu verzeichnen, der sich ab dem Jahr 2005 in einen stetigen Aufwärtstrend (+ 3 %) gewandelt hat.



Zonale Grundstückspreise für Waldflächen

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 121 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

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

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

Zonale Waldpreise 2015				
Lage	Ø Preis (€/m²) (Spanne)	Ø Preis (€/m²) - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz (ha)	Anzahl der Kauffälle
Landkreis Oberspreewald-Lausitz				
Zone 1 (Spreewald)	0,32 (0,15 – 0,61)	0,30	1,9 / 13,2	7
Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,49 (0,11 – 1,02)	1,00	1,5* / 483,2	10
Zone 3 (Hügelland)	0,43 (0,25 – 1,02)	0,39	4,6/ 64,4	14
Zone 4 (Tiefland)	0,49 (0,12 – 1,30)	0,50	1,8 / 31,1	17
Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,52 (0,09 – 0,79)	0,55	2,0 / 7,8	4
Landkreis Spree-Neiße				
Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,46 (0,13 – 0,80)	0,59	4,0 / 51,4	13
Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,34 (0,08 – 0,67)	0,34	1,9 / 22,3	12
Zone 3 (Oberspreewald)	0,41 (0,19 – 0,71)	0,36	1,1 / 14,0	13
Zone 4 (Muskauer Falte)	0,47 (0,25 – 1,08)	0,41	1,5 / 32,6	22
Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,41 (0,08 – 1,10)	0,33	2,3 / 20,8	9

* ohne extrem große Kauffälle

6.3.2 Waldpreisindexreihen

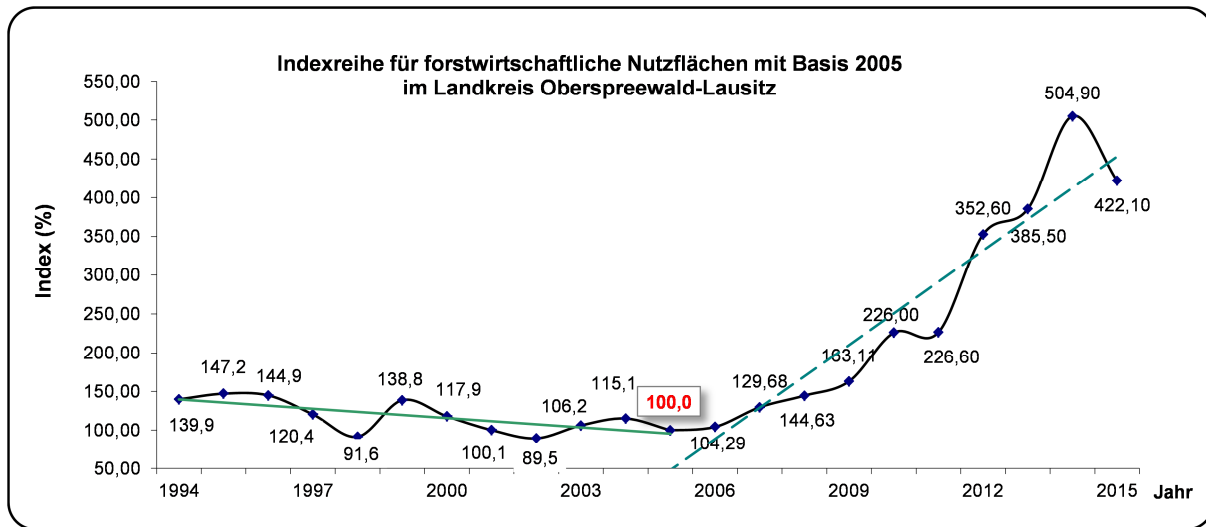
Zur Ableitung der Indexreihe wurden die Kauffälle in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und eine Indexreihe für den jeweiligen Landkreis ermittelt. auf Grund der teilweise zu geringen Kauffallzahlen ist eine weitere territoriale Differenzierung 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 31.12.2015
- Flächengrößen ab 1.000 m²
- Preisniveau ab dem Jahr 2010 – bis 1,50 €/m²
- Basisjahr 2005 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

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



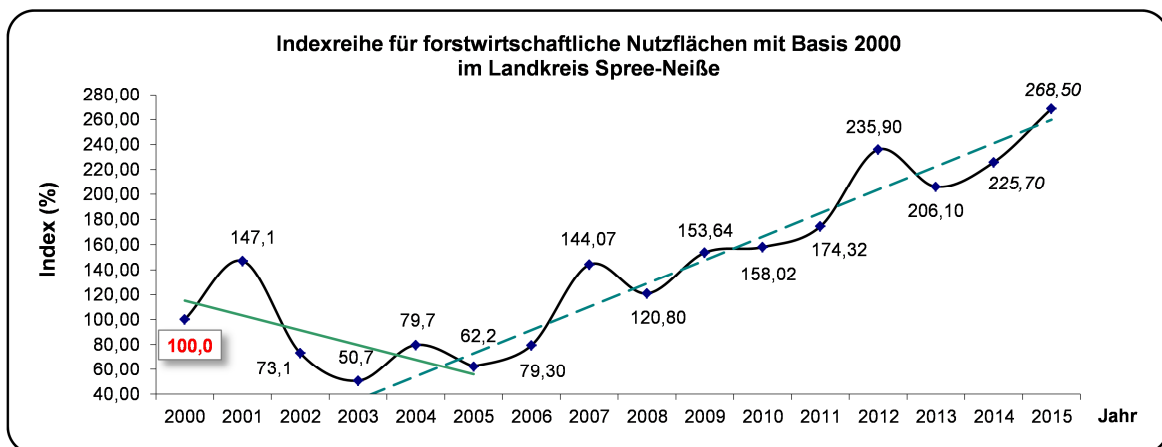
Bis zum Jahr 2005 war eine leicht rückläufige Tendenz bei den Waldpreisen zu beobachten. Ab dem Jahr 2005 stiegen diese bis 2008 wieder leicht an. Seit 2009 ist ein steiler Aufwärtstrend mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von ca. 53 % zu verzeichnen.

Landkreis Spree-Neiße

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen in Außenbereichslagen
- Auswerteperiodenraum 01.01.2000 bis 31.12.2015
- 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 19 % jährlich seit dem Jahr 2005 auf.

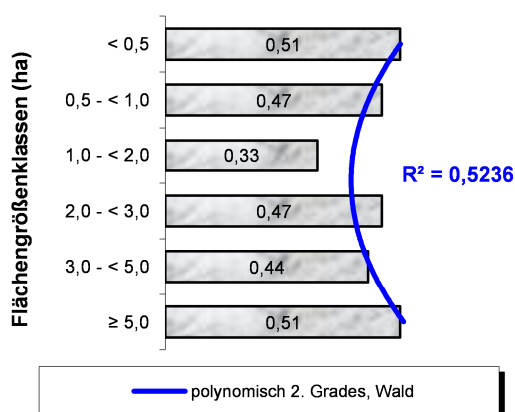
Übersicht über die Entwicklung der Waldindizes – Basis 2005 bzw. 2000				
Jahr	Landkreis Oberspreewald-Lausitz		Landkreis Spree-Neiße	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index
1994	4	139,8		-
1995	34	147,2		-
1996	23	144,9		-
1997	15	120,4		-
1998	21	91,6		-
1999	16	138,8		-
2000	35	117,9	43	100,0
2001	18	100,1	37	147,1
2002	23	89,5	33	73,1
2003	40	106,2	25	50,7
2004	61	115,1	62	79,7
2005	52	100,0	101	62,2
2006	56	104,3	101	79,3
2007	65	129,7	106	144,1
2008	70	144,6	68	120,8
2009	39	163,1	78	153,6
2010	41	226,0	90	158,0
2011	33	226,6	83	174,3
2012	37	352,6	101	235,9
2013	31	385,5	93	206,1
2014	24	504,9	84	225,7
2015	26	422,1	94	268,5
insgesamt	764 Kauffälle		1.199 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 2014 und 2015, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich daher bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen ändern.

6.3.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

6.3.3.1 Einfluss der Flächengröße

Ein gewisser Einfluss der Flächengröße auf den Preis (inklusive Aufwuchs) für Forstflächen scheint nach einfacher grafischer Untersuchung möglich zu sein. Daher wurde die Datenmenge in Größenklassen eingeteilt, um ein differenziertes Ergebnis zu erhalten.



Das nebenstehende Diagramm zeigt die mittleren Preise (€/m²) innerhalb von Größenklassen. Bis zu einer Flächengröße von 2 ha fallen die Durchschnittspreise pro Klasse kontinuierlich ab.

Man könnte von einer direkten Abhängigkeit des Preises von der Flächengröße ausgehen. Innerhalb dieser drei Größenklassen wurden 62 % der Kauffälle registriert.

Danach ist der Einfluss der Flächengröße nicht mehr signifikant.

Ab einem Flächenumsatz von mehr als 10 ha pro Vertrag steigt der durchschnittliche Quadratmeterpreis sprunghaft auf 0,63 €/m² an.

Eine Untersuchung des Preises auf eine Abhängigkeit vom Zustand des Aufwuchses und seiner Ertragsfähigkeit (u. a. abhängig vom Alter des Bestandes und der Baumart) ist wegen der geringen Datenmenge nicht belastbar. Die nachfolgend dargestellten Daten sollen dennoch einen ersten Überblick geben.

Einfluss des Alters des Bestandes auf den Waldpreise – 2015				
Alter des Bestandes	Ø Preis (€/m²)*	Spanne (€/m²)	Ø Fläche (ha)	Anzahl Kauffälle
< 50 Jahre	0,43 / 0,54	0,15 – 0,80	2,7	13
≥ 50 Jahre	0,51 / 0,49	0,31 – 1,30	2,6	15

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

Welche Umstände die Preisfindung am Markt beeinflussen, ist nach wie vor nicht eindeutig feststellbar. Die Waldverkäufe werden von vielen Faktoren beeinflusst. Neben der Flächengröße und dem Aufwuchs beeinflussen weitere Gründe wie die Nutzung des Waldes für Freizeit und Erholung, als Holzlieferant zur Eigennutzung, als Fläche für die Eigenjagd, für das Betreiben eines Forstbetriebes oder Wald als Geldanlageobjekt. Es lassen sich nach wie vor keine gesicherten Aussagen ableiten.

6.3.3.2 Einfluss der Lage bei forstwirtschaftlichen Flächen

Weiterhin wurden die Stichproben (121 Kauffälle) auf einen 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 (0,43 €/m²) der 14 ortsnahen Vergleichspreise knapp **1 % unter** dem arithmetischen Mittel (0,44 €/m²) der 107 ortsfernen Vergleichspreise bzw.
- liegt der gewichtete Mittelwert (0,38 €/m²) der 14 ortsnahen Vergleichspreise (Ø 1,9 ha) **53 % unter** dem gewichteten Mittel (0,82 €/m²) der 107 ortsfernen Vergleichspreise (Ø 6,7 ha).

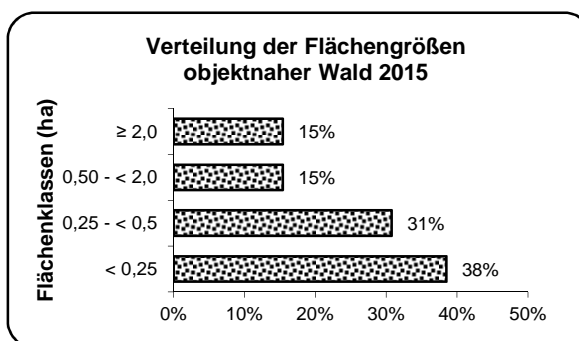
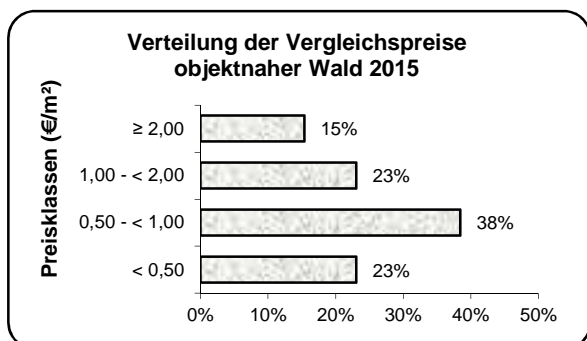
6.3.4 Preisniveau objektnaher Waldflächen

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. Sie wurden zu wesentlich höheren Preisen erworben als die übrigen Forstflächen.

Im Jahr 2015 wurden 13 geeignete Kaufverträge über objektnahe Waldgrundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz betrug 10,6 ha.

Die Preise schwankten zwischen 0,38 €/m² und maximal 8,10 €/m². Der arithmetischen Mittelwert lag bei 1,39 €/m². Nach der Fläche gewichtet ergab sich ein mittlerer Preis von 0,63 €/m².

Die Größen der objektnahen Waldgrundstücke reichten von 250 m² bis 3,3 ha. Die durchschnittliche Größe lag bei rd. 0,8 ha. Die Preis- und Flächenverteilungen sind aus den Diagrammen ersichtlich.

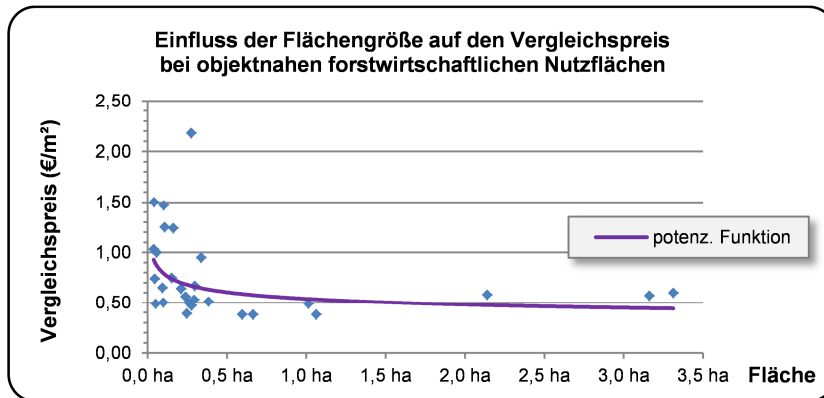


Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich für den Vergleichspreis ein Medianwert von 0,60 €/m² und für die Flächengröße liegt der Medianwert bei rd. 2.800 m².

6.3.5 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

6.3.5.1 Einfluss der Grundstücksgröße

In die Untersuchung auf einen Einfluss der Flächengröße wurden die Kauffälle aus dem Jahr 2014 mit einbezogen. Nach der Bereinigung der Datenmenge standen 28 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Diese Vergleichspreise streuten in einer Bandbreite von 0,38 €/m² bis 2,18 €/m². Im Mittel ergab sich ein Wert von 0,76 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 5.600 m². Der nach der Fläche gewichtete Durchschnittspreis betrug 0,60 €/m². Der Medianwert lag bei 0,59 €/m².



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

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

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

$$y = 2,5322 x^{-0,168}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,201 angegeben.

Auf Grund des geringen Bestimmtheitsmaßes wird von der Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Flächengröße Abstand genommen.

6.3.5.2 Beziehung zu reinen forstwirtschaftlichen Nutzflächen

Vergleicht man die Preise von reinen und objektnahen Waldflächen des Jahres 2015, kann man Folgendes feststellen:

- Der Preis für **objektnahe** forstwirtschaftliche Grundstücke betrug im Durchschnitt ohne den Maximalwert rd. das **2-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **reine Forstflächen**. Die Spanne reichte vom 1,2-fachen bis zum 12,9-fachen des geltenden Bodenrichtwertes.

6.3.6 Waldflächen unter Naturschutz

Im Jahr 2015 wurde nur ein Vertrag über Waldflächen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes dienen sollen.

Dabei hatten die öffentliche Hand bzw. der durch sie mitbegründete Zweckverband 6,3 ha Wald in ortsfernen Lagen der Zone 4 erworben. Der vereinbarte Preis lag etwas unter dem Vorjahresmittel von 0,43 €/m².

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 51 derartige Verträge über Waldflächen registriert werden, die ausschließlich im Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegen. In der Zone 1 lagen 44 dieser Flächen. Inzwischen wurden 137,9 ha Wald für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in diesem Zeitraum in einer Bandbreite von 0,06 €/m² bis 0,70 €/m². Der arithmetische und der nach der Fläche gewichtete Mittelwert beträgt jeweils 0,19 €/m².

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.

Des Weiteren werden künftige Gemeinbedarfsflächen, aber auch jene, die im rückständigen Grunderwerb erworben wurden, den sonstigen unbebauten Grundstücken zugeordnet. Hierzu zählen Grundstücke für Verkehrseinrichtungen, für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, öffentliche Grünanlagen und sonstige Grundstücke für den Gemeinbedarf.

Nachfolgend wird das Preisniveau ausgewählter Grundstücksarten näher analysiert. Aufgrund fehlender oder zu weniger Kauffälle werden z. B. keine Preisanalysen für Flächen zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Ähnlichem veröffentlicht.

7.1 Gartenland

Im Jahr 2015 konnten 71 Kaufverträge über Gartenland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert werden, die für weitere Preisanalysen geeignet waren. Das sind 16 Verträge mehr als im Vergleichszeitraum. Der Flächenumsatz betrug 6,3 ha (Vorjahr: 11,7 ha) und der Preisumsatz belief sich auf rd. 232 T€ (Vorjahr: 212 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

In die Preisanalyse der Hausgärten wurden 57 geeignete Verträge, bei denen Gartenland zum bestehenden Grundstück zugekauft wurde, aus dem Jahr 2015 einbezogen. Die Hausgärten kosteten zwischen 39 € und 17.210 €.

Preisniveau von Hausgärten in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2015					
	Anzahl Kauffälle	ØBodenpreis* (Spanne) €/m ²	ØAnteil am BRW* (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
beide Landkreise	57	4,83 / 4,49 (0,72 – 12,04)	21 (3 – 50)	610 (11 – 2.402)	34.857
nur SPN	23	4,62 / 3,96 (1,49 – 12,04)	22 (10 – 50)	650 (21 – 2.402)	14.958
nur OSL	34	4,97 / 4,89 (0,72 – 10,00)	20 (3 – 36)	585 (11 – 2.000)	19.899

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

Die Hausgärten wurden einer Untersuchung auf Einflussfaktoren unterzogen. Dabei ergaben sich die nun folgenden Ergebnisse.

Einfluss des Bodenrichtwertniveau

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

Einfluss des Bodenrichtwertniveaus auf das Preisniveau der Hausgärten–2015				
BRW (Spanne) / Mittel €/m²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m²
(5 – 68) / 24	57	4,83 / 4,49 (0,72 – 12,04)	21 (3 – 50)	610 (11 – 2.402)
(< 10) / 6	5	1,97 / 2,14 (1,00 – 2,81)	29 (17 – 50)	1.240 (300 – 2.000)
(10 – 19) / 14	21	2,85 / 2,48 (1,14 – 4,57)	21 (11 – 32)	520 (11 – 2.402)
(20 – 29) / 25	19	5,13 / 5,20 (0,72 – 10,00)	21 (3 – 43)	565 (21 – 1.300)
(≥30) / 49	12	9,00 / 8,64 (2,00 – 12,04)	19 (6 – 33)	580 (114 – 1.721)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

Einfluss der Grundstücksgröße

Der Einfluss der Flächengröße ist für das Jahr 2015 bis zu einer Flächengröße von 1.000 m² nicht signifikant nachweisbar. Die nächste Tabelle gibt einen Überblick über die Untersuchungsergebnisse nach Flächenklassen.

Einfluss der Grundstücksgröße auf das Preisniveau der Hausgärten–2015				
Flächengröße (Spanne) / Mittel m²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø Bodenrichtwert-Niveau €/m²
(< 500) / 230	29	5,16 / 5,87 (1,00 – 12,04)	21 (6 – 32)	26
(500 – 999) / 700	18	5,17 / 5,19 (0,72 – 10,00)	21 (3 – 43)	25
(≥1.000) / 1.570	10	3,24 / 3,34 (1,49 – 10,00)	22 (7 – 50)	18

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

7.1.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten

Gärten in Gartenanlagen, an Einzelstandorten sowie der Grund und Boden einer gesamten Kleingartenanlage wurden im Jahr 2015 insgesamt 14-mal veräußert. Die neun Einzelgärten erzielten Preise je nach Lage und Größe zwischen 1.000 € und 16.400 €. Ihr Flächenumsatz betrug rd. 1,0 ha

Der Verkauf von Gartenland in Gartenanlagen, die teilweise auch verpachtet waren, erzeugte im Jahr 2015 in beiden Landkreisen zusammen einen Flächenumsatz von rd. 1,8 ha.

Preisniveau von Gärten an Einzelstandorten und in Gartenanlagen in den Landkreisen SPN und OSL – 2015					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne)** €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) m²
Einzelgärten am Ortsrand, Außenbereich	9	3,64 / 4,32 (1,76 – 7,50)	24 (3 – 83)	22 (9 – 52)	1.140 (314 – 3.209)
Flächen in Gartenanlagen am Ortsrand, Außenbereich	5	2,08 / 1,80 (0,19 – 4,15)	8 (2 – 12)	26 (9 – 51)	17.550 (754 – 8.368)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

** Bodenrichtwert für Bauland in der näheren Umgebung

7.2 Lagerflächen, Deponien

Im Jahr 2015 wurden insgesamt sechs Verträge in die Datensammlung beider Landkreise aufgenommen, bei denen Lagerflächen zum bestehenden gewerblich genutzten Grundstück dazu gekauft wurden oder die sich am Rand von Ortschaften im Außenbereich befinden. Es entstand ein Flächenumsatz von 0,6 ha.

Für Deponien stehen keine Kauffälle aus dem Berichtsjahr zur Verfügung. Daher wird auf die Veröffentlichung des Vorjahres zurückgegriffen.

Preisniveau von Lagerplätzen in den Landkreisen SPN und OSL – 2015					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø BRW-Niveau (Spanne)** €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Lagerplätze	6	1,19 / 0,82 (0,50 – 2,40)	7 (4 - 13)	18 (6 – 32)	1.160 (87 – 2.634)
Preisniveau von Deponien in den Landkreisen SPN und OSL – 2010 bis 2014					
Mülldeponien	4	0,36 / 0,23 (0,05 – 0,60)	-	-	7.200 (2.239 – 18.553)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

Das Preisniveau für Gründeponien liegt wesentlich höher. Geschlossene Deponien haben ein Preisniveau in Höhe von Unland.

7.3 Erneuerbare Energien

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

Aus dem Jahr 2015 stehen keine Kauffälle für Windenergie- oder Biogasanlagen für Analysen zur Verfügung.

7.3.1 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

Für die Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen wurden im Jahr 2015 in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz drei Flächenaufkäufe getätigt. Dabei handelte es sich um Teilflächen einer ehemaligen Kiesgrube bzw. um Flächen innerhalb von Gewerbegebieten. Der Flächenumsatz betrug insgesamt rd. 11,6 ha.

In die Preisanalysen wurden die Kauffälle aus dem Jahr 2014 mit einbezogen. In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse übersichtlich zusammengestellt.

Flächen für Solar- oder Photovoltaikanlagen in den Landkreisen SPN und OSL – 2014 / 2015				
zulässige Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (%)	Ø Flächengröße (Spanne) ha
gewerbliche Baufläche	7	5,12 / 6,16 (1,20 – 8,55)	85 (20 – 142)	2,1 (0,03 – 4,8)
landwirtschaftliche Fläche	7	2,01 / 2,31 (1,01 – 3,50)	570 (230 – 1.029)	7,1 (0,5 – 20,6)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

** Bezugsbasis: gewerbl. Baufläche = BRW für Gewerbebauland, landwirt. Fläche = BRW für Ackerland

7.3.2 Übergabestationen

Für den Bau von Übergabestationen wurden im Jahr 2015 zwei Verträge ausgewertet. Diese Flächen befinden sich in Außenbereichslagen.

Um Preisanalysen durchführen zu können, wurden alle derartigen Verkäufe ab dem Jahr 2012 mit einbezogen. Die nachfolgende Tabelle informiert über die Ergebnisse der Untersuchung.

Flächen für Übergabestationen in den Landkreisen SPN und OSL – 2012 bis 2015			
zulässige Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
land- oder forstwirtschaftliche Fläche / gemischte Bauflächen	6	9,04 / 6,47 (2,00 – 22,73)	190 (44 – 337)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

7.4 Abbauland

In den neuen Bundesländern gilt seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse bei Bodenschätzen⁹ am 23.4.1996 ihre allgemeine Einteilung in bergfreie und grundeigene Bodenschätze gemäß § 3 Abs. 3 und Abs. 4 BBergG. Davon ausgenommen sind die zu diesem Zeitpunkt bereits vergebenen Bergbauberechtigungen und die betroffenen Bodenschätze, die nach diesem Gesetz Bestandsschutz genießen.

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

Im Jahr 2015 wurden 34 Kaufverträge (Vorjahr: 26) zum Aufkauf von Flächen für eine bergbauliche Inanspruchnahme (Braunkohlentagebau) in die Kaufpreissammlung aufgenommen, die für eine Auswertung geeignet sind. Außerdem wurden Flächen für den Sand-, Kies- sowie Gesteinsabbau erworben.

Preisniveau von Abbauland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2015					
Bodenschatz	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Nutzungsarten lt. Liegenschaftskataster
Braunkohle (auch rückständiger Grunderwerb)	12	0,88 / 0,89 (0,77 – 0,95)	225 (128 – 273)	5,3 (0,2 – 13,3)	Waldfläche - Nadelwald
	11	0,68 / 0,79 (0,40 – 0,85)	140 (102 – 175)	2,9 (0,03 – 11,8)	landwirtsch. Flächen
	2	0,30 / 0,32	65	2,9	Unland, Gewässer
für Kohlebahnrassen	8	0,47 / 0,46 (0,25 – 1,00)	170 (78 – 323)	0,5 (0,005 – 3,0)	land- und forstwirtschaftliche Flächen
Erweiterung des Auswertezitraums – 2011 bis 2015					
Gesteine für Schotter und Splitt	5	1,18 / 1,30 (0,33 – 2,50)	255 (157 – 397)	0,9 (0,3 – 2,0)	Waldfläche Nadelwald / Grünland
Kies / Sand	5	0,70 / 1,08 (0,12 – 2,25)	145 (43 – 357)	0,9 (0,07 – 1,7)	überwiegend Waldflächen / auch Grünland

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

⁹ Begriffsdefinition im Glossar

7.5 Wasserflächen

Im Jahr 2015 wurden 20 Kaufverträge registriert, bei denen Wasserflächen zur Veräußerung gelangten. Dabei handelte es sich um genutzte Teiche, nicht bewirtschaftete Teiche, Sumpfgelände oder Seen sowie um diverse Wasser führende Fließe und Gräben. Dabei wechselten insgesamt rd. 124,4 ha Wasserflächen (Vorjahr: rd. 69,2 ha) teilweise mit umliegenden Landflächen den Eigentümer.

Die Aussagen der folgenden Tabelle beziehen sich auf Verkäufe von Teichen, Seen und Grabenflächen im Außenbereich der Jahre 2014 und 2015. Eine Flächenabhängigkeit des Preises konnte nicht nachgewiesen werden.

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

Preisniveau von Wasserflächen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2014/2015					
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø BRW (Spanne) €/m ²	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
bewirtschaftete Teiche	6	0,38 (0,34 – 0,52)	0,39 (0,32 – 0,46)	98 (76 – 113)	254.100 (16.048 – 766.725)
unbewirtschaftete Teiche, Seen	11	0,13 (0,10 – 0,20)	0,35 (0,31 – 0,50)	37 (26 -56)	5.200 (640 – 9.500)
Gräben	26	0,15 (0,05– 0,47)	0,39 (0,27 – 0,60)	40 (9 – 115)	3.000 (7 – 12.302)

7.6 Private Wege

Im Jahr 2015 wurden 23 Kaufverträge 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 0,05 €/m² bis 41,82 €/m². Die verkauften Grundstücke waren zwischen 49 m² und 40.269 m² groß. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 7,6 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 – 2015					
Lage / Art der Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø BRW-Niveau (Spanne)** €/m ²	ØVerhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Innerorts, Ortsrand / gemischt, wohnbaulich	8	8,03 / 3,21 (1,00 – 41,82)	24 (8 – 75)	25 (8 – 56)	580 (44 – 1.758)
Außenbereich / Feld- und Waldwege	14	0,34 / 0,16 (0,04 – 0,69)	0,49 (0,32 – 0,64)	70 (6 – 138)	5.050 (76 – 40.269)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

** Bezugsbasis: Innerorts = BRW für angrenzendes Bauland, Außenbereich = BRW für Ackerland bzw. Wald

7.7 Gemeinbedarfsflächen

Zu diesen Flächen zählen Verkehrsflächen, Flächen für öffentliche Grünanlagen, für Ver- und Entsorgungsanlagen, Friedhöfe, Sport- und Spielplätze, Parkplätze und ähnliches.

7.7.1 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.

künftige Verkehrsflächen

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. In der Praxis des freihändigen Erwerbs wurden für künftige Verkehrsflächen, insbesondere für reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Kaufpreise gezahlt, die meist deutlich über den Bodenrichtwerten derartiger Flächen lagen.

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.

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 2015						
Art der Verkehrsfläche	Lage der Verkehrsfläche <i>(Art d. Erwerbs)</i>	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Bodenrichtwert €/m ²	Ø Verhältnis zum BRW** (Spanne) %	Ø Fläche (Spanne) m ²
Bundesautobahn, Bundes-, Landes-, Kommunalstraßen	außerhalb von Ortschaften <i>(rückständig)</i>	6	0,38 / 0,49 (0,27 – 0,50)	0,62	61 (43 – 93)	1.250 (23 – 7.102)
	außerhalb von Ortschaften <i>(Neubau)</i>	54	0,69 / 0,73 (0,10 – 1,00)	0,41	176 (17 – 313)	1.000 (12 – 9.315)
Bundes-, Landes-Kommunalstraßen Rad-, Gehwege	innerhalb von Ortschaften <i>(rückständig)</i>	53	5,49 / 1,77 (0,001–62,00)	22	25 (0,01 –133)	240 (1 – 4.686)
	innerhalb von Ortschaften <i>(Neubau)</i>	34	5,96 / 5,38 (0,50 – 20,00)	20	40 (2 – 128)	180 (1 – 2.523)
Bahnanlagen (Zukauf von Randflächen)	außerhalb von Ortschaften	2	0,50 / 0,50	0,45	112	1.730
	innerhalb von Ortschaften / Ortrandlage	2	12,50 / 14,40	13	100	13

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

** prozentualer Anteile am BRW für landw. Nutzflächen bzw. für Bauland entsprechend der vorherigen Nutzung bzw. des zeitlich geltenden angrenzenden Bodenrichtwertes

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

8.1.1 Kriterien für eine qualifizierte Auswertung

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

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

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

Für die Einteilung der Immobilien richtet sich der Gutachterausschuss nach den Beschreibungen der Gebäudestandards der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Waren nicht alle Ausstattungsmerkmale am Objekt vorhanden, erfolgte die Zuordnung zu den Standardstufen entsprechend der überwiegenden Merkmale.

8.1.2 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.061 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 89 Erwerbsvorgänge mehr als im Jahr 2014. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 32,4 ha und der Geldumsatz um 30,2 Mio. €.

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2014 und 2015 gegenübergestellt.

Übersicht über die Gesamtumsätze der bebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2014	2015	Veränd.	2014	2015	Veränd.	2014	2015	Veränd.
972	1.061	+ 9 %	347,3	379,7	+ 9 %	87,8	118,0	+ 34 %

Unter den 1.059 registrierten Datensätzen befanden sich 1.013 Kaufverträge, zwei Verkäufe eines bebauten Erbbaurechtgrundstücks, fünf Auseinandersetzungsverträge und 41 Zwangsversteigerungen.

Die folgende Tabelle differenziert die Umsätze nach Landkreisen.

Übersicht über die Umsatzzahlen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2015						
Landkreis	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Spree-Neiße	522	562	216,1	184,1	39,5	75,2
Oberspreewald-Lausitz	450	499	131,2	198,7	48,3	42,9

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

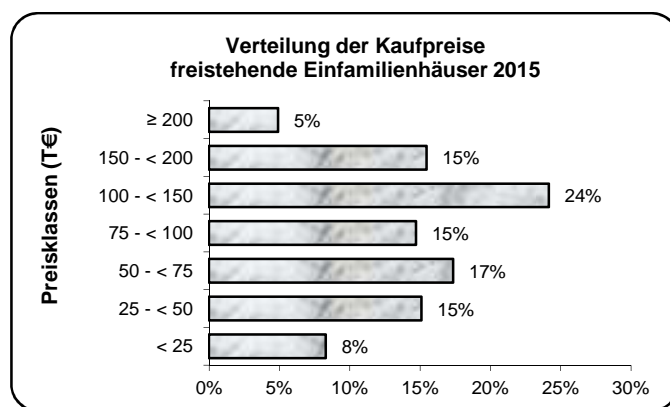
8.2.1 Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern

8.2.1.1 Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern

Unter diesem Punkt werden nur die Grundstücke betrachtet, deren Flächen nicht das übliche Maß (< 2.000 m²) für Einfamilienhäuser überschreiten, d.h. übergroße Grundstücke bleiben an dieser Stelle ohne Betrachtung.

Im Jahr 2015 wurden 265 freistehende Einfamilienhäuser in den Landkreisen verkauft. Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 3 T€ bis 345 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 98 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.



In den unteren Preiskategorien bis 75 T€ sind vorwiegend Einfamilienhäuser älterer Baujahre und in einem unsanierten oder wenig modernisierten Zustand. Ihr Anteil hat um 6 % gegenüber 2014 abgenommen.

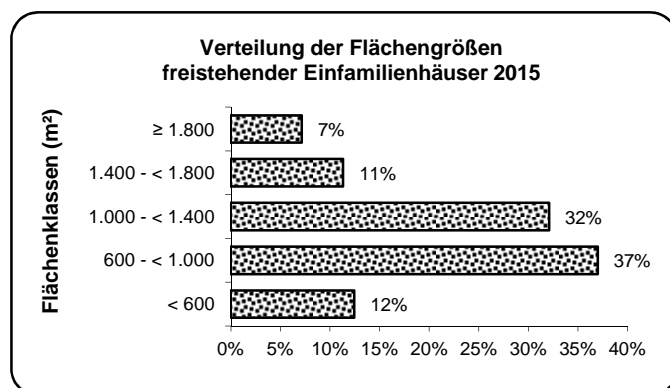
In den höheren Preiskategorien ab 150 T€ finden sich nach 1990 errichtete Einfamilienhäuser und umfangreich modernisierte Wohnhäuser älterer Baujahre.

Der Anteil der zuletzt genannten nimmt stetig zu. Für das Berichtsjahr war ein Zuwachs von 7 % zu verzeichnen.

Aus der Häufigkeit der Verteilung der Kaufpreise ergibt sich ein Zentralwert, auch Medianwert genannt, in Höhe von 90 T€.

Die Grundstücke, auf denen die Einfamilienhäuser standen, hatten eine Größe zwischen 220 m² und 2.065 m². Der Mittelwert betrug rd. 1.050 m² (median: 1.000 m²).

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Häufigkeit der verkauften Grundstücksgrößen.



52 % der verkauften Einfamilienhausgrundstücke war zwischen 600 m² und 1.200 m² groß.

Die Grundstücke mit einer Größe über 1.500 m² lagen im ländlichen Raum der Landkreise.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Häuser mit einem Baujahr ab 1990 betrug rd. 940 m².

Die Einfamilienhäuser hatten eine mittlere Wohnfläche von ca. 125 m². Je nach Gebäudegrundfläche, Anzahl der Geschosse und dem Grad des Dachgeschossausbaus variierte diese von 35 m² bis 250 m².

Für 179 Einfamilienhäuser standen die entsprechenden Daten für eine detaillierte Auswertung zur Verfügung und waren für weiterführende Untersuchungen geeignet. Die Höhen der am Markt realisierten Preise werden durch die Lage der Immobilien, ihrem Ausstattungsstandard sowie ihrem Zustand wesentlich beeinflusst. Weitere Einflussgrößen sind ab bestimmten Baujahren auch die Typenbauten mit bestimmten Dachformen sowie das Vorhandensein eines Kellergeschosses.

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

Preisniveau der Einfamilienhäuser in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz - 2015							
Baujahr	Modernisierungen	Anzahl der KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m ²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m ²)/(%)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m ²)	Ø WFP* (Spanne) (€/m ²)
vor 1945	keine	9	34 (7 – 87)	1.200 (379 – 2.013)	17 / 71 %	145 (90 – 200)	235 (61 – 621)
	geringfügige	22	48 (10 – 85)	1.200 (327 – 1.843)	17 / 41 %	120 (68 – 214)	410 (127 – 654)
	mittlere	14	79 (45 – 149)	1.100 (584 – 1.975)	26 / 34 %	115 (76 – 180)	675 (455 – 965)
	mittlere bis überwiegend	10	110 (30 – 140)	1.100 (220 – 1.551)	22 / 20 %	135 (60 – 200)	810 (500 – 1.000)
	überwiegend, umfangreich	18	129 (57 – 345)	1.050 (396 – 1.940)	25 / 18 %	130 (70 – 250)	985 (518 – 1.527)
1945 bis 1969	keine, geringfügige	7	43 (17 – 65)	1.200 (717 – 1.896)	17 / 43 %	115 (62 – 150)	370 (231 – 542)
	mittlere	5	72 (39 – 105)	1.000 (707 – 1.477)	18 / 23 %	115 (78 – 140)	640 (310 – 955)
	überwiegend	6	122 (80 – 185)	1.300 (1.183 – 1.600)	20 / 19 %	125 (105 – 155)	1.020 (613 – 1.529)
1970 bis 1990	geringfügige	8 ^{FD}	61 (15 – 120)	970 (624 – 1.299)	22 / 39 %	95 (48 – 150)	610 (195 – 978)
	geringfügige	2 ^{SD}	80	1.700	13 / 23 %	125	640
	mittlere bis überwiegend	6 ^{SD}	112 (58 – 135)	1.150 (582 – 1.836)	25 / 24 %	110 (48 – 150)	1.100 (788 – 1.733)
1991 bis 2013		13 ^{WD(-)}	145 (100 – 206)	1.100 (488 – 2.005)	22 / 13 %	110 (80 – 150)	1.360 (933 – 1.798)
		54 ^{SD}	150 (53 – 240)	920 (450 – 2.031)	24 / 13 %	130 (89 – 190)	1.170 (344 – 2.438)
ab 2013		2 ^{WD(-)}	216	960	58 / 17 %	110	2.020
		3 ^{SD(-)}	266 (229 – 323)	610 (541 – 707)	58 / 13 %	170 (123 – 224)	1.620 (1.109 – 1.881)

* KF – Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
 WFP – Wohnflächenpreis (Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“) (in €/m²)
 FD – Gebäude mit Flachdach, SD – Gebäude mit Sattel- / Krüppelwalmdach WD – Gebäude mit Walmdach

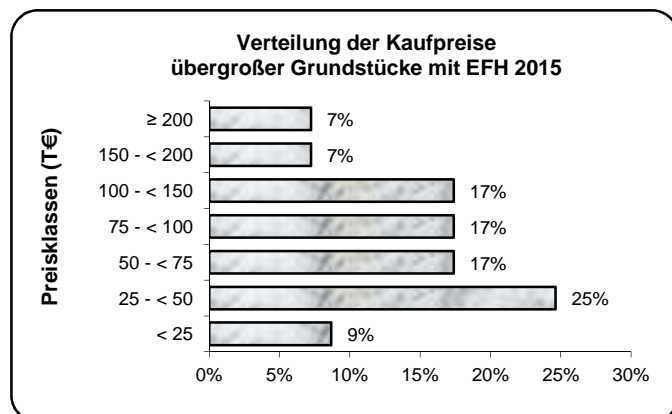
Einfamilienhäuser mit Kellergeschoss⁽⁺⁾, die nach 1990 errichtet wurden, unterscheiden sich preislich von denen ohne Kellergeschoss⁽⁻⁾. Das war aus der Analyse der Einfamilienhäuser mit Satteldach ersichtlich. Allerdings lagen hier nur für 36 Kauffälle die Angaben zum Kellergeschoss vor. In der folgenden Tabelle sind die entsprechenden Ergebnisse zusammengestellt.

Einfluss von Kellergeschossen auf den Kaufpreis – Auszug aus Tabelle Preisniveau von Einfamilienhäusern							
Baujahr	Kellergeschoss	Anzahl der KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m ²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m ²)/(%)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m ²)	Ø WFP* (Spanne) (€/m ²)
1991 bis 2013	ohne	24 ^{SD(-)}	135 (53 – 240)	930 (450 – 1.964)	22 / 14 %	125 (89 – 180)	1.130 (344 – 2.438)
	mit	12 ^{SD(+)}	157 (115 – 200)	1.000 (489 – 2.031)	22 / 13 %	145 (120 – 190)	1.090 (805 – 1.374)

8.2.1.2 Übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern

Diese 69 Grundstücke waren entweder mit mehreren Gebäuden bebaut oder hatten Flächen, die wesentlich größer als normale Baugrundstücke waren. Sie setzten sich neben dem Baugrundstück auch aus großen Gartenflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen zusammen.

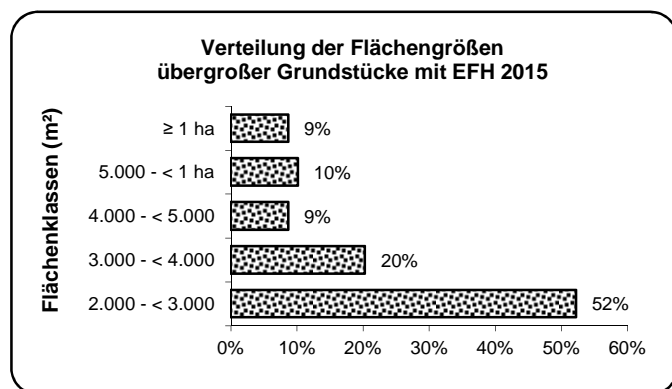
Im Diagramm wird die Verteilung der Kaufpreise auf die einzelnen Preisklassen sichtbar.



Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr 2014 zwischen 2 T€ und 415 T€. Im Mittel wurden 89 T€ gezahlt.

Wie bei allen anderen Gebäudearten auch, bestimmen das Baujahr und der Gebäudezustand den Kaufpreis.

Gemäß der Preisverteilung ergab sich ein Medianwert von 70 T€.



Dabei wechselten durchschnittlich 4.600 m² den Eigentümer in einer Bandbreite von 2.103 m² bis 4,0 ha.

Etwas mehr als die Hälfte der Grundstücke hatte eine Größe von weniger 3.000 m².

In knapp einem Fünftel der Fälle wurden Grundstücke mit mehr als 5.000 m² verkauft.

Die Wohnfläche der Einfamilienhäuser, von denen die Wohnflächen bekannt wurden, betrug im Durchschnitt rd. 140 m². Sie reichte von 65 m² bis 260 m².

Für eine Auswertung entsprechend dem Baujahr konnten für 37 Immobilien die erforderlichen Angaben erhoben werden. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau dieser Immobilien.

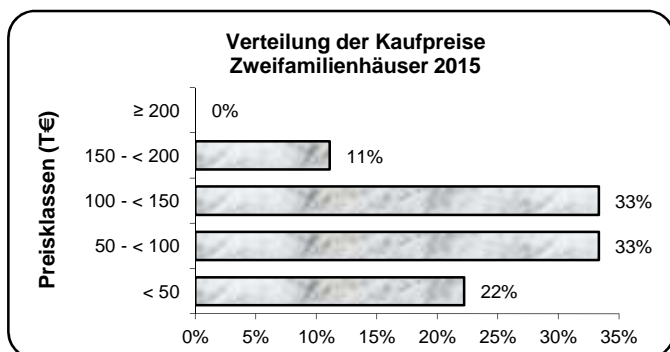
Preisniveau der übergroßen Einfamilienhäuser in den Landkreisen SPN und OSL - 2015						
Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m²)	mittlerer BRW* (€/m²)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m²)	Ø WFP* (Spanne) (€/m²)
vor 1945	17	61 (10 – 155)	3.600 (2.176 – 9.705)	16	125 (70 – 185)	500 (107 – 1.192)
1945 bis 1969	6	92 (41 – 160)	3.600 (2.128 – 5.989)	17	130 (65 – 245)	720 (410 – 1.084)
1970 bis 1990	5	121 (60 – 160)	2.800 (2.178 – 4.062)	22	130 (75 – 230)	1.010 (522 – 1.433)
1991 bis 2012	9	205 (48 – 415)	5.600 (2.408 – 11.114)	17	170 (97 – 260)	1.175 (342 – 1.976)

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

BRW – Bodenrichtwert

8.2.1.3 Zweifamilienhäuser

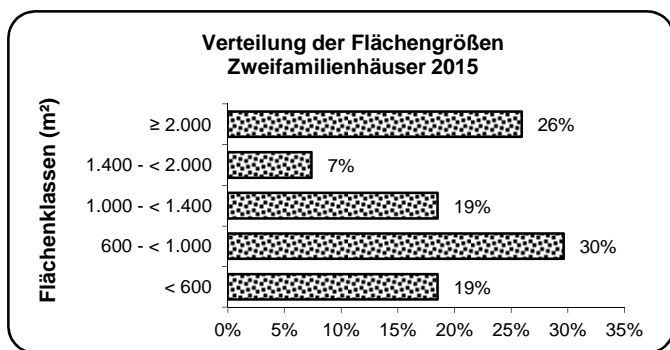
Die Anzahl der verkauften Zweifamilienhäuser (ZFH) ist gegenüber den Einfamilienhäusern schon immer sehr gering gewesen. Im Jahr 2015 wurden immerhin 27 Zweifamilienhäuser verkauft. Das sind 15 mehr als im Vergleichszeitraum. Der Geldumsatz belief sich auf 2,5 Mio. €.



Die Preise für diese Gebäudeart streuten in einer Bandbreite von 20 T€ bis 170 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 93 T€. Entsprechend der Verteilung der Kaufpreise, die aus dem Diagramm zu entnehmen ist, ergibt sich ein Medianwert in Höhe von 90 T€.

Bei diesen Häusern handelt es sich hauptsächlich um Gebäude älterer Baujahre in einem relativ guten Zustand.

Platz zum Wohnen boten die Häuser auf 90 m² bis 261 m². Die mittlere Wohnfläche betrug rd. 185 m².



Die Zweifamilienhausgrundstücke hatten eine Größe von 247 m² bis 2,0 ha. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 1.400 m² (ohne das extrem große Grundstück). Die Anteile an den Flächengrößen sind im Diagramm dargestellt.

56 % der im Jahr 2015 verkauften Zweifamilienhäuser befindet sich in den Städten der Landkreise.

Die nun folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der im Berichtsjahr verkauften 17 Zweifamilienhäuser nach Baujahr sortiert, deren Daten für eine Auswertung geeignet waren.

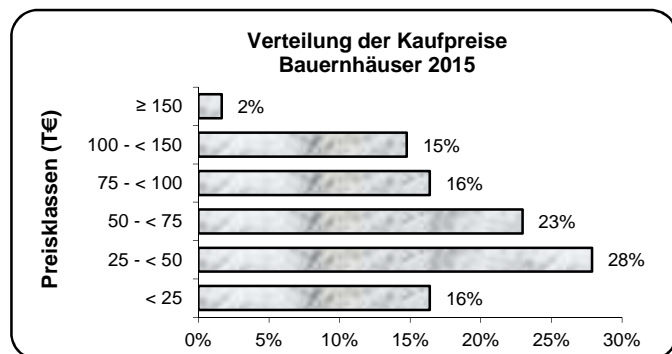
Preisniveau von Zweifamilienhäusern in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2015							
Baujahr	Modernisierungen	Anzahl der KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m ²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m ²)/(%)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m ²)	Ø WFP* (Spanne) (€/m ²)
vor 1945	geringfügige	4	46 (20 – 90)	1.600 (261 – 3.217)	15 / 38 %	180 (90 – 261)	250 (172 – 360)
	mittlere	5	80 (73 – 90)	1.100 (267 – 2.329)	25 / 23 %	160 (140 – 219)	520 (361 – 621)
	überwiegend	5	138 (130 – 165)	1.900 (269 – 5.888)	25 / 16 %	200 (164 – 261)	700 (496 – 793)
1991 bis 2013		3	135 (110 – 150)	560 (247 – 754)	19 / 8 %	190 (147 – 226)	750 (487 – 986)

* KF – Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
WFP – Wohnflächenpreis (Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“) (in €/m²)

8.2.1.4 Bauernhäuser

Unter diesem Punkt werden nur Grundstücke mit Bauernhäusern und -höfen, bei denen mindestens eine Scheune und / oder Stallgebäude auf dem Grundstück vorhanden sind, ausgewertet. Im Jahr 2015 standen 61 Verträge für eine entsprechende Analyse zur Verfügung.

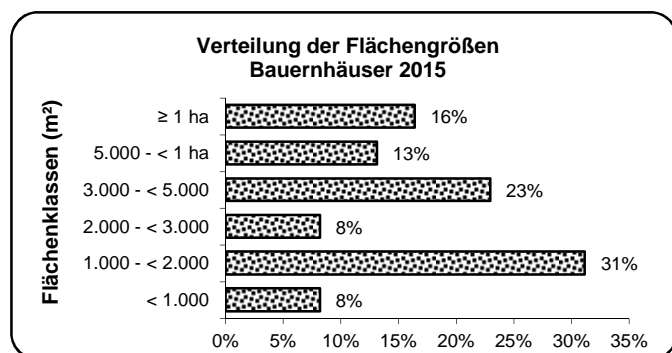
Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr 2015 zwischen 10 T€ und 155 T€ und betrug im Durchschnitt 59 T€. Wie bei allen anderen Gebäudearten auch, bestimmen das Baujahr und der Gebäudezustand den Kaufpreis. Darüber hinaus hatten außerdem die Anzahl und der Zustand der weiteren Gebäude (Nebengebäude, Ställe, Scheunen, ...) einen Einfluss auf den Gesamtkaufpreis.



Im Diagramm wird die Verteilung der Kaufpreise auf die einzelnen Preisklassen sichtbar. Aus dieser ergibt sich der Medianwert in Höhe von 52 T€.

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

Die Wohnfläche der Bauernhäuser betrug im Durchschnitt rd. 130 m². Die Bandbreite reichte von 55 m² bis 217 m² Wohnfläche.



Mehr als ein Drittel der Immobilien hatte eine Grundstücksgröße, die kleiner als 2.000 m² war. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um kleine Resthofstellen, deren landwirtschaftliche Flächen anderweitig veräußert wurden.

Bei nur zehn Immobilien wurden neben dem Baugrundstück auch größere landwirtschaftlichen Nutzflächen von mehr als 1 ha mit veräußert.

Für eine Auswertung entsprechend dem Baujahr und dem Zustand der Gebäude standen 35 geeignete Bauernhäuser zur Verfügung. Einige Immobilien befanden sich in städtischer Lage.

Preisniveau von Bauernhäusern in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2015							
Baujahr	Modernisierungen	Anzahl der KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m ²)	Ø BRW (€/m ²)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m ²)	Ø WFP* (Spanne) (€/m ²)
vor 1945	keine bis geringfügige	11	33 (10 – 64)	10.950 (1.187 – 6,6 ha)	15	125 (80 – 180)	290 (75 – 645)
	mittlere	8	47 (26 – 108)	4.000 (1.190 – 1,3 ha)	12	100 (55 – 140)	470 (232 – 769)
	überwiegend	9	92 (50 – 155)	4.700 (981 – 1,2 ha)	19	140 (95 – 217)	660 (376 – 900)
1991 bis 2013		2	85	5.100	14	120	720

* KF – Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), WFP – Wohnflächenpreis (Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“) (in €/m²)

8.3 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz veröffentlicht Sachwertfaktoren (SWF), die gemäß der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 ermittelt wurden.

Die Beschreibung des Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren ist unter dem Anhang 7 des Grundstücksmarktberichtes zu finden.

8.3.1 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

Für die Ableitung von Sachwertfaktoren standen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 85 geeignete Kauffälle über Einfamilienhäuser zur Verfügung.

Merkmale der Grundstücke:

Baujahr der Gebäude vor 1990 (58 Kauffälle)	Baujahr der Gebäude nach 1990 (27 Kauffälle)
überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Sattel- bzw. Krüppelwalmdach oder eingeschossige Gebäude mit Flachdach	eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Satteldach oder Walmdach ohne Ausbau
Überwiegend teil- oder voll unterkellert	Gebäude mit und ohne Kellergeschoss
Wohnhaus mit bis zu zwei Nebengebäude und bis zu zwei Garagen	Wohnhaus mit Nebengebäude und bis zu 2 Garagen
Bodenwertniveau (BWN): 5 €/m ² bis 50 €/m ²	Bodenwertniveau (BWN): 7 €/m ² bis 42 €/m ²

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

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1990 – 2015								
Standardstufe Mod.	Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø KP Spanne (T€)	Ø WFP (€/m ²)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m ²)/(%)	Ø SWF (Spanne)
1 geringe	1900 – 1938	6	105	38 (10– 70)	370	60 (36 – 85)	20 / 55 %	0,62 (0,28 – 0,93)
1 mittlere	1888 – 1939	4	140	44 (15 – 55)	320	89 (58 – 125)	11 / 28 %	0,53 (0,21 – 0,90)
1 geringe	1960 – 1974	4	90	49 (17 – 90)	540	76 (45 – 104)	22 / 47 %	0,60 (0,37 – 0,86)
1 mittlere	1949 – 1973	3	130	92 (40 – 137)	690	111 (78 – 133)	26 / 35 %	0,79 (0,52 – 1,03)
2 geringe	1549 – 1912	5	110	44 (25 – 85)	420	77 (60 – 128)	19 / 56 %	0,56 (0,39 – 0,70)
2 mittlere	1900 – 1935	5	110	68 (51 – 95)	600	101 (73 – 165)	27 / 47 %	0,69 (0,57 – 0,85)
2 überwiegend	1895 – 1935	7	130	118 (57 – 160)	890	165 (105 – 220)	25 / 23 %	0,72 (0,54 – 0,93)
2 geringe	1955 – 1968	3	130	46 (30 – 60)	370	82 (64 – 116)	15 / 27 %	0,62 (0,47 – 0,89)
2 mittlere	1950 – 1956	4	115	79 (50 – 105)	700	93 (46 – 114)	18 / 19 %	0,88 (0,70 – 1,07)
2 geringe	1972 – 1990	5	120	72 (65 – 120)	610	103 (96 – 165)	17 / 23 %	0,74 (0,43 – 1,25)
2 überwiegend	1964 – 1990	5	115	129 (118 – 140)	1.200	187 (139 – 249)	30 / 23 %	0,73 (0,47 – 0,93)
3 überwiegend	1906 – 1940	5	135	107 (30 – 195)	750	159 (47 – 350)	22 / 19 %	0,70 (0,51 – 1,11)
3 überwiegend	1950 – 1990	2	140	115	865	182	10 / 9 %12	0,63

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr nach 1990 – 2014 / 2015								
Standardstufe	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (m²)	Ø KP Spanne (T€)	Ø WFP (€/m²)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m²)/(%)	Ø SWF (Spanne)
2	1992 – 1997	12	140	143 (100 – 199)	1.020	201 (128 – 268)	26 / 16 %	0,73 (0,57 – 0,96)
3	1993 – 2004	25	125	143 (99 – 213)	1.180	194 (133 – 306)	22 / 13 %	0,74 (0,55 – 0,98)
4	1995 – 2005	7	125	163 (123 – 200)	1.330	245 (200 – 310)	27 / 14 %	0,68 (0,49 – 0,90)
5	2000 – 2007	3	160	200 (175 – 239)	1.400	328 (268 – 412)	32 / 18 %	0,62 (0,58 – 0,65)

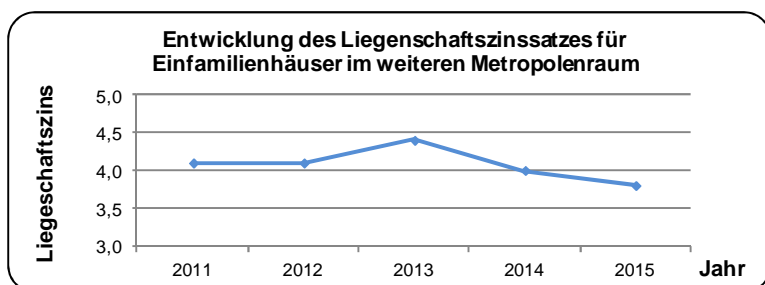
* KF – Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
WFP – Wohnflächenpreis (Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“) (in €/m²)

8.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Einfamilienhäuser

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2015 des Landes Brandenburg übernommen.¹⁰

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser standen im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 262 Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2015 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser (Datenbasis 2013 – 2015)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städten (262 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m² – 100 €/m²	38 €/m²	3,8 % (1,2 % – 7,6 %)
Wohnfläche	70 m² – 235 m²	121 m²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,6 – 29,2	17,4	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m² – 8,1 €/m²	5,6 €/m²	



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

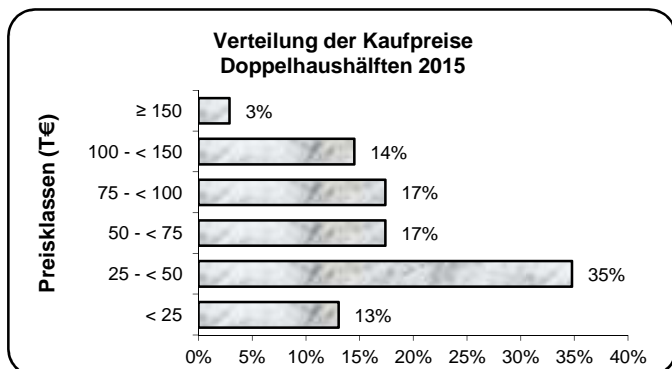
Regionale Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz werden aufgrund der zu geringen Anzahl nicht veröffentlicht.

¹⁰ Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird im Anhang 6 erläutert.

8.5 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

8.5.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften

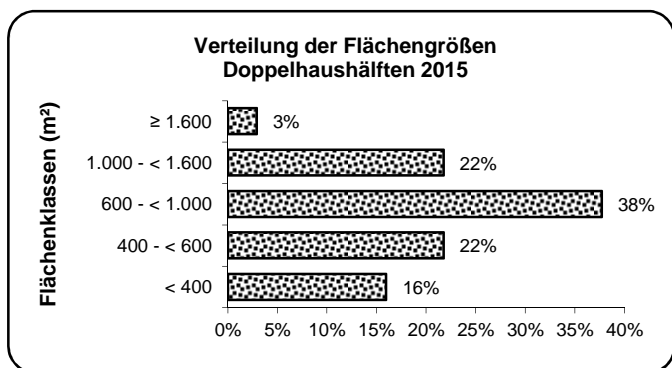
Im Berichtszeitraum stehen insgesamt 69 geeignete Doppelhaushälften zur Auswertung zur Verfügung. Im Vergleich zum Vorjahr sind das 18 Verträge mehr. Der Geldumsatz lag bei rd. 4,2 Mio. €.



64 % der verkauften Doppelhaushälften befinden in den Städten der Landkreise. Das Baualter, der Zustand der Gebäude und die Lage beeinflussten den Preis.

Die Kaufpreise der Doppelhaushälften streuten in einer Bandbreite von 6 T€ bis 150 T€ und lagen im Durchschnitt bei rd. 61 T€.

Aus der Verteilung ergibt sich ein Zentralwert in Höhe von 52 T€.



Die Grundstücke waren zwischen 267 m² und 1.577 m² groß. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei etwa 760 m².

Gemäß der Verteilung ergab sich ein Medianwert von rd. 680 m².

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

Die Wohnflächen der Doppelhaushälften betragen 69 m² bis 168 m² und im Durchschnitt rd. 100 m².

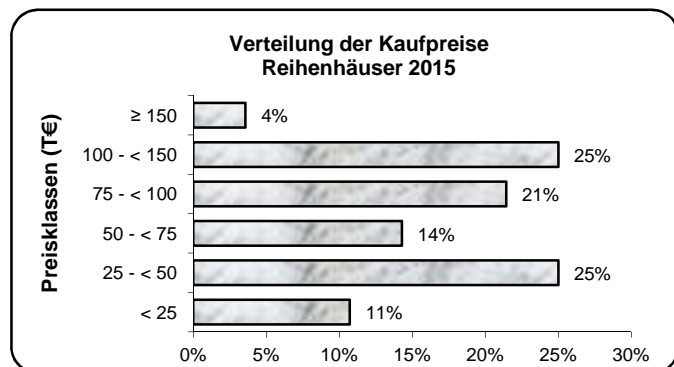
Die nun folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der im Berichtsjahr verkauften 50 Doppelhaushälften nach Baujahr sortiert, deren Daten für eine Auswertung geeignet waren.

Preisniveau der Doppelhaushälften in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2015							
Baujahr	Modernisierungen	Anzahl der KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m²)/(%)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m²)	Ø WFP* (Spanne) (€/m²)
vor 1945	keine bis geringfügige	8	29 (15 – 40)	815 (546 – 1.233)	23 / 56 %	95 (84 – 114)	310 (150 – 426)
	kleinere bis mittlere	14	53 (16 – 81)	770 (287 – 1.252)	19 / 30 %	105 (69 – 168)	510 (211 – 800)
	mittlere bis überwiegend	8	84 (53 – 116)	740 (380 – 1.174)	29 / 24 %	90 (70 – 110)	960 (610 – 1.467)
	überwiegend, umfangreich	4	104 (81 – 150)	620 (370 – 879)	16 / 9 %	100 (90 – 125)	1.000 (810 – 1.200)
1945 bis 1969	keine, geringfügige	4	27 (17 – 35)	830 (396 – 1.201)	15 / 41 %	105 (80 – 138)	270 (179 – 438)
	mittlere	5	46 (17 – 72)	830 (347 – 1.272)	14 / 25 %	100 (75 – 123)	465 (227 – 800)
1991 bis 2013		7	129 (110 – 150)	360 (247 – 557)	42 / 12 %	130 (90 – 226)	1.080 (487 – 1.333)

* KF – Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
WFP – Wohnflächenpreis (Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“) (in €/m²)

8.5.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern

Im Berichtszeitraum wurden 28 Reihenhäuser ohne ungewöhnliche und persönliche Umstände veräußert. Die Reihenhäuser befinden sich zu 54 % in den Städten der beiden Landkreise.

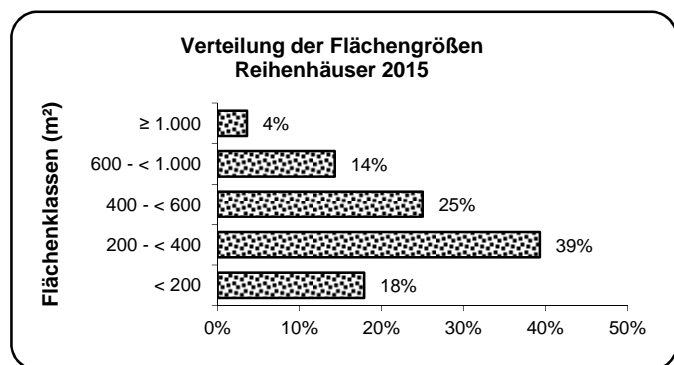


Die Kaufpreisspanne reichte von 3 T€ bis 175 T€. Das arithmetische Preismittel aller Reihenhäuser betrug rd. 71 T€.

Der Zentralwert für ein Reihenhäusergrundstück lag bei 75 T€.

Reihenmittelhäuser kosteten durchschnittlich 74 T€ und Reihenendhäuser hingegen im Mittel nur 63 T€.

Die Häuser hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 100 m² (Spanne: 60 m² bis 132 m²). Beeinflusst wird die Größe der Wohnfläche durch die Anzahl der Geschosse und den Grad des Dachgeschossausbaus.



Die veräußerten Reihenhäusergrundstücke hatten eine Größe von 115 m² bis 1.337 m². Sie waren im Durchschnitt rd. 410 m² groß. Der Medianwert lag bei 340 m².

Die Mittelhausgrundstücke waren durchschnittlich 320 m² groß.

Die Endhausgrundstücke hatten eine mittlere Größe von 640 m².

Die nun folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der im Berichtsjahr verkauften 18 Reihenhäuser nach Baujahr sortiert, deren Daten für eine Auswertung geeignet waren.

Preisniveau der Reihenhäuser in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2015							
Baujahr	Modernisierungen	Anzahl der KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m ²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m ²)/(%)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m ²)	Ø WFP* (Spanne) (€/m ²)
vor 1945	geringfügige	3	22 (12 – 30)	410 (155 – 639)	21 / 35 %	85 (60 – 101)	250 (200 – 300)
	überwiegend, umfangreich	3	88 (60 – 118)	220 (145 – 274)	24 / 7 %	85 (60 – 96)	1.050 (885 – 1.243)
1945 bis 1990	mittel bis überwiegend	3	70 (39 – 102)	380 (233 – 523)	23 / 13 %	90 (85 – 95)	780 (462 – 1.133)
1991 bis 2013		3 ^{REH}	106 (100 – 118)	420 (342 – 469)	21 / 8 %	125 (115 – 132)	850 (781 – 894)
		6 ^{RMH}	117 (80 – 175)	220 (174 – 310)	38 / 7 %	110 (80 – 120)	1.070 (696 – 1.458)

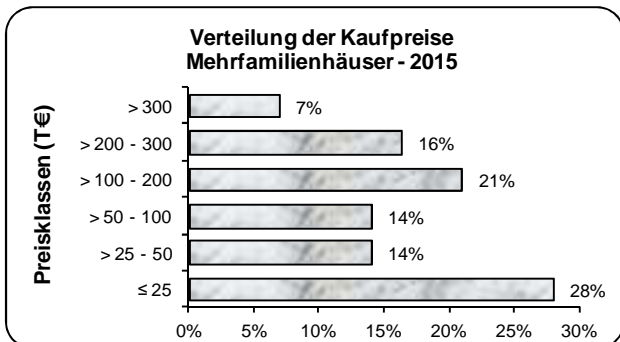
* KF – Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
 WFP – Wohnflächenpreis (Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“) (in €/m²)
 REH – Reihenendhaus, RMH – Reihemittelhaus

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau und Vergleichspreise

Im Berichtszeitraum wurden 45 Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz abgeschlossen. Das sind acht weniger als im Vergleichszeitraum. Der Geldumsatz lag bei 6,6 Mio. €. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich zu 82 % der Immobilien in den Städten, die meisten in den Städten Forst (Lausitz) (8 Verträge) und Spremberg (6 Verträge) sowie Lauchhammer, Lübbenau und Senftenberg (je 5 Verträge).

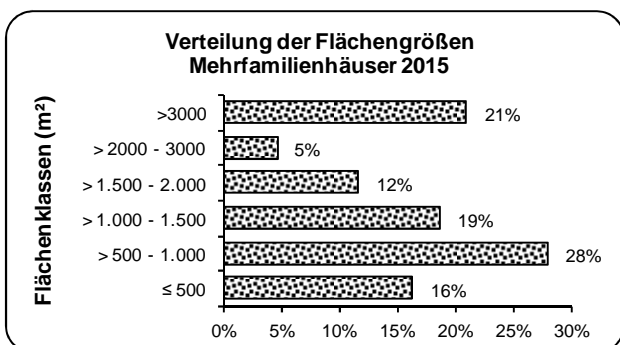
Die Preisspanne der einzelnen Mehrfamilienhäuser reichte von 1 € bis 748 T€, je nach Alter und Zustand der Gebäude und deren Lage. Zwei Verträge erstreckten sich auch über mehrere Gebäude. Für einzelne Immobilien sind Investitionsverpflichtungen vereinbart worden, da sie sich in einem nicht vermietbaren Zustand befinden.



Im nebenstehenden Diagramm wird die Preisverteilung der Mehrfamilienhäuser im Jahr 2015 dargestellt.

In den Preiskategorien bis 100.000 € sind mehr als die Hälfte der Immobilien vertreten.

Zusammengesetzte Kauffälle mit mehreren Gebäuden sind dabei nicht berücksichtigt worden.



Die Größen dieser Mehrfamilienhausgrundstücke variierten von 362m² in den Innenstadtlagen bis 8.300 m².

Die Verteilung der veräußerten Grundstücksgrößen ist im nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

Grundstücke, die größer als 2.000 m² waren, hatten meistens größere Freiflächen um die Gebäude.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der 22 Mehrfamilienhäuser, von denen weitere Informationen zur Verfügung standen und die für eine Veröffentlichung geeignet waren.

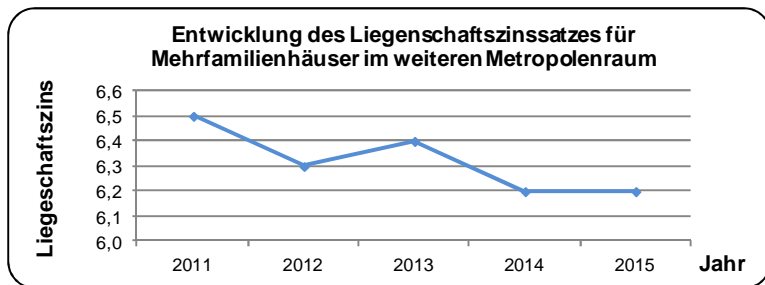
Preisniveau von Mehrfamilienhäusern in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2015								
Baujahr	Modernisierungen	KF*	Ø KP (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m²)/(%)	Ø Wfl* (Spanne) (m²)	WE / leer* / (%)	Ø WFP* (Spanne) (€/m²)
vor 1945	keine bis geringfügige	7	32 (10 – 50)	1.000 (417 – 1.535)	21 / 71 %	395 (270 – 500)	6 / 78	85 (25– 148)
	mittlere	4	203 (122 – 300)	750 (500 – 993)	47 / 20 %	420 (218 – 542)	5 / 17	495 (393 – 560)
		2	310	450	28 / 4 %	870	14 / ?	370
	überwiegend	5	329 (120 – 880)	1.200 (362 – 2.861)	37 / 11 %	470 (119 – 1.293)	7 / 0	760 (512 – 1.008)
1945 bis 1990	mittlere	4	348 (193 – 748)	2.100 (1.340 – 3.836)	25 / 14 %	780 (254 – 1.775)	13 / 10	515 (319 – 762)

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

8.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser¹¹

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2015 des Landes Brandenburg übernommen. Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser standen im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 131 Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2015 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2013 – 2015)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (131 Kauffälle)			
Bodenwert	2 €/m ² – 80 €/m ²	32 €/m ²	6,2 % (2,7 % – 11,5 %)
Wohn- und Nutzfläche	156 m ² – 1.920 m ²	531 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 78 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,3 – 15,7	9,8	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² – 7,4 €/m ²	4,6 €/m ²	



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

Regionale Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz werden aufgrund der zu geringen Anzahl nicht veröffentlicht.

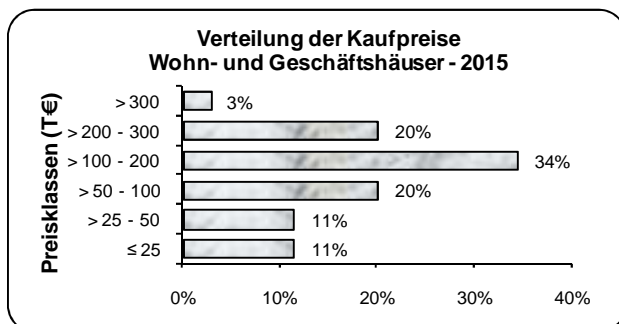
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau und Vergleichspreise

8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2015 in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden 35 Wohn- und Geschäftshäuser in die Datenbank aufgenommen. Diese befinden sich zu 86 % in den Städten der Landkreise. Die meisten dieser Immobilien wurden in den Städten Senftenberg und Spremberg (je neun) veräußert. Der Geldumsatz lag bei rd. 4,9 Mio. €.

Die Kaufpreisspanne reichte von 5 T€ bis 370 T€. Im Durchschnitt lag der Preis bei rd. 139 T€.

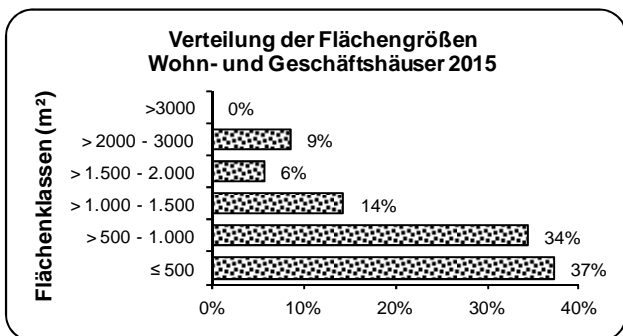


Im nebenstehenden Diagramm wird die Preisverteilung der Wohn- und Geschäftshäuser im Jahr 2015 dargestellt.

Die Mehrzahl dieser Immobilien erzielen Preise zwischen 100.000 € und 300.000 €.

Der Medianwert liegt bei rd. 135 T€.

¹¹ Rahmenbedingungen und Erläuterungen in Anlage 6



Die Größen dieser Wohn- und Geschäftshausgrundstücke variierten von 102 m² in den Innenstadtlagen bis 2.589 m² im ländlichen Raum.

Die Verteilung der veräußerten Grundstücksgrößen ist im nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

Der Medianwert liegt bei rd. 690 m².

Für 14 Kauffälle konnten erforderliche Daten recherchiert werden. Die Kaufpreise werden insbesondere durch das Baujahr, den Modernisierungszustand, die Größe des Objektes sowie deren Lage beeinflusst.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von 12 Wohn- und Geschäftshäuser, da in zwei Baujahresklassen nur je ein Kauffall zur Verfügung stand. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden diese nicht dargestellt.

Preisniveau Wohn- und Geschäftshäusern in den Landkreisen SPN und OSL – 2015								
Baujahr	Modernisierungen	KF*	Ø KP (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m ²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m ²)/(%)	Ø W-Nfl* (Spanne) (m ²)	W-G/ leer* / (%)	Ø NFP* (Spanne) (€/m ²)
vor 1945	keine bis geringfügige	4	38 (7 – 63)	1.440 (688 – 2.272)	26 / 104 %	770 (240 – 1.479)	? / 100	70 (26 – 173)
	mittlere	5	152 (80 – 210)	840 (480 – 1.489)	32 / 15 %	410 (184 – 554)	3 / 0	380 (322 – 432)
	überwiegend	3	210 (120 – 300)	700 (525 – 885)	58 / 22 %	330 (225 – 492)	4 / 11	650 (533 – 808)

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

8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Berichtsjahr wurden sieben Verträge über Büro- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Drei dieser Immobilien befinden sich im Raum des Landkreises Oberspreewald-Lausitz und vier im Landkreis Spree-Neiße. Dabei handelte es sich um sehr unterschiedliche Objekte.

Die Preisspanne reichte von 8 T€ bis 317 T€. Die Grundstücke, auf denen diese Büro- und Verwaltungsgebäude stehen, sind zwischen 1.550 m² und 8.310 m² und im Durchschnitt rd. 3.200 m² groß.

Von vier Objekten konnten die Nutzflächen, die zwischen 195 m² und 1.357 m² groß waren, erhoben werden. Das daraus resultierende Verhältnis „Kaufpreis zur Nutzfläche“ ergab einen durchschnittlichen Nutzflächenpreis von rd. 200 €/m² Nutzfläche und reichte von 7 €/m² bis 525 €/m².

Die Preise werden im Wesentlichen durch die Größe und die Lage sowie den Zustand des Objektes bestimmt.

8.7.2 Geschäftsgebäude

Im Jahr 2015 wurden vier Geschäftshäuser, drei Kaufhallen, sieben Verbrauchermärkte und zwei Einkaufszentrum veräußert.

Für einige Immobilien konnten die relevanten Daten erfasst werden. Sie sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Preisniveau von Geschäftshäusern in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz - 2015						
Baujahre	Anzahl der Verträge	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m ²)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m ²)/(%)	Ø Nutzfläche (Spanne) (m ²)	Ø NFP* (€/m ²)
Kaufhallen						
1960- 1990	3	72 (22 – 169)	2.000 (539 – 2.998)	28 / 69 %	650 (270 – 1.315)	94 (70 – 129)
Verbrauchermärkte, Discounter						
nach 1990	3	453 (230 – 750)	5.700 (4.064 – 7.719)	27 / 34 %	1.340 (1.170 – 1.509)	330 (197 – 497)
Verbrauchermärkte, Discounter						
nach 2000	3	1.233 (1.000 – 1.600)	4.600 (4.130 – 5.364)	32 / 12 %	1.060 (985 – 1.171)	1.150 (1.015 – 1.366)

* BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
 NFP – Nutzflächenpreis (Verhältnis „Kaufpreis zur Nutzfläche“) (in €/m²)

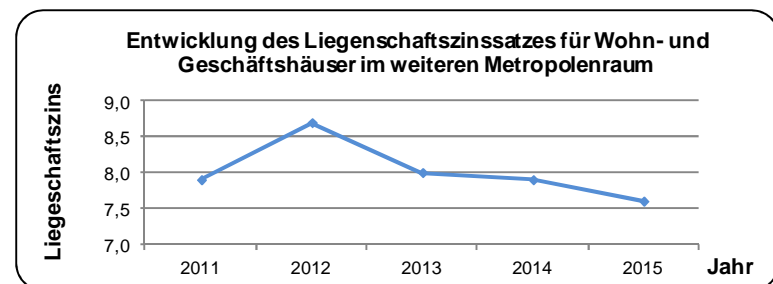
8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2015 des Landes Brandenburg übernommen (Erläuterungen und Rahmenbedingungen siehe Anlage 6).

8.7.3.1 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser standen im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 46 Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2015 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2013 – 2015)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolenraum ohne die kreisfreien Städten (46 Kauffälle)			
Bodenwert	9 €/m ² – 94 €/m ²	41 €/m ²	7,6 % (3,3 % – 15,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	140 m ² – 1.359 m ²	473 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 67 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,0 – 16,9	9,2	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m ² – 7,5 €/m ²	5,1 €/m ²	



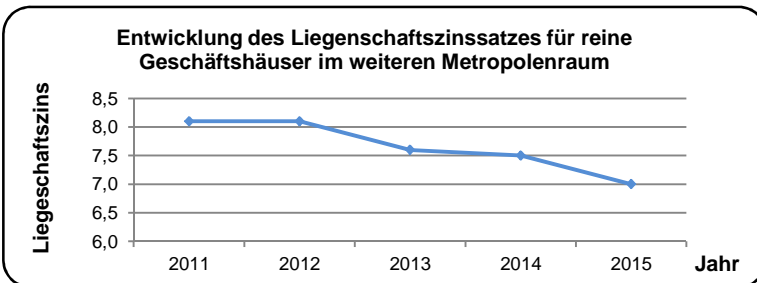
Das nebenstehende Diagramm zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes der letzten fünf Jahre für den weiteren Metropolenraum ohne kreisfreie Städte, die der Obere Gutachterausschuss jährlich veröffentlicht hat.

Regionale Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz werden aufgrund der zu geringen Anzahl nicht veröffentlicht.

8.7.3.2 Liegenschaftszinssatz, Rothertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für reine Geschäftshäuser standen im weiteren Metropolenraum insgesamt 27 Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2015 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2013 – 2015)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolenraum (27 Kauffälle)			
Bodenwert	6 €/m ² – 500 €/m ²	68 €/m ²	7,0 % (5,0 % – 10,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	115 m ² – 6.247 m ²	1.606 m ²	
Restnutzungsdauer	24 Jahre – 57 Jahre	42 Jahre	
Rothertragsfaktor	6,4 – 14,0	10,5	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m ² – 12,8 €/m ²	7,8 €/m ²	



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

Regionale Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz werden aufgrund der zu geringen Anzahl nicht veröffentlicht.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.8.1 Hotel und Gaststätten

In den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden im Berichtszeitraum fünf Hotels bzw. Pensionen mit Gasträumen in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Diese Immobilien wiesen eine Preisspanne von 15 T€ bis 1 Mio. € T€ auf. Detaillierte Auswertungen waren aufgrund der Datenlage nicht möglich.

8.8.2 Produktions- und Lagergebäude

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

Im Jahr 2015 nahmen im Berichtsgebiet 16 Grundstücke mit **Produktions- und Lagergebäuden**, teilweise als Gebäudekomplexe und ein ehemaliges Industrieobjekte am Grundstücksmarkt teil.

Je nachdem in welchem Zustand die Immobilien waren und wie viele Gebäude zu ihnen gehörten, reichte die Kaufpreisspanne von 8T€ bis 1 Mio. €. Die Grundstücke waren zwischen 506 m² bis 10,8 ha groß. Diese Immobilien befinden sich teilweise in Gewerbegebieten und teilweise in den Ortslagen. Daher ist das Bodenwertniveau der angrenzenden Lagen relativ hoch.

Außerdem konnten 13 verkaufte **Werkstätten** bzw. Werkstattkomplexe registriert werden. Deren Preise bewegten sich zwischen 5 T€ bis 265 T€. Die dazugehörigen Grundstücke hatten eine Größe von 618 m² bis 5.402 m².

Preisniveau und Nutzflächenpreise für Produktions- und Lagergebäude in den LK SPN und OSL –2015					
Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m²)	Ø Nutzfläche (Spanne) (m²)	Ø NFP* (Spanne) (€/m²)
Produktions- und Lagergebäude / Lagerhallen					
1955 – 1996	7	126 (80 – 258)	5.270 (1.168 – 10.743)	1.200 (210 – 3.400)	175 (13 – 400)
Werkstätten / Werkstattkomplexe					
vor 1960	3	140 (60 – 265)	2.065 (1.366 – 2.866)	390 (350 – 442)	360 (171 – 687)

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

Im Auswertez Zeitraum wurden außerdem sechs Grundstücke mit Stallungen, zwei Scheunen und ein Schuppen verkauft.

Die Preisespanne der sechs **Stall**grundstücke bewegte sich zwischen 750 € und 68 T€. Sie kosteten im Mittel rd. 19 T€. Die Grundstücke waren durchschnittlich 1,3 ha groß (Spanne: 1.198 m² bis 4,5 ha).

Für die **Scheunen** wurden durchschnittlich 5,5 T€ gezahlt.

8.9 Sonstige bebaute Objekte

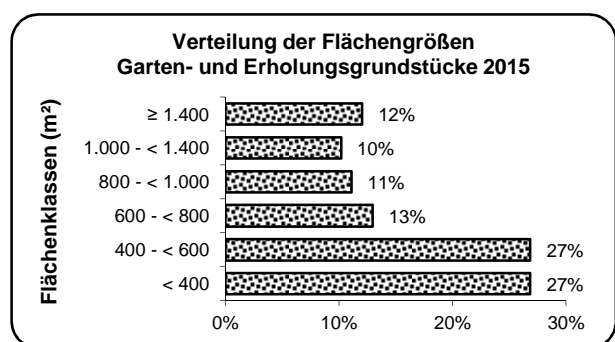
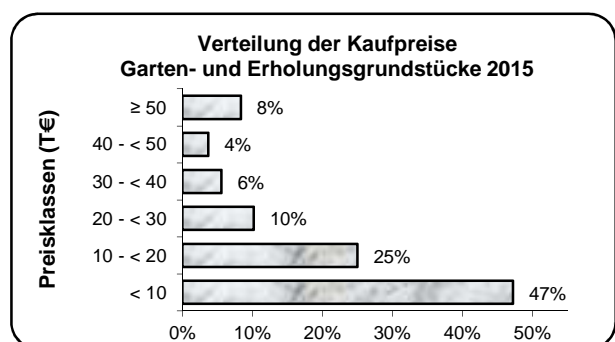
8.9.1 Garten- und Erholungsgrundstücke

Im Berichtszeitraum wechselten 79 bebaute Erholungsgrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz unter normalen Umständen ihren Eigentümer.

Davon befinden sich 74 % im Landkreis Spree-Neiße und 26 % im Landkreis Oberspreewald-Lausitz, vorwiegend in Erholungsgebieten der Landkreise. Der Geldumsatz für diese Erholungsgrundstücke betrug rd. 1,3 Mio. €.

Außerdem wurden acht Ferienhäuser und 21 Gartengrundstücke mit Gartenlauben verkauft. Deren Geldumsatz lag bei rd. 513 T€.

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



Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das allgemeine Preisniveau von Erholungsgrundstücken in allen Lagen der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz.

Eine territoriale Einteilung wird an dieser Stelle nicht vorgenommen.

Preisniveau von Garten- und Erholungsgrundstücken in den Landkreisen SPN und OSL - 2015				
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis Spanne(T€)	Ø Flächengröße Spanne (m²)	Flächenumsatz (m²)
Wochenendhäuser und Bungalows	79	16 (1 – 85)	800 (168 – 8.138)	63.000
Lauben und Bungalows in Gärten	21	4 (1 – 8)	1.300 (469 – 3.215)	29.690
Ferienhäuser	8	48 (12 – 80)	6.100 (687 – 26.200)	49.000

Aus der folgenden Tabelle sind das Preisniveau und die Vergleichspreise für Wochenendhäuser und Bungalows in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz ersichtlich, deren Wohnflächen ermittelt werden konnten.

Preisniveau und Wohnflächenpreise für Wochenendhäuser und Ferienhäuser in beiden LK – 2015				
Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis Spanne(T€)	Ø Flächengröße Spanne (m²)	Ø Wohnfläche Spanne (m²)	Ø WFP* Spanne (€/m²)
Wochenendhäuser und Bungalows in Erholungsgebieten, Baujahre vor 1990				
17	15 (1 – 40)	430 (213 – 1.213)	30 (18 – 50)	465 (34 – 1.086)
Wochenendhäuser und Bungalows in Ortslagen oder Außenbereich, Baujahre vor 1990				
14	26 (2 – 85)	870 (360 – 3.233)	40 (20 – 85)	610 (67 – 1.750)
Ferienhäuser, Baujahre vor 1990				
5	57 (27 – 80)	2.600 (687 – 9.030)	60 (33 – 90)	940 (556 – 1.333)

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

In der folgenden Übersicht wurden die registrierten Grundstücksverkäufe der letzten 5 Jahre in den verschiedenen Erholungsgebieten der beiden Landkreise zusammengestellt.

Preisniveau von Wochenendhäusern / Bungalows in Erholungsgebieten der Landkreise – 2010 bis 2014			
Wochenendhausgebiet	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis Spanne in (T€)	Ø Flächengröße Spanne in (m²)
Landkreis Spree-Neiße			
Burg (Spreewald), Kauperinsel	5	53,0 25,0– 90,0	690 450 - 934
Drebkau OT Domsdorf, Kleingartenanlage Steinitz	5	8,5 6,0 – 13,5	520 387 - 827
Felixsee OT Bohsdorf, Bungalowsiedlung am Felixsee	9	12,0 8,0 – 25,0	350 284 - 419
Neiße-Malxetal OT Klein Kölzig / Groß Kölzig, Bungalowsiedlung am Ziegeleiteich	6	11,0 4,3 – 23,0	330 190 - 462
Neuhausen/Spree OT Neuhausen, Bungalowsiedlung „Waldsiedlung“	12	14,0 4,0 – 35,0	650 415 - 930
Neuhausen/Spree OT Bagenz, Bungalowsiedlungen am Spremberger See	21	13,0 2,0 – 35,0	470 213 - 858

Preisniveau von Wochenendhäusern / Bungalows in Erholungsgebieten der Landkreise – 2010 bis 2014			
Wochenendhausgebiet	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis Spanne in (T€)	Ø Flächengröße Spanne in (m²)
Neuhausen/Spree OT Klein Döbbern, Bungalowsiedlungen am Stausee	38	10,5 3,0 – 25,0	375 283 - 602
Schenkendöbern OT Groß Drewitz, Bungalowsiedlung am Göhlensee	11	12,0 2,0 – 30,0	420 168 - 795
Schenkendöbern OT Pinnow, Bungalowsiedlungen am Pinnower See	43	14,0 3,0 – 35,0	550 245 – 1.119
Spremburg OT Sellessen, Bungalowsiedlung „Weißer Berg“	17	17,0 1,0 – 50,0	910 412 – 2.308
Spremburg OT Sellessen, Bungalowsiedlung Bühlow Nord	14	10,0 2,5 – 23,0	460 361 - 525
Landkreis Oberspreewald-Lausitz			
Lauchhammer, OT Grünewalde, Erholungsgebiet „Grünewalder Lauch“	14	24,5 5,0 – 55,0	670 408 – 1.083
Großkmehlen, GT Kleinkmehlen, Erholungsgebiet „Am Kutschenberg“	10	18,5 10,0 – 47,0	520 400 - 814

8.9.2 Weitere sonstige Gebäude

Zu den weiteren sonstigen Gebäuden zählen unter anderem auch Wassertürme, Tankstellen, Ferienlager, Campingplätze, Seniorenwohn- oder Altenpflegeheime, Vergnügungsstätten sowie ehemalige Bahnhofsgebäude. Weiterhin gehören unter anderem auch Garagen, Villen und Herrenhäuser dazu.

Die Preise für ehem. **Schulen**, Ausbildungsstätten und Kindertagesstätten reichten vom symbolischen 1 € bis 330 T€ je nachdem, welche zukünftige Nutzung geplant ist.

Fünf ehemalige **Bahnhofsgebäude** wurden im Jahr 2015 für durchschnittlich 17 T€ an den Markt gebracht. Derartige Grundstücke konnten für 500 € bis 40 T€ erworben werden. Die überwiegenden Bahnhofsgrundstücke waren im Schnitt rd. 2.200 m² groß.

Im Jahr 2015 nahmen fünf **Einzelgaragen** am Markt teil. Sie wurden für durchschnittlich 11 T€ verkauft, die Preisspanne reichte von 1 T€ bis 20 T€. Außerdem wechselte noch eine Garage in einem Garagenkomplex den Eigentümer. Diese fügte sich in das Preisniveau des Vorjahres (300 € bis 1.000 €) ein.

Weiterhin wechselte noch eine **Tankstelle** ihren Eigentümer. Fasst man die Kauffälle des Vorjahres mit dem Berichtsjahr zusammen, ergibt sich ein durchschnittlicher Preis von 178 T€ (Spanne 58 T€ bis 295 T€).

Weiterhin wurden im Jahr 2015 fünf **Villen** bzw. **Guts- oder Herrenhäuser** in beiden Landkreisen verkauft. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 15 T€ bis 240 T€ und betragen im Mittel rd. 147 T€.

Für nur einen Kauffall konnten die benötigten Daten erfasst werden. Daher wird die Auswertung mit dem Jahr 2014 zusammengefasst.

Preisniveau und Wohnflächenpreise für Villen und Herrenhäuser in den LK SPN und OSL – 2014 / 2015						
Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø Flächengröße (Spanne) (m²)	mittlerer BRW (€/m²)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m²)	Ø WFP* (Spanne) (€/m²)
vor 1945	5	126 (80 – 258)	2.000 (925 – 4.105)	28	250 (200 – 290)	500 (287 – 891)

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

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeiner Überblick

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

Die Vertragszahlen auf dem Teilmarkt Wohnungseigentum sind im Berichtsjahr 2015 gegenüber dem Vorjahr um 51 % gestiegen. Wie die Tabelle verdeutlicht, ist der Geldumsatz um 7% des Vorjahresumsatzes ebenfalls gestiegen.

Umsätze für Wohnungseigentum 2014 / 2015 insgesamt					
Anzahl der Kauffälle		Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz (T€)		Veränderung zum Vorjahr
2014	2015		2014	2015	
52	107	51%	4.182	6.299	34%

Unter den im Jahr 2015 registrierten 107 Kaufverträgen waren 23 Erstverkäufe und 84 Weiterveräußerungen¹².

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2014 und 2015 gegenübergestellt. Es sind alle Kauffälle für Wohnungseigentum eingeflossen, unabhängig davon, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen bzw. zu vermuten waren.

Umsätze für Wohnungseigentum 2014 / 2015 in beiden Landkreisen								
Art des Wohnungseigentums	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz (T€)			
	Landkreis SPN		Landkreis OSL		Landkreis SPN		Landkreis OSL	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Erstverkäufe	18	17	3	6	2.578	2.365	274	717
Weiterveräußerungen	11	22	20	62	586	1.664	743	1.670

9.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum

9.2.1 Erstverkäufe

Bei den im Jahr 2015 registrierten 23 Erstverkäufen handelte es sich vorwiegend um Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen, wobei sich das Marktgeschehen hauptsächlich auf die Stadt Brieske, Spremberg und die Gemeinde Burg (Spreewald) konzentrierte.

Die Preise reichten von 65.000 € bis 219.000 €, je nach Lage, Größe, Baujahr und Modernisierungszustand der Gebäude und der Wohnungen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau und über das daraus abgeleitete Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ (auch Wohnflächenpreis (WFP) genannt).

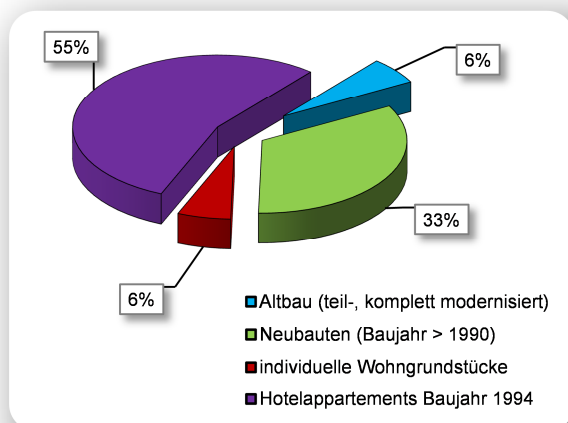
¹²Erläuterung der Begriffe Erstverkäufe und Weiterveräußerung im Glossar

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in Mehrfamilienhäusern – 2015						
Baujahrs-klasse	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) (T€)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m ²)	Ø WFP** (Spanne) (€/m ²)	mittlerer BRW (€/m ²)
> 2015	Brieske	6	120 (95 – 128)	80 (79 – 80)	1.500	40
> 1998	Burg	6	107 (65 - 219)	84 (45 - 180)	1.310 (1.216 - 1.456)	72
	Spremberg	6	158 (139 - 188)	85 (75 – 90)	1.870 (1.770 – 2.094)	34

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

9.2.2 Weiterveräußerungen

Im Jahr 2015 wurden 84 Kaufverträge registriert, in denen Eigentumswohnungen sowie Hotelapartments im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weiterverkauft wurden.



46 Apartments wurden in einem Hotel im Süden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz weiterverkauft.

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

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

Der Weiterverkauf der 46 Apartments in dem Hotel (Baujahr 1994) im Süden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz mit 135 Wohneinheiten erfolgte zu Preisen, die nur noch einen Bruchteil des Preisniveaus der Erstverkäufe im Jahr der Fertigstellung erreichten

Preisniveau der Apartments (Weiterverkauf) – 2015					
Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Apartments	Ø Kaufpreis* (Spanne) (€)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m ²)	Ø WFP** (Spanne) (€/m ²)	Ø KPI** (Spanne) (€)
46	46	5.857 (3.150 – 13.430)	20 (17 – 32)	304 (156 – 707)	5.800 (1.500 – 10.000)

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

** KPI – Kaufpreis pro Apartment inklusive Inventar und in einigen Fällen mit einem Stellplatz

WFP – Wohnflächenpreis (Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“)

Darüber hinaus standen 28 weiterveräußerte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) bzw. fünf in Ein- und Zweifamilienhäusern und fünf in Wohn- und Geschäftshäusern (WGH) für eine Preisanalyse zur Verfügung.

Die Preise der Eigentumswohnungen in den Mehrfamilienhäusern bewegten sich in einer Spanne von 4 T€ bis 260 T€, je nach Größe, Lage, Baujahr und Ausstattung. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 45 T€. In einigen Fällen waren in den Kaufpreisen Anteile für Stellplätze, Kellerräume und Gartenflächen enthalten.

Die veräußerten Eigentumswohnungen waren zwischen 36 m² und 124 m² groß. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei 66 m².

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von ausgewählten Eigentumswohnungen in MFH und über das daraus abgeleitete Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ (auch Wohnflächenpreis (WFP) genannt).

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in MFH und WGH – 2015					
Baujahrs- klasse	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) (T€)	Ø Wohnfläche (Spanne) (m²)	Ø WFP (Spanne) (€/m²)
< 1945	Senftenberg	2	69 (64 - 74)	94 (64 - 124)	800 (600 – 1.000)
	Forst (Lausitz)	1	11	36	300
1945 bis 1970	Drochow, Ruhland, Schwarzheide, Spremberg	5	40 (15 - 62)	61 (39 - 68)	636 (385 - 912)
1970 bis 1990**	Lauchhammer, Peitz	3	8 (4 – 10)	64 (58 - 75)	125 (69 - 172)
>1990	Lübbenau, Schwarzheide Senftenberg	4	112 (56 - 186)	86 (51 - 179)	1.480 (992 – 2.790)
	Groß Luja, Kolkwitz, Spremberg, Werben	5	60 (40 - 84)	75 (55 - 95)	790 (632 – 960)

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

** Geschosswohnungsbau (Plattenbauten)

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 liegen für diesen Teilmarkt nur im Landkreis Spree/Neiße neun Verkaufsfälle vor. Die Preise des Teileigentums bewegten sich in einer Spanne von 2.250 € bis 334 T€. Für vier Kauffälle konnten die relevanten Daten noch erfasst werden.

Die Preise des Teileigentums im Erstverkauf (2 Kauffälle) bewegten sich in einer Spanne von 132 T€ bis 180 T€. Die durchschnittliche Nutzfläche lag bei 124 m² und das abgeleitete Verhältnis „ Kaufpreis zur Nutzfläche“ beträgt 1.300 €/m².

Im Weiterverkauf (2 Kauffälle) lagen die Preise bei 46 T€ und 334 T€. Die Nutzflächenpreise ergaben einen Mittelwert von rd. 1.900 €/m² bei durchschnittlich 140 m² Nutzfläche.

10 Bodenrichtwerte

10.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Verfahrensweise zur Ermittlung und Bereitstellung der Bodenrichtwerte im Land Brandenburg regelt die Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB vom 20.09.2011, zuletzt geändert am 16.03.2016. Danach sind Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember des vorangegangenen Kalenderjahres flächendeckend und als zonale Werte zu ermitteln. Die Bodenrichtwerte des Jahres 2012 wurden noch übergangsweise zum Stichtag 01.01.2012 ermittelt.

Nach RL BRW-BB Nr. 2 ist der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

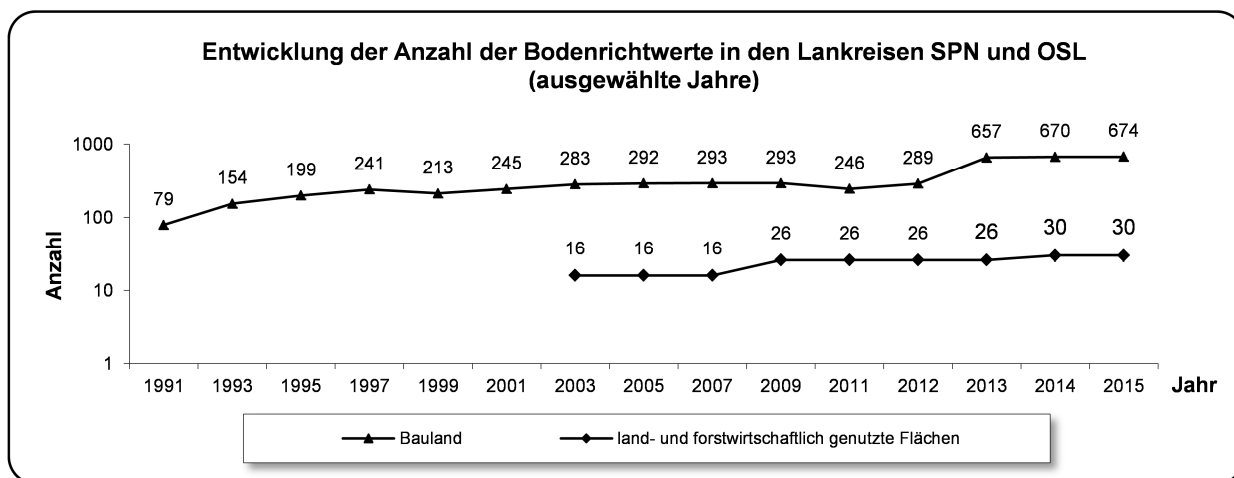
Kartengrundlage für die Bodenrichtwerterfassung ist das Digitale Navigationsmodell (DNM), welches den Gutachterausschüssen durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in mehreren Maßstäben zur Verfügung gestellt wurde.

Seit 18.01.2016 stehen im Internet die Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2010 im amtlichen Bodenrichtwert-Portal „Boris Land Brandenburg“ kostenfrei zur Einsicht für jedermann zur Verfügung bzw. können durch registrierte Nutzer gebührenpflichtig abgerufen und ausgedruckt werden. Dar Portal ist unter folgendem Link zu erreichen: <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>. Darüber hinaus bietet die LGB die Bodenrichtwerte auf einer gebührenpflichtigen BRW-DVD für das gesamte Land Brandenburg an.

Außerdem hat Jedermann das Recht, die Bodenrichtwerte in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzusehen und Kartenausdrucke sowie mündliche oder schriftliche Bodenrichtwertauskünfte zu beantragen. Die Gebühren bemessen sich nach der Gutachterausschuss-Gebührenordnung.

10.2 Bodenrichtwerte für Bauland und deren Entwicklung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz hat gemäß § 193 Abs. 5 BauGB in seinen Beratungen am 03. und 10. Februar 2016 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember 2015 nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV beschlossen.



Es wurden insgesamt 674 zonale Bodenrichtwerte für Bauland und 30 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen beschlossen. Das sind vier Bodenrichtwerte mehr als im Vorjahr.

Nach wie vor stagniert der Grundstücksmarkt überwiegend bzw. ist leicht rückläufig. Während 89 % der Bodenrichtwerte in beiden Landkreisen beibehalten wurden, erfolgte die Reduzierung von 25 Bodenrichtwerte im Landkreis Spree-Neiße um 1 €/m² bis 3 €/m² und für zwei Bodenrichtwerte sogar eine Reduzierung um 4 €/m² bis 5 €/m². Eine Erhöhung um 1 €/m² bis 3 €/m² konnte für 16 Bodenrichtwerte beschlossen werden. Sieben Werte wurden sogar um 4 €/m² bis 8 €/m² und im Maximum um 28 €/m² angehoben.

Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurden nur acht Bodenrichtwerte um 1 €/m² bis 2 €/m² und drei Bodenrichtwerte um 4 €/m² bis 5 €/m² verringert. Für 12 Zonen beschloss der Gutachterausschuss eine Anhebung der Bodenrichtwerte um 1 €/m² bis 2 €/m². Drei Werte wurden um 5 €/m² und einer um 10 €/m² angehoben.

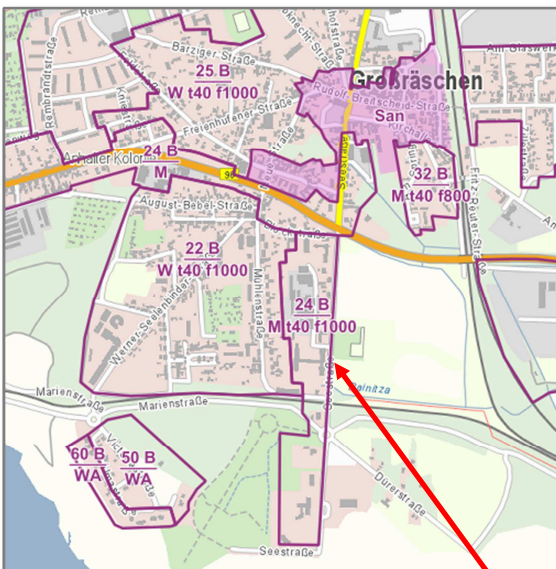
Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m² Qualität Erschließungszustand

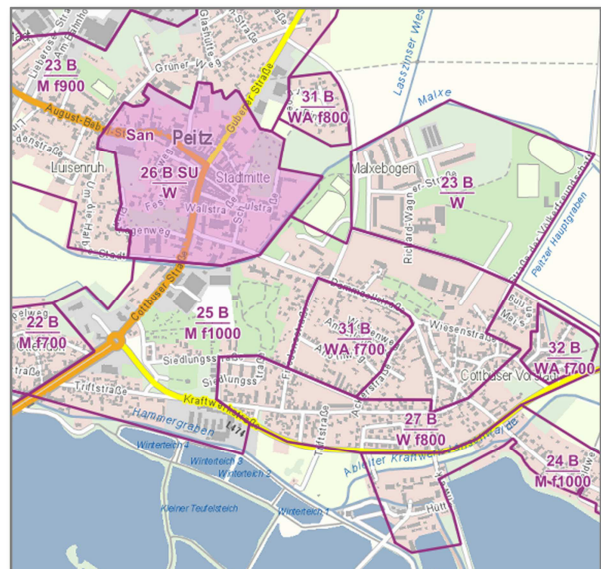
Wertbeeinflussende Merkmale

Beispiele für Bodenrichtwerte in verdichteten Siedlungsbereichen¹³

Stadt Großräschen, Beschlussmaßstab: 1 : 5.000



Stadt Peitz, Beschlussmaßstab: 1 : 5.000



Stichtag: 31.12.2015

Beispiel:

Bodenrichtwert 24 €/m² Bauland
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

gemischte Bauflächen Grundstückstiefe 40 m
Grundstücksfläche 1.000 m²

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

Dieses ist unter dem folgenden Link erreichbar:

<https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb>

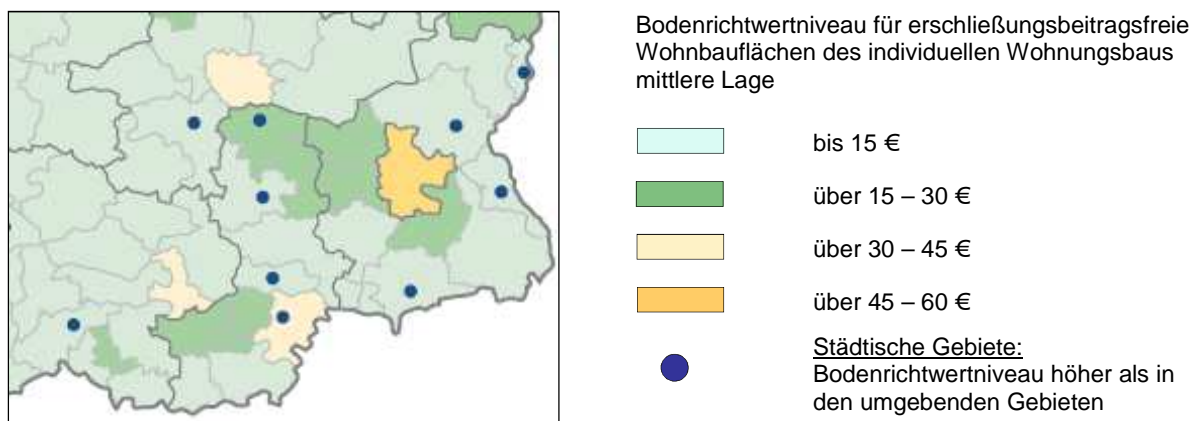
¹³Quelle: www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm

10.2.1 Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland

Am Beispiel der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen im individuellen Wohnungsbau wird das niedrige Bodenpreisniveau im weiteren Metropolenraum, wie im Auszug aus der Übersicht für das Land Brandenburg dargestellt ist, deutlich.

Städtische Gebiete ausgenommen, bewegen sich die Bodenrichtwerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz überwiegend im unteren Bereich bis 30 €/m².

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



Quelle: Oberer Gutachterausschuss Land Brandenburg

10.2.2 Bodenrichtwertniveau in neuen Wohngebieten

Das Bodenrichtwertniveau für baureifes Land liegt in den 60 Wohngebieten (WG) in einer Spanne von 18 €/m² bis 78 €/m² und blieb im Vergleich zum Vorjahr mehrheitlich konstant. Nur 3 Werte konnten um 2 €/m² bis 5 €/m² und einer sogar um 28 €/m² angehoben und 3 Bodenrichtwerte mussten um 3 €/m² bis 5 €/m² abgesenkt werden. Ein zonaler Wert wurde zusätzlich im Landkreis Spree-Neiße ermittelt.

Bodenrichtwertniveau in Wohngebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 31.12.2015			
Landkreise	Anzahl der WG	Bodenrichtwerte $\bar{\phi}$ / (Spanne) (€/m ²)	rd. 75 % der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne (€/m ²)
Spree-Neiße	37	35 / (18 – 78)	25 – 40
Oberspreewald-Lausitz	23	47 / (30 – 68)	35 – 65

Der überwiegende Teil an Wohngebieten befindet sich in der Stadt Spremberg des Landkreises Spree-Neiße. Im Landkreis Oberspreewald Lausitz sind die Wohngebiete territorial gleichmäßig verteilt.

10.2.3 Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Industrie- und Gewerbebauland blieben zum Stichtag 31.12.2015 gegenüber dem Vorjahresniveau vorwiegend unverändert. Nur für zwei Gewerbe- bzw. Industriegebiete (GE / GI) im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erfolgte eine Verringerung um 1 €/m². Im Gegenzug erfolgte der Beschluss zur Erhöhung zweier Bodenrichtwerte im Landkreis Spree-Neiße um 2 €/m² bzw. 8 €/m².

Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurde mit zwei weiteren Werten die Flächendeckung wiedererhöht.

Bodenrichtwertniveau in Gewerbegebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 31.12.2015			
Landkreise	Anzahl der GE / GI	Bodenrichtwerte $\bar{\phi}$ / (Spanne) (€/m ²)	rd. 80% der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne (€/m ²)
Spree-Neiße	37	7,50 / (4 – 20)	5 – 9
Oberspreewald-Lausitz	38	7,50 / (3 – 11)	6 – 10

Die höchsten Bodenrichtwerte verzeichnen vorwiegend die Autobahn nahen Gewerbegebiete der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz mit Werten ab 10 €/m². Der Spitzenreiter mit 20 €/m² ist das Gewerbegebiet „Wendig’s Wäldchen“ in der Gemeinde Burg (Spreewald).

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

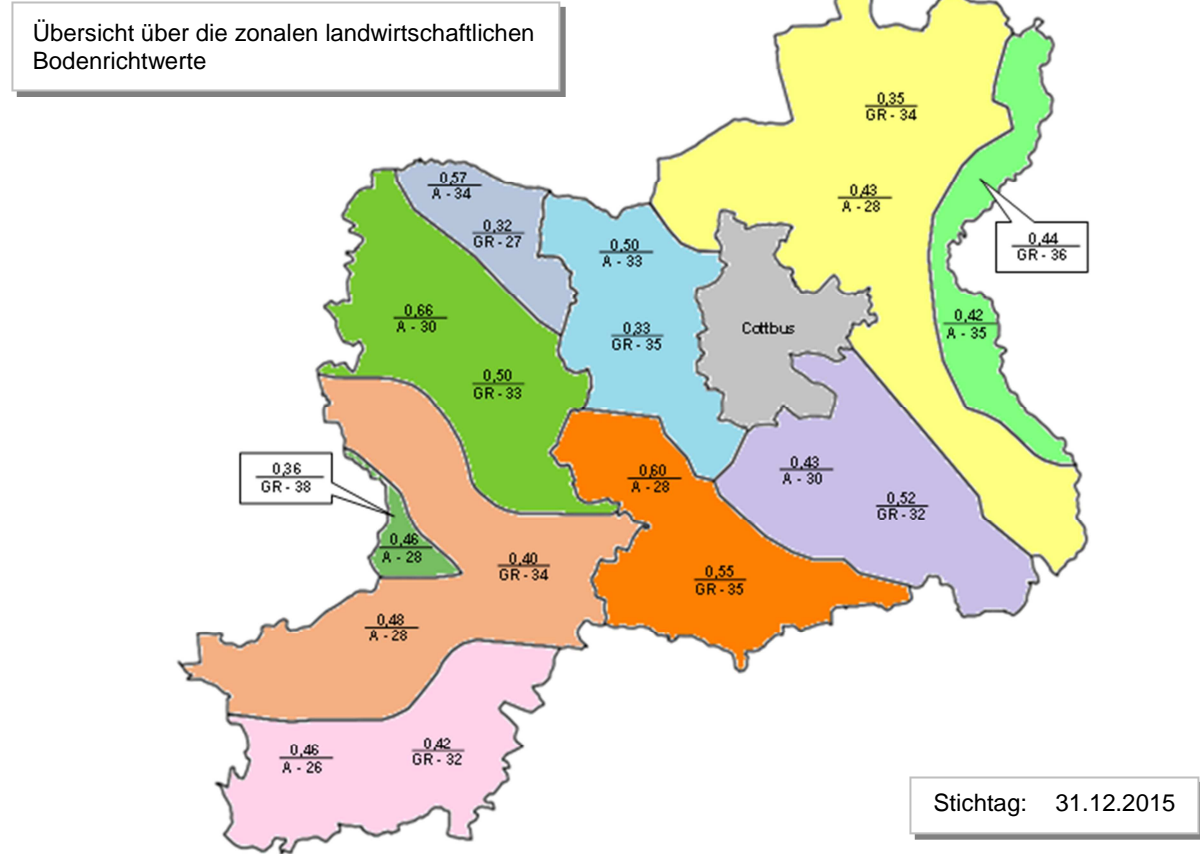
Als Grundlage für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung eines Grundstücks gemäß § 154 Abs. 2 BauGB können zonale Werte dienen, die für Gebietszonen mit gleichartigen Lage- und Nutzungswerten abgeleitet werden. Bei diesen zonalen Werten handelt es sich um besondere Bodenrichtwerte,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

Besondere Bodenrichtwerte für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete						
Sanierungsgebiet (SG)	Qualitätsstichtag Anfangswert- / Endwertniveau	Wertermittlungs- stichtag	Anzahl Zonen	Bodenrichtwertspanne (€/m ²)		
				sanierungs- unbeeinflusst		sanierungs- beeinflusst
Landkreis Oberspreewald-Lausitz						
SG „Großräschen Innenstadt“	03.03.1998 / 31.12.2014	01.08.2012	27	(M)	29 bis 72	(M) 30 bis 78
SG „Innenstadt Lauchhammer-Mitte“	15.01.1997 / 31.12.2013	18.01.2010	19	(W) (M)	15 bis 26 17 bis 34	(W) 23 bis 29 (M) 23 bis 39
SG „Lübbenau-Altstadt“	30.07.1993 / 2012/2013	01.09.2008	21	(W) (M)	51 bis 59 56 bis 104	(W) 54 bis 61 (M) 60 bis 110
SG „Innenstadt“ der Stadt Senftenberg	15.05.1991 / 01.01.2015	01.06.2010	20	(W) (M)	49 bis 68 66 bis 128	(W) 54 bis 75 (M) 71 bis 137
SG „Ruhland-Stadtkern“	15.11.1991, 06.06.2003 / 31.12.2015	31.12.2015	zukünftig 19	in Bearbeitung		in Bearbeitung
SG „Innenstadt Ortrand“	27.08.1991, 19.04.2004 / 31.12.2013	01.02.2009	15	(W) (M)	18 bis 37 35 bis 47	(W) 20 bis 40 (M) 38 bis 52
Landkreis Spree-Neiße						
Drebkau	18.11.2000/ Sanierungsende	31.12.2015	5	(W) (M)	12 bis 16 13	(W) 15 bis 19 (M) 14
Forst „Nordstadt“	26.09.1991/ Sanierungsende	01.10.2012	11	(W) (M)	28 bis 34 22 bis 30	(W) 33 bis 45 (M) 26 bis 39
Forst „Westl. Innenstadt“	16.07.1999/ Sanierungsende	31.03.2014	18	(W) (M)	29 bis 35 7 bis 37	(W) 36 bis 45 (M) 8 bis 45
Forst „Innenstadt“	30.06.2004/ Sanierungsende	31.12.2014	7	(W) (M)	33 bis 41 33 bis 65	(W) 35 bis 44 (M) 35 bis 72
Forst „Nordost“	30.06.2004/ Sanierungsende	31.12.2014	11	(W) (M)	25 12 bis 17	(W) 27 (M) 13 bis 19
Guben „Stadtzentrum“	14.10.1994/ Sanierungsende	01.01.2012	14	(W) (M) (Gl)	33 bis 42 26 bis 44 25	(W) 36 bis 50 (M) 33 bis 58 (Gl) 30
Guben „Reichenbacher Berg“	14.04.2000/ Sanierungsende	01.01.2007	3	(W) (M)	30 25	(W) 33 bis 34 (M) 27
Peitz	26.01.1995/ Sanierungsende	31.12.2015	7	(W) (Ga)	23 bis 30 5 bis 6	(W) 24 bis 37 (Ga) 5 bis 6
Welzow	01.03.1997/ Sanierungsende	01.03.1997	6	(M)	5 bis 18	noch keine ermittelt

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 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland in den Zonen 1 bis 5 (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2015 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland) abgeleitet. Die Bodenrichtwerte und die angegebenen Acker- bzw. Grünlandzahlen wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt.



Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für Grundstücke mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

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

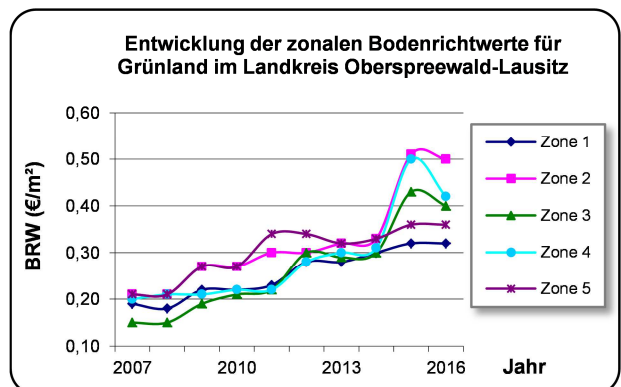
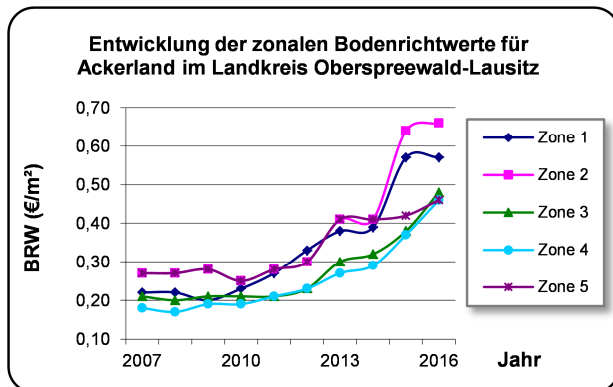
Art der Nutzung: A Ackerland
GR Grünland

Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

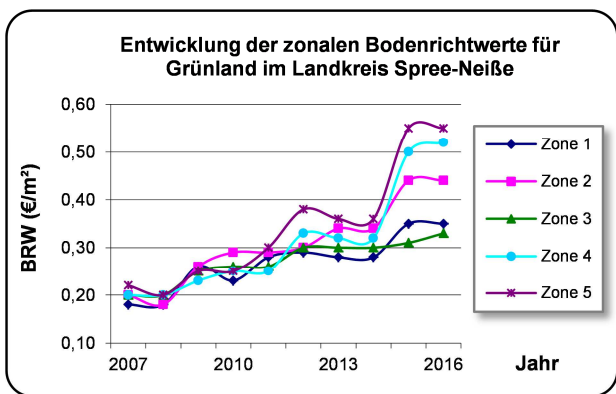
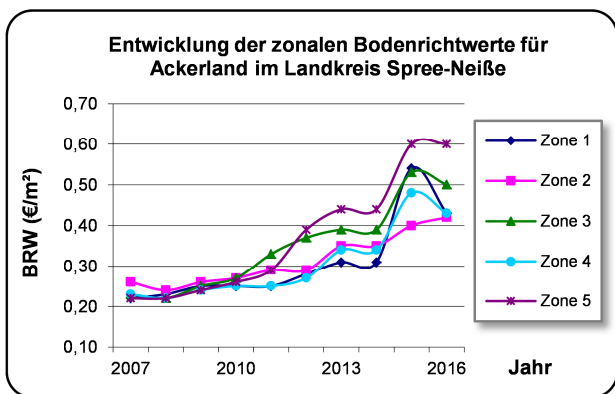
Beispiele:

Bodenrichtwert 0,23 €/m²
Ackerland - Ackerzahl 25

Bodenrichtwert 0,25 €/m²
Grünland - Grünlandzahl 25



Hinweis: Die Entwicklungskurve der Zone 5, die ab dem Jahr 2010 von der Zone 2 abgetrennt wurde, verläuft daher wie diese. Sie wird bis zum Jahr 2010 durch den Verlauf der Zone 2 überdeckt.



10.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung

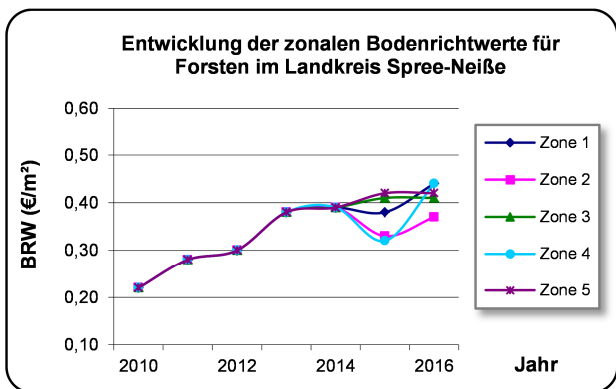
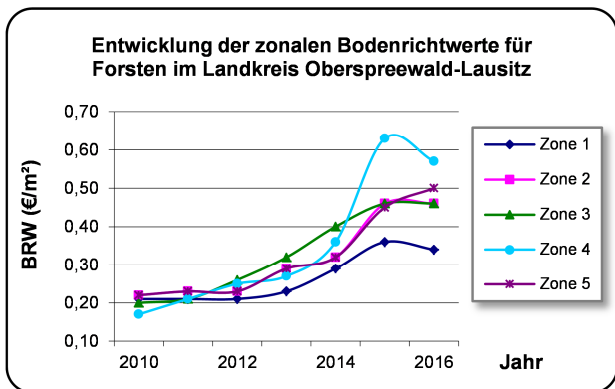
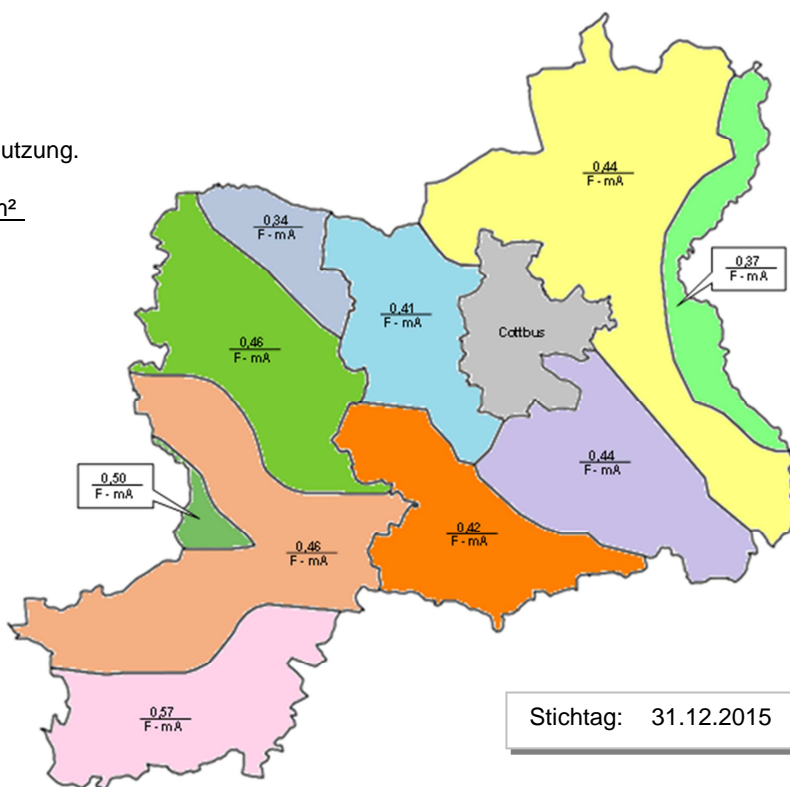
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Übersicht dargestellten Bodenrichtwerte für Forsten in den Zonen 1 bis 5 (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2015 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen) abgeleitet. Die Bodenrichtwerte wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt und enthalten den Baumbestand.

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

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

Art der Nutzung: F Forsten

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



Hinweis: Bis zum Jahr 2014 wurde für den Landkreis Spree-Neiße nur ein Bodenrichtwert für Forsten ermittelt. Erst zum Stichtag 31.12.2014 wurden ebenfalls zonale Bodenrichtwerte für Forsten analog der landwirtschaftlichen Einteilung abgeleitet.

11 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte liegen zurzeit keine neuen Erkenntnisse zu Nutzungsentgelten gemäß Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) und Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vor.

Daher wird auf den Grundstücksmarktbericht 2012 für den Landkreis Spree-Neiße bzw. auf den Grundstücksmarktbericht 2012 für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz verwiesen.

11.2 Mieten

11.2.1 Wohnraummieten

Bemühungen des Gutachterausschusses, die Mietdaten für Wohnungsmieten der letzten Veröffentlichungen zu aktualisieren, liefen ins Leere. Daher kann an dieser Stelle nur auf die Veröffentlichungen der Mietübersichten in den Grundstücksmarktberichten 2011 und 2012 der Landkreise Spree-Neiße bzw. Oberspreewald-Lausitz verwiesen werden.

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 2014/15 (www.cottbus.ihk.de), den die Industrie- und Handelskammer Cottbus als Orientierungshilfe für Unternehmen, öffentliche Institutionen und Existenzgründer veröffentlicht hat und für den der Gutachterausschuss Daten zur Verfügung stellte.

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

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m²/Monat)¹⁴ im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Stadt / Art des Gewerberaumes		Geschäftslage bzw. Nutzwert, Trend			
		1a-Lage* guter Nutzwert	1b-Lage mittlerer Nutzwert	2er-Lage einfacher Nutzwert	Trend ↔, ↗, ↘
Stadt Senftenberg, Kreisstadt des Landkreis Oberspreewald-Lausitz					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	9,50 - 14,00	6,50 - 10,00	5,00 - 7,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	9,00 - 11,00	6,00 - 8,00	5,00 - 7,50	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	6,00 - 9,00	4,00 - 7,00	4,00 - 5,50	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 - 7,00	4,50 - 6,00	4,00 - 5,00	↔
Gaststätten		4,00 - 7,50			↔
Produktionsflächen		bis 3,50			↔
Lagerhallen		1,00 - 3,00			↔
Freiflächen		0,50 - 1,00			↔
* 1a-Lage: Markt, Bahnhofstraße, Kreuzstraße, Schmiedestraße bis Bärengasse					

¹⁴ Quelle: Gewerbemieten-Service 2014/15 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m ² /Monat) ¹⁵ im Landkreis Oberspreewald-Lausitz					
Stadt / Art des Gewerberaumes		Geschäftslage bzw. Nutzwert, Trend			
		1a-Lage* guter Nutzwert	1b-Lage mittlerer Nutzwert	2er-Lage einfacher Nutzwert	Trend ↔, ↗, ↘
Stadt Großräschen					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	8,00-10,00	6,00 – 9,00	6,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	8,00 – 11,00	6,00 – 8,00	4,50 – 6,00	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	5,00 – 6,50	4,50 – 6,00	4,50	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	300 – 6,50			↔
Lagerhallen		1,00 – 2,50			↔
* 1a-Lage: Marktplatz mit dem Bereich der angrenzenden Kirchallee, Breitscheid-Straße, Calauer Straße					
Stadt Lauchhammer					
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen		5,00 – 7,00	4,00 – 5,50	4,00	↔
Büro- und Praxisräume		4,00 – 5,50	4,50	bis 5,50	↔
* 1a-Lage: Dietrich-Heßmer-Platz					
Stadt Lübbenau/Spreewald					
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	bis 8,00			↔
	groß (> ca. 80 m ²)	bis 9,00			↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	bis 6,00			↔
	groß (> ca. 80 m ²)	bis 8,00			↘
Gaststätten		bis 10,00			↔
Lagerhallen		bis 2,50			↔
* 1a-Lage: Markt (angrenzend Kirchplatz), Ehm-Welk-Straße, nördliche Dammstraße bis Leiper Weg					
Stadt Schwarzheide					
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen		4,00 – 6,00			↔
Büro- und Praxisräume		bis 6,00			↔
* 1a-Lage: an verdichteten Standorten					

¹⁵ Quelle: Gewerbemieten-Service 2014/15 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m ² /Monat) ¹⁶ im Landkreis Spree-Neiße					
Stadt / Art des Gewerberaumes		Geschäftslage bzw. Nutzwert, Trend			
		1a-Lage* guter Nutzwert	1b-Lage mittlerer Nutzwert	2er-Lage einfacher Nutzwert	Trend ↔, ↗, ↘
Stadt Forst (Lausitz), Kreisstadt des Landkreises Spree-Neiße					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	4,00 – 7,00	3,00 – 5,00	2,50 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	3,50 – 5,00	2,50 – 4,50	2,00 – 3,50	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	4,00 – 6,00	3,50 – 5,50	2,50 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	3,00 – 5,50	2,50 – 4,50	2,00 – 3,50	↔
Gaststätten	klein (< ca. 80 m ²)	4,00 – 6,00	3,50 – 5,00	4,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	3,50 – 5,50	3,00 – 5,00		↔
Produktionsflächen	klein (< ca. 80 m ²)	bis 4,00			↔
	groß (> ca. 80 m ²)	bis 3,00			↔
Lagerhallen	klein (< ca. 80 m ²)	bis 2,00			↔
	groß (> ca. 80 m ²)	0,50 – 1,00			↔
Freiflächen		bis 0,50			↔
* 1a-Lage: Cottbuser Straße Ostteil bis Thumstraße, Berliner Straße (Nordteil)					
Stadt Spremberg					
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	6,50 – 10,50	4,00 – 6,50	3,00 – 5,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	4,00 – 8,00	3,00 – 5,00	2,00 – 4,50	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	5,00 – 7,00	3,00 – 6,00	2,00 – 5,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	3,00 – 6,00	3,00 – 5,00	2,00 – 4,00	↔
Gaststätten	klein (< ca. 80 m ²)	6,50 – 7,50	5,00 – 6,00	3,00 – 4,50	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 6,50	4,00 – 5,00	3,00 – 4,50	↔
Produktionsflächen	klein (< ca. 80 m ²)	bis 4,00			↔
	groß (> ca. 80 m ²)				↔
Lagerhallen		1,50 – 2,50			↔
Freiflächen		bis 0,50			↔
* 1a-Lage: Lange Straße, Markt					
Stadt Guben					
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	5,50 – 7,50	5,00 – 6,00	2,00 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 7,00	4,00 – 5,50		↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	5,00 – 7,50	4,00 – 6,00		↔
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 7,00	4,00 – 5,50		↔
Gaststätten	klein (< ca. 80 m ²)	6,00 – 7,50	4,00 – 6,00	↔	
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 6,00	4,00 – 5,00	↔	
Produktionsflächen	klein (< ca. 80 m ²)	2,00 – 4,00			↔
	groß (> ca. 80 m ²)	1,50 – 3,00			↔
Lagerhallen		1,00 – 2,00			↔
Freiflächen		0,30 – 1,00			↔
* 1a-Lage: Berliner Straße, Frankfurter Straße, Promenade Am Dreieck					

¹⁶ Quelle: Gewerbemieten-Service 2014/15 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

11.3 Pachten

11.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

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

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

Durchschnittliche Pachten der am 31.12.2015 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. In die Analyse wurden alle Pachtverträge, die am 31.12.2015 registriert waren, einbezogen. Den Auswertungen lagen 14.409 Pachtverträge im Landkreis Spree-Neiße (Vorjahr: 14.387) zu Grunde. Die Anzahl der Pachtverträge im Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurde nicht übermittelt.

Im Landkreis Spree-Neiße waren somit 45184,0 ha (Vorjahr: 45.656,6 ha) im Bestand verpachtet. Für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz ergaben sich aus den Übersichten Pachtflächen von 22.382,4 ha für Ackerland und 5.972,0 ha für Grünland.

Im Landkreis Spree-Neiße betrug dabei der Anteil der Ackerflächen zur Gesamtpachtfläche 66,7 % und der Anteil am verpachteten Grünland 25,6 %. Die daraus resultierende Flächendifferenz teilte sich in andere mitverpachtete Nutzungsarten wie bspw. Holzung, Wasser, Wegeflächen, Gebäudeflächen und auch Ödland auf.

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 €/ha/Jahr		Ø Pacht für Grünland €/ha/Jahr	
	2014	2015	2014	2015
Landkreis Spree-Neiße				
Zone 1	54,0	56,8	41,4	44,9
Zone 2	73,0	75,3	62,3	64,7
Zone 3	75,9	62,0	47,2	48,8
Zone 4	58,1	60,0	55,6	57,0
Zone 5	64,5	61,5	61,5	59,4
Gesamter Landkreis	65,0	63,3	53,0	54,2
Landkreis Oberspreewald-Lausitz				
Zone 1	51,1	57,2	51,4	55,0
Zone 2	71,8	102,4	66,0	86,8
Zone 3	48,1	53,7	47,4	56,6
Zone 4	52,8	51,9	40,0	41,2
Zone 5	56,5	62,6	54,7	57,2
Gesamter Landkreis	58,3	73,5	52,6	57,2

Durchschnittliche Pachten der im Jahr 2015 registrierten Neuabschlüsse, Verlängerungen, Änderungen

Im Jahr 2015 wurden im Landkreis Spree-Neiße insgesamt 795 Neuabschlüsse mit einer Gesamtpachtfläche von 3.405,36 ha sowie 1.823 Verlängerungen und Änderungen von Landpachtverträgen erfasst es war jedoch nicht möglich, sie zonal zu differenzieren.

Für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz sind nur die Gesamtpachtflächen für Neuabschlüsse, Verlängerungen und Änderungen bekannt. Sie betragen für Ackerland 1.351,0 ha und für Grünland 297,2 ha.

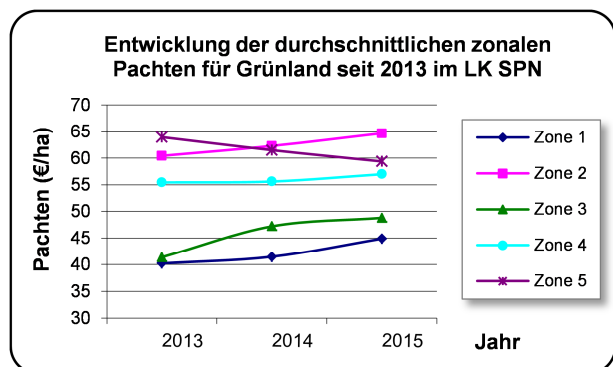
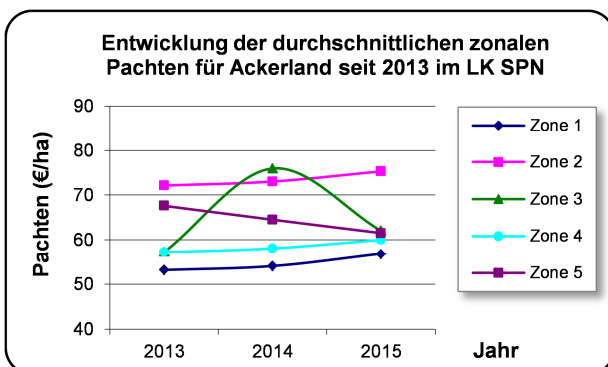
Durchschnittliche Neupachten* für Acker- und Grünland				
Bereich	Ø Pacht für Ackerland (Spanne) €/ha/Jahr		Ø Pacht für Grünland (Spanne) €/ha/Jahr	
	2014	2015	2014	2015
Landkreis Spree-Neiße				
Zone 1	65,6	k. A.	56,3	k. A.
Zone 2	122,8	k. A.	104,1	k. A.
Zone 3	69,5	k. A.	53,8	k. A.
Zone 4	63,9	k. A.	90,5	k. A.
Zone 5	134,8	k. A.	114,4	k. A.
Gesamter Landkreis	65,3	80,2	56,8	67,8
Landkreis Oberspreewald-Lausitz				
Zone 1	127,0	105,4	100,5	76,6
Zone 2	117,0	188,9	137,8	185,2
Zone 3	110,5	125,9	114,9	142,3
Zone 4	72,6	100,5	67,0	91,8
Zone 5	92,8	72,5	95,1	100,0
Gesamter Landkreis	107,0	199,5	109,6	147,5

* Neuabschlüsse, Verlängerungen und Änderungen, vom 01.01. bis 31.12. des Jahres

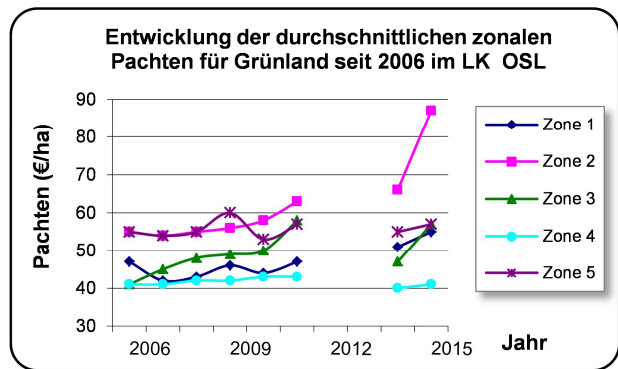
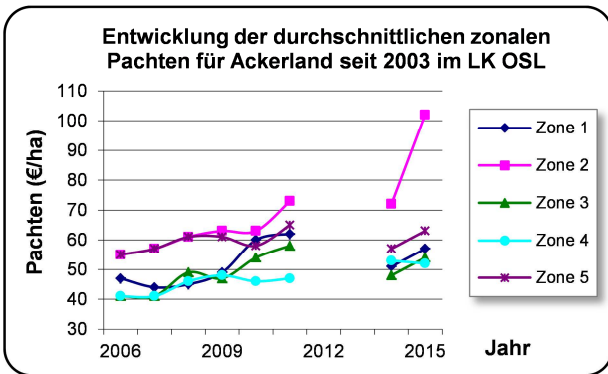
11.3.2 Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

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 drei Jahre im Landkreis Spree-Neiße.

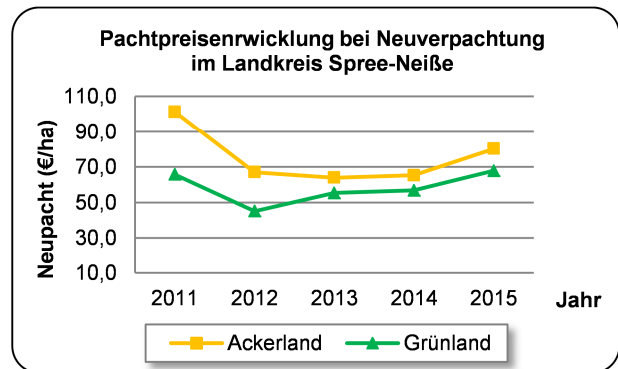
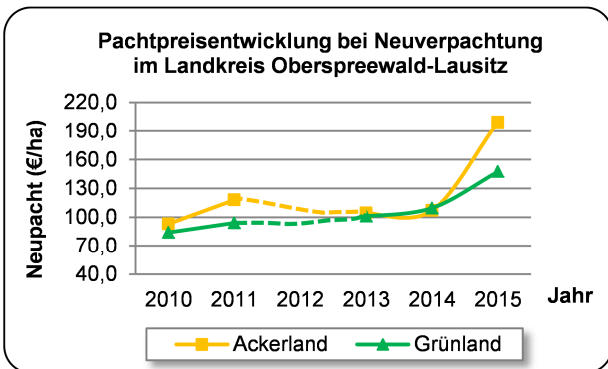


Die Entwicklungen der durchschnittlichen zonalen Bestandspachten für Acker- und Grünland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz sind aus den nachfolgenden Grafiken ersichtlich, ebenso der stetige Aufwärtstrend. Für die Jahre 2012 und 2013 liegen keine zonalen Pachtpreise vor, daher ergeben sich die jeweiligen Lücken in den Diagrammen.



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 seit 2013.



11.3.3 Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten

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

Der § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG besagt:

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

Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Wegen fehlender Vergleichspachten für Flächen, die im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau bewirtschaftet werden, konnten die dafür zuständigen Stellen keine Auskünfte erteilen.

Kleingartenpachten

Die Pachten, die von den Kleingartenvereinen an die Grundstückseigentümer gezahlt werden, haben sich bisher kaum verändert. Die Pachtpreishöhen basieren in der Mehrzahl der Pachtverträge auf den in den 1990-er und 2000-er Jahren durch die Gutachterausschüsse ermittelten ortsüblichen Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.

12 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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

Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das für Inneres zuständige Ministerium nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft oder der Gebietskörperschaften zu Mitgliedern des Gutachterausschusses für eine Amtszeit von fünf Jahren bestellt. Die derzeitige Amtsperiode der regionalen Gutachterausschüsse läuft vom 01.01.2014 bis 31.12.2018.

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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Bbg. Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27)
- Bbg. Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO) vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10, Nr. 51), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Gebührenordnung vom 18. Februar 2013 (GVBl II Nr. 21)
- 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 Die Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz setzt sich neben selbständig tätigen Sachverständigen auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung, aus Fachleuten der Bereiche Bauwesen, Vermessungswesen, Wohnungswirtschaft sowie der Immobilienwirtschaft zusammen. Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften sind außerdem Bedienstete des Finanzamtes in den Gutachterausschuss berufen worden.

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

Vorsitzender:	Thomas Schöne	Fachbereichsleiter Kataster u. Vermessung
Stellv. Vorsitzender:	Marian Michaelis	Sachgebietsleiter Katasterfortführung
Ehrenamtliche Gutachter:	Christian Linke	öbuv. Sachverständiger
	Klaus Wagener	Sachverständiger
	Günter Böhnisch	Bauplaner, Sachverständiger
	Uwe Henkel	Hausverwalter
	Marlies Hofmann	Sachverständige
	Uwe Kirste	Sachverständiger, Baubetreuung
	Ralph Karsunke	Sachverständiger, Vermessungsingenieur
	Heinz-Jürgen Hanschke	öbuv. Sachverständiger (Landwirtschaft)
	Heike Köllner	Sachverständige
	Monique Müller	öbuv. Sachverständige (Forstwirtschaft)
	Maik Neumann	Makler
	Reinhard Schultke	Sachverständiger
	Gudrun Thierbach	öbuv. Sachverständige (Landwirtschaft)
	Bernd Ralf Wedler	öbuv. Sachverständiger (Landwirtschaft)
	Mathias Ziegler	öbuv. Sachverständiger
Bedienstete Finanzamt:	Silke Müller	Mitarbeiterin Finanzamt Cottbus
	Anneliese Springer	Mitarbeiterin Finanzamt Calau
Stellvertreter(in) FA:	Frank Gruzla	Mitarbeiter Finanzamt Cottbus
	Viola Bahr	Mitarbeiterin 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 des Landkreises. Hierunter fallen insbesondere Auskünfte über Bodenrichtwerte, aus dem Grundstücksmarktbericht, z.B. über das Preisniveau verschiedener Grundstücksarten oder über Mieten, Pachten und Nutzungsentgelte im Landkreis sowie schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

Darüber hinaus gibt die Geschäftsstelle auch Auskünfte über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne der §§ 11 bis 14 ImmoWertV, wie z.B. über Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren, soweit sie aufgrund von Auswertungen und Analysen vorliegen.

Auskünfte können, mit Ausnahme der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, in mündlicher und schriftlicher Form erfolgen. Rechtsauskünfte dürfen nicht erteilt werden. Des Weiteren vertreibt die Geschäftsstelle Bodenrichtwertkarten zurückliegender Jahre und Grundstücksmarktberichte.

Für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstelle, mit Ausnahme der Amtshandlungen zu Beweis Zwecken vor dem Gericht oder dem Staatsanwalt, werden Gebühren und Auslagen nach der BbgGAGebO in Verbindung mit dem Gebührengesetz des Landes Brandenburg (GebGBbg) erhoben.

Ansprechpartner in der Geschäftsstelle sind:

amt. Leiterin der Geschäftsstelle:	Frau Numrich	Tel.: 0355 / 49 91 – 21 07
stellv. Leiter der Geschäftsstelle	Herr Buhl	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 15
Sachbearbeiterin:	Frau Jahn	Tel.: 0355 / 49 91 – 21 04
Sachbearbeiterin:	Frau Buder	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 13
Sachbearbeiterin:	Frau Kraink	Tel.: 0355 / 49 91 – 21 24
Sachbearbeiterin	Frau Ruhnow	Tel.: 0355 / 49 91 – 22 16
Sachbearbeiterin	Frau Luboch	Tel.: 0355 / 49 91 – 21 40

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 sowie die BRW-DVD können beim Kundenservice der LGB in Potsdam (siehe Anhang 1) käuflich erworben werden.

Anhang 1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Gutachterausschuss Landkreis / Kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon / Telefax E-Mail-Adresse
Barnim (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(03334) 2 14 19 46 / (03334) 2 14 29 46 gutachterausschuss@kvbarnim.de
Brandenburg an der Havel (BRB)	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Bbg. a. d. H. 14767 Brandenburg an der Havel	(03381) 58 62 03 / (03381) 58 62 04 gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(0355) 6 12 42 13 / (0355) 6 12 13 42 03 gutachterausschuss@cottbus.de
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(03546) 20 27 60 / (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)	Goethestraße 59-60 14641 Nauen	Postfach 1151 14631 Nauen	(03321) 4 03 61 81 / (03321) 40 33 61 81 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland (MOL)	Am Flugplatz 11 a 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(03346) 8 50 74 61 / (03346) 8 50 74 69 geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(03301) 6 01 55 81 / (03301) 6 01 55 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
Oder-Spree (LOS)/ Stadt Frankfurt (Oder) (FF)	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(03366) 35 17 10 / (03366) 35 17 18 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(03391) 6 88 62 11 / (03391) 6 88 62 09 gutachter@opr.de
Potsdam (P)	Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam FB Kataster u. Vermessung 14461 Potsdam	(0331) 2 89 31 82 / (0331) 2 89 84 31 83 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Potsdam-Mittelmark (PM)	Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(03328) 31 83 13 / (03328) 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(03876) 71 37 92 / (03876) 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße / Ober- spreewald-Lausitz (SPN) / (OSL)	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(0355) 49 91 22 47 / (0355) 49 91 21 11 gaa@lkspn.de
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6 08 42 05 / (03371) 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(03332) 44 18 16 / (03332) 44 18 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)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder)	(0335) 5 58 25 20 / (0335) 5 58 25 03 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Landesbetrieb (LGB) Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(0331) 88 44 123 / (0331) 88 44 16 123 vertrieb@geobasis-bb.de

Anhang 2 Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis OSL

Kommune	zugehörige Städte / Gemeinden (Gemarkungen)*	Verwaltungssitz	Telefon / Telefax Internet / E-Mail-Adresse
Amt Altdöbern	Gemeinde Altdöbern (Altdöbern, Pritzen, Ranzow, Reddern,), Gemeinde Bronkow (Bronkow, Lipten, Lug, Rutzkau), Gemeinde Neupetershain , Gemeinde Luckaitztal (Buchwäldchen, Gosda, Muckwar, Schöllnitz), Gemeinde Neu-Seeland (Bahnsdorf, Lieske, Leeskow, Lindchen, Lubochow, Ressen)	Marktstraße 1 03229 Altdöbern Bauamt: Markt 24	035434 600-0 / 035434 600 60 www.altdoebern.de/ info@amt-altdoebern.de Bauamt: Tel. 035434 600 21
Stadt Calau	Stadt Calau (Bolschwitz, Buckow, Calau, Craupe, Gollmitz, Gliechow, Groß Jehser, Groß-Mehßow, Kalkwitz, Kemmen, Klein Mehßow, Mlode, Reuden, Saßleben, Säritz, Werchow, Zinnitz)	Platz des Friedens 10 03205 Calau Bauamt: Str. d. Jugend 24	03541 891-0 / 03541 891 153 www.calau.de/ / info@calau.de Bauamt: Tel. 03541 891 470
Stadt Großräschen	Stadt Großräschen (Allmosen, Barzig, Dörrwalde, Freienhufen, Großräschen, Saalhausen, Wormlage, Woschkow)	Seestraße 16 01983 Großräschen Bauamt: Calauer Straße 27	035753 27-0 / 035753 27 113 www.grossraeschen.de/ info@grossraeschen.de Bauamt: Tel. 035753 27-611
Stadt Lauchhammer	Stadt Lauchhammer (Grünwalde, Lauchhammer, Kleinleipisch, Kostebrau)	Liebenwerdaer Straße 69 01979 Lauchhammer-Süd	03574 488-0 / 03574 488 650 www.lauchhammer.de/ info@lauchhammer.de Stadtplanung: Tel. 03574 488 411
Stadt Lübbenau/Spreewald	Stadt Lübbenau (Bischdorf, Boblitz, Groß Beuchow, Groß-Klessow, Groß Lübbenau, Hindenberg, Kittlitz, Klein Beuchow, Klein Radden, Krimnitz, Lehde, Leipe, Lübbenau, Ragow, Zerkwitz)	Kirchplatz 1 03222 Lübbenau/Spreewald	03542 85-0 / 03542 85 500 www.luebbenau.de/ stadt@luebbenau-spreewald.de Stadtplanung: Tel. 03542 85 440
Amt Ortrand	Stadt Ortrand (Burkersdorf, Ortrand), Gemeinden Großkmehlen (Frauwalde, Großkmehlen, Kleinkmehlen), Frauendorf , Kroppen , Lindenau , Tettau	Altmarkt 1 01990 Ortrand	035755 605-0 / 035755 605 230 www.ortrand.de/ amt-ortrand@t-online.de Bauamt: Tel. 035755 605 327
Amt Ruhland	Stadt Ruhland (Arnsdorf, Ruhland), Gemeinden Grünewald , Guteborn , Hermisdorf (Hermisdorf, Jannowitz), Hohenbocka , Schwarzbach (Schwarzbach, Biehlen)	Rudolf-Breitscheid-Straße 4 01945 Ruhland	035752 37 20 / 035752 20 97 www.ruhland.de/ amt@amt-ruhland.de Bauamt: Tel. 035752 37 27
Gemeinde Schipkau	Gemeinde Schipkau (Annahütte, Drochow, Hörlitz, Klettwitz, Meuro, Schipkau)	Schulstraße 4 OT Klettwitz 01998 Schipkau	035754 36030 / 035754 36032 www.schipkau.de/ info@gemeinde-schipkau.de Bauplanung: Tel. 035754 36022
Stadt Schwarzheide	Stadt Schwarzheide	Ruhlander Straße 102 01987 Schwarzheide	035752 85-0 / 035752 85 599 www.schwarzheide.de/ stadtverwaltung@schwarzheide.de Stadtplanung: Tel. 035752 85 503
Stadt Senftenberg	Stadt Senftenberg (Brieske, Großkoschen, Hosena, Kleinkoschen, Niemtsch, Peickwitz, Reppist, Sedlitz, Senftenberg)	Markt 1 01968 Senftenberg Bauamt: Markt 19	03573 701-0 / 03573 701 107 www.senftenberg.de/ info@senftenberg.de Stadtplanung: Tel. 03573 701 330
Stadt Vetschau/Spreewald	Stadt Vetschau (Fleißdorf, Göritz, Kahnsdorf, Koßwig, Laasow, Missen, Naundorf, Ogrosen, Raddusch, Repten, Stradow, Suschow, Tornitz, Vetschau, Wüstenhain)	Schloßstraße 10 03226 Vetschau/Spreewald	035433 777-0 / 035433 777 9010 www.vetschau.de/ stadtverwaltung@vetschau.com Stadtplanung: Tel. 035433 777 72

Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis SPN

Kommune	zugehörige Städte / Gemeinden (Gemarkungen)*	Verwaltungssitz	Telefon / Telefax Internet / E-Mail-Adresse
Stadt Drebkau	Stadt Drebkau (Casel – Illmersdorf, Domsdorf – Steinitz, Drebkau – Golschow, Greifenhain – Radensdorf, Jehserig – Merkur, Papproth u. Rehnsdorf, Kausche, Laubst – Löschen, Leuthen, Schorbus – Auras u. Klein Oßnig, Siewisch - Koschendorf)	Spremberger Straße 61 03116 Drebkau	035602 562-0 / 035602 562-60 sekretariat@drebkau.de / www.drebkau.de
Stadt Forst (Lausitz)	Stadt Forst (Lausitz) (Bohrau, Briesnig, Groß Bademeusel, Groß Jamno, Horno, Klein Bademeusel, Klein Jamno, Mulknitz, Naundorf, Sacro)	Lindenstraße 10-12 03149 Forst (Lausitz)	03562 989-0 / 03562 7460 info@forst-lausitz.de / www.forst-lausitz.de
Stadt Guben	Stadt Guben (Reichenbach, Bresinchen, Deulowitz, Groß Breesen, Kallenborn, Schlagsdorf)	Gasstraße 4 03172 Guben	03561 6871-0 / 03561 6871-4000 info@guben.de / www.guben.de
Stadt Spremberg	Stadt Spremberg (Graustein, Groß Luja, Haidemühl, Lieskau, Schönheide, Schwarze Pumpe, Sellessen, Terpe, Trattendorf, Türkendorf, 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)	Poststraße 8 03119 Welzow	035751 250-0 / 035751 25022 info@welzow.de / www.welzow.de
Gemeinde Kolkwitz	Gemeinde Kolkwitz (Babow, Brodtkowitz, Dahlitz, Eichow, Glinzig, Gulben, Hänchen, Kackrow, Klein Gaglow, Krieschow, Kunersdorf, Limberg, Milkersdorf, Papitz, Wiesendorf, Zahsow)	Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz	0355 29300-0 / 0355 29300-99 gemeinde-kolkwitz@t-online.de / www.kolkwitz.de
Gemeinde Neuhausen/Spree	Gemeinde Neuhausen (Bresinchen, Bagenz – Kaminka, Drieschnitz-Kahsel – Drieschnitz, Kahsel, Drieschnitz-Vorwerk, Frauendorf, Gablenz, Groß Döbbern, Groß Oßnig – Harnischdorf, Roschitz, Haasow, Kathlow, Klein Döbbern – Grenze, Schäferberg, Komptendorf, Koppatz, Laubsdorf – Heideschenke, Roggosen, Sergen – Grüntal)	OT Neuhausen Amtsweg 1 03058 Neuhausen/Spree	035605 612-0 / 035605 612-888 info@neuhausen-spree.de / www.neuhausen-spree.de
Gemeinde Schenkendöbern	Gemeinde Schenkendöbern (Atterwasch, Bärenklau, Grabko, Grano, Groß Drewitz, Groß Gastrose, Kerkwitz, Krayne, Lauschütz, Lübbinchen, Pinnow, Reicherskreuz, Sembten, Staakow, Taubendorf)	OT Schenkendöbern Gemeindeallee 45 03172 Schenkendöbern	03561 5562-0 / 03561 5562-62 post@schenkendoebbern.de / www.schenkendoebbern.de
Amt Burg (Spreewald)	Gemeinde Burg (Spreewald) (Burg-Dorf, Burg-Kauper, Burg-Kolonie, Müschen) Gemeinde Briesen , Gemeinde Dissen-Striesow (Dissen – Am Ende, Herrenhof, Im Dorfe, Vorort, Weißbuchenhain, Striesow), Gemeinde Guhrow , Gemeinde Schmogrow-Fehrow (Fehrow, Schmogrow – Saccasne), Gemeinde Werben (Brahmow, Ruben)	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 Döbeln (Eichwege) Gemeinde Felixsee (Bloischdorf, Bohsdorf, Friedrichshain, Klein Loitz, Reuthen) Gemeinde GroßSchacksdorf-Simmersdorf (Groß Schacksdorf – Waldsiedlung, Simmersdorf) Gemeinde Hornow-Wadelsdorf (Hornow, Wadelsdorf) Gemeinde Jämlitz-Klein Düben (Jämlitz, Klein-Düben) Gemeinde Neiße-Malxetal (Groß Kölzig, Jerischke, Kocksdorf, Klein Kölzig, Preschen) Gemeinde Tschernitz (Tschernitz, Wolfshain) Gemeinde Wiesengrund (Gahry, Gosda – Dubrau, Klinge, Jethe – Smarso, 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 (Aue, Dorf, Heide, Sand) Gemeinde Drehnow Gemeinde Heinersbrück (Radewiese, Sowoda, Grötsch) Gemeinde Jänschwalde (Drewitz, Griefßen, Jänschwalde/Dorf, Jänschwalde/Ost) Gemeinde Tauer (Schönhöhe) Gemeinde Teichland (Bärenbrück, Maust, Neuendorf) Gemeinde Turnow-Preilack (Preilack, Turnow)	Schulstraße 6 03185 Peitz	035601 38-0 / 035601 38-170 peitz@peitz.de / www.peitz.de
------------------	---	------------------------------	--

Anhang 3 Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2015)

Quelle: Auskünfte der Einwohnermeldeämter in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz

Bevölkerungszahlen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz			
Amt / Gemeinde / Stadt	Ortsteile (OT)	Einwohner Ortsteile	Einwohner gesamt
Amt Altdöbern			5.848
Gemeinde Altdöbern			2.534
	Altdöbern	2.343	
	OT Ranzow	72	
	OT Reddern	133	
Gemeinde Bronkow			612
	Bronkow	319	
	OT Lipten	147	
	OT Lug	137	
Gemeinde Luckaitztal			852
	OT Buchwäldchen	161	
	OT Gosda	154	
	OT Muckwar	150	
	OT Schöllnitz	350	
Gemeinde Neupetershain			1.260
Gemeinde Neu-Seeland			589
	OT Bahnsdorf	260	
	OT Lindchen	110	
	OT Lubochow	80	
	OT Ressen	139	
Stadt Calau			8.156
	Calau	5.435	
	OT Bolschwitz	110	
	OT Buckow	157	
	OT Craupe	75	
	OT Gollmitz	176	
	OT Groß-Mehßow	124	
	OT Groß-Jehser	121	
	OT Kemmen	86	
	OT Mlode	113	
	OT Saßleben	190	
	OT Werchow	451	
	OT Zinnitz	198	
Stadt Großräschen			8.783
	Großräschen	7.147	
	OT Allmosen	117	
	OT Barzig	92	
	OT Dörrwalde	165	
	OT Freienhufen	543	
	OT Saalhausen	223	
	OT Wormlage	380	
	OT Woschkow	116	
Stadt Lauchhammer			15.373
	Lauchhammer	12.802	
	OT Grünewalde	1.282	
	OT Kleinleipisch	768	
	OT Kostebrau	521	
Stadt Lübbenau/Spreewald			15.755
	Lübbenau	11.926	
	OT Bischdorf	203	
	OT Boblitz	733	
	OT Groß Beuchow	255	
	OT Groß Lübbenau	248	
	OT Groß Klessow	265	
	OT Hindenberg	133	
	OT Kittlitz	236	
	OT Klein Radden	118	
	OT Krimnitz	199	
	OT Leipe	116	
	OT Lehde	143	
	OT Ragow	534	
	OT Zerkwitz	646	
Amt Ortrand			6.166
Stadt Ortrand			2.173
Gemeinde Frauendorf			691
Gemeinde Großmehlen			1.088
	Großmehlen	378	
	OT Kleinkmehlen	528	

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2015

	OT Frauwalde	183	
Gemeinde Kroppen			685
Gemeinde Lindenau			741
Gemeinde Tettau			788
Amt Ruhland			7.220
Stadt Ruhland		3.677	
Gemeinde Guteborn		557	
Gemeinde Grünewald		539	
Gemeinde Hermsdorf		797	
Gemeinde Hohenbocka		956	
Gemeinde Schwarzbach		694	
Stadt Senftenberg			25.023
	Senftenberg	17.752	
	OT Sedlitz	971	
	OT Brieske	2.528	
	OT Großkoschen	1.311	
	OT Hosena	1.729	
	OT Niemtsch	346	
	OT Peickwitz	386	
Gemeinde Schipkau			6.831
	Schipkau	2.628	
	OT Annahütte	1.128	
	OT Drochow	225	
	OT Hörlitz	908	
	OT Klettwitz	1.219	
	OT Meuro	723	
Stadt Schwarzeide			5.829
Stadt Vetschau/Spreewald			8.387
	Vetschau	5.386	
	OT Göritz	189	
	OT Koßwig	228	
	OT Laasow	415	
	OT Missen	417	
	OT Naundorf	234	
	OT Raddusch	673	
	OT Repten	92	
	OT Stradow	273	
	OT Suschow	256	
	OT Ogrosen	224	

Bevölkerungszahlen im Landkreis Spree-Neiße			
Amt / Gemeinde / Stadt	Ortsteile (OT)	Einwohner Ortsteile	Einwohner gesamt
Stadt Drebkau			5.647
	Drebkau	2.120	
	OT Casel	307	
	OT Domsdorf	185	
	OT Greifenhain	248	
	OT Jehserig	426	
	OT Kausche	329	
	OT Laubst	252	
	OT Leuthen	879	
	OT Schorbus	661	
	OT Siewisch	240	
Stadt Forst (Lausitz)			19.158
	Forst	17.391	
	OT Bohrau	89	
	OT Briesnig	243	
	OT Groß Bademeusel	169	
	OT Groß Jamno	251	
	OT Horno	214	
	OT Klein Bademeusel	69	
	OT Klein Jamno	159	
	OT Mulknitz	93	
	OT Naundorf	169	
	OT Sacro	311	
Stadt Guben			17.964
	Guben	16.110	
	OT Bresinchen	129	
	OT Deulowitz	256	
	OT Groß Breesen	816	
	OT Kaltenborn	431	
	OT Schlagsdorf	222	

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2015

Stadt Spremberg			22.640
	Spremberg	14.622	
	OT Cantdorf	396	
	OT Graustein	354	
	OT Groß Luja	270	
	OT Haidemühl	617	
	OT Lieskau	217	
	OT Schönheide	100	
	OT Schwarze Pumpe	1.913	
	OT Sellessen	823	
	OT Terpe	282	
	OT Trattendorf	2.108	
	OT Türkendorf	120	
	OT Weskow	818	
Stadt Welzow			3.675
	Welzow	3.359	
	OT Proschim	316	
Gemeinde Kolkwitz			9.279
	Kolkwitz	3.731	
	OT Babow	225	
	OT Brodtkowitz	38	
	OT Dahlitz	155	
	OT Eichow	430	
	OT Glinzig	541	
	OT Gulben	383	
	OT Hänchen	714	
	OT Kackrow	80	
	OT Klein Gaglow	373	
	OT Krieschow	530	
	OT Kunersdorf	428	
	OT Limberg	659	
	OT Milkersdorf	210	
	OT Papitz	407	
	OT Wiesendorf	56	
	OT Zahsow	265	
Gemeinde Neuhausen/Spree			5.026
	Neuhausen	380	
	OT Bagenz	276	
	OT Drieschnitz-Kahsel	357	
	OT Frauendorf	278	
	OT Gablenz	162	
	OT Groß Döbbern	476	
	OT Groß Oßnig	522	
	OT Haasow	431	
	OT Kathlow	129	
	OT Klein Döbbern	274	
	OT Komptendorf	408	
	OT Koppatz	229	
	OT Laubsdorf	471	
	OT Roggosen	240	
	OT Sergen	393	
Gemeinde Schenkendöbern			3.680
	Schenkendöbern	337	
	OT Atterwasch	190	
	OT Bärenklau	322	
	OT Grabko	123	
	OT Grano	236	
	OT Groß Drewitz	335	
	OT Groß Gastrose	401	
	OT Kerkwitz	457	
	OT Krayne	149	
	OT Lauschütz	113	
	OT Lübbinchen	168	
	OT Pinnow	359	
	OT Reicherskreuz	50	
	OT Sembten	272	
	OT Staakow	53	
	OT Taubendorf	115	
Amt Burg (Spreewald)			9.187
Gemeinde Briesen			760
Gemeinde Burg (Spreewald)			4.367
	Burg	4.019	
	OT Müschen	348	

Gemeinde Dissen-Striesow			1.006
	OT Dissen	635	
	OT Striesow	371	
Gemeinde Guhrow			515
Gemeinde Schmogrow-Fehrow			812
	OT Fehrow	331	
	OT Schmogrow	481	
Gemeinde Werben			1.444
Amt Döbern-Land			11.938
Stadt Döbern			2.824
Gemeinde Felixsee			1.934
	OT Bloischdorf	139	
	OT Bohsdorf	560	
	OT Friedrichshain	643	
	OT Klein Loitz	348	
	OT Reuthen	244	
Gemeinde Groß Schacksdorf-Simmersdorf			1.233
	OT Groß Schacksdorf	953	
	OT Simmersdorf	280	
Gemeinde Hornow-Wadelsdorf			586
	OT Hornow	404	
	OT Wadelsdorf	182	
Gemeinde Jämlitz-Klein Düben			479
	OT Jämlitz	357	
	OT Klein Düben	122	
Gemeinde Neiße-Malxetal			1.663
	OT Groß Kölzig	797	
	OT Jerischke	155	
	OT Jocksdorf	145	
	OT Klein Kölzig	284	
	OT Preschen	282	
Gemeinde Tschernitz			1.278
	Tschernitz	904	
	OT Wolfshain	374	
Gemeinde Wiesengrund			1.138
	OT Gahry	241	
	OT Gosda	200	
	OT Jethe	105	
	OT Mattendorf	203	
	OT Trebendorf	389	
Amt Peitz			11.010
Stadt Peitz			4.447
Gemeinde Drachhausen			821
Gemeinde Drehnow			552
Gemeinde Heinersbrück			606
	OT Grötsch	71	
Gemeinde Jänschwalde			1.552
	Jänschwalde/Dorf	648	
	Jänschwalde/Ost	303	
	OT Drewitz	412	
	OT Grieben	189	
Gemeinde Tauer			722
	OT Schönhöhe	56	
Gemeinde Teichland			1.153
	OT Bärenbrück	239	
	OT Maust	454	
	OT Neuendorf	460	
Gemeinde Turnow-Preilack			1.157
	OT Preilack	365	
	OT Turnow	792	

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

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

Anhang 6 Erläuterung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg¹⁷

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Diese Kapitalisierungszinssätze werden als Liegenschaftszinssätze bezeichnet und sind für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke zu ermitteln.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten wird der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Der Liegenschaftszins dient darüber hinaus der Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien, der sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht und als Zeitreihe Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt deutlich machen kann.

Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg steht häufig in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird eine überregionale Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durchgeführt. Voraussetzungen hierfür sind ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise sowie einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen.

Die Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der folgenden Tabelle aufgelistet.

Bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer nach der Anlage 1 des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen mit Stand von November 2008. Dieses Modell steht unter der Bezeichnung „Historisches Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ unter dem Menüpunkt „Standardmodell der AGVGA.NRW“ unter dem Link www.boris.nrw.de zur Verfügung. Ihm sind auch die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten bei gewerblicher Nutzung entnommen.

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

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

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

¹⁷ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Grundstücksmarktbericht 2014

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern: 80 Jahre - bei reinen Geschäftshäusern: 40 - 60 Jahre - bei Einfamilienhäusern: je nach Standardstufe 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 der SW-RL)
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)
Rohertrag	<p>marktüblich erzielbare Erträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Priorität tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten:	
<ul style="list-style-type: none"> - Verwaltungskosten 	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung*² - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung allgemein: 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) - ab 01.01.2014: für gewerbliche Nutzung allgemein: 310 € pro Einheit und Jahr (Brutto) für Büros/Läden: 350 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
<ul style="list-style-type: none"> - Instandhaltungskosten 	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung: 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter - ab 01.01.2014 für gewerbliche Nutzung: 3,60 €/m² bis 12,50 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter
<ul style="list-style-type: none"> - Mietausfallwagnis 	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
<p>*1 Die ausführlichen Rahmenbedingungen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden: http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm</p> <p>*2 Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.</p>	

Der Obere Gutachterausschuss hat für folgende Objektarten Liegenschaftszinssätze ermittelt:

- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil \leq 20 %)
- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 %)
- reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %)
- Einfamilienhäuser

Für die Auswertung wurden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum **2013 bis 2015** und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen für die neuen Teilräume (Berliner Umland mit und ohne Potsdam, weiterer Metropolenraum mit den kreisfreien Städten bzw. ohne die kreisfreien Städte und kreisfreie Städte ohne Potsdam) berechnet. Aufgrund des Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht für alle Teilräume innerhalb der einzelnen Objektarten durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt werden.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Bei der Untersuchung des Einflusses des Kaufdatums konnte keine zeitliche Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes im Auswertzeitraum nachgewiesen werden.

Weitere Ausführungen zu Abhängigkeiten der Liegenschaftszinssätze sind dem Grundstücksmarktbericht 2015 des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg zu entnehmen.

Anhang 7 Beschreibung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren

Zur Ableitung von Sachwertfaktoren (SWF) werden für ausgewählte Kauffälle, deren Ausgangsdaten zur Verfügung stehen, die Sachwerte (SW) mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt und ins Verhältnis zum Kaufpreis (KP) gesetzt. Je mehr Daten ausgewertet werden können, umso sicherer kann der Sachwertfaktor aus den ermittelten Verhältnissen „Kaufpreis zu Sachwert“ abgeleitet werden.

$$SW = \frac{\sum_n (KP \pm boG / SW)}{N}$$

n = Anzahl der Kauffälle
N = Anzahl der Verhältnisse

Bei Anwendung der Sachwertfaktoren muss im Sachwertverfahren dieselbe Methodik eingesetzt werden, die für deren Ableitung verwendet wurde. Ein so genannter „Modellbruch“ führt zu fehlerhaften Ergebnissen. Die Angemessenheit der ermittelten Sachwertfaktoren ist bei deren Heranziehung in der Wertermittlungspraxis sachverständig zu prüfen.

Zur einheitlichen Ermittlung des Sachwertes wurden folgende Festlegungen getroffen:

Modellansätze und –parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL ¹
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL

Modellansätze und –parameter	
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad – MODG) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts (ohne Nebengebäude) für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude	<u>Garagen</u> : pauschalierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB <u>Carports</u> : Zeitwert <u>weitere Nebengebäude</u> : Zeitwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Summe der Dachgaubenlänge bis 5 m b) Balkone/Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) Außentreppen bis zu 5 Stufen Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drenpel:(siehe Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB)
¹ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)	

Glossar

Ackerland	Das Ackerland (A) umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Ackerkulturen (Getreide, Hülsenfrüchte, Hackfrüchte, Handelsgewächse und Futterpflanzen) sowie stillgelegte Ackerflächen. Außerdem gehören zum Ackerland die dem feldmäßigen Anbau von Gartenbaukulturen dienenden Flächen, auch unter Gewächshäusern.
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 Objektbereiche wie Flurstücke, Gebäude, Flächen der tatsächlichen Nutzung, Flächen der Bodenschätzung und Eigentümer.
Bauerwartungsland	sind 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).
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 Grünfutterpflanzen genutzt werden. Sie dürfen mindestens fünf Jahre lang nicht Bestandteil der Fruchtfolge sein. In der Regel werden sie gemäht oder beweidet.
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).
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.
ortsnahe 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.
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.