

Grundstücksmarktbericht 2017

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	01.01.2017 bis 31.12.2017
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2017 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2018 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	August 2018
Bezug:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Anschrift usw. siehe oben)
Gebühr:	45 € 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

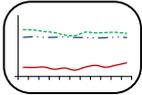
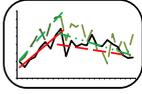
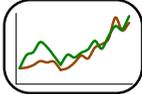
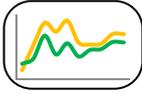
	Seite
1 DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	7
2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS	7
3 RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.1.1 Geografische Lage und Daten	8
3.1.2 Regional- und Landesplanung	9
3.1.3 Verkehr, Infrastruktur	9
3.1.4 Verwaltungsstrukturen	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	14
3.2.5 Bautätigkeit, Stadtumbau und Wohnen	15
4 ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE	16
4.1 Vertragsvorgänge	17
4.2 Flächenumsatz	17
4.3 Geldumsatz	18
4.4 Zwangsversteigerungen	19
5 BAULAND	20
5.1 Allgemeines, Umsatzzahlen	20
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau	21
5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung	22
5.2.1.1 Selbständige Wohnbaugrundstücke	22
5.2.1.2 Übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke	23
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	24
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	26
5.2.3.1 Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen	26
5.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen	27
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	28
5.4 Bauland für Gewerbe	28
5.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung	28
5.4.2 Bodenpreisindexreihen	29
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	30
5.6 Sonstiges Bauland	31
5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden	31
5.6.2 Erholungsgrundstücke	31
5.6.3 Grundstücke für soziale / kulturelle Einrichtungen	32
5.7 Erbbaurechte	32
5.8 Arrondierungsflächen	33
6 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	35
6.1 Allgemeines, Umsatzzahlen	35
6.1.1 Die Agrarstruktur der Landkreise	35
6.1.2 Die Forststruktur der Landkreise	36

6.1.3	Rahmenbedingungen für die Marktanalyse	36
6.1.4	Umsatzzahlen	38
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	40
6.2.1	Preisniveau und Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen	40
6.2.1.1	Preisniveau und Preisentwicklung des Ackerlandes	40
6.2.1.2	Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes	41
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	43
6.2.3	Einflussgrößen auf das Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen	45
6.2.3.1	Einfluss der Ackerzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten	46
6.2.3.2	Einfluss der Grünlandzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten	47
6.2.3.3	Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis landwirtschaftlicher Nutzflächen	48
6.2.3.4	Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen	49
6.2.3.5	Einfluss der Verpachtungssituation	49
6.2.4	Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	50
6.2.5	Einflussgrößen auf das Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	51
6.2.5.1	Einfluss der Bodenbonität auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	51
6.2.5.2	Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen	51
6.2.5.3	Beziehungen ortsnahe zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken	52
6.2.6	Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren	52
6.2.7	Naturschutzflächen	52
6.2.8	Unland, Geringstland	52
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	53
6.3.1	Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen	53
6.3.2	Waldpreisindexreihen	54
6.3.3	Einflussgrößen auf das Preisniveau von Forstflächen	56
6.3.3.1	Einfluss der Flächengröße auf das Preisniveau von Forstflächen	56
6.3.3.2	Einfluss des Alters des Bestandes auf das Preisniveau von Forstflächen	56
6.3.3.3	Einfluss der Lage der forstwirtschaftlichen Flächen	57
6.3.4	Preisniveau objektnaher Waldflächen	57
6.3.5	Einflussgrößen auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen	57
6.3.5.1	Einfluss der Grundstücksgröße auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen	57
6.3.5.2	Beziehungen ortsnahe zu ortsfernen forstwirtschaftlichen Nutzflächen	58
6.3.6	Gehölzflächen	58
6.3.7	Waldflächen unter Naturschutz	58
7	SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	59
7.1	Gartenland	59
7.1.1	Hausgärten	59
7.1.2	Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten	61
7.2	Sonstige Freizeitflächen	61
7.3	Lagerflächen, Deponien	61
7.4	Erneuerbare Energien	62
7.4.1	Solaranlagen / Photovoltaikanlagen	62
7.4.2	Biogasanlagen	62
7.4.3	Übergabestationen	62
7.5	Abbauland	63
7.6	Wasserflächen	64
7.7	Private Wege	64
7.8	Gemeinbedarfsflächen	65
7.8.1	Verkehrsflächen	65
7.8.2	Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung	66

8	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	67
8.1	Allgemeines	67
8.1.1	Kriterien für eine qualifizierte Auswertung	67
8.1.2	Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen	67
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	68
8.2.1	Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern	68
8.2.1.1	Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern	68
8.2.1.2	Übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern	70
8.2.1.3	Zweifamilienhäuser	71
8.2.1.4	Bauernhäuser	72
8.3	Sachwertfaktoren	73
8.3.1	Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	73
8.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Einfamilienhäuser	74
8.5	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	75
8.5.1	Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften	75
8.5.2	Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern	76
8.6	Mehrfamilienhäuser	77
8.6.1	Preisniveau und Vergleichspreise	77
8.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	79
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	79
8.7.1	Preisniveau und Vergleichspreise	79
8.7.1.1	Wohn- und Geschäftshäuser	79
8.7.1.2	Büro- und Verwaltungsgebäude	80
8.7.2	Geschäftsgebäude	81
8.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	82
8.7.3.1	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	82
8.7.3.2	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser	82
8.7.4	Hotels und Gaststätten	83
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	83
8.9	Sonstige bebaute Objekte	84
8.9.1	Garten- und Erholungsgrundstücke	84
8.9.2	Weitere sonstige Gebäude	86
9	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	87
9.1	Allgemeiner Überblick	87
9.2	Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum	87
9.2.1	Erstverkäufe	87
9.2.2	Weiterveräußerungen	88
9.3	Preisniveau von Teileigentum	89
10	BODENRICHTWERTE	90
10.1	Gesetzlicher Auftrag	90
10.2	Bodenrichtwerte für Bauland und deren Entwicklung	90
10.2.1	Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland	92
10.2.2	Bodenrichtwertniveau in neuen Wohngebieten	92
10.2.3	Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland	92
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	93
10.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung	94
10.5	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke und deren Entwicklung	95

11 NUTZUNGSENTGELTE / MIETEN / PACHTEN	96	
11.1 Nutzungsentgelte	96	
11.2 Mieten	96	
11.2.1 Wohnraummieten	96	
11.2.1.1 Mietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	96	
11.2.1.2 Mietpreise für Wohnungen in Geschosswohnungsbauten	97	
11.2.1.3 Mietpreise für Einfamilienhäuser	98	
11.2.1.4 Mietpreise für Garagen und Pkw-Stellplätze	98	
11.2.2 Gewerbemieten	98	
11.3 Pachten	101	
11.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	101	
11.3.2 Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	103	
11.3.3 Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten	104	
12 AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES	105	
12.1 Rechtsgrundlagen	105	
12.2 Die regionalen Gutachterausschüsse	105	
12.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	105	
12.2.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	106	
12.2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den Landkreisen SPN und OSL	107	
12.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	107	
Anhang 1	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	108
Anhang 2	Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis OSL	109
	Anschriften der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis SPN	110
Anhang 3	Bevölkerungszahlen (Stand: 31.03.2015)	111
Anhang 4	Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis OSL	112
Anhang 5	Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen- nach Gemarkungen im Landkreis SPN	113
Anhang 6	Erläuterungen des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg	114
Anhang 7	Beschreibung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren	116
Glossar		117
Abkürzungsverzeichnis		119

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Gesamtumsätze:	➤ stabile Marktlage mit steigendem Geldumsatz, insbesondere bei bebauten Grundstücken	
Wohnbauland:	➤ steigende Preise in den städtischen Wohnlagen, ansonsten beständiges Bodenpreisniveau	
Land- und Forstwirtschaftsflächen:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ackerpreise: stark steigend im Landkreis Oberspreewald-Lausitz, steigend im Landkreis Spree-Neiße ➤ stagnierende bis steigende Grünlandpreise ➤ steigende Preisentwicklung bei Wald 	
Pachtentwicklung:	➤ Stagnation bei den Landwirtschaftspachten	
Gartenland:	➤ leicht steigende Preise im Vergleich zum Vorjahr	
Einfamilienhäuser:	➤ steigende Preise von Einfamilienhäusern	
Geschäftsgrundstücke:	➤ fallende Preise bei Geschäftsgrundstücken	
Wohnungseigentum:	➤ sinkende Umsätze beim Verkauf von Eigentumswohnungen	

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 2017, 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.



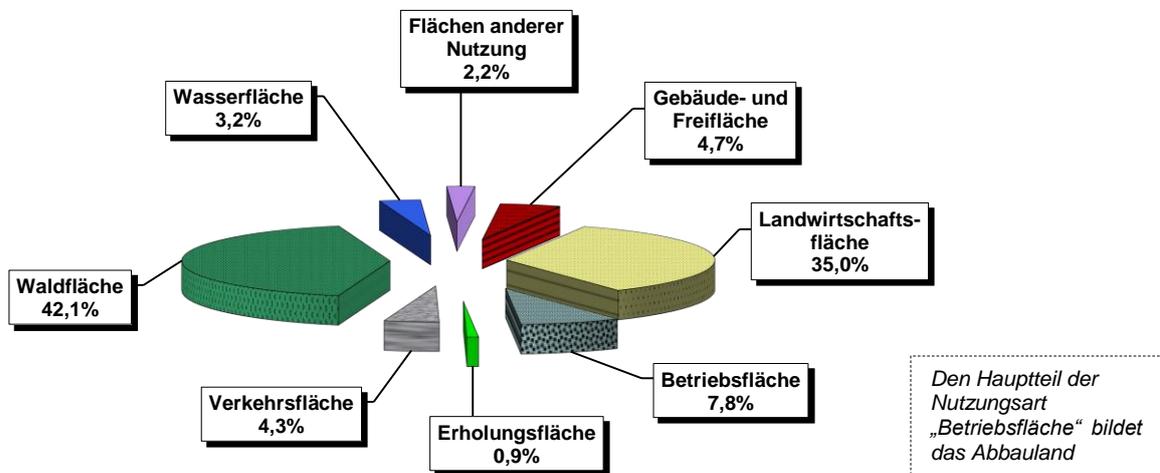
Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg

Beide Kreise liegen im Strukturraum „weiterer Metropolenraum“.

Quelle: Landesvermessung und Geobasisdaten Brandenburg

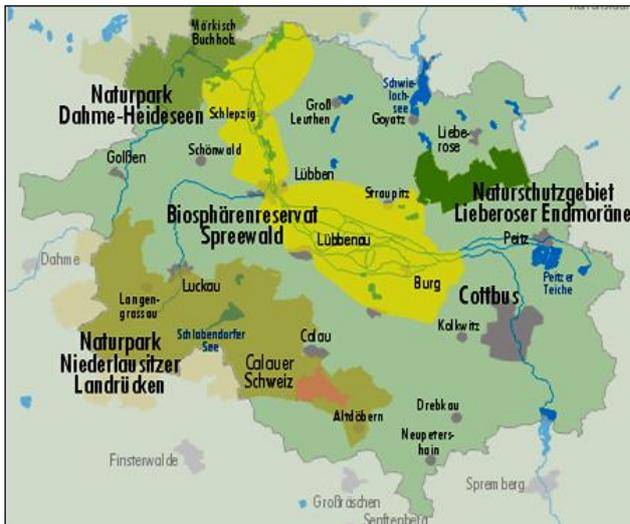
Gesamtfläche: 2.880,1 km² (LK SPN: 1.657,0 km², LK OSL: 1.223,1 km²) per 31.12.2016
 Höhenlage: 40 bis 201 Meter über dem Meeresspiegel
 Längste Ausdehnung: Nord – Süd: ca. 78 km, Ost – West: ca. 78 km

Prozentuale Verteilung der Flächennutzung



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, SB A V3 – j/16 – Brandenburg; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, Bodenflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung, Stand 31.12.2016, Datenabruf 2018

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 länderübergreifend 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). Per 01.01.2016 wurde die Gemeinde Hornow-Wadelsdorf der Stadt Spremberg zugeordnet.

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



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:

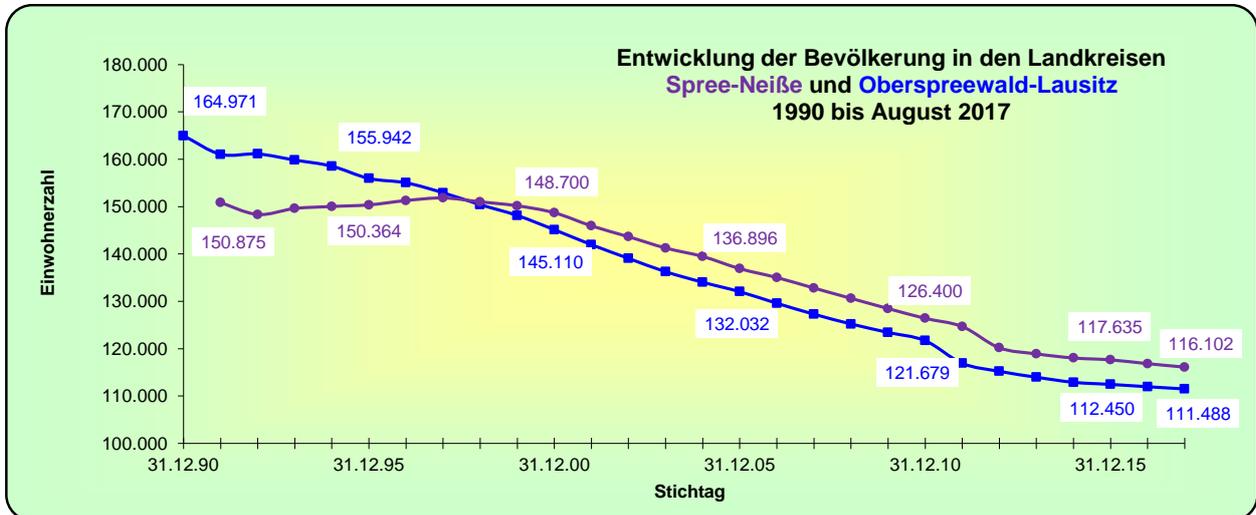
Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreis Spree-Neiße
Dubinaweg 1 01968 Senftenberg	Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)
<u>Postalische Anschrift:</u> Postfach 10 00 64 01956 Senftenberg	<u>Postalische Anschrift:</u> Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)
Telefon: 035 73 / 870 – 0 Telefax: 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 Arbeitsmarkt

Die Bevölkerungszahlen³ 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.

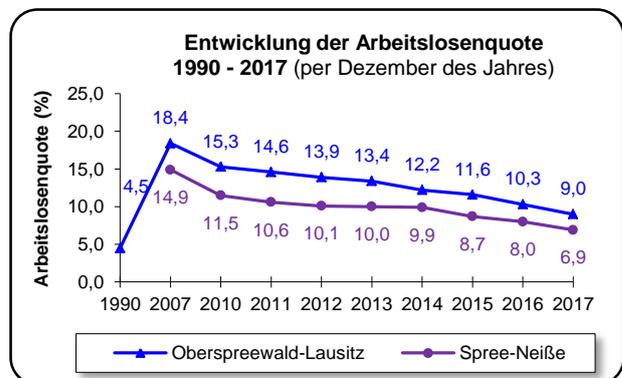
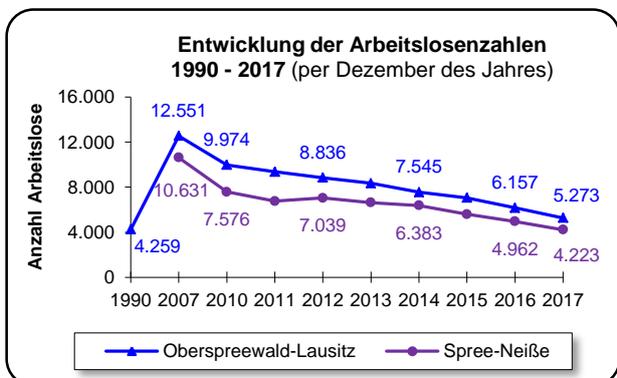


Mit dem Bevölkerungsrückgang hat sich auch die Bevölkerungsdichte in den Landkreisen verringert. In der folgenden Tabelle sind die Zahlen für beide Landkreise zusammengestellt.⁴

Landkreis	Bevölkerung (Einwohner – EW)			Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)		
	31.12.1991	31.12.2000	31.08.2017	31.12.1991	31.12.2000	31.08.2017
Spree-Neiße	150.875	148.700	116.102	91	90	70
Oberspreewald-Lausitz	161.047	145.110	111.488	132	119	91

Arbeitsmarkt

Durch den Strukturbruch nach 1990 waren die Landkreise mit erheblichen Problemen auf dem Arbeitsmarkt belastet. Allmählich haben sich die wirtschaftlichen Verhältnisse neu strukturiert. Dieser Prozess dauert noch an. Die aktuellen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt sind den folgenden Grafiken zu entnehmen.



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

³ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

⁴ Detaillierte Bevölkerungszahlen für die Städte und Gemeinden 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 (Stand: Dezember 2017)

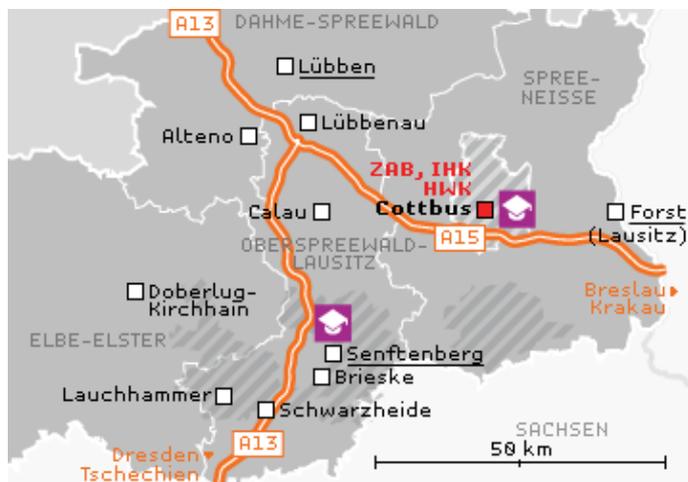
Kaufkraft (KKF) in EUR			Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (EH-KKF) in EUR			Entwicklung 2012 bis 2017 EH-KKF
absolut	je EW	je EW - Index	absolut	je EW	je EW - Index	
Landkreis Spree-Neiße						
2.339,089	19,911	88,6	703,215	5.986	90,9	8,0 %
Landkreis Oberspreewald-Lausitz						
2.215,900	19,774	88,0	668.624	5.967	90,7	9,4 %

Quelle: www.cottbus.ihk.de / Handelsatlas Südbrandenburg 2017/2018

Trendaussage: Die Kaufkraftkennziffern verzeichnen seit vielen Jahren einen deutlichen Aufwärtstrend. Dabei steigt jedoch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft gegenüber der allgemeinen Kaufkraft etwas moderater. Grund dafür sind die steigenden Ausgaben für die Miete, Strom bzw. Energie (inkl. Kraftstoff), Telekommunikation, private Absicherung und Gesundheitsvorsorge. Durch den höheren Anteil, den die Verbraucher für ihre private Absicherung verwenden, bleibt weniger für die tatsächlichen Ausgaben im Einzelhandel übrig.

3.2.3 Wirtschaftsstruktur

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



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

Ihre Branchenkompetenzfelder sind Automotive, Biotechnologie, 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.

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

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

Beispiele für Industrie- und Gewerbeansiedlungen

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

Der größte Arbeitgeber im Landkreis Spree-Neiße ist die Lausitz Energie Bergbau AG und Lausitz Energie Kraftwerk AG (LEAG). Weitere Unternehmen sind u. a. die SPRELA GmbH und die Papierfabrik Hamburger-Rieger GmbH in Spremberg, die Peitzer Edelfisch Handelsgesellschaft mbH in Peitz, Trevira und die Löhr MEGAFLEX Schaumstoff GmbH in Guben und die Cristalica GmbH in Döbern. Die Kreisstadt Forst (Lausitz) punktet mit ihrer internationalen Autobahnanbindung. Das Logistik- und Industriezentrum Lausitz bietet beste Bedingungen für national und international agierende Unternehmen wie die C. Spaarmann Logistics GmbH, die Overseas GmbH oder die Firmengruppe LION-Group u. a. mit der LION AußenhandelsService GmbH bzw. LION Spezialtransport GmbH.

Weitere Branchenbeispiele:

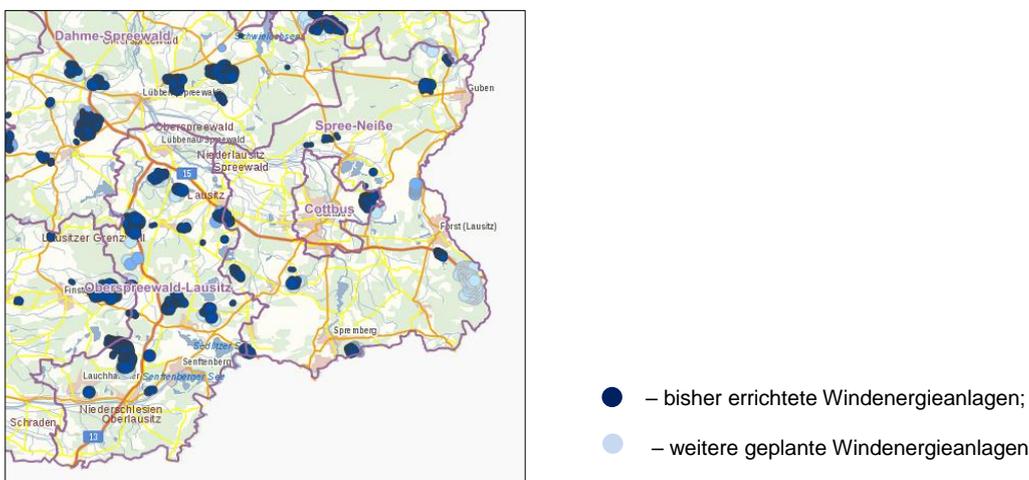
Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel war und ist die Ansiedlung und Entwicklung mittelständischer Unternehmen unverzichtbar. Dabei wurden bestehende Traditionen beibehalten und erweitert. Beispielhaft dafür sind die bekannten Gubener Hüte mit der Gubhut GbR, Die Spinnerei Forst GmbH / Spintec GmbH sowie die Vliesstoffe und Textilrecycling GmbH, welche an die Herstellung der ehemals bekannten Forster Tuche anknüpfen.

Zu den Neuansiedlungen zählen unter anderem die Gubener Plastinate GmbH in Guben und die IPS Karton.eu GmbH & Co.KG mit ihrer Kartonagenherstellung in Spremberg. Im Bereich Nahrung und Genuss sind beispielhaft die Confiserie Felicitas GmbH mit der Schokoladenmanufaktur in Hornow, die Tänzer & Trasper GmbH mit ihren Eierlikörkreationen „scharfes GELB“ aus Senftenberg und die Bäckerei Cornelia und Peter Dreißig KG in Guben/Deulowitz mit ca. 100 Filialen in einem Umkreis von etwa 250 km (von Berlin bis ins sächsische Dresden oder Görlitz) zu nennen. Im Dienstleistungssektor sind Unternehmen wie die Firmengruppe Helbeck im Bereich des Facility-Managements in Forst (Lausitz), Uniror Universal - Rohrreinigungs GmbH Forst sowie die Bertschi-Gruppe – STR Tank-Container-Reinigung Schwarzheide GmbH erfolgreich.

Energierregion Lausitz

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

Beide Landkreise setzen aber weiter zunehmend auf erneuerbare Energien. Zahlreiche Windkraft-, Solarthermie-, Photovoltaik- und Biogasanlagen liefern inzwischen einen beträchtlichen Anteil an Energie. Insbesondere militärische Konversionsflächen, Altindustrietrassen und Bergbaufolgelandschaften bieten hierfür großflächig geeignete Standorte. Eine der bedeutendsten Biogasanlagen befindet sich im Bioenergiepark in Forst (Lausitz) nahe der Autobahnausfahrt im Industrie- und Gewerbegebiet, welche 2014 ans Netz ging.



Windenergiestandorte Quelle: GeoPortal Spree-Neiße

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, Oder-Neiße Radweg, Spreeradweg) wurden in den vergangenen Jahren angelegt, weiter ausgebaut oder miteinander vernetzt. Der Bereich Wellness und Kultur sowie der Wassertourismus erfreuen sich ebenfalls zunehmender Beliebtheit.

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

- das Spreewelten Sauna- & Badeparadies mit der Pinguinanlage in Lübbenau/Spreewald
- das Spreewald- und Freilandmuseum Lehde
- die Slawenburg Raddusch als Nachbildung einer slawischen Wehranlage
- die Motorsportanlage EuroSpeedway Lausitz in Schipkau
- das Snowtropolis in Senftenberg, eine Indoor-Skihalle mit einer 130 m langen Abfahrt
- das Kunstgussmuseum und die denkmalgeschützten Biotürme in der Stadt Lauchhammer
- das Amphitheater in Großkoschen mit seiner eindrucksvollen architektonischen Dachgestaltung
- der Spreewald als Biosphärenreservat mit der Spreewald-Therme in Burg/Spreewald
- der Forster Rosengarten und das Brandenburgische Textilmuseum in Forst (Lausitz)
- das Plastinarium mit der Ausstellung Körperwelten in Guben
- das Besucherzentrum excursio (Bergbautourismus) in Welzow
- der Geopark Muskauer Faltenbogen
- die Peitzer Teichlandschaften und der Erlebnispark Teichland bei Neuendorf
- die Schokoladenmanufaktur in Hornow
- die Strittmatter – Gedenkstätte in Bohsdorf
- die Freilichtbühne in Spremberg
- die Holland – Windmühle in Turnow
- die Bucksche Schweiz in Hohenbocka

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

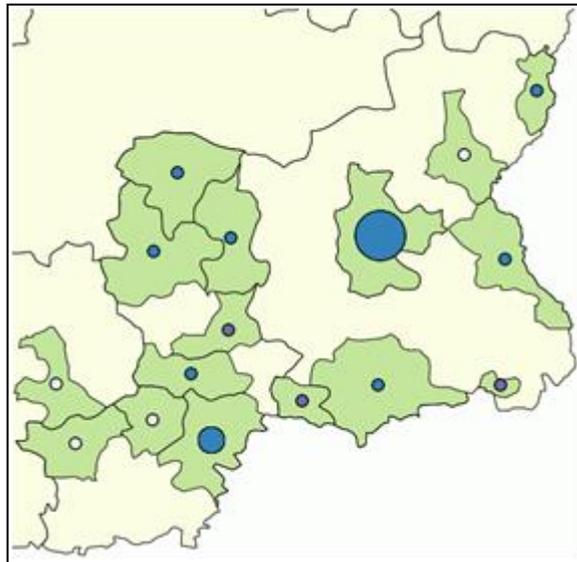
Anzahl Gäste		Anzahl Übernachtungen		Ø Aufenthaltsdauer (Tage)		Ø Bettenauslastung (%)	
2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Landkreis Spree-Neiße							
221.654	242.143	700.588	700.030	221.654	242.143	700.588	34,2
Landkreis Oberspreewald-Lausitz							
215.204	226.540	633.658	660.780	215.204	226.540	633.658	30,9

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

3.2.5 Bautätigkeit, Stadtumbau und Wohnen

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

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, Raumb Beobachtung

Bauabgang in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2017					
Landkreis	Wohngebäude			Nichtwohngebäude	
	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche (1.000 m ²)	Anzahl der Gebäude	Nutzfläche (1.000 m ²)
Spree-Neiße	17	86	5,1	15	5,9
Oberspreewald-Lausitz	6	94	5,0	12	7,3

Bautätigkeit in den Landkreisen

Ausgewählte Kennziffern im Bereich Bauen und Wohnen						
	Landkreis Spree-Neiße			Landkreis Oberspreewald-Lausitz		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Baugenehmigungen gesamt*	276	272	206	160	174	297
Neubau Wohngebäude	170	158	172	92	89	122
Neubau Nichtwohngebäude	47	44	55	17	40	23
Baufertigstellungen gesamt	242	241	218	138	138	171.
Neubau Wohngebäude	135	132	127	76	85	85
Neubau Nichtwohngebäude	45	40	45	24	14	35
Wohngebäudebestand	33.182	33.313	k. A.	28.749	28.828	k. A.
Wohnungsbestand (Anzahl der WE)	64.350	64.277	k. A.	63.992	64.631	k. A.

* einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

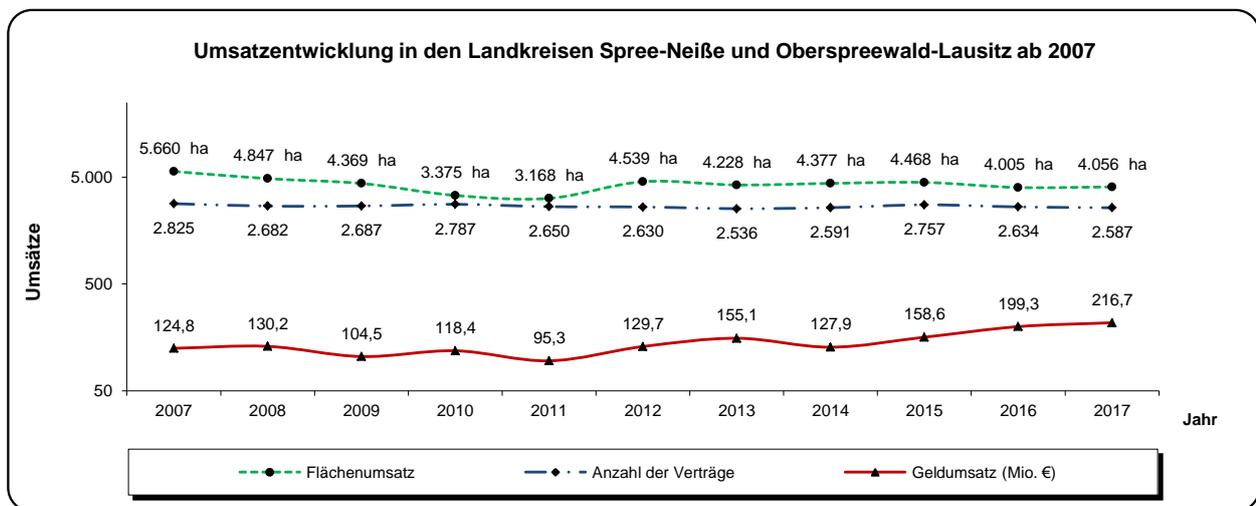
Quelle für Bauabgang und ausgewählte Kennziffern: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2017 stützt sich auf die Verträge, die im Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 abgeschlossen und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2018 registriert wurden. Nach dem Stichtag eingegangene Verträge wurden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung, standen aber für die Jahresanalyse nicht zur Verfügung.

Die Umsatzzahlen des Jahres 2017 haben sich auf den örtlichen Grundstückenmärkten unterschiedlich entwickelt. Während die Vertragszahlen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz annähernd konstant geblieben sind, fielen sie im Landkreis Spree-Neiße um ca. 4 %.

Der Flächenumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr wieder um 1,3 % an. Hier war der Landkreis Spree-Neiße mit 9,6 % des Flächenumsatzes beteiligt, wogegen er im Landkreis Oberspreewald-Lausitz weiter rückläufig war. Der Geldumsatz verzeichnete insgesamt einen leichten Zuwachs. Dieser stieg insbesondere im Landkreis Spree-Neiße um rd. 33 %, im Landkreis Oberspreewald-Lausitz fiel er dagegen um rd. 8 %.



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:

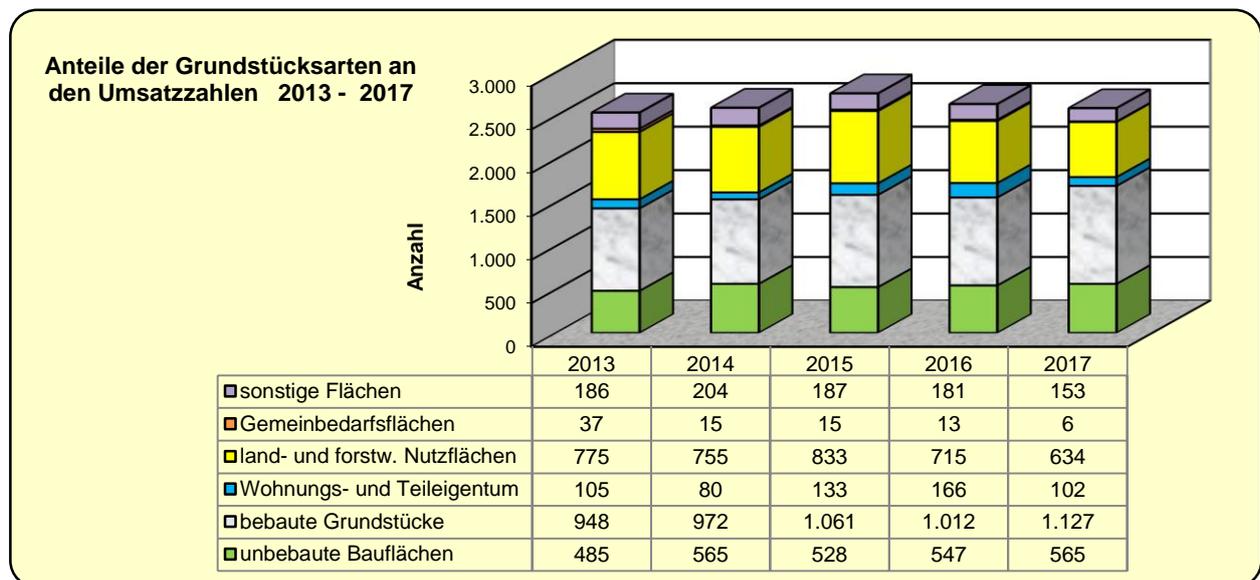
- „unbebaute Flächen“ (uf), unterteilt in unbebaute Bauflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen, bleibende Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen
- „bebaute Grundstücke“ (bb)
- „Wohnungs- und Teileigentum“ (ei)

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.

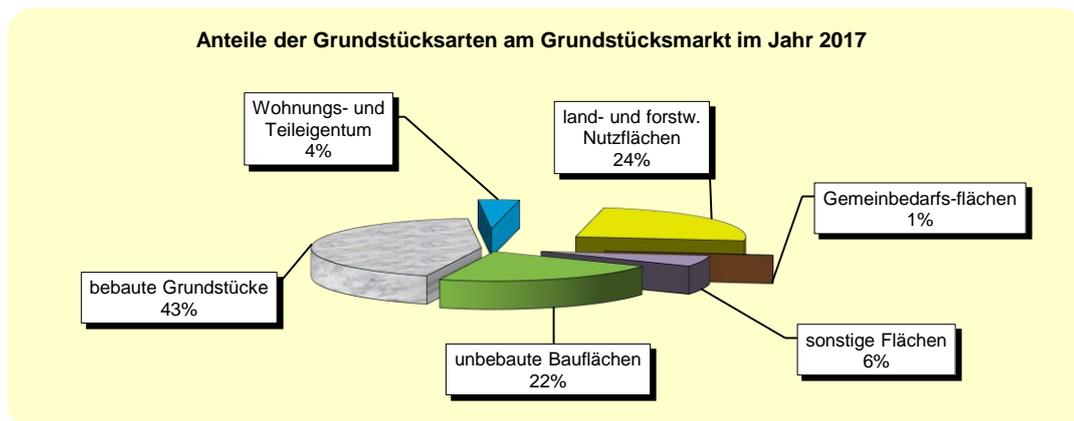
Zukünftige Gemeinbedarfsflächen werden in der Grundstücksart gebucht, zu der sie vor dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme gehörten.

4.1 Vertragsvorgänge

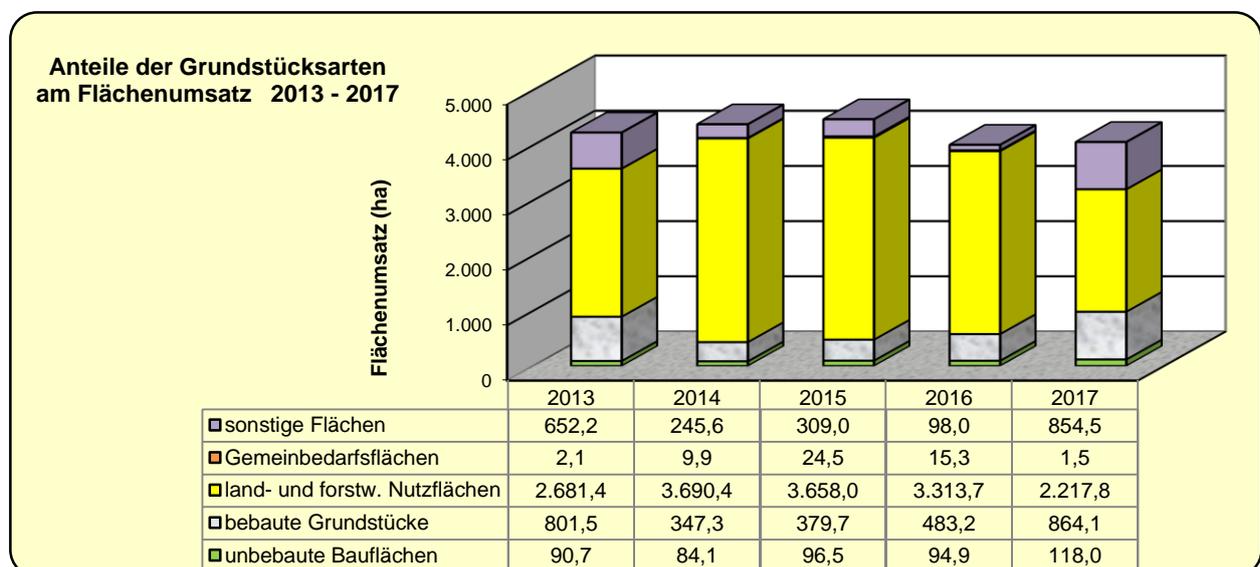
Aus der Grafik sind die Vertragszahlen innerhalb der Teilmärkte und ihre Entwicklung seit 2013 ersichtlich. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Datensätze in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz um insgesamt 47 gefallen.



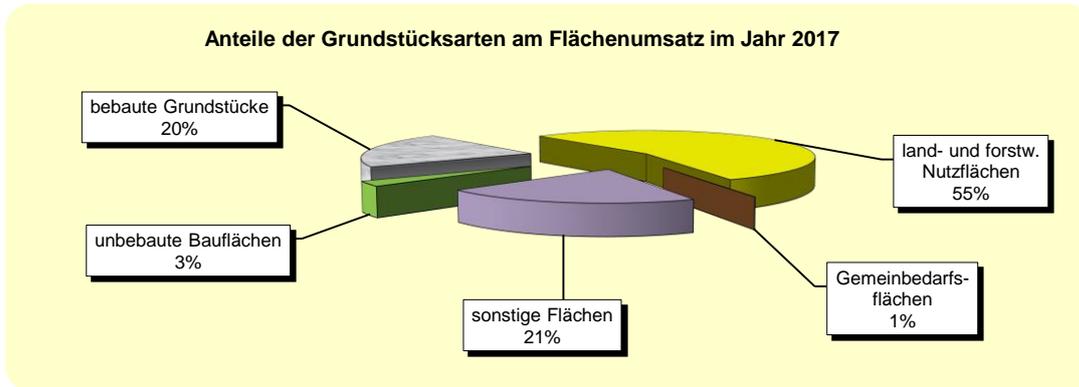
Die folgende Grafik verdeutlicht die prozentuale Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte.



4.2 Flächenumsatz

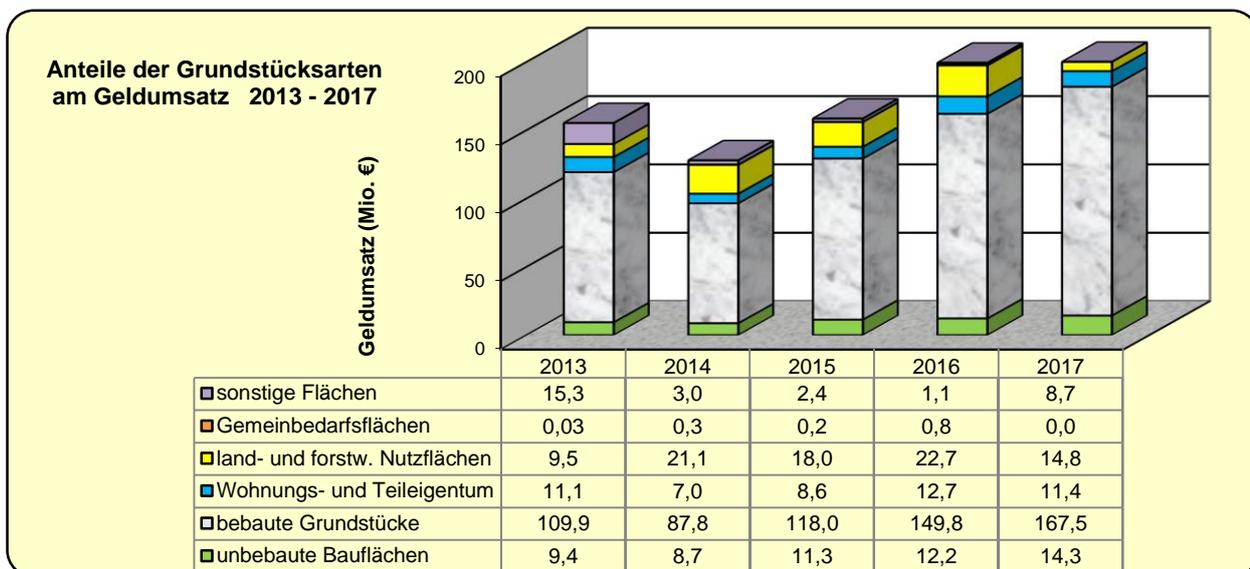


Der um ca. 50 ha gefallene Flächenumsatz ist auf die stark rückläufigen Umsätze bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie den Gemeinbedarfsflächen zurückzuführen. Alle anderen Teilmärkte verzeichneten steigende Flächenumsätze. Sie haben jedoch den geringeren Anteil am gesamten Flächenumsatz, wie die Grafik zeigt.

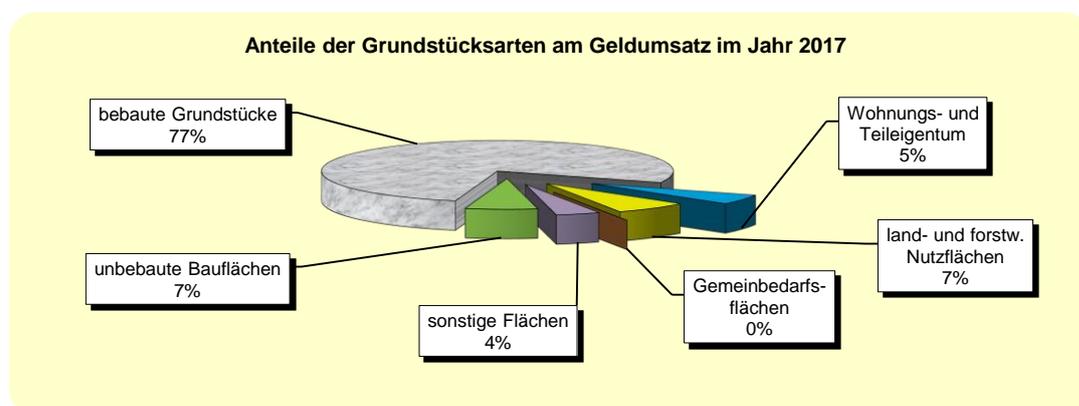


4.3 Geldumsatz

Im Vergleich zum Jahr 2016 ist der Geldumsatz um 17 Mio. € angestiegen. Das ist vorrangig auf die Umsätze bei den bebauten Grundstücken zurückzuführen, wie die nachfolgende Grafik verdeutlicht.

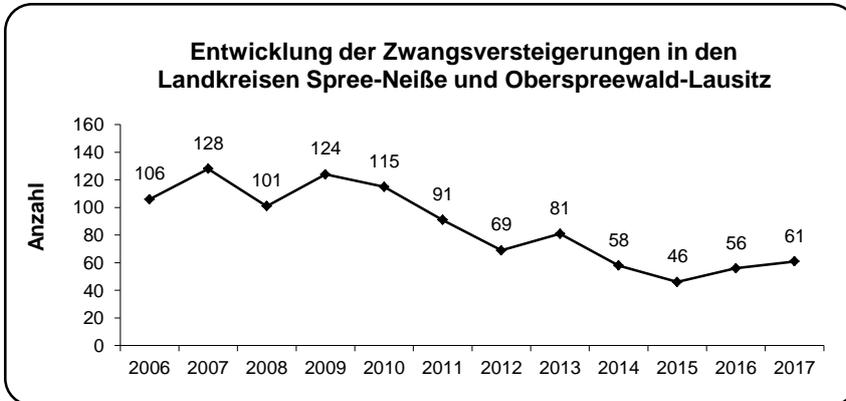


Der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken hatte wie schon seit vielen Jahren den größten Anteil am Gesamtumsatz.



4.4 Zwangsversteigerungen

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



Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist mit 61 im Jahr 2017 um ca. 9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Territorial verteilten sich die Versteigerungen mit 33% auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz und mit 67 % auf den Landkreis Spree-Neiße.

Insgesamt wurde im Jahr 2017 ein Geldvolumen in Höhe von 3,5 Mio. € bei Zwangsversteigerungen umgesetzt. Die bebauten Grundstücke hatten mit 3,1 Mio. € den größten Anteil am Geldumsatz. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 31,2 ha.

Die bebauten Immobilien dominierten, wie schon in den Jahren zuvor, mit 67 % das Versteigerungsgeschehen. Das Wohnungs- und Teileigentum hatte einen Anteil von 13 % und die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen mit 9 Zwangsversteigerungen machten 15 % aus. Unbebaute Bauflächen kamen dreimal unter den Hammer und machten knapp 5 % Anteil aus.

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 41 bebaute Immobilien in beiden Landkreisen versteigert. Unter diesen befanden sich 21 Einfamilienhäuser (einschließlich Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Bauernhäuser), 3 Zweifamilienhäuser, 4 Mehrfamilienhäuser, 6 Wohn- und Geschäftshäuser, 3 Teile eines Schlossensembles und 4 gewerbliche oder sonstige Objekte.

Nachfolgend werden einige Untersuchungsergebnisse zu ausgesuchten Immobilien zusammengestellt.

Zwangsversteigerungen ausgewählter Gebäudearten und Eigentumswohnungen, LK SPN und OSL 2017					
Objektart	Anzahl ZVG	Baujahr	Ø Verkehrswert (Spanne)T€	Ø Steigpreis (Spanne) T€	Ø Verhältnis SP/VW* (Spanne) %
freistehende Einfamilienhäuser	8	vor 1945	61 (10,6 – 150)	41 (4,0 – 90)	76 (10 – 257)
	4	1945 – 1970	55 (35 – 65)	43 (25 – 62)	86 (40 – 129)
	1	1970 – 1990	-	-	-
	4	ab 1990	115 (97 – 156)	91 (53 – 138)	82 (49 – 90)
Zweifamilienhäuser	3	1910 - 1980	100 (50 – 173)	72 (28 – 150)	64 (50 – 87)
Mehrfamilienhäuser	4	1900 – 1955	211 (82 – 460)	56 (21 – 84)	46 (13 – 102)
Wohn- und Geschäftshäuser	6	1885 - 1950	148 (90 – 272)	60 (25 – 85)	44 (20 – 69)
gewerbliche Grundstücke	4	1930 - 2000	389 (44 – 129)	299 (45 – 643)	163 (50 – 429)
Eigentumswohnungen	6	1890 – 1995	46 (21 – 97)	23 (3 – 35)	67 (3 – 167)

* 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 63 Verträge über zukünftige Gemeinbedarfsflächen, die im Jahr 2017 abgeschlossen wurden. Diese werden unter dem Punkt 7.7 näher untersucht. Sie sind daher nicht in den folgenden Darstellungen enthalten.

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 502 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Das sind 13 Erwerbsvorgänge mehr als im Jahr 2016. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 22,6 ha und der Geldumsatz um 2,0 Mio. € an.

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2016 und 2017 gegenübergestellt.

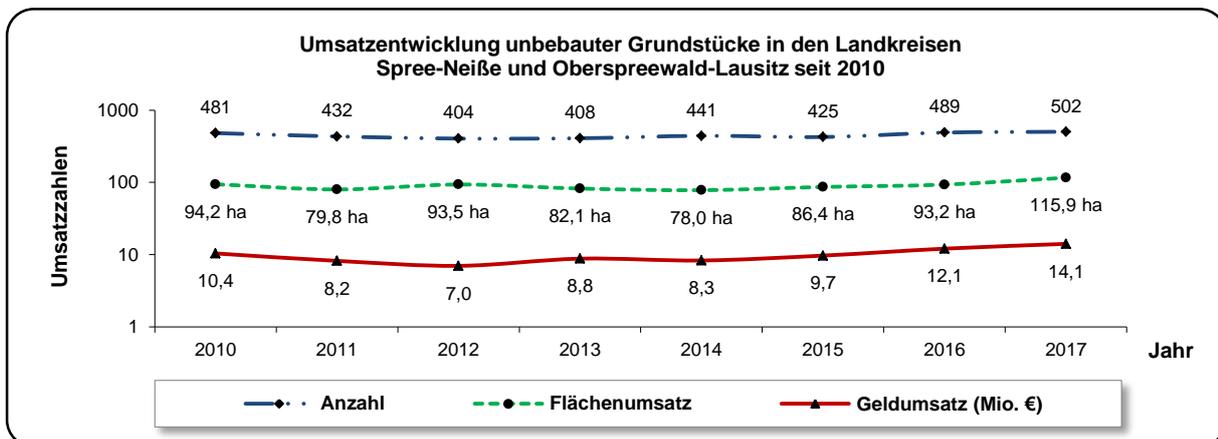
Übersicht über die Gesamtumsätze der unbebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2016	2017	Veränd.	2016	2017	Veränd.	2016	2017	Veränd.
489	502	+ 3 %	93,2	115,9	+ 24 %	12,1	14,1	+ 16%

Unter den 502 registrierten Datensätzen befanden sich 476 Kaufverträge, 16 Tauschverträge, eine Auseinandersetzung, drei Zwangsversteigerungen und sechs Verträge in Verbindung mit Erbbaurechten.

Die folgende Tabelle differenziert die Umsätze nach Landkreisen.

Übersicht über die Umsatzzahlen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2017						
Landkreis	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Oberspreewald-Lausitz	229	260	48,4	59,8	6,4	7,3
Spree-Neiße	260	242	44,9	56,1	5,7	6,8

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 weiterführenden 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 beider Landkreise, die nicht den Wohnlagen im städtischen Raum zuzuordnen sind.

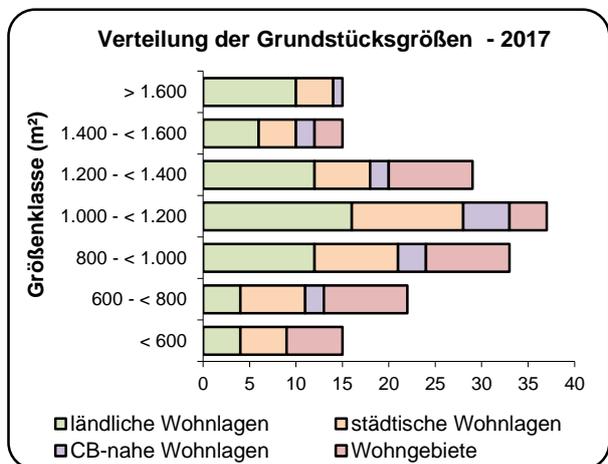
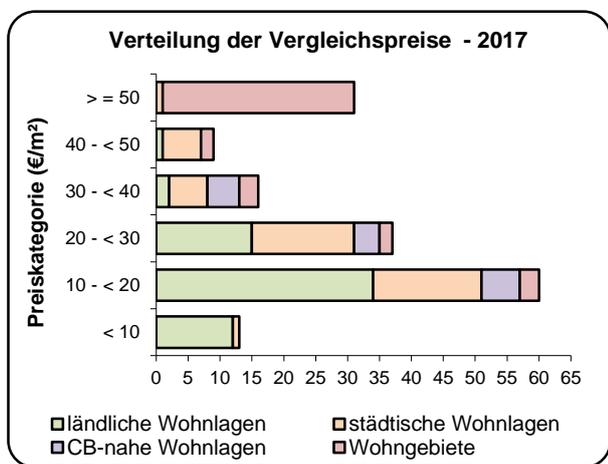
Im Jahr 2017 wurden 198 Baugrundstücke (6 mehr als im Jahr 2016) für den individuellen Wohnungsbau in der Kaufpreissammlung registriert, die für weitere Analysen geeignet waren. Der Flächenumsatz betrug 33,5 ha (Vorjahr: 30,9 ha) und der Geldumsatz lag bei 5,84 Mio. € (Vorjahr: 5,86 Mio. €).

Übersicht über die Anteile der Wohnbaulandgrundstücke						
Lage der Grundstücke	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (T€)	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
ländliche Wohnlagen	79	85	15,25	18,39	1.589	1.782
städtische Wohnlagen	52	55	8,64	8,75	1.402	1.493
CB-nahe Wohnlagen	19	15	2,69	1,66	577	384
neue Wohngebiete	42	43	4,31	4,73	2.291	2.183

5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung

5.2.1.1 Selbständige Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2017 standen 166 Kaufverträge über selbständige, erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz für die folgenden Untersuchungen zur Verfügung. Das sind 6 Verträge mehr als im Vorjahr. Die Preisspanne reichte von 4,15 €/m² bis 172,13 €/m². Die Grundstücke waren zwischen 337 m² und 2.000 m² groß.



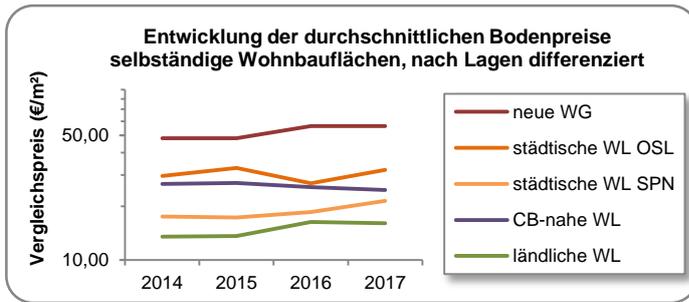
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau in den einzelnen Lagen. Dabei machte es sich erforderlich, die städtischen Wohnlagen aufgrund der preislichen Unterschiede differenziert nach Landkreisen darzustellen.

Übersicht über das Preisniveau selbständiger Wohnbauflächen – 2017					
Lage	Anzahl	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
ländliche Wohnlagen	64	16,08 / 15,92 (4,15 – 43,59)	1.180 (463 – 2.000)	45	18.800 (2.900 – 60.000)
städtische Wohnlagen Spree-Neiße	24	21,40 / 21,06 (8,16 – 35,31)	1.060 (388 – 1.800)	45	22.300 (5.000 – 43.000)
städtische Wohnlagen Oberspreewald-Lausitz	23	31,95 / 27,13 (10,59 – 136,48)	1.030 (403 – 1.870)	40	28.000 (9.000 – 55.000)
CB-nahe Wohnlagen	15	24,67 / 23,12 (12,32 – 36,36)	1.100 (630 – 1.940)	45	25.600 (15.700 – 38.000)
neue Wohngebiete	40	56,22 / 53,49 (10,94 – 172,13)	930 (337 – 1.573)	40	49.900 (5.000 – 139.600)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber den Vorjahreszahlen differenziert zu betrachten. In den ländlichen Wohnlagen stagnierte das Bodenpreisniveau. In den städtischen Wohnlagen beider Landkreise weisen die mittleren Vergleichspreise einen Aufwärtstrend auf. Somit stiegen auch die Gesamtkaufpreise. Nur bei den CB-nahen Wohnlagen gingen die mittleren Bodenpreise weiter zurück.

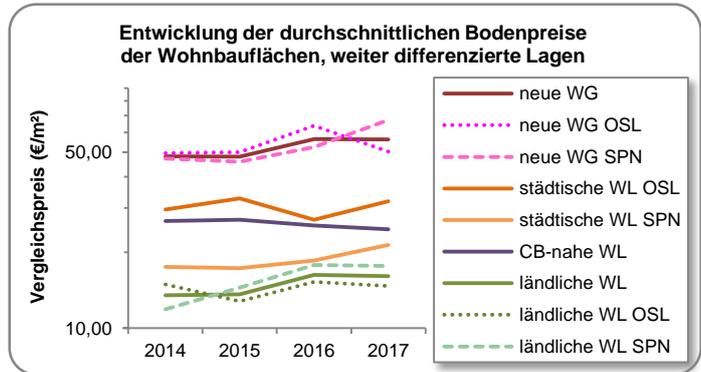
Die meisten Verkäufe wurden in den Städten Großräschen (19 Kauffälle), Spremberg (13 Kauffälle) und Peitz (8 Kauffälle) getätigt. Weitere Schwerpunkte waren die Neißestadt Guben (6 Kauffälle), die Stadt Calau mit ihrem Ortsteil Werchow und die Gemarkung Burg (Spreewald) mit je 5 Kauffällen.



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

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

Diese Grafik verdeutlicht die teilweise gegensätzliche Entwicklung der Preisentwicklung in den Wohngebieten und das unterschiedliche Preisniveau bei den ländlichen Wohnlagen nach Landkreisen differenziert.



5.2.1.2 Übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke

Im Jahr 2017 wurden 32 Kaufverträge (Vorjahr: 31) über übergroße, zusammengesetzte Wohnbaugrundstücke in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert. Sie bestehen aus einem Baulandanteil und größeren Garten- und / oder objekt-nahen landwirtschaftlichen Flächen. Mitunter wären sie in zwei oder mehrere Baugrundstücke teilbar. Daher ist eine Ausweisung eines Bodenpreises in €/m² nicht vorgesehen.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau in den einzelnen Lagen. In den CB-nahen Wohnlagen gab es im Berichtszeitraum keinen Vertragsvorgang.

Übersicht über das Preisniveau übergroßer, zusammengesetzter Wohnbauflächen – 2017				
Lage	Anzahl	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Ø Tiefe m	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
ländliche Wohnlagen	21	5.160 (2.020 – 17.200)	120	27.600 (9.000 – 105.000)
städtische Wohnlagen Spree-Neiße	3	8.060 (4.170 – 10.780)	190	18.300 (15.000 – 22.000)
städtische Wohnlagen Oberspreewald-Lausitz	5	2.820 (2.180 – 4.010)	75	51.600 (16.000 – 100.000)
neue Wohngebiete	3	3.330 (2.260 – 5.000)	80	62.100 (5.000 – 116.000)

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:

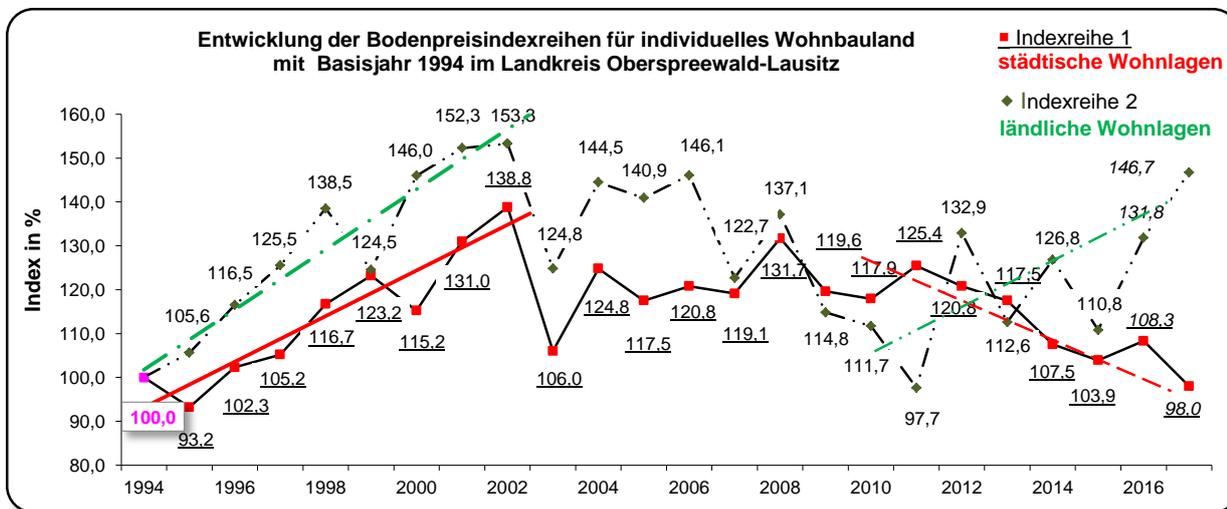
Indexreihe 1 – Städtische Wohnlagen

Indexreihe 2 – Ländliche Wohnlagen

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswerteperiodenraum 1994 bis 2017
- 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 2008, ergibt sich für die **städtischen Wohnlagen** eine stetig rückläufige Entwicklung mit - 3 % ($R^2 \sim 0,81$) jährlich. Für die **ländlichen Wohnlagen** weist die Trendlinie seit dem Jahr 2011 hingegen einen jährlichen Anstieg um 5 % ($R^2 \sim 0,44$) aus. Seit 2007 unterliegen die ländlichen Indizes jedoch großen jährlichen Schwankungen.

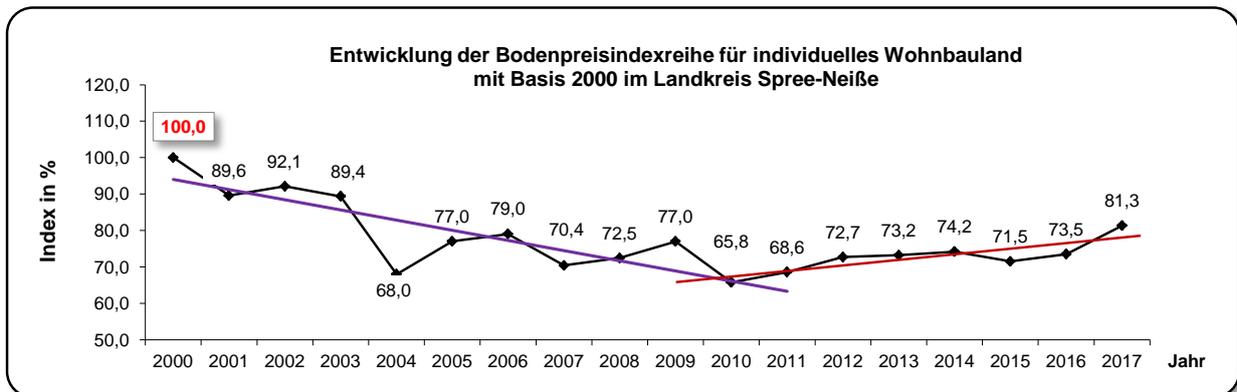
Landkreis Spree-Neiße

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

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswerteperiode 2000 bis 2017
- Flächengrößen von 280 m² bis 1.800 m²
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung verwendet.

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



Seit dem Jahr 2000 bis zum Jahr 2010 verlief der Grundstücksmarkt beim individuellen Wohnbauland mit durchschnittlich 2,8 % ($R^2 \sim 0,69$) rückläufig. Überwiegend stagnierend bis leicht steigend verläuft die Entwicklung seit 2010. Der Chart weist seit 2010 einer jährlichen Steigerung von etwa 1,5 % ($R^2 \sim 0,71$) aus.

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

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für individuelles Wohnbauland – Basis 1994 bzw. 2000						
Jahr	Landkreis Oberspreewald-Lausitz				Landkreis Spree-Neiße	
	städtische Wohnlagen		ländliche Wohnlagen		gesamter Landkreis	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index	Anzahl	Index
1994	56	100,0	50	100,0		-
1995	62	93,2	41	105,6		-
1996	69	102,3	57	116,5		-
1997	48	105,2	53	125,5		-
1998	47	116,7	42	138,5		-
1999	57	123,2	48	124,5		-
2000	34	115,2	38	146,0	123	100,0
2001	23	131,0	29	152,3	115	89,6
2002	26	138,8	25	153,3	89	92,1
2003	45	106,0	33	124,8	78	89,4
2004	26	124,8	16	144,5	57	68,0
2005	23	117,5	14	140,9	73	77,0

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für individuelles Wohnbauland – Basis 1994 bzw. 2000						
Jahr	Landkreis Oberspreewald-Lausitz				Landkreis Spree-Neiße	
	städtische Wohnlagen		ländliche Wohnlagen		gesamter Landkreis	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index	Anzahl	Index
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	21	107,5	14	126,8	36	74,2
2015	17	103,9	15	110,8	36	71,5
2016	14	108,3	20	131,8	49	73,5
2017	13	98,0	20	146,7	50	81,3
insgesamt	759	Kauffälle	609	Kauffälle	1.049	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 2016 und 2017, 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.

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

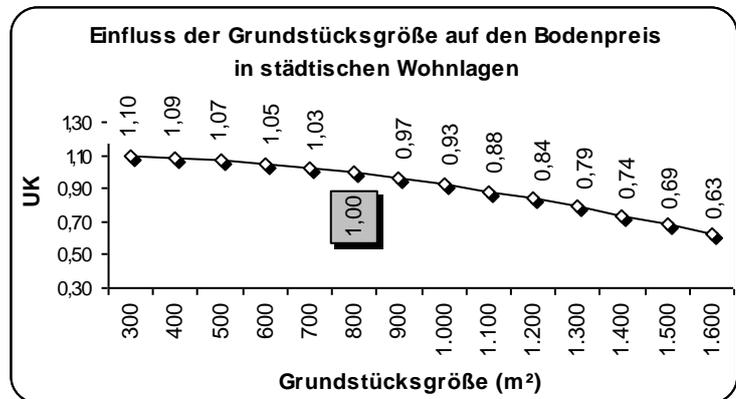
Modell der Ableitung:

- 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 Faktoren beeinflusst.

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



Anwendungsbeispiel:
 Bodenrichtwert für 900 m² = 26 €/m²
gesucht: Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m²
 Umrechnungskoeffizient für 900 m² = 0,97
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 0,84
 Bodenwert für 1.200 m² :
 26,00 €/m² x (0,84 / 0,97) = 22,52 €/m²

5.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen

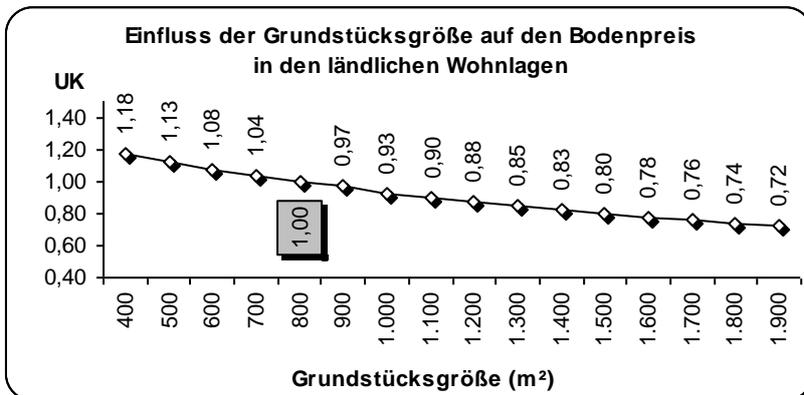
Für ländliche Wohnlagen erfolgte im Jahr 2008 eine erste Ableitung und Veröffentlichung von Umrechnungskoeffizienten.

Modell der Ableitung:

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

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

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



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

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2017 wurden keine Kauffälle für Mehrfamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert. In den Jahren 2015 / 2016 waren es vier Kauffälle für 8 Mehrfamilienhäuser. Deren Flächenumsatz betrug rd. 10.700 m².

Der durchschnittliche Bodenpreis lag bei 39 €/m² und betrug rd. 110 % des geltenden Bodenrichtwertes. Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert betrug rd. 41,50 €/m² für ca. 1.350 m² pro Mehrfamilienhaus.

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Jahr 2017 konnten 27 Kaufverträge über Industrie- und Gewerbeflächen und zur höherwertigen gewerblichen oder geschäftlichen Nutzung mit einem Flächenumsatz von insgesamt rd. 18,6 ha (Vorjahr: 22,9 ha) und einem Geldumsatz von rd. 2,3 Mio. € (Vorjahr: 2,0 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. Hierbei handelt es sich um Grundstücke für Einkaufsmärkte verschiedener Größe und Branchen.

Die Bodenpreise variierten je nach dem Zustand der Erschließung, der Lage und der geplanter Nutzung zwischen 1,45 €/m² und 58,90 €/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 bis 2017					
Nutzung	Jahr	Anzahl	Ø Bodenpreis, ebf* (Spanne) €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Ø Gesamtpreis (Spanne) €
für Gewerbe und Industrie	2017	18	7,18 / 6,95 (1,45 – 17,00)	6.650 (302 – 42.000)	46.200 (2.000 – 205.800)
	2016	6 (innerorts)	11,10 / 10,57 (1,48 – 35,00)	1.050 (33 – 2.732)	11.100 (300 – 34.000)
		18 (Gebiete)	6,49 / 6,26 (1,39 – 25,00)	10.500 (515 – 52.550)	65.600 (2.900 – 380.000)
	2015	18	7,94 / 6,64 (3,28 – 20,00)	13.900 (74 – 187.080)	64.400 (500 – 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 <small>(2017: Baumarkt, großflächiger Handel, ...) (2016: Einzelhandel, Verbrauchermärkte, ...) (2014, 2015: großflächiger Handel, Tankstellen, ...)</small>	2017	3	32,32 / 52,63 (14,07 – 58,90)	7.900 (140 – 20.400)	416.200 (3.400 – 1.2 Mio.)
	2016	6	40,53 / 28,13 (15,44 – 82,54)	2.950 (135 – 7.060)	82.400 (4.700 – 153.900)
	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

Die Bodenpreise für die **geschäftlichen Grundstücke** wurden im Jahr 2017 im Durchschnitt bei rd. 144 % des geltenden Bodenrichtwertes für gemischte Bauflächen (Spanne 89 % bis 236 %) verhandelt. Das mittlere Bodenrichtwertniveau lag bei 22 €/m² (Spanne: 13 €/m² bis 27 €/m²).

5.4.2 Bodenpreisindexreihen

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

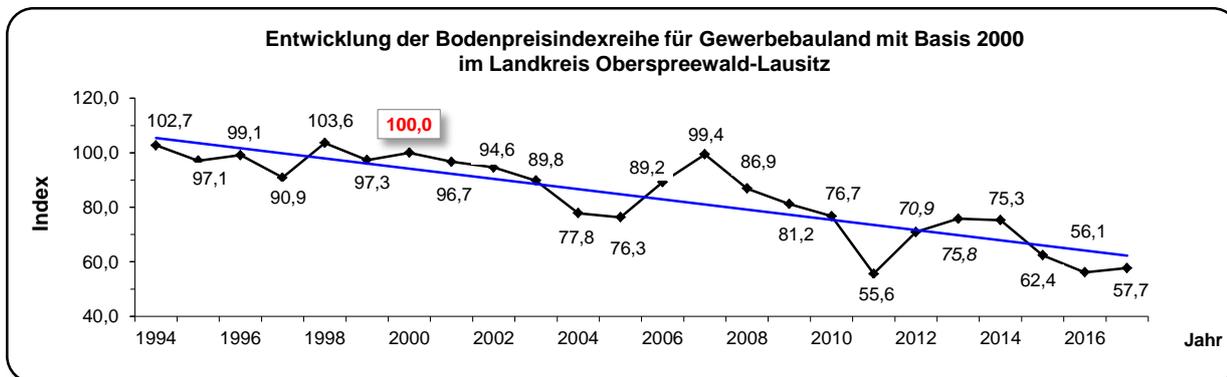
Bisher wurde **nur für den Bereich des Landkreises Oberspreewald-Lausitz** eine Indexreihe für gewerbliches Bauland abgeleitet. Dazu wurden die entsprechenden Kauffälle in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Arrondierungsflächen wurden in die Ableitung der Indexreihe nicht mit einbezogen.

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

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2017
- 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 sind stagnierende Preise auf diesem Grundstücksteilmarkt zu verzeichnen. Der jährliche Verlust seit 1994 liegt gemäß der Trendlinie bei knapp 2 % ($R^2 = 0,75$).



Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Index	Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Index
1994	24	102,7	2006	5	89,2
1995	21	97,1	2007	5	99,4
1996	26	99,1	2008	5	86,9
1997	11	90,9	2009	4	81,2
1998	18	103,6	2010	10	76,7
1999	14	97,3	2011	3	55,6
2000	6	100,0	2012	3	70,9
2001	5	96,7	2013	7	75,8
2002	5	94,6	2014	7	75,3
2003	7	89,8	2015	3	62,4
2004	4	77,8	2016	10	56,1
2005	3	76,3	2017	6	57,7
<i>Stichprobenumfang:</i>			212 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 2016 und 2017, 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 des eingeschätzten Entwicklungszustandes der Flächen, unterteilt nach Bauerwartungs- und Rohbauland⁵.

Im Jahr 2017 wurden 16 Kaufverträge zum Erwerb von Bauerwartungs- bzw. Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 28,6 ha (Vorjahr: 8,0 ha) und einem Geldumsatz von rd. 1.839 Mio. € (Vorjahr: 488 T€) registriert.

⁵ Definition der Begriffe im Glossar im Anhang

Die Kaufpreise lagen zwischen 0,45 €/m² und 61 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 9,33 €/m². Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 800 m² und 6,3 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 2013 bis 2017. Hierin sind auch Zukäufe enthalten.

Wertanteil von Bauerwartungs- und Rohbauland am Bodenrichtwert für baureifes Land 2013 – 2017					
Entwicklungszustand	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m²	Ø Wertanteil am Bodenrichtwert %	Ø Bodenrichtwertniveau, ebf €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) m²
zukünftige Nutzung					
Bauerwartungsland					
Gewerbebauland	7	1,92 / 1,77 (0,49 – 5,00)	24 (10 – 56)	7 (5 – 9)	19.800 (3.400 – 57.300)
Wohnbauland	27	7,78 / 7,13 (0,45 – 20,00)	22 (2 – 41)	34 (6 – 78)	9.300 (60 – 63.200)
Rohbauland					
Gewerbebauland	9	5,94 / 5,78 (5,11 – 10,00)	54 (51 – 64)	11 (10 – 18)	2.700 (300 – 5.600)
Wohnbauland	19	14,42 / 13,48 (4,27 – 33,73)	44 (19 – 71)	33 (11 – 65)	2.900 (690 – 15.900)
werdendes Bauland (Bauerwartungs- bzw. Rohbauland, nicht differenzierbar)					
Bauland für soziale / kulturelle Zwecke	4	12,88 / 12,93 (9,00 – 17,00)	36 (25 – 54)	39 (26 – 68)	18.000 (16.900 – 18.650)

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

ebf = erschließungsbeitragsfrei

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden

Im Berichtsjahr wurden keine Verträge ausgewertet, in denen Grundstücke zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse zu bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücken arrondiert wurden oder für die Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude vorgesehen sind.

Daher wird auf die Analysen des Vorjahres zurückgegriffen. Aus den Verträgen waren keine besonderen Gesetzeslagen (z. B. Landwirtschaftsanpassungsgesetz LwAnpG) erkennbar. Allerdings waren diese Flächen bereits mit baulichen Anlagen der Käufer überbaut.

Übersicht über das Preisniveau von landwirtschaftlichen Baugrundstücken – 2016				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Flächenumsatz m²
beide Landkreise	5	2,72 / 2,24 (1,01 – 4,20)	1.030 (250 – 2.490)	5.150

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

5.6.2 Erholungsgrundstücke

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

Derartige Kauffälle sind aktuell nur in geringen Zahlen vorhanden. Daneben wurden unbebaute Grundstücke zum vorhandenen Erholungsgrundstück zugekauft, wobei keine Preisunterschiede feststellbar waren.

Da für eine Auswertung im Jahr 2017 nur zwei geeignete Kauffälle zur Verfügung standen, sind in der nachfolgenden Tabelle die Ergebnisse der Untersuchungen der Jahre 2014 - 2017 zusammengestellt.

Übersicht über das Preisniveau von Erholungsgrundstücken – 2014 bis 2017				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz gesamt m ²
beide Landkreise	8	7,40 / 6,80 (1,43 – 16,50)	720 (315 – 1.800)	5.800

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

Für die Errichtung neuer Ferienhausgebiete im Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurden 2017 wesentlich höhere Preise gezahlt. Diese erreichten das Bodenrichtwertniveau der Baulandflächen in den Ortslagen oder gingen darüber hinaus.

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. vorgesehen sind. Dabei handelt es sich oftmals um sehr große Grundstücke mit unterschiedlichem Entwicklungszustand oder um Teilflächenkäufe für eine größere Anlage oder Zukäufe.

Im Jahr 2017 wurden zwei derartige Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen. In den Jahren 2014 bis 2016 waren es zehn, die in die weiteren Auswertungen mit einbezogen werden.

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

Übersicht über das Preisniveau von Bauland für soziale / kulturelle Einrichtungen – 2014 bis 2017						
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Wertanteil am BRW %	Ø Bodenrichtwertniveau €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
beide Landkreise	12	29,07 / 36,10 (4,16 – 83,29)	117 (35 – 345)	30 (9 – 68)	5.000 (1.031 – 12.048)	60.330

* arithmetischer Mittelwert / nach Fläche gewichteter Mittelwert

5.7 Erbbaurechte

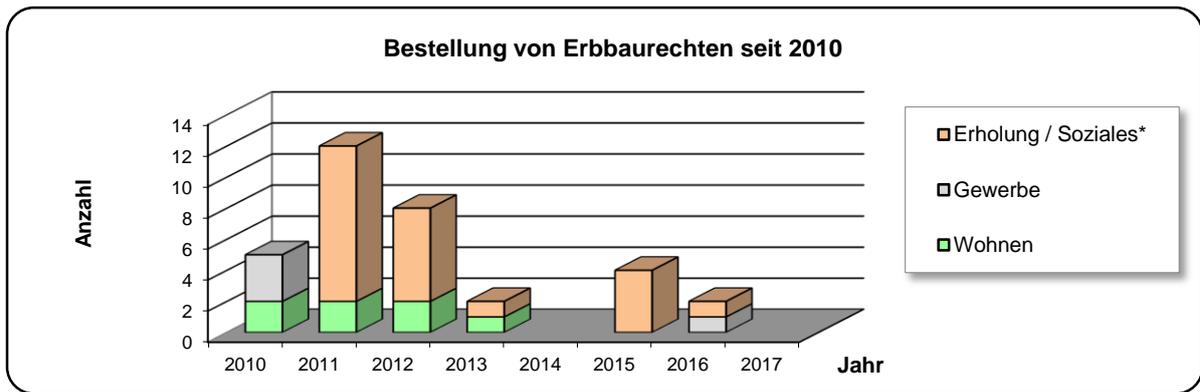
Im Jahr 2017 wurden keine Verträge (Vorjahr: zwei derartige Verträge) zur Begründung von Erbbaurechten an unbebauten Grundstücken registriert.

Vier Erbbauberechtigte kauften das Grundstück zum Erbbaurecht hinzu, um den Erbbaurechtsvertrag anschließend aufzuheben. Die betroffenen Flächen waren insgesamt 2,2 ha groß. Zwei Grundstücke lagen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz und zwei im Landkreis Spree-Neiße.

Bei gewerblichen Grundstücken lag der Vergleichspreis nahe dem Bodenrichtwert. Wohnbaulich genutzte Grundstücke erzielten etwas weniger.

Außerdem wurden bei einem bebauten Grundstück das Recht und das Grundstück an den Gebäudeeigentümer veräußert.

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 acht 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 33 geeignete Erbbaurechtsverträge.

Übersicht über Erbbauzinssätze 2010 – 2017					
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*	5	5 bis 75	2.300 / (1.100 – 6.900)	4,7 / (3,0 – 6,3)	30 bis 99

* auch geschäftlich und medizinisch

5.8 Arrondierungsflächen

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

Im Jahr 2017 konnten 136 Kaufverträge (Vorjahr: 124) über Zukäufe zur Arrondierung von Grundstücken zur Wohnbebauung bzw. gemischten Nutzung für die Landkreise Spree-Neiße (64) und Oberspreewald-Lausitz (72) in der Kaufpreissammlung registriert werden. Der Flächenumsatz betrug 3,8 ha und der Geldumsatz rd. 476 T€.

Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 1,00 €/m² bis 100,00 €/m² und betragen durchschnittlich 20,17 €/m², nach der Fläche gewichtet 12,58 €/m². Die Flächengrößen variierten zwischen 2 m² und 2.486 m². Es ergab sich ein arithmetischer Mittelwert von rd. 280 m², der Medianwert lag bei 175m².

Der prozentuale Anteil des Preises am Bodenrichtwert (Ø 23 €/m²) des angrenzenden Baulandes lag zwischen 10 % und 467 % (max. beim 19-fachen) und betrug im Durchschnitt 75 % (ohne Ausreißer).

Die Größe und das Bodenrichtwertniveau der zugekauften Grundstücksflächen beeinflussten die Höhe des Vergleichspreises. In der folgenden Tabelle sind die von Ausreißern bereinigten Untersuchungsergebnisse zusammengestellt. Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Arrondierungskäufe der Jahre 2015 und 2016 mit einbezogen.

Preisniveau und Wertverhältnisse von Arrondierungsflächen 2015 - 2017						
Grund des Erwerbs	Lage	Flächenklasse (Ø Flächegröße) m ²	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenpreis (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW (Spanne) Ø BRW-Niveau (Spanne) €/m ²	Beispiele
Baurechtlich notwendig	straßen- seitig	< 100 (50)	23	13,90 (2 - 40)	61 % (15 % - 100 %) 24 (9 - 55)	
		100 - 300 (170)	24	15,20 (3 - 68)	72 % (28 % - 200 %) 23 (5 - 68)	
		> 300 (400)	7	8,20 (3 - 18)	39 % (15 % - 60 %) 24 (8 - 38)	
	seitlich	< 100 (35)	25	21,30 (2 - 75)	93 % (26 % - 217 %) 22 (7 - 75)	
		100 - 300 (170)	27	15,20 (1,50 - 75)	76 % (8 % - 148 %) 20 (7 - 68)	
		> 300 (640)	33	12,20 (0,40 - 73)	62 % (2 % - 172 %) 19 (5 - 75)	
	hinten	< 100 (50)	12	20,60 (1,50 - 75)	82 % (15 % - 167 %) 27 (9 - 80)	
		100 - 500 (270)	21	15,50 (2 - 53)	66 % (24 % - 126 %) 22 (4 - 55)	
		> 500 (830)	6	8,20 (1 - 15)	51 % (11 % - 107 %) 18 (7 - 35)	
Baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland	Funktions- fläche	< 100 (70)	10	32,60 (7 - 100)	99 % (35 % - 167 %) 33 (9 - 70)	
		100 - 300 (180)	12	26,50 (1 - 68)	68 % (11 % - 132 %) 35 (9 - 70)	
		> 300 (820)	9	16,10 (1,50 - 70)	49 % (5 % - 100 %) 32 (12 - 75)	
	straßen- seitig	< 350 (120)	44	13,10 (4 - 49)	57 % (10 % - 100 %) 26 (5 - 75)	
	seitlich	< 300 (125)	36	15,50 (2 - 72)	75 % (13 % - 200 %) 21 (5 - 56)	
		300 - 1.000 (500)	20	13,00 (4 - 28)	73 % (40 % - 117 %) 18 (5 - 30)	
	hinten	> 1.000 (1.500)	5	5,10 (2 - 8)	34 % (20 % - 46 %) 16 (10 - 30)	
		< 300 (140)	24	19,80 (3 - 60)	65 % (24 % - 114 %) 31 (10 - 75)	
		> 300 (700)	15	12,10 (3 - 36)	57 % (26 % - 100 %) 21 (6 - 75)	

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 54 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. Gründe hierfür sind unter anderem die leichten Sandböden, die teilweise schlechtere Grundwasserhaltung und –vorkommen, aber auch die direkte Beeinflussung durch die großflächige Inanspruchnahme durch die aktiven bzw. die stillgelegten Tagebaue. Diese ungünstigen Standortbedingungen stellen hohe Anforderungen an eine entsprechende, flächendeckende Landbewirtschaftung.

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

Von den 213 im Landkreis Oberspreewald-Lausitz und 354 im Landkreis Spree-Neiße ansässigen Landwirtschaftsbetrieben, als Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe, wurden im Jahr 2017 rd. 92.450 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 eingetragener Genossenschaften sowie Gesellschaften des bürgerlichen Rechts (GbR).

Hauptanbauprodukt der bewirtschafteten Flächen war Getreide und Ackerfutter. Der Dauergrünlandanteil lag bei 20 % im Landkreis Oberspreewald-Lausitz und 24 % im Landkreis Spree-Neiße.

Im Berichtsjahr haben 78 landwirtschaftliche Unternehmen etwas weniger als 1/5 der Anbauflächen nach ökologischen Grundsätzen bewirtschaftet.

Die Produktion von Biomais (Körnermais) und anderen nachwachsenden Rohstoffen (z. B. auf Kurzumtriebsplantagen) als Biomasse für Biogasanlagen stellt eines der Potentiale für erneuerbare Energien dar und kann somit zur Einkommenssicherung der Landwirtschaft beitragen. Im Berichtsjahr betrug deren Anbaufläche im Durchschnitt rd. 2 % der gesamten bewirtschafteten Flächen.

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

⁶ Zuarbeit der Landwirtschaftsämter der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz, Auszüge aus den Jahresberichten 2016

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 (42,1 % 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.

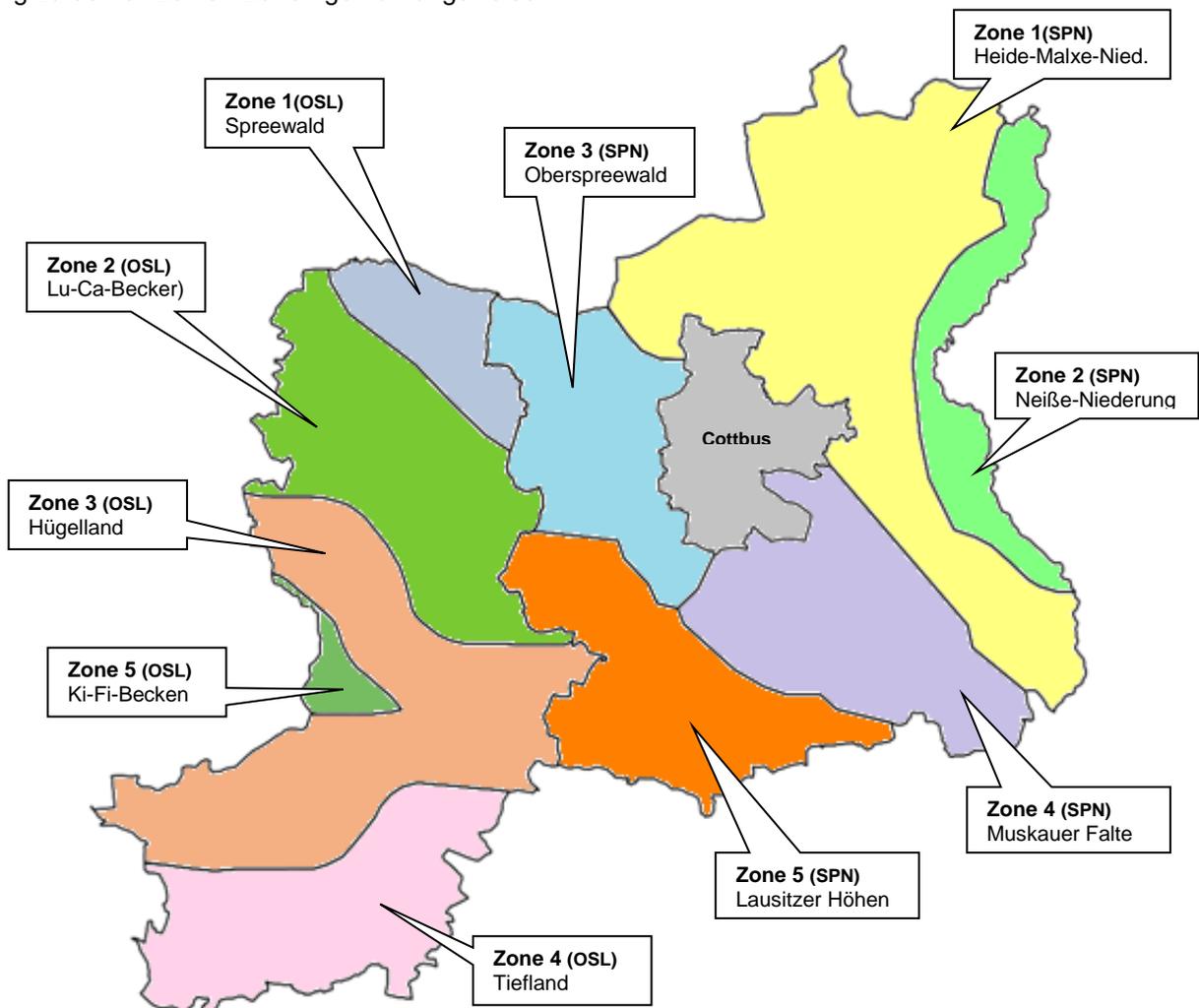
⁷Quelle: <http://forst.brandenburg.de>; Zuarbeit der ehemaligen Ämter für Forstwirtschaft Doberlug-Kirchhain und Lübben

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)

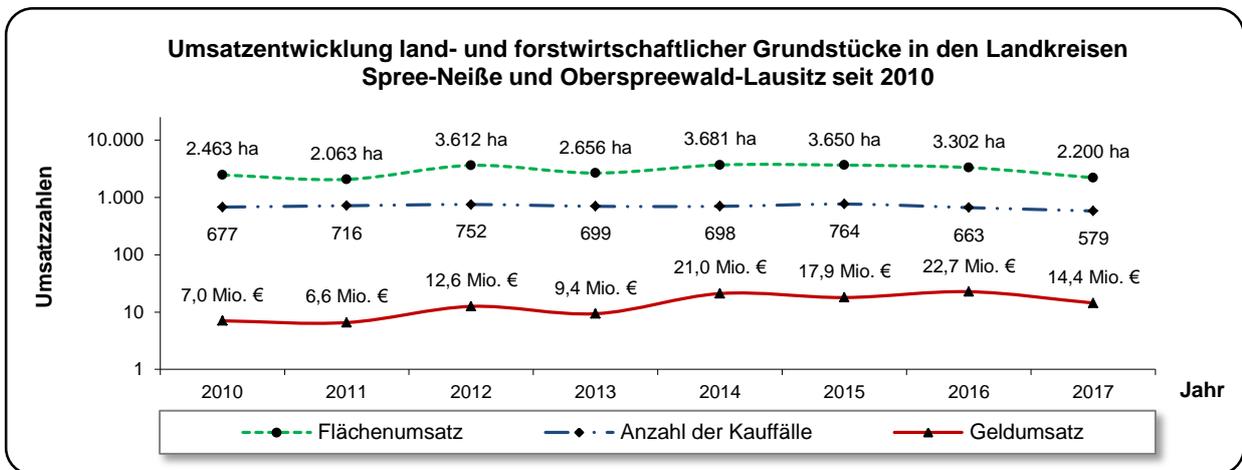
In der Übersichtskarte sind die Zonen eingetragen. Die Zuordnung der Kauffälle kann jedoch nicht grenzscharf erfolgen. Der Übergang zwischen den Zonen ist fließend. Deshalb erfolgte die territoriale Zuordnung zu den einzelnen Zonen gemarkungsweise.



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. Mit dem Rückgang der Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 84 (entspr. - 13 %) sind auch der Flächenumsatz um rd. 33 % und der Geldumsatz um rd. 37 % zurückgegangen.

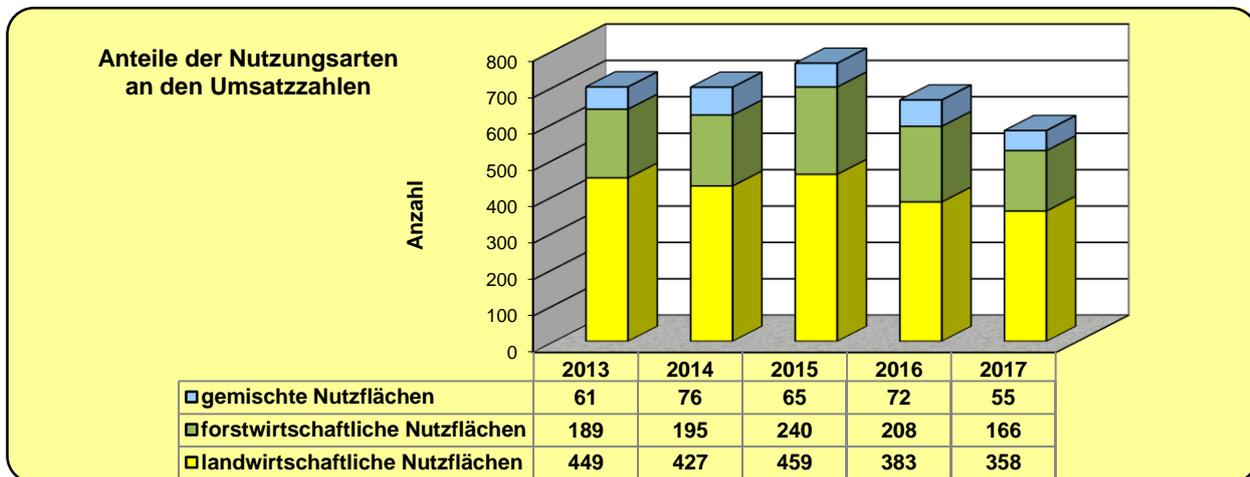


In den folgenden detaillierten Grafiken werden die Umsatzzahlen der Teilmärkte des aktuellen Berichtsjahres den Zahlen der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

Anzahl der Verträge

Mit 579 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2017 ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2016 (663) erheblich zurückgegangen. Unter ihnen befanden sich 545 Kaufverträge, 21 Tauschverträge, vier Auseinandersetzungen und 9 Zwangsversteigerungen.

Unter den Kauf- und Tauschverträgen befanden sich 9 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.

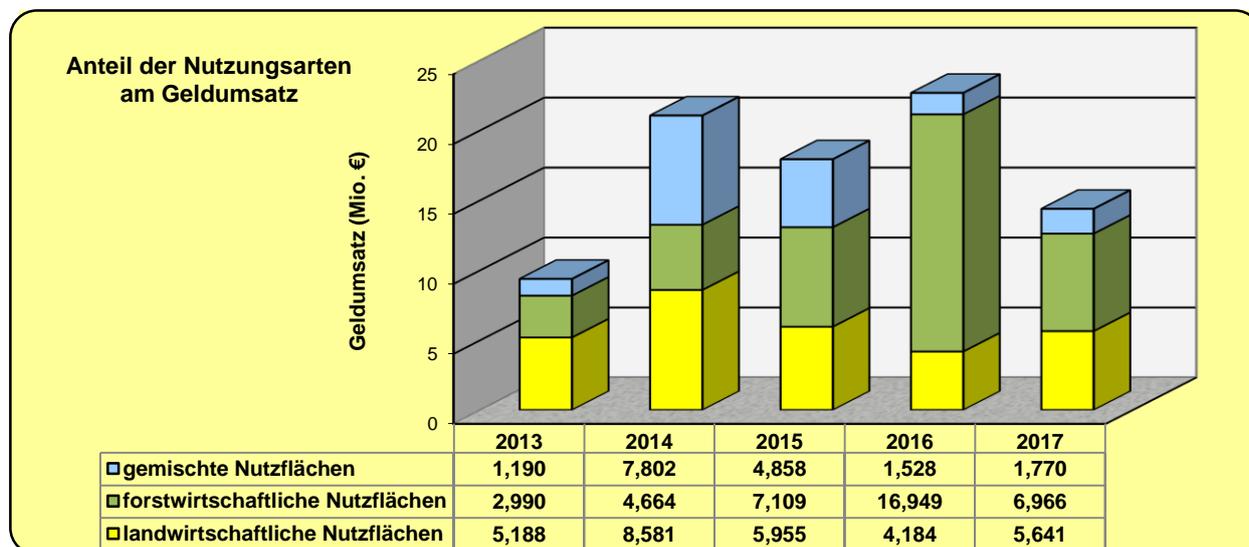


Das lang anhaltende Interesse an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken seit dem Jahr 2004 ist aus dieser Grafik deutlich erkennbar.

Allerdings liegen die Vertragszahlen nun erstmals unter dem Niveau des Jahres 2004.

Geldumsatz

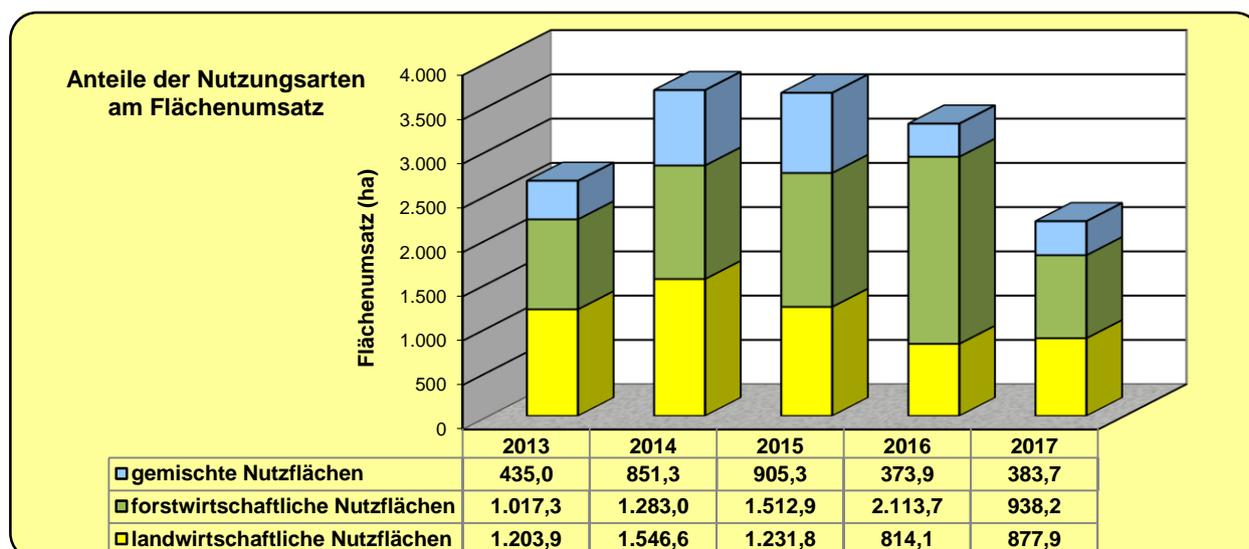
Der Geldumsatz in Höhe von 14,4 Mio. € ist um 8,3 Mio. € gegenüber dem Vergleichszeitraum gefallen. Innerhalb der Teilmärkte war die Umsatzentwicklung allerdings gegensätzlich. Landwirtschaftliche Nutzflächen verzeichneten einen Zuwachs um + 35 %, bei den gemischten Flächen stieg der Geldumsatz um + 16 %. Die forstwirtschaftlichen Flächen hatten hingegen ein Umsatzminus von - 59 %.



Der rückläufige Geldumsatz bei den Forstwirtschaftsflächen beruhte auf einem rückläufigen Flächenumsatz. Im Gegenzug führte der gestiegene Flächenumsatz bei der Landwirtschaft zu einem Anstieg des Geldumsatzes um + 35 %. Im Berichtsjahr wurden 14 Verträge registriert, mit denen sehr große forstwirtschaftliche aber auch landwirtschaftliche Flächen (> 15 ha) zum Teil im Paket veräußert wurden. Dabei wurde ein Geldumsatz von 8 Mio. € realisiert. Das heißt 2 % der Vertragsvorgänge bewirken 56 % des gesamten teilmarktspezifischen Umsatzes.

Flächenumsatz

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



Die 14 Verträge mit denen mehr als 15 ha pro Vertrag den Eigentümer wechselten, erreichten einen Flächenumsatz von rd. 1.001 ha. Das entspricht rd. 46 % des gesamten Flächenumsatzes des Teilmarktes. Durch die Privatpersonen wurden etwas mehr als die Hälfte dieser Flächen veräußert. Zu den besonderen Konditionen der FIERwV und dem LwAnpG gab es nur 2 derartig große Lose.

Der Anteil der verkauften land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen am Gesamtumsatz des Berichtsjahres betrug 54,7 %.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen

Für das Jahr 2017 standen 243 geeignete Kauffälle über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen und ortsnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 585,9 ha für Auswertungen zur Verfügung.

Die Preise dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen bewegten sich in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße in einer Spanne von 0,05 €/m² bis 1,15 €/m². Der durchschnittliche Preis lag bei 0,45 €/m² (median 0,42 €/m²). Der nach der Fläche gewichtete mittlere Bodenpreis betrug 0,46 €/m².

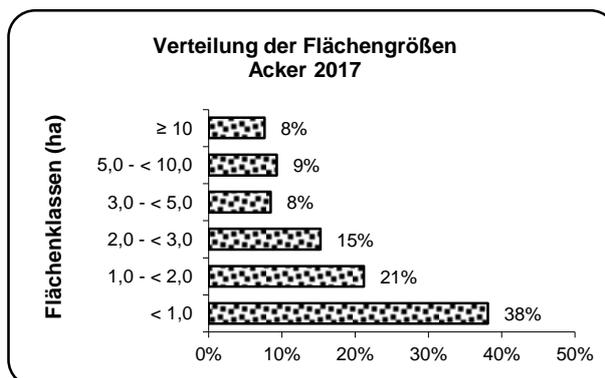
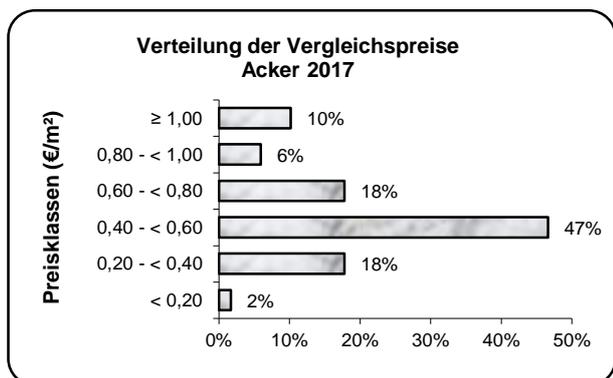
Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 1.039 m² bis 41,8 ha. Durchschnittlich wechselten 2,4 ha Landwirtschaftsflächen den Eigentümer. Der Medianwert lag bei rd. 1,5 ha.

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 2017 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 2017 wechselte 118-mal Ackerland in ortsfernen und ortsnahen Lagen seinen Eigentümer. Dabei entstand ein Flächenumsatz von 360,3 ha. Die Preise für Ackerland streuten von 0,07 €/m² bis 1,58 €/m² und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,58 €/m² bzw. im nach der Fläche gewichtetem Mittel bei 0,71 €/m². Die Ackerflächen waren 0,1 ha bis 41,8 ha und im Durchschnitt 3,1 ha groß.

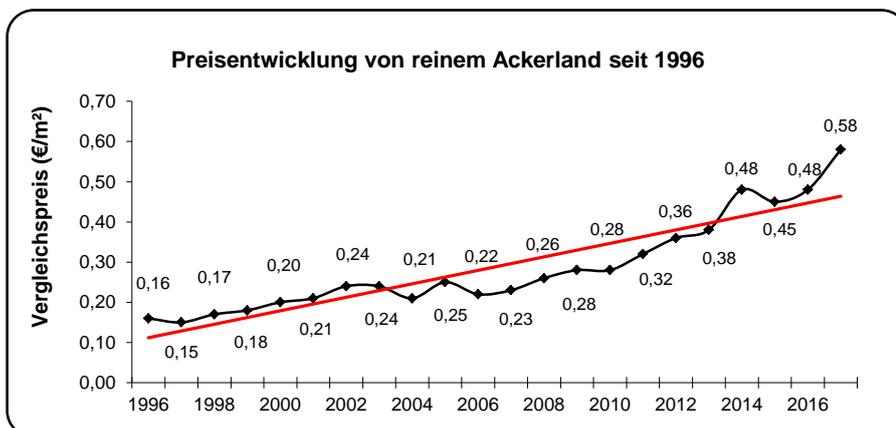
Die Preis- und Flächenverteilungen sind aus den folgenden Diagrammen ersichtlich.



Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,49 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,4 ha.

Entwicklung des mittleren Preisniveaus

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



Zonale Grundstückspreise für Ackerland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 118 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in den Nutzungsarten Ackerland zur Verfügung. Davon entfielen auf den Landkreis Oberspreewald-Lausitz 64 KF und den Landkreis Spree-Neiße 54 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 2017						
Lage		Ø Preis (€/m²) (Spanne)	Ø AZ (Spanne)	Ø Preis (€/m²) / Ø AZ - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz (ha)**	Anzahl der Kauffälle
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1 (Spreewald)	0,53 (0,29 – 0,77)	29 (19 – 41)	0,49 / 33	0,9 / 8,1 (0,2 – 2,7)	9
	Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,72 (0,47 – 1,41)	30 (20 – 40)	0,91 / 27	3,3 / 49,9 (0,2 – 15,7)	15
	Zone 3 (Hügelland)	0,46 (0,22 – 0,85)	27 (21 – 34)	0,46 / 28	1,4 / 18,2 (0,2 – 5,8)	13
	Zone 4* (Tiefeland)	0,76 (0,30 – 1,58)	25 (18 – 36)	0,97 / 24	4,9 / 122,2 (0,1 – 15,8)	25
	Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,36	29	0,38 / 28	1,2 / 2,5	2
LK Spree-Neiße	Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,44 (0,35 – 0,73)	28 (17 – 46)	0,44 / 26	2,0 / 24,1 (0,2 – 11,5)	12
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,50 (0,24 – 1,00)	33 (20 – 44)	0,50 / 29	1,9 / 14,8 (0,1 – 5,3)	8
	Zone 3 (Oberspreewald)	0,54 (0,30 – 0,70)	31 (25 – 42)	0,59 / 31	1,9 / 16,7 (0,3 – 4,9)	9
	Zone 4 (Muskauer Falte)	0,45 (0,07 – 0,75)	30 (19 – 43)	0,46 / 30	5,1 / 82,2 (0,2 – 41,8)	16
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,59 (0,09 – 1,00)	29 (24 – 36)	0,70 / 27	2,4 / 21,4 (0,2 – 7,0)	9

* Im Berichtsjahr 2017 sind in dieser Zone zum Teil Kauffälle mit mehr als 10 ha Flächenumsätzen registriert worden, die teilweise zu hohen Preisen gehandelt worden sind.

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

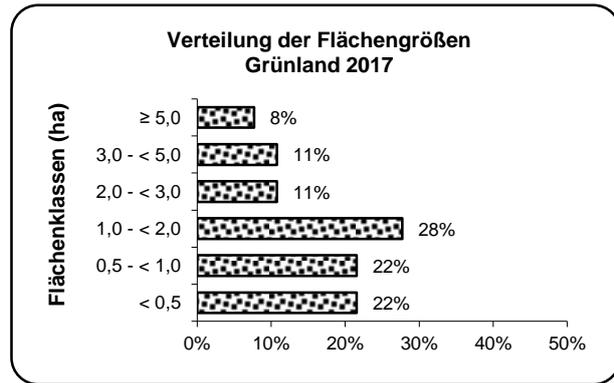
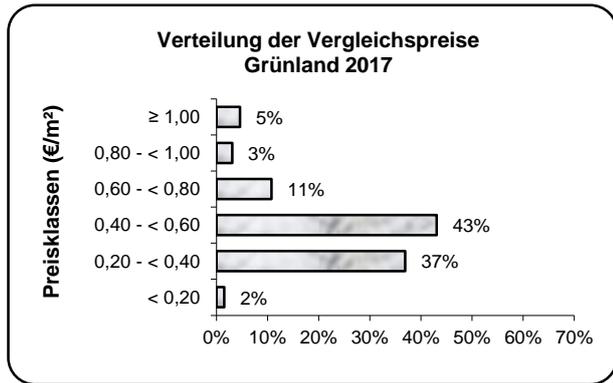
6.2.1.2 Preisniveau und Preisentwicklung des Grünlandes

Für weitere Auswertungen standen 65 Kaufverträge über Grünlandflächen aus dem Jahr 2017 zur Verfügung. Das sind 18 Verträge weniger als im Vorjahr. Die Zahl der Verträge verteilte sich auf die Landkreise je hälftig. Der Flächenumsatz fiel mit 119,4 ha um 8,7 ha höher aus als im Vergleichszeitraum.

Die Preise für Grünland streuten von 0,16 €/m² bis 1,50 €/m² und lagen im arithmetischen Mittel bei 0,48 €/m² (Vorjahr: 0,43 €/m²). Der nach der Fläche gewichtete Vergleichspreis wurde mit 0,48 €/m² ermittelt.

Die Grünlandflächen waren 1.126 m² bis 10,2 ha und im Durchschnitt 1,8 ha groß. Grünland mit einer Flächengröße bis 2 ha machten rd. 71 % 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 0,44 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,3 ha.

Zonale Grundstückspreise für Grünland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 65 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in der Nutzungsart Grünland zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

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

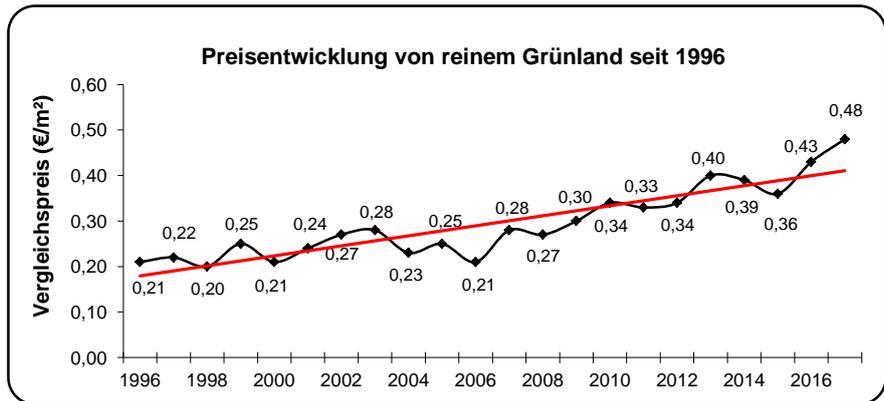
Zonale Grünlandpreise 2017						
Lage		Ø Preis (€/m²) (Spanne)	Ø GZ (Spanne)	Ø Preis (€/m²) / Ø AZ - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz (ha)**	Anzahl der Kauffälle
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1 (Spreewald)	0,38 (0,16 – 0,73)	26 (13 – 37)	0,43 / 28	2,8 / 44,5 (0,7 – 10,2)	16
	Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,60 (0,26 – 0,98)	36 (30 – 48)	0,62 / 34	2,3 / 16,1 (0,1 – 7,8)	7
	Zone 3 (Hügelland)	0,28 (0,21 – 0,31)	33 (23 – 38)	0,29 / 34	0,9 / 3,6 (0,2 – 2,3)	4
	Zone 4 (Tiefland)	0,87 (0,42 – 1,50)	33 (20 – 38)	0,77 / 35	1,9 / 9,7 (0,7 – 3,5)	5
	Zone 5 (Ki-Fi Becken)	k. A.*	k. A.	k. A.	k. A.	0
LK Spree-Neiße	Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,45 (0,30 – 0,57)	33 (24 – 42)	0,43 / 33	1,4 / 23,2 (0,2 – 4,7)	17
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,42 (0,29 – 0,51)	33 (20 – 41)	0,46 / 38	1,0 / 4,2 (0,2 – 2,6)	4
	Zone 3 (Oberspreewald)	0,40 (0,25 – 0,58)	37 (29 – 41)	0,32 / 36	2,2 / 13,3 (0,5 – 6,8)	6
	Zone 4 (Muskauer Falte)	0,55 (0,48 – 0,61)	32 (30 – 34)	0,49 / 34	0,9 / 1,9 (0,2 – 1,7)	2
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,67 (0,30 – 1,15)	35 (26 – 39)	0,94 / 36	0,8 / 3,0 (0,2 – 2,0)	4

* k. A. – keine Angaben vorhanden

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

Entwicklung des mittleren Preisniveaus

Aus diesem Diagramm ist die Preisentwicklung des Grünlandes in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße erkennbar. Bis zum Jahr 2003 war nur eine meist leicht steigende Tendenz zu verzeichnen. Danach rutschten die Preise etwas ab. Seit dem Jahr 2007 begann ein fast stetiger Aufwärtstrend, der sich auch im Jahr 2017 fortsetzte.



6.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

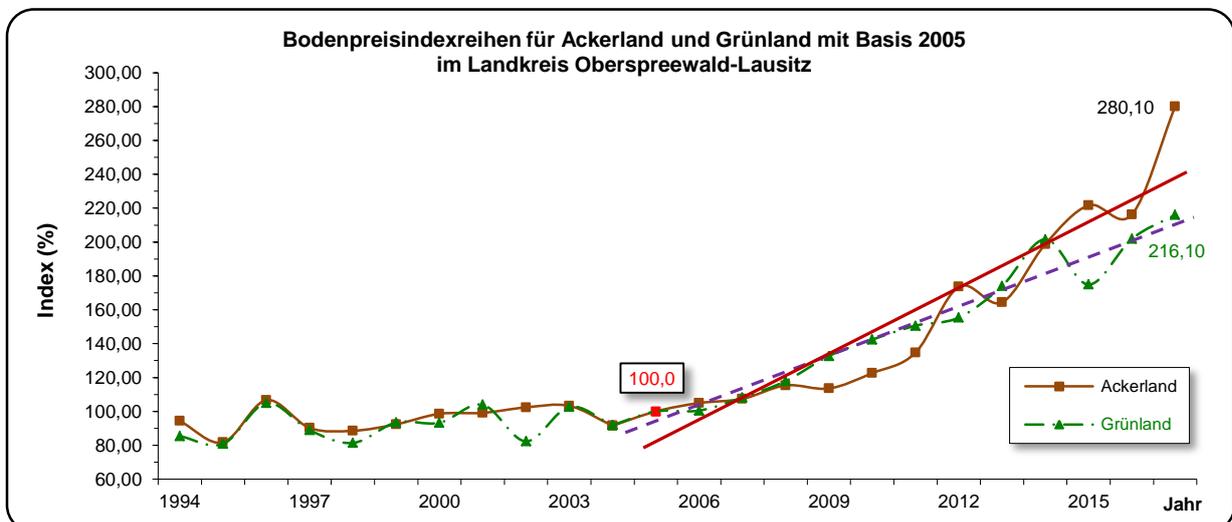
Zur Ableitung der Indexreihen wurden die Kauffälle der entsprechenden Nutzungsarten in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und für jede Nutzungsart eine Indexreihe für den jeweiligen Landkreis ermittelt. Eine weitere territoriale Differenzierung 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 31.12.2017
- 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 und zunehmend auch von der Flächengröße nachweisbar. Diese Einflüsse stecken daher mit in den Indizes.

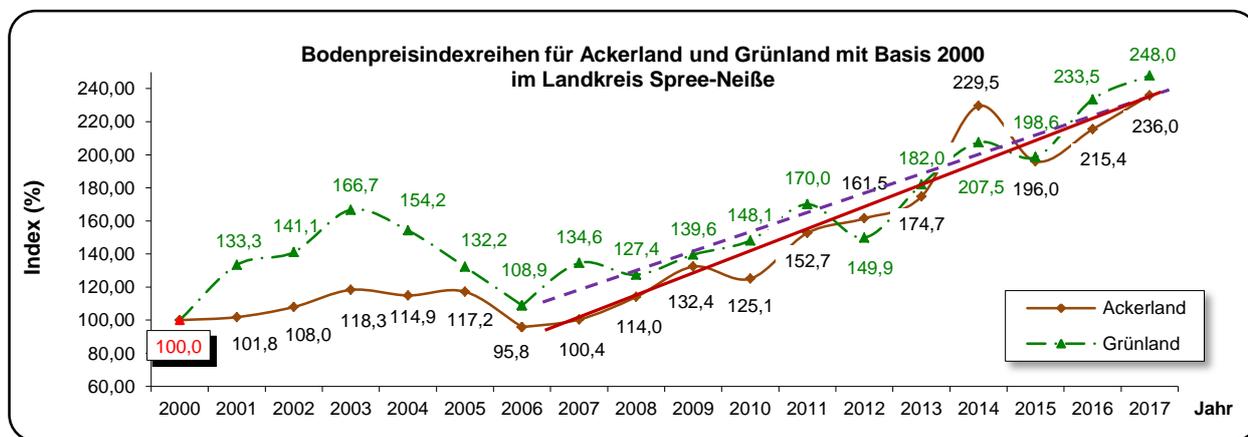
Trotz Schwankungen ist der steile Aufwärtstrend der Indizes deutlich erkennbar. Der Anstieg der beiden Trendlinien (rot für Ackerland, lila für Grünland) weist einen jährlichen Zuwachs von durchschnittlich fast 13 % für Ackerland und rd. 10 % für Grünland nach.

Landkreis Spree-Neiße

Selektionskriterien für den Landkreis Spree-Neiße:

- geeignete Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen in den Nutzungsarten Ackerland und Grünland
- Auswertezeitraum 01.01.2000 bis 31.12.2017
- 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 ca. 13 % nach. Der Trend des Grünlandes (lila Trendlinie) verläuft etwas moderater mit fast 12 % 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	46	198,8	17	201,6	91	229,5	59	207,5
2015	32	221,7	13	174,9	124	196,0	82	198,6
2016	32	216,3	16	201,9	83	215,4	57	233,5
2017	30	280,1	18	216,1	74	236,0	44	248,0
insgesamt	900	Kauffälle	401	Kauffälle	1.224	Kauffälle	675	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 2016 und 2017, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich daher bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen ändern.

6.2.3 Einflussgrößen auf das Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen

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

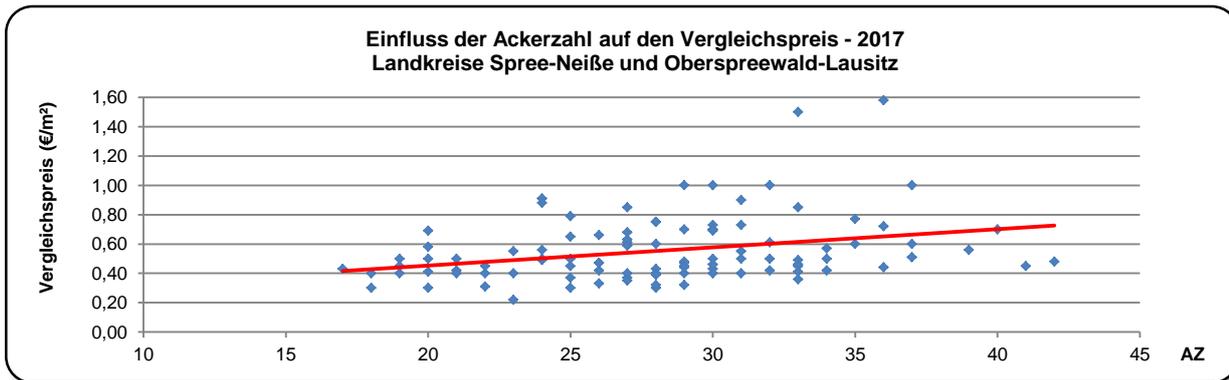
Aussagen zur Ertragsfähigkeit können aus den **Ackerzahlen (AZ)** bzw. **Grünlandzahlen (GZ)** getroffen werden. Diese wurden durch die Reichsbodenschätzung in den Jahren ab 1934 zum Zwecke der Einheitsbewertung flächendeckend nach einheitlichen Schätzungsrahmen ermittelt und sind aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem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

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

6.2.3.1 Einfluss der Ackerzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten

Für die Untersuchung des Einflusses der Ackerzahl auf die Höhe des vereinbarten Bodenpreises standen nach einer Ausreißerbereinigung noch 101 Kauffälle aus dem Jahr 2017 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:

$$y = 0,0124x + 0,2058$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,09 angegeben.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Bodenbonität von Ackerland

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

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	
Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
10	0,571
15	0,678
20	0,785
25	0,893
30	1,000
35	1,107
40	1,215
45	1,322
50	1,429
55	1,537
60	1,644

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

Anwendungsbeispiel:

Vergleichspreis: 0,50 €/m²
 Ackerzahl (AZ): 32

gesucht:
 Bodenwert für eine Ackerfläche mit AZ = 20

Umrechnungskoeffizient für AZ 32 = 1,043*
 Umrechnungskoeffizient für AZ 20 = 0,785

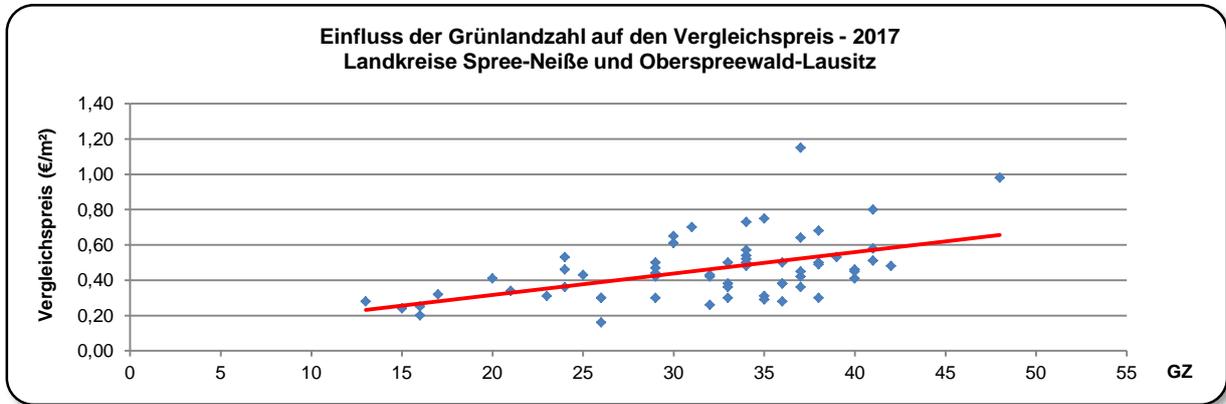
Bodenwert mit AZ 20:
 0,50 €/m² x (0,785 / 1,043) = 0,38 €/m²

* Wert durch Interpolation ermittelt

6.2.3.2 Einfluss der Grünlandzahl auf den Bodenpreis, Umrechnungskoeffizienten

Die um Ausreißer bereinigte Stichprobe zur Untersuchung des Einflusses der Grünlandzahl auf den Bodenpreis umfasst 61 Kauffälle. Die Vergleichspreise streuen ebenfalls in einer relativ großen Bandbreite.

Der Einfluss der Grünlandzahl ist im Jahr 2017 wesentlich stärker nachweisbar, als in den Jahren zuvor. Er 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:

$$y = 0,0122x + 0,0728$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,26 angegeben.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Bodenbonität von Grünland

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

Umrechnungskoeffizienten für Grünland	
Grünlandzahl	Umrechnungskoeffizient
10	0,444
15	0,583
20	0,722
25	0,861
30	1,000
35	1,139
40	1,278
45	1,417
50	1,556
55	1,695
60	1,834

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

Anwendungsbeispiel:

Vergleichspreis: 0,60 €/m²
Grünlandzahl (GZ): 32

gesucht:

Bodenwert für eine Grünlandfläche mit GZ = 20

Umrechnungskoeffizient für GZ 32 = 1,044*
Umrechnungskoeffizient für GZ 20 = 0,722

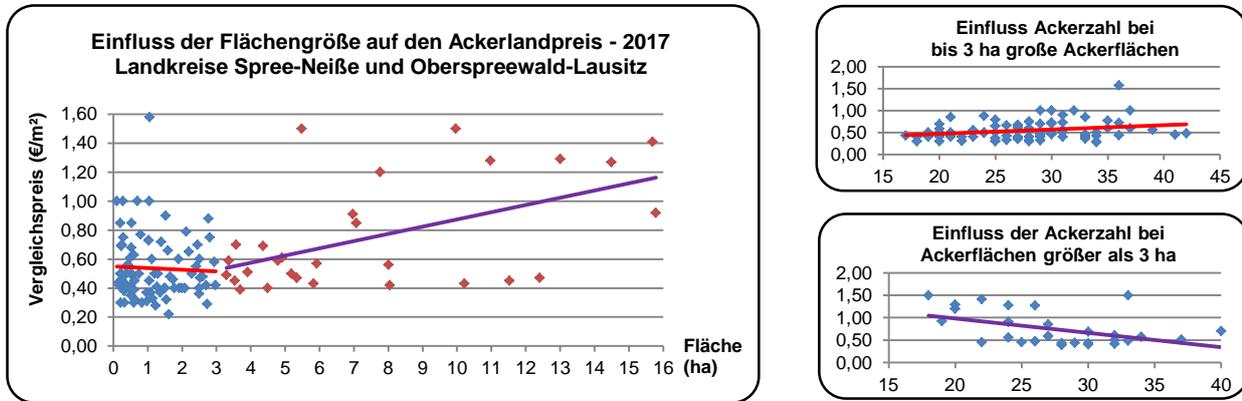
Bodenwert mit GZ 20:

$$0,60 \text{ €/m}^2 \times (0,722 / 1,056) = \underline{0,41 \text{ €/m}^2}$$

* Wert durch Interpolation ermittelt

6.2.3.3 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis landwirtschaftlicher Nutzflächen

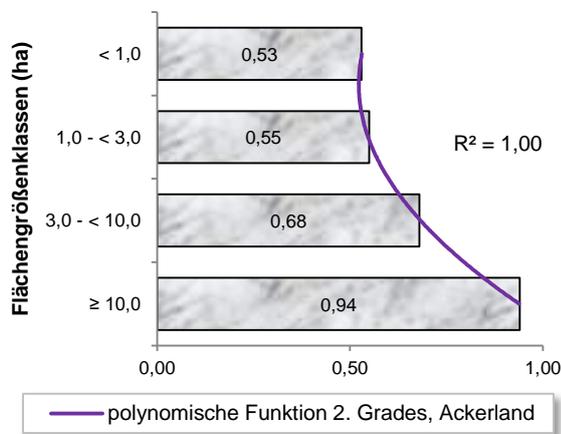
Ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis ist aufgrund ihrer Bandbreite nach wie vor nur partiell nachweisbar. Bei der Untersuchung der um Ausreißer bereinigten 113 Vergleichspreise für Ackerland auf eine Abhängigkeit von der Größe der verkauften Flächen ergab sich das folgende differenzierte Bild:



Die Trendlinie (rot) für bis 3 ha große Ackerverkäufe hat eine leicht fallende Tendenz. Größer als 3 ha steigen die Ackerpreise ziemlich stark an (lila Trendlinie).

Untersucht man die beiden Teilmengen auf einen Einfluss der Bonität, hat diese bei kleiner 3 ha einen positiven Einfluss. Bei den Ackerflächen größer als 3 ha wirken sich bessere Bonitäten eher „negativ“ aus bzw. scheint die Größe der Fläche und nicht die Bonität preisbildend zu sein.

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

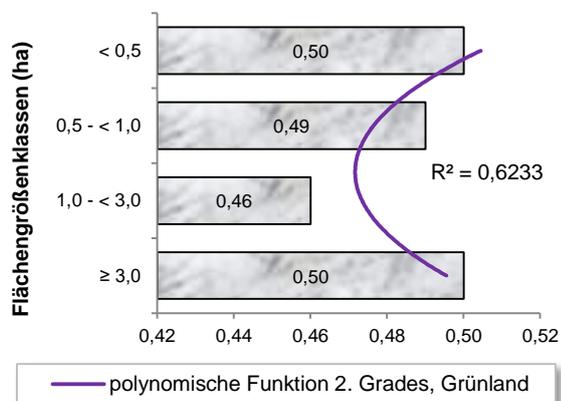


Beim **Ackerland** unterschied sich der nach der Fläche gewichtete Mittelwert (0,75 €/m²) der 113 Kauffälle erheblich vom einfachen arithmetischen Mittel (0,59 €/m²).

Das lässt eine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße vermuten.

Diese Vermutung wird durch die nebenstehende Grafik bestätigt. Mit zunehmender Flächengröße steigt der mittlere Preis

Wechselten mehr als 10 ha (8 % der Kauffälle) in einem Vertrag den Eigentümer, ergab sich wie in den Vorjahren ein Preissprung.



Beim **Grünland** gab es keinen Unterschied zwischen gewichtetem Mittelwert (0,48 €/m²) und einfachem arithmetischem Mittel (0,48 €/m²) der 65 Kauffälle, somit liegt kein Hinweis auf eine Flächenabhängigkeit des Bodenpreises vor.

Aus dem nebenstehenden Diagramm ist ebenfalls **keine** hinreichende **Abhängigkeit** des Grünlandpreises von der Flächengröße ableitbar.

Betrachtet man hingegen die 7 Kauffälle mit einem Umsätzen von mehr als 4 ha ist ein Aufwärtstrend, d. h. steigende Preise bei zunehmenden Flächenumsätzen, nachweisbar ($R^2 = 0,41$).

Anders als beim Ackerland haben in dieser Stichprobe die Grünlandzahlen einen wesentlichen Einfluss auf den Vergleichspreis.

6.2.3.4 Einfluss der Lage bei landwirtschaftlichen Flächen

Weiterhin wurden die Stichproben (183 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 (0,62 €/m²) der 29 **ortsnahen** Vergleichspreise **10 % über** dem arithmetischen Mittel (0,56 €/m²) der 89 **ortsfernen** Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,80 €/m²) der 29 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø 1,6 ha) **14 % über** dem gewichteten Mittel (0,70 €/m²) der 89 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø 3,5 ha).

Beim Grünland

- liegt der arithmetische Mittelwert (0,50 €/m²) der 11 ortsnahen Vergleichspreise 5 % über dem arithmetischen Mittel (0,48 €/m²) der 54 ortsfernen Vergleichspreise bzw.
- liegt der **gewichtete** Mittelwert (0,54 €/m²) der 11 **ortsnahen** Vergleichspreise (Ø 0,8 ha) **11 % über** dem gewichteten Mittel (0,48 €/m²) der 54 **ortsfernen** Vergleichspreise (Ø 2,0 ha).

6.2.3.5 Einfluss der Verpachtungssituation

Als weitere mögliche Einflussgröße soll an dieser Stelle die Verpachtungssituation der verkauften landwirtschaftlichen Nutzflächen näher betrachtet werden.

Die Kauffälle wurden dabei in unterschiedliche Kategorien eingeteilt. Zum einen sollte die Verpachtungssituation allgemein untersucht werden.

Die Einteilung erfolgte in die Kategorie „Käufer = Pächter“, d. h. der Käufer kauft seine bisher gepachteten Flächen.

Die nächste Kategorie „verpachtet“ bedeutet, dass die erworbene Fläche an einen Dritten verpachtet ist.

Übrig bleibt die Kategorie der im Vertrag ausgewiesenen „nicht verpachteten“ Flächen. War aus dem Vertrag kein Hinweis auf eine Verpachtung ersichtlich, wurde auch dieser Vertrag den nicht verpachteten Grundstücken zugeordnet.

Zusätzlich wurde noch eine Differenzierung in „Käufer ist Landwirt“ (Landwirte im Haupt- und Nebenerwerb sowie Landwirtschaftsbetriebe in allen Formen) oder „Nichtlandwirt“ sowie nach der Lage vorgenommen.

In den folgenden Tabellen sind die Ergebnisse kompakt zusammengestellt.

Einfluss der Verpachtungssituation auf das Verhältnis „Vergleichspreis zum Bodenrichtwert“ – 2017							
Situation Lage		alle Käufer		Käufer = Landwirt		Käufer = Nichtlandwirt	
		Anzahl	Ø Verh. BRW*	Anzahl	Ø Verh. BRW	Anzahl	Ø Verh. BRW
Ackerland	Käufer = Pächter	59	101 %	59	101 %	0	k. A.**
	ortsfern	48	103 %	48	103 %	0	k. A.
	ortsnah	11	97 %	11	97 %	0	k. A.
	verpachtet	20	150 %	5	113 %	15	162 %
	ortsfern	15	154 %	3	86 %	12	171 %
	ortsnah	5	140 %	2	154 %	3	130 %
	nicht verpachtet	39	132 %	22	131 %	17	132 %
	ortsfern	26	122 %	17	117 %	9	130 %
	ortsnah	13	152 %	5	179 %	8	136 %

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

** k. A. – keine Angaben bzw. keine Aussage aus datenschutzrechtlichen Gründen

Einfluss der Verpachtungssituation auf das Verhältnis „Vergleichspreis zum Bodenrichtwert“ – 2017							
Situation		alle Käufer		Käufer = Landwirt		Käufer = Nichtlandwirt	
Lage		Anzahl	Ø Verh. BRW	Anzahl	Ø Verh. BRW	Anzahl	Ø Verh. BRW
Grünland	Käufer = Pächter	32	106 %	31	108 %	1	k. A.
	ortsfern	28	110 %	27	112 %	1	k. A.
	ortsnah	4	83 %	4	83 %	0	k. A.
	verpachtet	14	132 %	7	136 %	7	128 %
	ortsfern	12	136 %	7	136 %	5	136 %
	ortsnah	2	107 %	0	k. A.	2	107 %
	nicht verpachtet	19	119 %	10	115 %	9	124 %
	ortsfern	14	117 %	8	110 %	6	125 %
	ortsnah	5	127 %	2	136 %	3	121 %

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

** k. A. – keine Angaben bzw. keine Aussage aus datenschutzrechtlichen Gründen

Ganz allgemein kann Folgendes festgestellt werden:

Ist der **Pächter als Käufer** aufgetreten, zahlte er für seine bisher gepachteten Flächen im Durchschnitt nahe dem Bodenrichtwert.

An Dritte **verpachtete Ackerflächen** sind für den Landwirt nicht so attraktiv wie unverpachtete. Daher zahlte er für nicht verpachtete Ackerflächen im Schnitt 18 % mehr als bei den verpachteten. Der Nichtlandwirt hat beim verpachteten Ackerland hingegen rd. 60 % über dem Bodenrichtwert gezahlt.

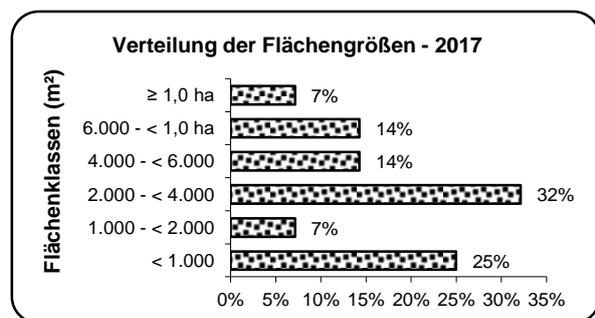
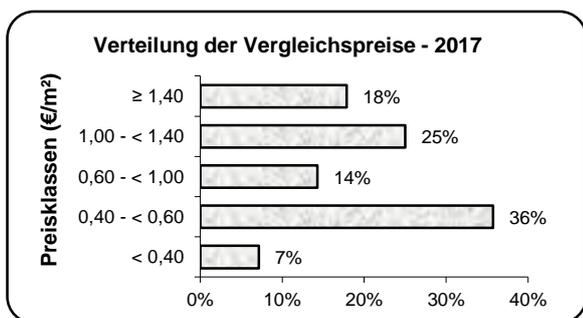
Beim **Grünland** wurde andererseits für verpachtete Flächen generell um rd. 30 % mehr erzielt. Die Preise für nicht verpachtete Grünlandflächen lagen im Mittel ca. 20 % über dem entsprechenden Bodenrichtwert.

6.2.4 Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen

Im Jahr 2017 wurden 28 Verträge über objektnahe landwirtschaftliche Nutzflächen abgeschlossen. Darunter waren 14 Verträge über Ackerflächen und 14 Verträge über Grünlandflächen. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 10,7 ha.

Die Preisspanne reichte von 0,20 €/m² bis 2,00 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,88 €/m². Die Größe dieser Flächen schwankte zwischen 60 m² und 1,6 ha, der Durchschnitt betrug rd. 3.800 m². Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert ergab sich in Höhe von 0,83 €/m².

Die preisliche und flächenmäßige Verteilung ist aus den Diagrammen erkennbar. Der Medianwert für den Vergleichspreis liegt bei 0,76 €/m² und für die Grundstücksgröße bei rd. 2.600 m².



Die Preisspanne des **objektnahen Ackerlandes** (14 Kauffälle) reichte von 0,26 €/m² bis 2,00 €/m². Ackerland kostete durchschnittlich 0,95 €/m² und nach der Fläche gewichtet 0,90 €/m².

Die Größen der Ackerflächen variierten zwischen 191 m² und 1,1 ha (Mittelwert rd. 3.750 m²).

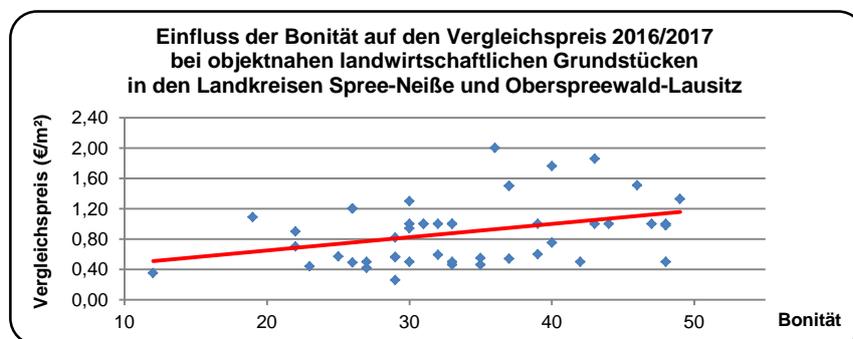
Für **objektnahes Grünland** (14 Kauffälle) erzielte man Preise von 0,20 €/m² bis 1,52 €/m² und der Mittelwert betrug 0,81 €/m². Der flächengewichtete mittlere Preis lag bei 0,76 €/m².

Die Grünlandflächen hatten eine Größe zwischen 60 m² und 1,6 ha (Mittelwert rd. 3.900 m²).

6.2.5 Einflussgrößen auf das Preisniveau objektnaher landwirtschaftlicher Flächen

In die Untersuchung des Einflusses der Bonität und der Flächengröße auf die Höhe des Bodenpreises flossen Daten aus den Jahren 2016 und 2017 ein. Die von Ausreißern bereinigte Stichprobe umfasste somit 48 geeignete Kauffälle.

6.2.5.1 Einfluss der Bodenbonität auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen



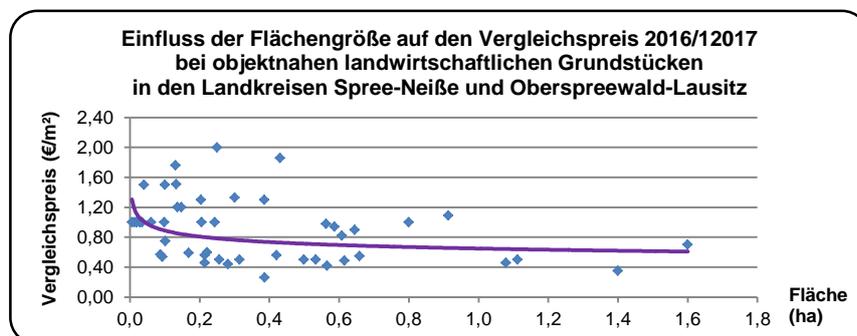
Aus der nebenstehenden Grafik ist ein Einfluss der Bodenbonität (Acker- bzw. Grünlandzahl) auf den am Markt erzielten Bodenpreis trotz der Streubreite im Untersuchungszeitraum ersichtlich. Dieser Einfluss ist beim Grünland sogar stärker ausgeprägt als beim Ackerland.

Die ausgleichende Kurve kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0175 x + 0,2974$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,13 angegeben.

6.2.5.2 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis objektnaher landwirtschaftlicher Flächen



Die Vergleichspreise streuten in einer Bandbreite von 0,26 €/m² bis 2,00 €/m². Im Mittel ergab sich ein Preis von 0,90 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 3.700 m². Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis betrug 0,76 €/m².

Die ausgleichende Kurve kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 2,2812 x^{-0,136}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,13 angegeben.

6.2.5.3 Beziehungen ortsnahe zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken

Vergleicht man die Preise von ortsfernen und objektnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen des Jahres 2017 kann man Folgendes feststellen:

- Der Preis für **objektnahe** landwirtschaftliche Nutzflächen betrug im Durchschnitt rd. das **1,9-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Spanne reichte vom rd. 0,5- bis 4,7-fachen des geltenden Bodenrichtwertes.
- Differenziert betrachtet, ergibt sich für **objektnahes Ackerland** das **2-fache** und für **objektnahes Grünland** das **1,9-fache** des entsprechenden **zonalen Bodenrichtwertes** für Acker- bzw. Grünland.

6.2.6 Zusammenfassende Aussagen zu den Einflussfaktoren

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

6.2.7 Naturschutzflächen

Im Jahr 2017 wurden nur **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 1 – Spreewald.

Es handelte sich hierbei um 4,5 ha Grünlandflächen im Norden des Landkreis Oberspreewald-Lausitz, die die öffentliche Hand erwarb.

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 134 derartige Verträge über ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen (auch minderer Qualität) registriert werden, die sich im Landkreis Oberspreewald-Lausitz befinden. 94 % der Flächen liegen in der Zone 1 (Spreewald), die restlichen 6 % befinden sich in der Zone 4 (Tiefland).

Hier wurden inzwischen 293,3 ha für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in dem gesamten Zeitraum in einer Bandbreite von 0,07 €/m² bis 0,56 €/m², im Mittel waren es 0,20 €/m². Die beiden Kaufpreise aus dem Berichtsjahr fügten sich in die gesamte Bandbreite der Quadratmeterpreise ein.

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

Diese durchschnittlich 2 ha großen Flächen (1.640 m² bis 11,0 ha) wurden zu einem Quadratmeterpreis von 0,50 €/m² erworben. Der Gesamtflächenumsatz lag in diesen vier Jahren bei rd. 90 ha.

Vier weitere Verträge beinhalteten sowohl land- wie auch forstwirtschaftliche Flächen (Gesamtfläche 2,7 ha), die ebenfalls für 0,50 €/m² für das zuvor genannte Ersatzvorhaben erworben wurden.

6.2.8 Unland, Geringstland

Im Jahr 2017 wurden 10 Unland- bzw. Geringstlandflächen in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Dabei handelt es sich um Flächen minderer Qualität (auch bergbaulich beanspruchte Flächen), die keine oder eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zulässt. Der damit verbundene Flächenumsatz betrug rd. 9,3 ha.

Die Preise dieser Flächen streuten in einer Bandbreite von 0,08 €/m² bis 0,19 €/m² und betragen im Durchschnitt 0,14 €/m². Die mittlere Flächengröße lag bei rd. 0,9 ha und reichte von 475 m² bis rd. 2,3 ha. Es ergab sich ein nach der Fläche gewichteter Vergleichspreis in Höhe von 0,17 €/m².

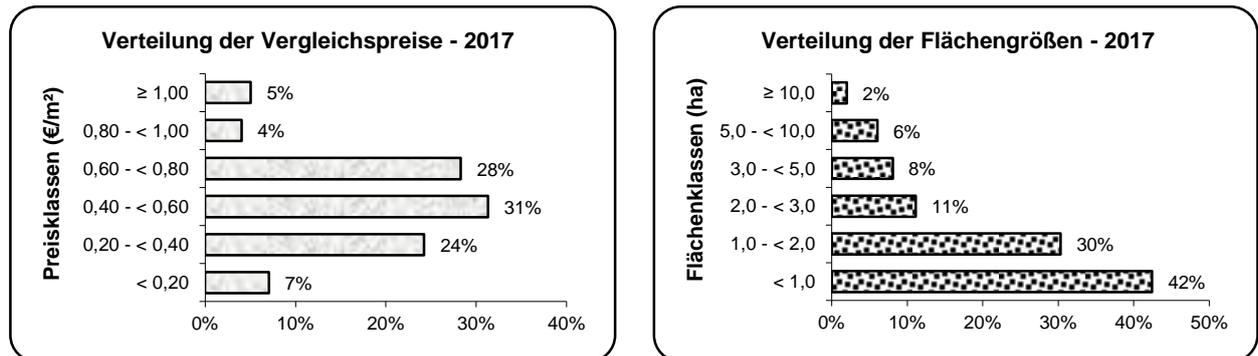
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung von Forstflächen

Im Jahr 2017 wurden 99 Verträge (Vorjahr: 125) über forstwirtschaftliche Flächen in ortsfernen und ortsnahen Lagen mit einem Flächenumsatz von 595,4 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 1089,6 ha weniger als im Jahr 2016 (entspr. - 65 %). Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 1.061 m² und 418,4 ha und betrug im Mittel 6,0 ha.

Die Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich in beiden Landkreisen in einer Bandbreite von 0,10 €/m² bis 1,30 €/m². Der mittlere Preis lag arithmetisch ermittelt bei 0,51 €/m² und nach der Fläche gewichtet ermittelt bei 1,03 €/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 0,50 €/m². Der Median der Flächengröße liegt bei rd. 1,2 ha.

Anmerkung:

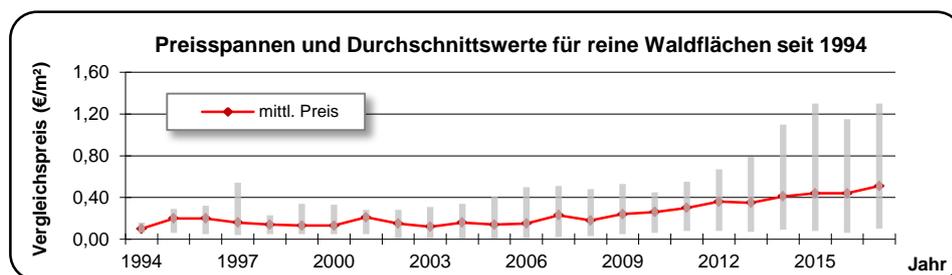
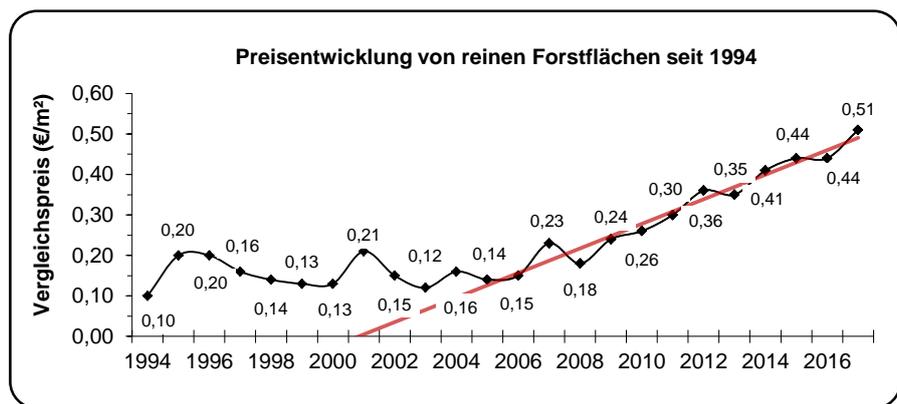
Die Kaufpreise setzen sich aus dem Bodenanteil und dem Wert des Aufwuchses zusammen. In den notariellen Verträgen sind diese Anteile nicht im Einzelnen ausgewiesen, so dass in dieser Hinsicht keine differenzierte Auswertung möglich ist.

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

Entwicklung des mittleren Preisniveaus

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

Bis zum Jahr 2003 war eine fallende Tendenz zu verzeichnen. Ab dem Jahr 2005 beträgt der jährliche Aufwärtstrend durchschnittlich ca. + 3 %.



Dieses Diagramm zeigt die Entwicklung des mittleren Preises und der Preisspannen reiner Waldflächen seit 1994 in beiden Landkreisen.

Zonale Grundstückspreise für Waldflächen

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 99 geeignete Kauffälle (36 aus dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz und 63 aus dem Landkreis Spree-Neiße) zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

Zum einen 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 2017					
Lage	Ø Preis (€/m ²) (Spanne)	Ø Preis (€/m ²) - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz (ha)	Anzahl der Kauffälle	
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1 (Spreewald)	0,47	0,43	1,0 / 2,0	2
	Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,65 (0,12 – 1,00)	0,69	1,4 / 9,4 (0,2 – 3,8)	7
	Zone 3 (Hügelland)	0,45 (0,28 – 0,65)	0,39	4,9 / 63,8 (0,1 – 4,6)	7
	Zone 4 (Tiefeland)	0,51 (0,10 – 1,01)	0,54	2,0 / 37,1 (0,1 – 6,6)	19
	Zone 5 (Ki-Fi Becken)	k. A.	k. A.	k. A.	1
Landkreis Spree-Neiße	Zone 1 (Heide-Malxe-Nied.)	0,51 (0,47*) (0,20 – 1,30)	1,18 (0,54*)	2,2* / 457,2 (0,6 – 418,4)	19 (18*)
	Zone 2 (Neiße-Niederung)	0,37 (0,14 – 0,68)	0,43	3,1 / 21,8 (0,7 – 6,9)	7
	Zone 3 (Oberspreewald)	0,54 (0,12 – 1,00)	0,63	1,8 / 32,3 (0,4 – 15,0)	18
	Zone 4 (Muskauer Falte)	0,47 (0,23 – 0,72)	0,48	0,9 / 8,6 (0,2 – 1,6)	10
	Zone 5 (Lausitzer Höhen)	0,59 (0,19 – 0,79)	0,52	1,4 / 13,0 (0,8 – 3,5)	9

* ohne extrem großen Kauffall

6.3.2 Waldpreisindexreihen

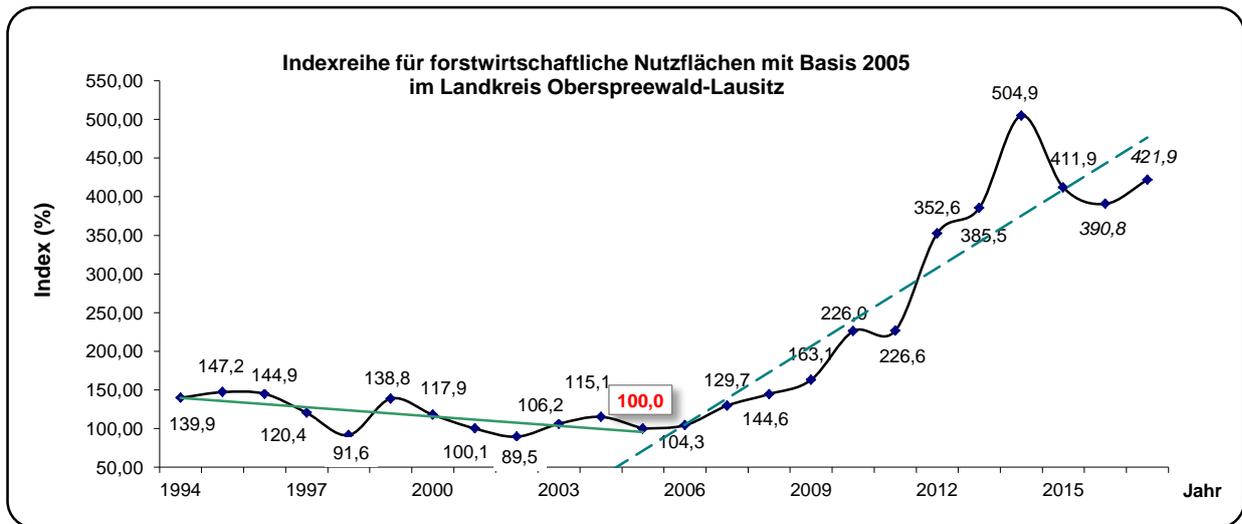
Zur Ableitung der Indexreihe wurden die Kauffälle in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und eine Indexreihe für den jeweiligen Landkreis ermittelt. Auf Grund der teilweise zu geringen Kauffallzahlen ist eine weitere territoriale Differenzierung 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
- Auswertezeitraum 01.01.1994 bis 31.12.2017
- 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.



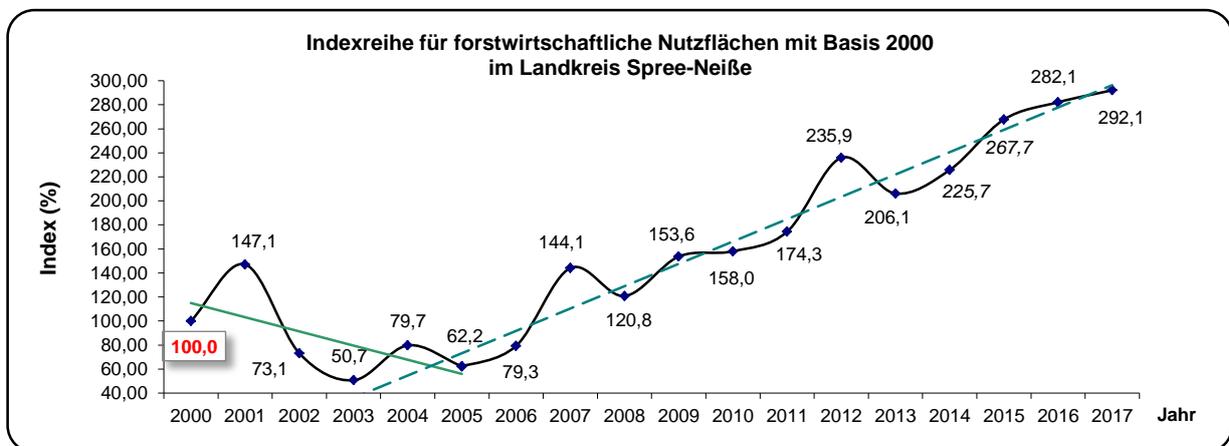
Bis zum Jahr 2005 war eine leicht rückläufige Tendenz bei den Waldpreisen zu beobachten. Ab dem Jahr 2005 stiegen diese bis 2008 wieder leicht an. Seit 2009 ist ein steiler Aufwärtstrend mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von ca. 32 % (ohne Berücksichtigung des Jahres 2014) zu verzeichnen.

Landkreis Spree-Neiße

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen in Außenbereichslagen
- Auswerteperiodenraum 01.01.2000 bis 31.12.2017
- 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 OSL		Landkreis SPN		Jahr	Landkreis OSL		Landkreis SPN	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index		Anzahl	Index	Anzahl	Index
1994	4	139,8		-	2006	56	104,3	101	79,3
1995	34	147,2		-	2007	65	129,7	106	144,1
1996	23	144,9		-	2008	70	144,6	68	120,8
1997	15	120,4		-	2009	39	163,1	78	153,6
1998	21	91,6		-	2010	41	226,0	90	158,0
1999	16	138,8		-	2011	34	226,6	83	174,3
2000	35	117,9	43	100,0	2012	41	352,6	101	235,9
2001	18	100,1	37	147,1	2013	35	385,5	93	206,1
2002	23	89,5	33	73,1	2014	30	504,9	84	225,7
2003	40	106,2	25	50,7	2015	36	411,9	94	267,7
2004	61	115,1	62	79,7	2016	23	390,8	108	282,1
2005	52	100,0	101	62,2	2017	25	421,9	79	292,1

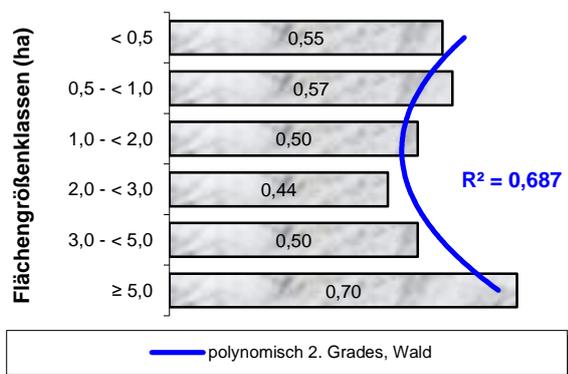
Stichprobe Oberspreewald-Lausitz: 837 Kauffälle Stichprobe Spree-Neiße: 1.386 Kauffälle

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 2016 und 2017, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich daher bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen ändern.

6.3.3 Einflussgrößen auf das Preisniveau von Forstflächen

6.3.3.1 Einfluss der Flächengröße auf das Preisniveau von Forstflächen

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



Das nebenstehende Diagramm zeigt die mittleren Preise (€/m²) innerhalb von Größenklassen. In den ersten drei Größenklassen sind annähernd gleich viele Kauffälle vorhanden. In den größeren Kategorien sind nur noch halb so viele Verkäufe getätigt worden.

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

Ab einem Flächenumsatz von mehr als 10 ha pro Vertrag steigt der durchschnittliche Quadratmeterpreis allerdings sprunghaft auf 1,01 €/m² an.

6.3.3.2 Einfluss des Alters des Bestandes auf das Preisniveau von Forstflächen

Eine Untersuchung des Preises auf eine Abhängigkeit vom Zustand des Aufwuchses und seiner Ertragsfähigkeit (u. a. abhängig vom Alter des Bestandes und der Baumart) ist wegen der geringen Datenmenge von 9 geeigneten Kauffällen nicht belastbar, weshalb die Jahre 2015 und 2016 in die Auswertung mit einbezogen wurden, um einen ersten Überblick geben zu können.

Einfluss des Alters des Bestandes auf den Waldpreise – 2015 bis 2017				
Alter des Bestandes	Ø Preis (€/m²)*	Spanne (€/m²)	Ø Fläche (ha)	Anzahl Kauffälle
< 50 Jahre	0,49 / 0,60	0,15 – 1,00	35,8	15
≥ 50 Jahre	0,54 / 0,52	0,31 – 1,30	71,1	30

* 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.

6.3.3.3 Einfluss der Lage der forstwirtschaftlichen Flächen

Weiterhin wurden die Stichproben (99 Kauffälle) auf eine Abhängigkeit von der Lage zu den Ortschaften in den Landkreisen untersucht. Dabei erfolgte eine Einteilung in ortsnahe und ortsferne Lagen.

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

Bei Forstflächen

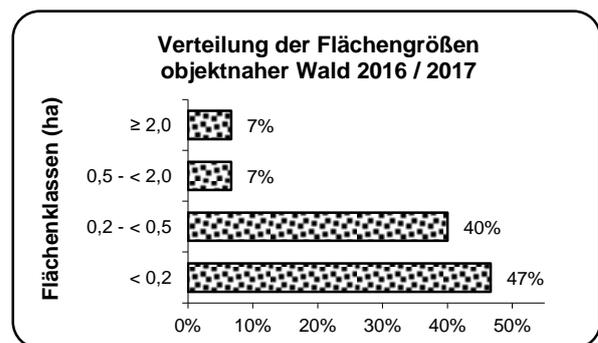
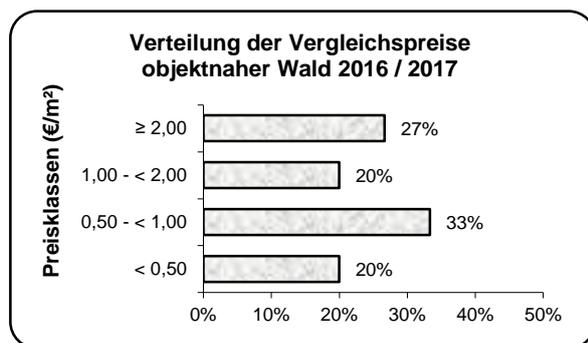
- liegt der arithmetische Mittelwert (0,47 €/m²) der 16 ortsnahen Vergleichspreise **11 % unter** dem arithmetischen Mittel (0,52 €/m²) der 83 ortsfernen Vergleichspreise bzw.
- liegt der gewichtete Mittelwert (0,45 €/m²) der 16 ortsnahen Vergleichspreise (Ø 2,0 ha) **58 % unter** dem gewichteten Mittel (1,06 €/m²) der 83 ortsfernen Vergleichspreise (Ø 6,8 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 2017 wurden 3 geeignete Kaufverträge über objektnahe Waldgrundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz betrug 0,7 ha. Die durchschnittliche Größe der objektnahen Waldgrundstücke lag bei rd. 0,2 ha. Die Preise schwankten zwischen 2,67 €/m² und maximal 6,50 €/m². Der arithmetische Mittelwert lag bei 5,11 €/m². Nach der Fläche gewichtet ergab sich ein mittlerer Preis von 5,36 €/m².

Für die Betrachtung der Preis- und Flächenverteilungen wurde aufgrund der wenigen Kauffälle 2017 das Marktjahr 2016 mit 12 Kauffällen hinzugezogen.



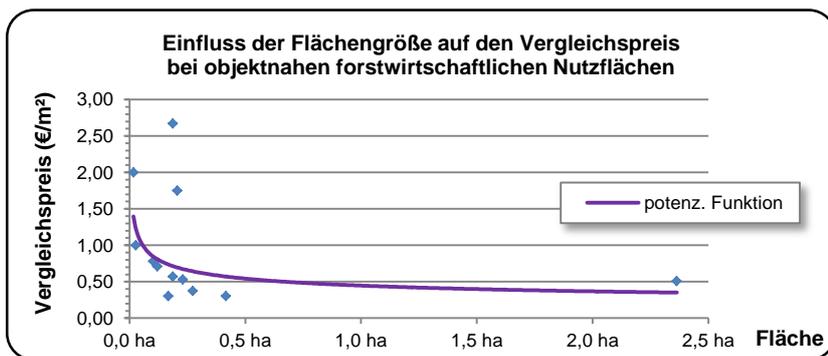
Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich für den Vergleichspreis ein Medianwert von 1,00 €/m² und für die Flächengröße liegt der Medianwert bei rd. 0,2 ha.

6.3.5 Einflussgrößen auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen

6.3.5.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf das Preisniveau objektnaher Waldflächen

In die Untersuchung auf einen Einfluss der Flächengröße wurden die Kauffälle aus dem Jahr 2016 mit einbezogen. Nach der Bereinigung der Datenmenge standen 12 geeignete Kauffälle zur Verfügung.

Diese Vergleichspreise streuten in einer Bandbreite von 0,30 €/m² bis 2,67 €/m². Im Mittel ergab sich ein Wert von 0,96 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 3.600 m². Der nach der Fläche gewichtete Durchschnittspreis betrug 0,65 €/m². Der Medianwert lag bei 0,64 €/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.

$$y = 5,8904 x^{-0,280}$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,227 angegeben.

6.3.5.2 Beziehungen ortsnaher zu ortsfernen forstwirtschaftlichen Nutzflächen

Vergleicht man die Preise von reinen und allen objektnahen Waldflächen der Jahre 2016 und 2017, kann man Folgendes feststellen:

- Der Preis für objektnahe forstwirtschaftliche Grundstücke betrug im Durchschnitt rd. Das **3,2-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **reine Forstflächen**. Die Spanne reichte vom 0,7-fachen bis zum 9,7-fachen des geltenden Bodenrichtwertes.

6.3.6 Gehölzflächen

Zu diesen Grundstücken zählen Flächen, die keine reinen Forstflächen darstellen. Ihr Aufwuchs besteht größtenteils aus wild wachsendem Anflug und Gebüsch. Die Flächen sind mitunter nur gering damit bedeckt. Im Berichtsjahr wurden 6 derartige Kaufverträge registriert.

Die Preisspanne reichte von 0,30 €/m² bis 0,69 €/m². Es ergab sich ein arithmetisches Mittel von 0,46 €/m² und ein gewichtetes Mittel von 0,49 €/m². Die Flächen waren zwischen 536 m² und rd. 8.000 m² und im Durchschnitt etwa 4.300 m² groß.

6.3.7 Waldflächen unter Naturschutz

Im Jahr 2017 wurde ein Vertrag über Waldflächen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes dienen sollen.

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 52 derartige Verträge über Waldflächen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz registriert werden. Inzwischen wurden dort insgesamt 138,6 ha Wald für Naturschutzzwecke gekauft.

In der Zone 1 (Spreewald) waren es bisher 46 Vertragsvorgänge mit einem Flächenumsatz von 116,2 ha (84 % des Flächenumsatzes). Die restlichen 6 Kauffälle wurden in der Zone 4 (Tiefeland) mit 22,4 ha verbucht.

Die Preise streuten im gesamten Zeitraum in einer Bandbreite von 0,06 €/m² bis 0,70 €/m². Der arithmetische Mittelwert beträgt 0,20 €/m² und der nach der Fläche gewichtete Mittelwert 0,19 €/m². Der Quadratmeterpreis der im Berichtsjahr erworbenen Waldfläche lag in der Mitte der oberen Preisspanne.

Im Landkreis Spree-Neiße waren es bisher 7 Kauffälle, die in den Jahren von 2004 bis 2007 in der Zone 3 (Oberspreewald) für die „Renaturierung Spreeaue“ als Ersatzmaßnahme für die bergbauliche Inanspruchnahme der ehemaligen „Lakomaer Teiche“ registriert werden konnten.

Diese 3,6 ha Wald (740 m² bis 1,7 ha) wurden für einen Quadratmeterpreis von jeweils 0,50 €/m² erworben.

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.

7.1 Gartenland

Im Jahr 2017 konnten 49 Kaufverträge (Vorjahr: 79 Verträge) über Gartenland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz registriert werden, die für weitere Preisanalysen geeignet waren. Das sind 30 Verträge weniger als im Vergleichszeitraum. Der Flächenumsatz betrug 5,9 ha (Vorjahr: 13,0 ha) und der Preisumsatz belief sich auf rd. 158 T€ (Vorjahr: 272 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 35 geeignete Verträge, bei denen Gartenland zum bestehenden Grundstück zugekauft wurde, aus dem Jahr 2017 einbezogen. Die Hausgärten kosteten zwischen 140 € und 5.000 €.

Preisniveau von Hausgärten in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2017					
	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
beide Landkreise	35	4,12 / 3,64 (0,94 – 10,00)	21 (5 – 34)	490 (50 – 2.350)	17.271
nur OSL	18	4,11 / 3,56 (0,94 – 10,00)	20 (5 – 33)	500 (50 – 2.350)	9.004
nur SPN	17	4,12 / 3,72 (1,31 – 8,40)	23 (15 – 34)	490 (96 – 1.350)	8.267

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

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.

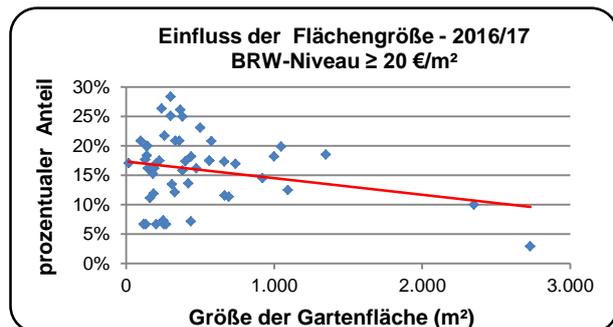
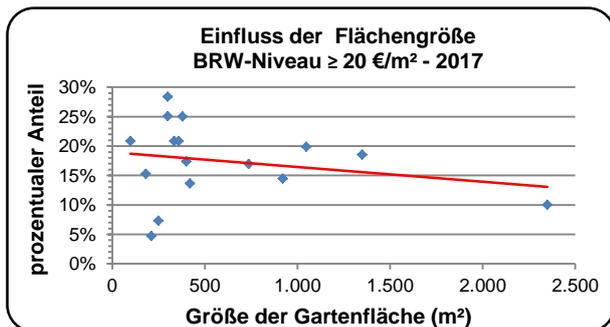
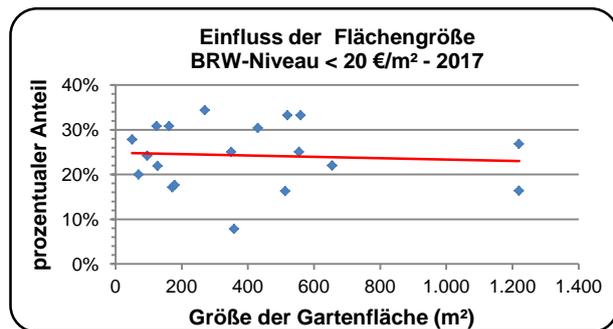
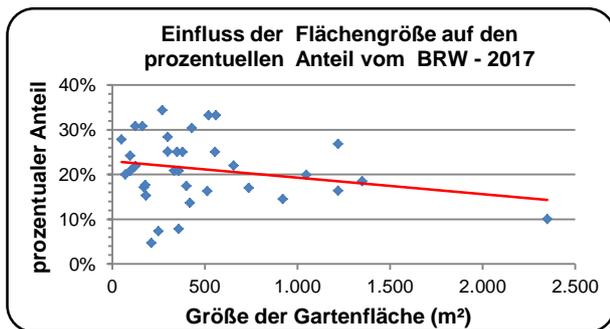
Einfluss des Bodenrichtwertniveaus auf das Preisniveau der Hausgärten – 2017				
BRW-Klassen Spanne / (Mittel) €/m ²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
8 – 55 / (21)	35	4,12 / 3,64 (0,94 – 10,00)	21 (5 – 34)	490 (50 – 2.350)
< 10 / (9)	3	2,43 / 2,10 (1,31 – 2,99)	28 (16 – 33)	770 (520 – 1.220)
10 – 19 / (14)	16	3,17 / 3,21 (1,40 – 5,50)	24 (8 – 34)	330 (50 – 1.220)
20 – 29 / (22)	10	4,00 / 3,54 (0,94 – 5,67)	18 (5 – 28)	750 (212 – 2.350)
≥30 / (46)	6	7,71 / 6,67 (3,50 – 10,00)	17 (7 – 21)	360 (98 – 921)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

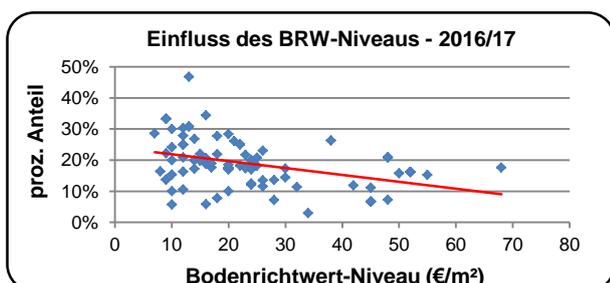
** Anteil am BRW – Verhältnis „Quadratmeterpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland“

Einfluss der Grundstücksgröße

Der Einfluss der Flächengröße ist für das Jahr 2017 grafisch trotz der Streubreite sichtbar. Die folgenden Grafiken veranschaulichen diese Aussage. Neben der Untersuchung der gesamten Datenmenge auf einen Flächeneinfluss beim prozentualen „Anteil am Bodenrichtwert“ wurde sie auch innerhalb der Bodenrichtwert-Niveau-Klassen untersucht. Die Flächenabhängigkeit ist ab der Bodenrichtwert-Klasse „20 €/m² bis 29 €/m²“ am deutlichsten erkennbar.



Werden die Vorjahresdaten in die Untersuchung nach der Flächengröße mit einbezogen, wird dieser wie auch im Berichtsjahr ab der Bodenrichtwert-Klasse „20 €/m² bis 29 €/m²“ sehr deutlich.



Den größeren Einfluss hat allerdings wie auch schon in den Jahren zuvor das Bodenrichtwert-niveau.

7.1.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten

Gärten in Gartenanlagen, an Einzelstandorten sowie der Grund und Boden für Kleingartenanlagen wurden im Jahr 2017 insgesamt 13-mal veräußert.

Die fünf Einzelgärten erzielten Preise je nach Lage und Größe zwischen 750 € und 9.920 €. Ihr Flächenumsatz betrug rd. 0,7 ha. Manchmal waren auch größere Grünlandflächen mit dabei.

Der Verkauf von Gartenland in Gartenanlagen, die teilweise auch verpachtet waren, erzeugte im Jahr 2017 in beiden Landkreisen zusammen einen Flächenumsatz von rd. 3,1 ha.

Preisniveau von Gärten an Einzelstandorten und in Gartenanlagen in den Landkreisen SPN und OSL – 2017					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau [#] (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Einzelgärten innerhalb Ortslage, am Ortsrand	5	4,30 / 4,11 (1,25 – 7,46)	24 (10 – 34)	20 (5 – 30)	1.400 (425 – 3.307)
Flächen in Gartenanlagen am Ortsrand, Außenbereich	8	1,57 / 2,00 (0,18 – 5,31)	8 (1 – 31)	28 (15 – 62)	3.870 (376 – 7.430)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

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

7.2 Sonstige Freizeitflächen

Zu diesen Flächen zählen unter anderem Flächen für die Kleintierhaltung (z. B. Kleintierzüchter) sowie Reit- und Übungsplätze. Diese Vertragsvorgänge beinhalten auch Zukaufsfächen. Im Berichtsjahr wurden keine derartigen Verkäufe registriert.

Preisniveau von sonstigen Freizeitflächen in den Landkreisen SPN und OSL – 2014 bis 2017					
Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Faktor zum BRW (Spanne)	Ø BRW-Niveau [#] (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Reit- und Übungsplätze, Kleintierhaltung	3	1,08 / 0,90 (0,36 – 2,03)	2,5 (1,1 – 4,1)	0,39 (0,32 – 0,50)	6.100 (3.547 – 9.819)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau für landwirtschaftliche Flächen der entsprechenden Lage

7.3 Lagerflächen, Deponien

Im Jahr 2017 wurden zwei Verträge (Vorjahr: 1 Kauffall) über Lagerflächen oder Deponien in die Datensammlung beider Landkreise aufgenommen. Dieser wird in die Analysen des Vorjahres mit einbezogen.

Preisniveau von Lagerplätzen und Deponien in den Landkreisen SPN und OSL – 2010 bis 2017					
Lage (Auswertezeitraum)	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau [#] (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Lagerplätze (2015 - 2017)	9	2,28 / 2,29 (0,50 – 6,00)	12 (4 - 25)	19 (6 – 32)	1.850 (87 – 6.657)
Mülldeponien (2010 – 2014)	4	0,36 / 0,23 (0,05 – 0,60)	-	-	7.200 (2.239 – 18.553)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

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

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

7.4 Erneuerbare Energien

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

Aus dem Jahr 2017 stehen schon wie in den letzten beiden Vorjahren keine Kauffälle für Windenergieanlagen für Analysen zur Verfügung.

7.4.1 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

Für die Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen wurden im Jahr 2017 in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz fünf Flächenaufkäufe getätigt, zwei mehr als im Vorjahr.

Dabei handelte es sich um Flächen am Ortsrand von Städten oder kleineren Gemeinden. Der Flächenumsatz betrug insgesamt rd. 91,4 ha (Vorjahr: 3,8 ha). Die Preisspanne wies je nach Lage und Entwicklungszustand eine Bandbreite von 0,23 €/m² bis 4,00 €/m² auf.

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2016 in die Preisanalysen mit einbezogen. In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse übersichtlich zusammengestellt.

Flächen für Solar- oder Photovoltaikanlagen in den Landkreisen SPN und OSL – 2014 bis 2017					
zulässige Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha
gewerbliche Baufläche	8	5,11 / 6,09 (1,20 – 8,55)	80 (20 – 142)	7 (5 – 10)	1,9 (0,03 – 4,8)
landwirtschaftliche Fläche	14	2,15 / 1,26 (0,23 – 4,00)	540 (52 – 1.029)	0,41 (0,30 – 0,50)	10,3 (0,09 – 75,0)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

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

7.4.2 Biogasanlagen

In den letzten fünf Jahren wurden kaum Kauffälle für Biogasanlagen in der Kaufpreissammlung registriert. Seit 2014 gab es insgesamt nur zwei davon.

Im Berichtsjahr wurde der im Erbbaurecht befindliche Grund und Boden zu einer bestehenden Anlagen zugekauft, um das Erbbaurecht anschließend aufzuheben.

Werden diese beiden Vertragsvorgänge näher betrachtet, ergeben sich folgende Ergebnisse:

Flächen für Biogasanlagen in den Landkreisen SPN und OSL – 2014 bis 2017					
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* €/m ²	Ø Anteil am BRW** %	Ø BRW-Niveau# €/m ²	Ø Flächengröße m ²
Ortsrand bzw. Gewerbegebiet	2	7,11 / 6,45	78 (74 – 81)	9	rd. 16.400

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

BRW-Niveau – Bodenrichtwert-Niveau für Gewerbebauland

7.4.3 Übergabestationen

Für den Bau von Übergabestationen für Solar- oder Windparks konnten im Jahr 2017 fünf derartige Verträge ausgewertet werden. Der Flächenumsatz belief sich dabei auf 1,9 ha. Die Preisspanne wies eine Bandbreite von 0,50 €/m² bis 9,28 €/m² auf.

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2016 in die Preisanalysen mit einbezogen. Die nachfolgende Tabelle informiert über die Ergebnisse der Untersuchung.

Flächen für Solar- oder Photovoltaikanlagen in den Landkreisen SPN und OSL – 2013 bis 2017					
zulässige Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Faktor zum BRW (Spanne)	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
landwirtschaftliche Fläche	12	7,40 / 4,11 (0,50 – 22,73)	19,0 (1,1 – 55,4)	0,42 (0,29 – 0,58)	1.850 (44 – 8.890)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

7.5 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 2017 wurden 14 Kaufverträge (Vorjahr: 15) zum Aufkauf von Flächen für eine bergbauliche Inanspruchnahme (**Braunkohlentagebau**) in die Kaufpreissammlung aufgenommen, die für eine Auswertung geeignet sind. Der Flächenumsatz betrug 22,5 ha (Vorjahr 38,7 ha). Die Kaufpreise wiesen eine Spanne von 0,26 €/m² bis 1,70 €/m² (bis max. 6,48 €/m²) auf. Im Mittel wurden 0,80 €/m² für durchschnittlich 1,7 ha gezahlt. Zwölf dieser Flächen befinden sich im Landkreis Spree-Neiße.

Für den **Sand-, Kies- sowie Gesteinsabbau** wurden im Berichtsjahr acht Kauffälle registriert. Ihr Flächenumsatz betrug 25,8 ha. Ihre Preisspanne reichte von 0,50 €/m² bis 4,13 €/m². Diese Grundstücke lagen alle im Landkreis Oberspreewald-Lausitz.

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

Preisniveau von Abbauland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2015 bis 2017					
Bodenschatz	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Nutzungsarten lt. Liegenschaftskataster
Braunkohle (auch rückständiger Grunderwerb)	27	0,82 / 0,82 (0,26 – 0,95)	205 (70 – 273)	3,9 (0,2 – 13,3)	Waldfläche - Nadelwald
	22	0,68 / 0,72 (0,40 – 0,85)	140 (91 – 175)	2,3 (0,03 – 11,8)	landwirtsch. Flächen
	2	0,30 / 0,32	65	2,9	Unland, Gewässer
für Kohlebantrassen	10	0,66 / 0,59 (0,25 – 1,70)	175 (57 – 340)	0,5 (0,005 – 3,0)	land- und forstwirtschaftliche Flächen
Erweiterung des Auswertzeitraums – 2011 bis 2017 (keine Kauffälle im Jahr 2016)					
Gesteine für Schotter und Splitt	6	1,67 / 3,07 (0,33 – 4,13)	315 (157 – 616)	2,1 (0,3 – 7,9)	Waldfläche Nadelwald / Grünland
Kies / Sand	12	0,77 / 1,21 (0,12 – 2,25)	160 (43 – 357)	1,9 (0,07 – 10,2)	Wald-, Landwirtschafts-, Unlandflächen, Gräben

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

⁹ Begriffsdefinition im Glossar

7.6 Wasserflächen

Im Jahr 2017 wurden 18 Kaufverträge (Vorjahr: 14) registriert, bei denen Wasserflächen zur Veräußerung gelangten. Dabei handelte es sich um nicht bewirtschaftete Teiche, Sumpfgelände oder Seen sowie um diverse Wasser führende Fließ- und Gräben sowie Teilflächen von Flüssen. Dabei wechselten insgesamt rd. 28,9 ha Wasserflächen (Vorjahr: rd. 22,9 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 bis 2017. Sind im Vertrag größere 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 SPN und OSL – 2014 bis 2017					
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
bewirtschaftete Teiche	6	0,38 / 0,36 (0,34 – 0,52)	98 (76 – 113)	0,39 (0,32 – 0,46)	254.100 (16.048 – 766.725)
unbewirtschaftete Teiche, Seen	22	0,13 / 0,11 (0,06 – 0,21)	31 (9 -56)	0,44 (0,31 – 0,66)	24.100 (640 – 193.005)
Gräben	40	0,19 / 0,19 (0,01– 0,70)	46 (2 – 140)	0,42 (0,27 – 0,60)	2.600 (7 – 12.302)
Flüsse	4	1,13 / 0,65 (0,50 – 3,00)	234 (88 – 652)	0,52 (0,46 – 0,57)	1.080 (252 – 2.256)
Gewässer für Naturschutzzwecke### <i>Zeitraum: ab 2011</i>	5	0,15 / 0,11 (0,10 – 0,30)	52 (20 – 130)	0,34 (0,23 – 0,50)	18.400 (943 – 81.079)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

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

Teiche, tlw. verlandete, moorige oder sumpfige Gewässer und Ufer, Gräben - die für Naturschutzzwecke von unterschiedlichen Akteuren erworben wurden

7.7 Private Wege

Im Jahr 2017 wurden 13 Kaufverträge (Vorjahr: 29) registriert, bei denen Wege und Zufahrten veräußert wurden. Dabei handelte es sich im Berichtsjahr überwiegend um Zufahrten zu Gewerbegrundstücken und um Feld- und Waldwege.

Die Preisspanne reichte je nach Lage und vorheriger Grundstücksqualität von 0,02 €/m² bis 17,50 €/m². Die verkauften Grundstücke waren zwischen 124 m² und 70.584 m² groß. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 7,1 ha (Vorjahr: 9,1 ha).

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der Wegeflächen der letzten beiden Jahre 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 – 2016, 2017					
Lage / Art der Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW-Niveau# (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Innerorts, Ortsrand / gemischt, wohnbaulich	18	6,60 / 12,50 (1,00 – 25,00)	20 (2 – 42)	34 (7 – 75)	825 (26 – 6.318)
Außenbereich / Feld- und Waldwege	23	0,32 / 0,18 (0,02 – 0,68)	77 (3 – 185)	0,44 (0,32 – 0,66)	6.370 (60 – 40.107)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

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

7.8 Gemeinbedarfsflächen

Bei den Gemeinbedarfsflächen wird in 3 Kategorien unterschieden:

- zukünftiger Gemeinbedarf (Flächen anderer Nutzungsart werden Gemeinbedarfsflächen),
- bleibender Gemeinbedarf (nur Änderung der Gemeinbedarfsnutzung),
- abgängiger Gemeinbedarf (Flächen werden nicht mehr für den Gemeinbedarf benötigt und dem freien Markt zugeführt).

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

Im Berichtsjahr wurden 109 Verträge über zukünftige Gemeinbedarfsflächen und 14 Verträge über bleibenden Gemeinbedarf mit einem Flächenumsatz von insgesamt 28,8 ha registriert. Der Geldumsatz betrug 982 T€.

Unter den folgenden Unterpunkten werden die zukünftigen Gemeinbedarfsflächen näher untersucht.

7.8.1 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.¹⁰

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 – 2017						
Art der Verkehrsfläche	Lage der Verkehrsfläche (Art d. Erwerbs)	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW# (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²
Bundesautobahn, Bundes-, Landes-, Kommunalstraßen, Radwege	außerhalb von Ortschaften (rückständig)	5	0,39 / 0,37 (0,10 – 0,75)	82 (15 – 170)	0,52 (0,40 – 0,67)	1.570 (56 – 4.737)
	außerhalb von Ortschaften (Neubau)	36	0,61 / 0,42 (0,18 – 2,00)	118 (27 – 400)	0,52 (0,40 – 0,67)	2.750 (7 – 32.971)
Bundes-, Landes-Kommunalstraßen Rad-, Gehwege	innerhalb von Ortschaften (rückständig)	16	2,75 / 2,17 (0,50 – 7,60)	14 (2 – 35)	20 (5 – 40)	340 (4 – 2.184)
	innerhalb von Ortschaften (Neubau)	29	8,62 / 4,69 (1,30 – 42,00)	41 (6 – 128)	20 (8 – 42)	150 (2 – 1.371)
Bahnanlagen (Zukauf von Randflächen) aus 2015 / 2016	außerhalb von Ortschaften	6	0,58 / 0,51 (0,45 – 1,00)	123 (76 – 217)	0,48 (0,40 – 0,66)	1.185 (12 – 3.100)
	innerhalb von Ortschaften / Ortrandlage	2	12,50 / 14,40	100	13	13

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

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

¹⁰ Erläuterungen zu den Begriffen „zukünftige Verkehrsfläche“ und „rückständiger Grunderwerb“ sind im Glossar zu finden.

7.8.2 Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung

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

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

Preisniveau sonstiger Grundstücke in den Landkreisen SPN und OSL – 2012 bis 2017						
Art der Nutzung	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (Spanne) %	Ø BRW [#] (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²
zur öffentlichen Nutzung						
öffentliche Grünflächen	innerorts, Ortsrandlage	18	4,80 / 2,64 (0,13 – 19,01)	20 (0,3 – 46)	24 (10 – 68)	5.080 (68 – 56.856)
Sportplätze	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	3	0,71 / 0,61 (0,46 – 1,00)	175 (84 – 333)	0,45 (0,30 – 0,58)	4.650 (2.309 – 11.920)
Friedhöfe	innerorts, Ortsrandlage	4	11,38 / 2,27 (2,00 – 20,00)	69 (8 – 100)	18 (5 – 26)	310 (7 – 1.165)
zur Nutzung im öffentlichen Interesse						
parkähnliche Flächen, Parkanlagen	innerorts, Ortsrandlage	6	12,51 / 16,37 (3,00 – 25,00)	30 (21 – 42)	40 (12 – 68)	7.000 (789 – 16.799)
	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	4	0,24 / 0,23 (0,06 – 0,50)	76 (16 – 172)	0,35 (0,29 – 0,46)	29.000 (1.692 – 87.339)
Grün- und Ausgleichsflächen	innerorts, Ortsrandlage	16	7,33 / 5,47 (2,27 – 15,00)	23 (8 – 33)	32 (8 – 50)	1.150 (125 – 3.833)
Parkplätze	innerorts	6	24,29 / 19,15 (3,50 – 80,46)	65 (10 – 115)	34 (14 – 70)	370 (87 – 1.140)
	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	5	3,96 / 3,63 (1,33 – 7,89)	15 (8 – 26)	32 (12 – 66)	3.300 (380 – 7.610)
Pump-, und Druckerhöhungsstationen u. ä.	innerorts	3	17,13 / 14,72 (10,40 – 23,00)	85 (65 – 113)	21 (16 – 30)	450 (210 – 722)
	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	3	1,54 / 1,20 (1,00 – 2,43)	9 (4 – 12)	19 (10 – 24)	2.500 (46 – 7.142)
Umspannwerke u. ä.	Ortsrandlage, außerhalb von Ortschaften	5	7,59 / 5,97 (2,00 – 12,50)	153 (1,1 – 27,6)	6 bzw. 0,36 (4 – 8 bzw. 0,29 – 0,43)	18.800 (1.176 – 47.305)
Wasserbehandlungsanlagen	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	8	2,06 / 2,86 (0,39 – 4,11)	46 (1,0 – 10,5)	0,44 (0,39 – 0,53)	18.300 (127 – 55.507)
neue Entwässerungssysteme	außerhalb von Ortschaften, Ortsrandlage	5	2,70 / 3,00 (1,00 – 6,00)	42 (1,6 – 9,4)	0,62 (0,51 – 0,66)	8.400 (5.290 – 15.220)
	innerorts, Ortsrandlage	2	7,50 / 6,67	27	28	210

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

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

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

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

8.1.1 Kriterien für eine qualifizierte Auswertung

Die Kaufpreise der bebauten Immobilien werden insbesondere durch den Bau- und Unterhaltungszustand sowie durch die Ausstattung der Gebäude beeinflusst. Viele Gebäude wurden in den Jahren vor 1990 mitunter nur geringfügig 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 1.127 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 115 Erwerbsvorgänge mehr als im Jahr 2016. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 380,9 ha und der Geldumsatz um 17,6 Mio. €. Grund hierfür waren 17 große Transaktionen in beiden Landkreisen mit einem Volumen von rd. 64,6 Mio. € auf einer Fläche von 493,1 ha.

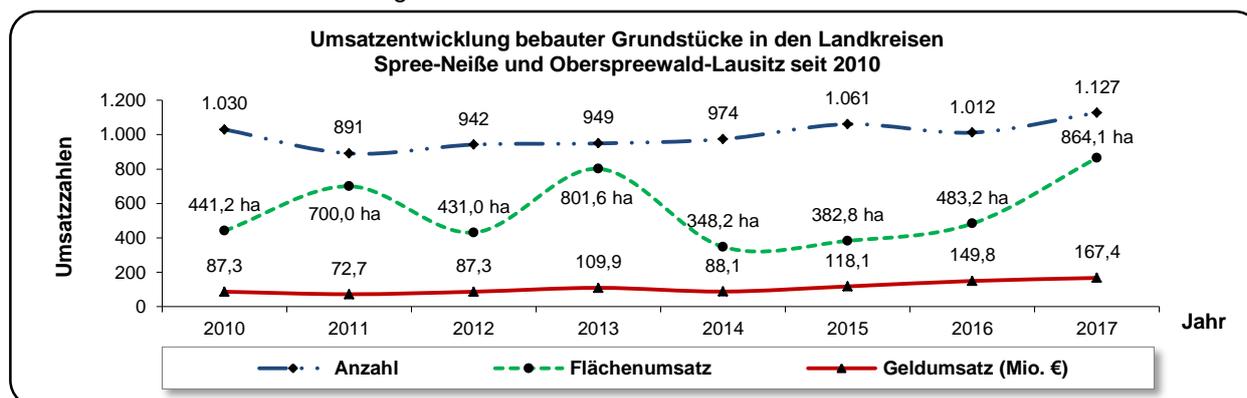
In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2016 und 2017 gegenübergestellt.

Übersicht über die Gesamtumsätze der bebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr								
Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (ha)			Geldumsatz (Mio. €)		
2016	2017	Veränd.	2016	2017	Veränd.	2016	2017	Veränd.
1.012	1.127	+ 11 %	483,2	864,1	+ 79 %	149,8	167,4	+ 12 %

Unter den 1.127 registrierten Datensätzen befanden sich 1.075 Kaufverträge, neun Auseinandersetzungsverträge, zwei Verkäufe eines bebauten Erbbaurechtgrundstücks, und 41 Zwangsversteigerungen. Die folgende Tabelle differenziert die Umsätze nach Landkreisen.

Übersicht über die Umsatzzahlen in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 2017						
Landkreis	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Spree-Neiße	532	597	313,7	258,7	59,2	80,6
Oberspreewald-Lausitz	480	530	169,5	605,4	90,6	86,9

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



8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

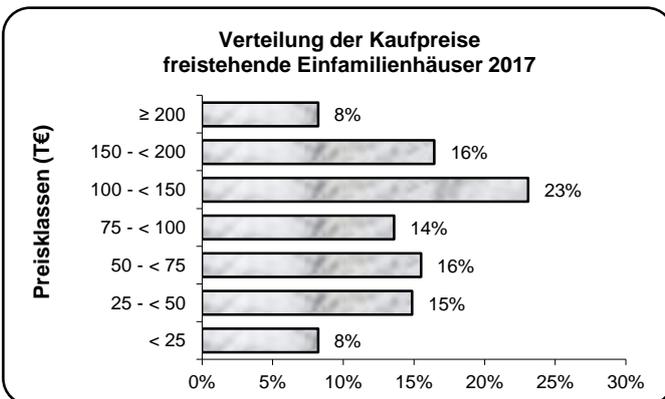
8.2.1 Preisniveau und Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern

8.2.1.1 Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern

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

Im Jahr 2017 wurden 316 freistehende Einfamilienhäuser (Vorjahr: 253) in den Landkreisen verkauft. Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 1 T€ bis 459 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 103 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 ist gegenüber 2016 etwas zurückgegangen.

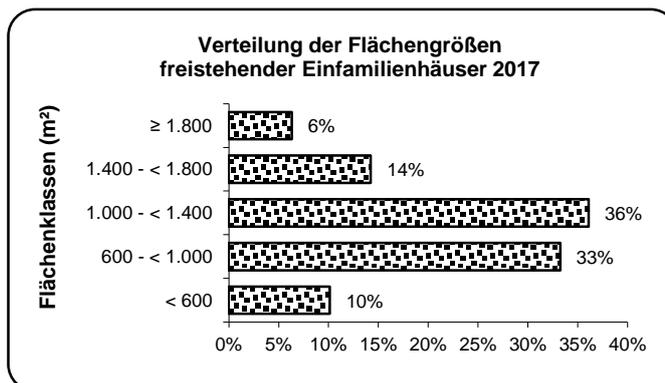
In den höheren Preiskategorien ab 150 T€ finden sich nach 1990 errichtete Einfamilienhäuser und umfangreich modernisierte Wohnhäuser älterer Baujahre.

Der Anteil der zuletzt genannten nahm bisher stetig zu. Im Berichtsjahr stieg ihr Anteil gegenüber dem Vorjahr um 7 %.

Aus der Häufigkeit der Verteilung der Kaufpreise ergibt sich ein Zentralwert, auch Medianwert genannt, in Höhe von 91 T€.

Die Grundstücke, auf denen die Einfamilienhäuser stehen, hatten eine Größe zwischen 233 m² und 2.090 m². Der Mittelwert betrug rd. 1.080 m² (median: rd. 1.050 m²).

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Häufigkeit der verkauften Grundstücksgrößen.



53 % der verkauften Einfamilienhausgrundstücke war zwischen 600 m² und 1.200 m² groß.

Die 46 Grundstücke mit einer Größe über 1.500 m² lagen zu 66 % im ländlichen Raum und 34 % in den Städten der Landkreise.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Häuser mit einem Baujahr ab 1991 betrug rd. 1.060 m².

Für 214 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.

Für weitere Analysen waren 209 Einfamilienhäuser geeignet. Sie hatten eine mittlere Wohnfläche von ca. 130 m², die je nach Gebäudegrundfläche, Anzahl der Geschosse und dem Grad des Dachgeschossausbaus von 60 m² bis 266 m² variierte.

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

Preisniveau der Einfamilienhäuser in den Landkreisen SPN und Oberspreewald-Lausitz – 2017								
Baujahr	Modernisierungen	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m ²	Ø BRW / Ø BWA* €/m ² / %	Ø Wfl* (Spanne) m ²	Ø WFP* (Spanne) €/m ²	Ø GF* (Spanne) €/m ²
vor 1945	keine	9	14 (4 – 24)	1.110 (357 – 2.025)	15 / 80 %	120 (75 – 266)	130 (25 – 273)	25 (- 78 – 188)
	geringfügige	12	37 (18 – 65)	960 (289 – 1.332)	17 / 40 %	115 (70 – 175)	325 (200 – 571)	200 (87 – 429)
	mittlere	22	56 (28 – 90)	1.020 (500 – 2.090)	18 / 28 %	110 (69 – 172)	515 (300 – 874)	375 (167 – 770)
	mittlere bis überwiegend	29	92 (40 – 190)	1.110 (600 – 1.991)	23 / 23 %	130 (75 – 200)	725 (335 – 1.747)	570 (188 – 1.654)
	überwiegend, umfangreich	21	132 (60 – 250)	1.110 (567 – 1.961)	21 / 14 %	140 (69 – 188)	980 (393 – 1.720)	845 (330 – 1.625)
1945 bis 1969	keine	2	17	1.730	10 / 73 %	100	170	48
	geringfügige	4	48 (39 – 63)	1.170 (1.040 – 1.276)	17 / 39 %	150 (113 – 196)	325 (277 – 366)	205 (151 – 266)
	mittlere	3	63 (44 – 80)	650 (237 – 900)	15 / 14 %	105 (93 – 120)	605 (440 – 699)	510 (401 – 583)
	mittlere bis überwiegend	5	93 (70 – 122)	1.020 (550 – 1.609)	29 / 23 %	130 (102 – 161)	715 (483 – 862)	540 (406 – 650)
	überwiegend, umfangreich	9	115 (80 – 175)	850 (334 – 1.498)	25 / 18 %	135 (103 – 160)	880 (667 – 1.389)	730 (487 – 1.167)
1970 bis 1990	keine	2 ^{SD}	42	960	25 / 29 %	100	415	295
	geringfügige bis mittlere	7 ^{SD}	89 (54 – 145)	1.230 (394 – 1.930)	27 / 30 %	130 (98 – 180)	685 (365 – 938)	495 (163 – 814)
	überwiegend	14 ^{SD}	128 (72 – 200)	1.250 (500 – 1.818)	23 / 17 %	145 (125 – 180)	905 (529 – 1.379)	750 (435 – 1.232)
		11 ^{FD}	126 (79 – 190)	980 (622 – 1.387)	24 / 15 %	105 (70 – 142)	1.250 (622 – 2.171)	1.055 (528 – 1.709)
1991 bis 2013	keine / nicht bekannt	40 ^{SD}	174 (85 – 300)	1.080 (274 – 1.959)	24 / 12 %	135 (100 – 220)	1.290 (565 – 2.049)	1.135 (504 – 1.836)
	geringe bis überwiegend	5 ^{SD}	286 (200 – 459)	1.270 (1.001 – 1.811)	28 / 10 %	145 (105 – 181)	2.020 (1.250 – 2.780)	1.815 (1.149 – 2.391)
	keine bis mittlere	14 ^{WD}	172 (87 – 259)	975 (432 – 1.624)	27 / 13 %	115 (70 – 160)	1.510 (800 – 2.333)	1.305 (717 – 1.946)

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

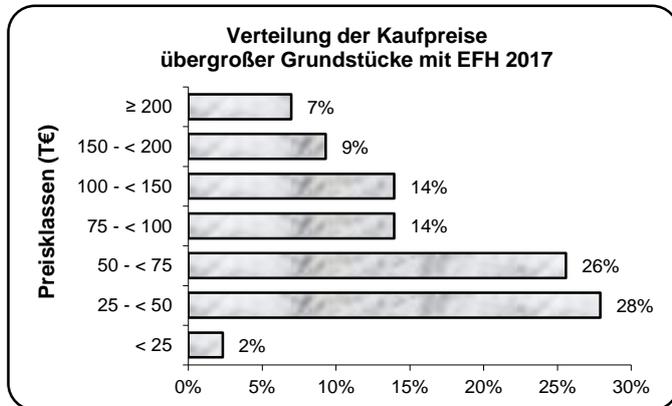
Einfamilienhäuser mit Kellergeschoss^(*), die nach 1990 errichtet wurden, unterscheiden sich preislich von denen ohne Kellergeschoss^(*). Das war aus der Analyse der unveränderten Einfamilienhäuser mit Satteldach ersichtlich. Allerdings lagen nur für 30 Kauffälle die Angaben zum Kellergeschoss vor. In der folgenden Tabelle sind die entsprechenden Ergebnisse zusammengestellt.

Einfluss von Kellergeschossen auf den Kaufpreis – Auszug aus Tabelle Preisniveau von Einfamilienhäusern								
Baujahr	Kellergeschoss	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m ²	Ø BRW / Ø BWA* €/m ² / %	Ø Wfl* (Spanne) m ²	Ø WFP* (Spanne) €/m ²	Ø GF* (Spanne) €/m ²
1991 bis 2013	ohne	13 ^{SD(-)}	144 (54 – 280)	920 (466 – 1.579)	27 / 16 %	125 (107 – 165)	1.155 (482 – 2.014)	975 (445 – 1.641)
	mit	17 ^{SD(+)}	170 (90 – 295)	1.030 (274 – 1.890)	21 / 10 %	140 (100 – 185)	1.220 (565 – 2.049)	1.100 (504 – 1.836)

8.2.1.2 Übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern

Diese 43 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.

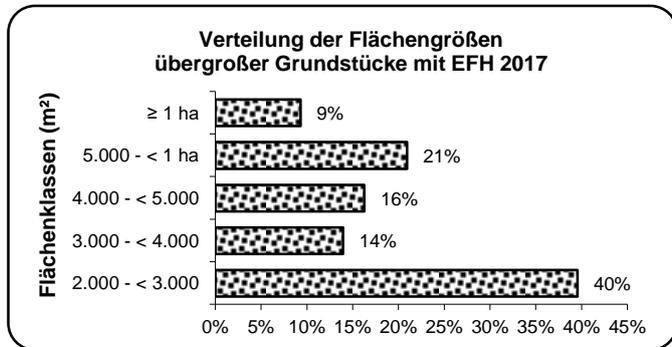
Im Diagramm wird die Verteilung der Kaufpreise auf die einzelnen Preisklassen sichtbar.



Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr 2017 zwischen 16 T€ und 282 T€. Im Mittel wurden 90 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 4.500 m² den Eigentümer in einer Bandbreite von 2.148 m² bis 1,6 ha.

Der Medianwert liegt bei rd. 3.800 m².

Etwa 70 % der Grundstücke hatte eine Größe von weniger 5.000 m².

In 9 % der Fälle wurden Grundstücke mit mehr als 1 ha verkauft.

Die Wohnfläche der Einfamilienhäuser, von denen die Wohnflächen bekannt wurden, betrug im Durchschnitt rd. 140 m². Sie reichte von 41 m² bis 250 m².

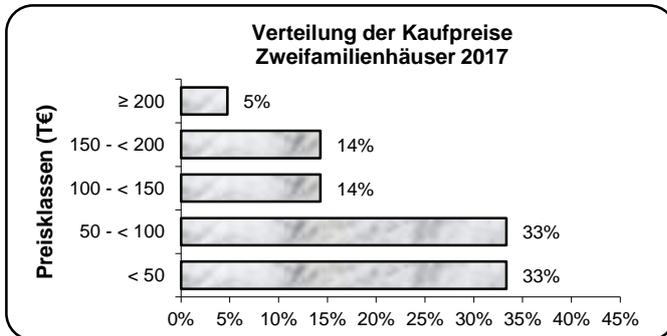
Für eine Auswertung entsprechend dem Baujahr konnten für 28 Immobilien die erforderlichen Angaben erhoben werden. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau dieser Immobilien.

Preisniveau der Einfamilienhäuser in den Landkreisen SPN und Oberspreewald-Lausitz – 2017								
Baujahr	Modernisierungen	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1945	keine bis geringfügige	8	56 (41 – 75)	6.000 (2.148 – 1,6 ha)	14 / 38 %	145 (103 – 250)	400 (237 – 568)	250 (49 – 414)
	mittlere	2	84	4.800	22 / 36 %	120	715	455
	umfangreich	2	212	3.600	11 / 13 %	180	1.140	1.000
1945 – 1969	keine	5	50 (25 – 70)	3.700 (2.350 – 5.363)	12 / 48 %	125 (41 – 172)	440 (244 – 614)	200 (-181 – 490)
	überwiegend	2	118	4.000	14 / 19 %	140	850	690
1970 – 1990	keine	3	64 (45 – 80)	6.000 (2.194 – 1 ha)	17 / 30 %	180 (145 – 230)	360 (271 – 469)	250 (191 – 298)
	überwiegend	2	135	3.600	14 / 15 %	100	1.335	1.140
nach 1990	keine	4	188 (170 – 225)	4.400 (2.151 – 1 ha)	17 / 12 %	140 (110 – 180)	1.435 (972 – 2.045)	1.270 (851 – 1.930)

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent), Wfl – Wohnfläche (in m²), WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²), GF – Gebäudefaktor (in €/m²)

8.2.1.3 Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der verkauften Zweifamilienhäuser (ZFH) ist gegenüber den Einfamilienhäusern schon immer sehr gering gewesen. Im Jahr 2017 wurden immerhin 21 Zweifamilienhäuser verkauft. Das ist eins weniger als im Vergleichszeitraum. Der Geldumsatz belief sich auf 1,8 Mio. € und ging somit um 0,1 Mio. € zurück.

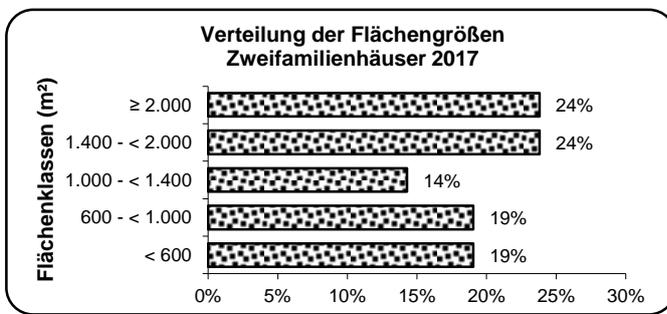


Die Preise für diese Gebäudeart streuten in einer Bandbreite von 15 T€ bis 212 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 85 T€.

Entsprechend der Verteilung der Kaufpreise, die aus dem Diagramm zu entnehmen sind, ergibt sich ein Medianwert in Höhe von 70 T€.

67 % der im Jahr 2017 verkauften Zweifamilienhäuser befinden sich in den Städten der Landkreise.

In den Städten des Landkreises Oberspreewald-Lausitz wurden für sechs Zweifamilienhäuser durchschnittlich 97 T€ bezahlt. Der mittlere Kaufpreis für acht Immobilien in den Städten des Landkreises Spree-Neiße lag bei rd. 99 T€.



Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Zweifamilienhausgrundstücke betrug ohne überschüssige Grundstücksteile bzw. weitere Flurstücke rd. 1.100 m².

Die mit den Vertragsvorgängen verbundenen Flächengrößen reichten von 350 m² bis 11.592 m².

Die Anteile an den Flächengrößen sind im Diagramm dargestellt.

Für elf Kauffälle konnten die erforderlichen Daten recherchiert werden. Diese Zweifamilienhäuser besitzen eine durchschnittliche Wohnfläche von 165 m² und wiesen eine Spanne von 85 m² bis 307 m² auf.

Zur Vergrößerung der Datenmenge werden 23 qualifizierte Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016 in die Auswertung mit einbezogen. Überschüssige Flächenanteile wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt, so dass die folgenden Daten entsprechend bereinigt / normiert (norm. KP, norm. Fläche) sind.

Die nun folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau dieser Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen und dem Umfang von Modernisierungen sortiert.

Preisniveau von Zweifamilienhäusern in den Landkreisen SPN und OSL – 2015 bis 2017								
Baujahr	Modernisierungen	Anz. KF*	Ø norm. KP* (Spanne) T€	Ø norm. Fläche* (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1945	geringfügige	6	48 (18 – 90)	1.150 (261 – 1.851)	20 / 34 %	190 (90 – 307)	250 (172 – 360)	165 (103 – 288)
	mittlere	11	70 (45 – 89)	910 (267 – 1.659)	26 / 29 %	165 (124 – 219)	430 (299 – 611)	310 (146 – 520)
	überwiegend	10	144 (80 – 212)	1.140 (269 – 1.807)	29 / 19 %	195 (140 – 270)	740 (496 – 1.005)	600 (297 – 826)
1945 – 1990	überwiegend	3	146 (89 – 192)	1.340 (954 – 1.950)	25 / 16 %	145 (85 – 186)	1.030 (1.006 – 1.051)	860 (836 – 908)
nach 1990		4	136 (110 – 150)	510 (247 – 754)	23 / 8 %	180 (147 – 226)	800 (487 – 986)	735 (459 – 897)

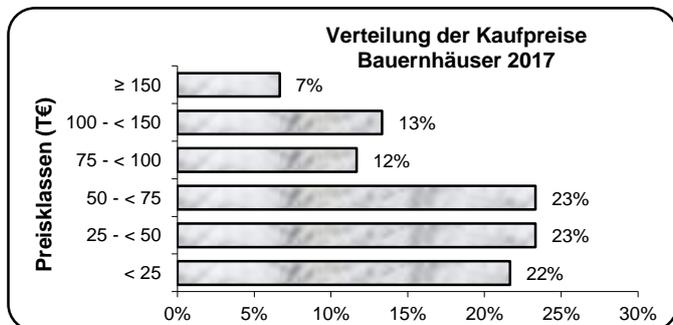
* norm. KP – um Wert überschüssiger Flächen bereinigter Kaufpreis
norm. Fläche – um überschüssige Flächen bereinigte Grundstücksfläche,
BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent),
WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²)

Anz. KF – Anzahl der Kauffälle
BRW – Bodenrichtwert (in €/m²),
Wfl – Wohnfläche (in m²)
GF – Gebädefaktor (in €/m²)

8.2.1.4 Bauernhäuser

Unter diesem Punkt werden nur Grundstücke mit Bauernhäusern, -höfen und Forsthäusern, bei denen mindestens eine Scheune und / oder Stallgebäude auf dem Grundstück vorhanden sind, ausgewertet. Im Jahr 2017 standen 60 Verträge (Vorjahr: 81) für eine entsprechende Analyse zur Verfügung. Damit verbunden war ein Flächenumsatz von rd. 67,3 ha. Der Geldumsatz erreichte fast 4 Mio. €.

Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr Berichtsjahr zwischen 3 T€ und 230 T€ und betrug im Durchschnitt 65 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.

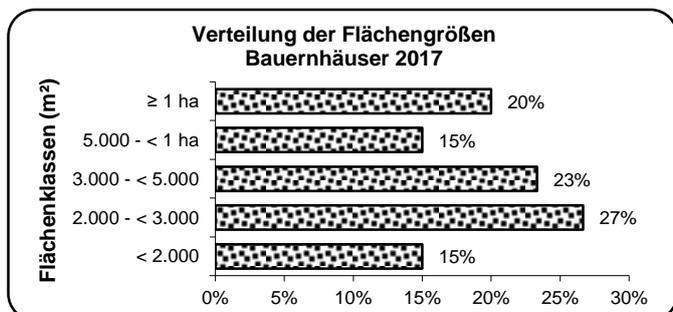


Im Diagramm wird die Verteilung der Kaufpreise auf die einzelnen Preisklassen sichtbar.

Aus dieser ergibt sich der Medianwert in Höhe von 50 T€.

Die Mehrzahl (79 %) der verkauften Immobilien, von denen die entsprechenden Daten vorlagen, hatte ein Baujahr vor 1945, viele (45 %) sogar vor 1919.

Die veräußerten Flächengrößen reichten von 627 m² bis 16,2 ha. Im Durchschnitt waren es rd. 1,1 ha.



Etwas mehr als 2/5 der Immobilien hatten eine Grundstücksgröße, die kleiner als 3.000 m² war. Hierbei handelt es sich oftmals um kleine Bauernhöfe deren landwirtschaftliche Flächen anderweitig veräußert wurden.

Bei nur 12 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 Wohngebäude standen 32 geeignete Bauernhausgrundstücke aus dem Jahr 2017 zur Verfügung. Ihre Wohnfläche betrug im Durchschnitt rd. 145 m². Die Bandbreite reichte von 67 m² bis 329 m² Wohnfläche.

Überschüssige Flächenanteile wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt, so dass die folgenden Daten entsprechend bereinigt / normiert (norm. KP, norm. Fläche) sind. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau dieser Immobilien.

Preisniveau von Bauernhäusern in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2017								
Baujahr	Modernisierungen	Anz. KF*	Ø norm. KP* (Spanne) T€	Ø norm. Fläche* (Spanne) m ²	Ø BRW / Ø BWA* €/m ² / %	Ø Wfl* (Spanne) m ²	Ø WFP* (Spanne) €/m ²	Ø GF* (Spanne) €/m ²
vor 1945	keine bis geringfügige	11	34 (5 – 71)	1.800 (1.100 – 2.700)	15 / 78 %	155 (69 – 329)	245 (68 – 643)	110 (- 122 – 348)
	mittlere	6	56 (45 – 68)	1.540 (627 – 2.312)	14 / 26 %	120 (72 – 165)	495 (313 – 694)	355 (206 – 496)
	mittlere bis überwiegend	6	109 (49 – 188)	1.590 (1.100 – 2.150)	18 / 23 %	175 (130 – 200)	640 (279 – 1.047)	505 (205 – 986)
1945 bis 1969	keine bis geringfügige	3	23 (2 – 41)	1.680 (961 – 2.078)	6 / 82 %	105 (67 – 164)	220 (30 – 374)	120 (- 31 – 225)
	mittlere bis überwiegend	5	99 (45 – 144)	1.570 (760 – 2.221)	14 / 19 %	135 (86 – 163)	730 (491 – 1.026)	600 (352 – 905)
nach 1990	1 KF aus 2015 mit einbezogen	2	162	1.560	19 / 17 %	130	1.235	1.000

* norm. KP – um Wert überschüssiger Flächen bereinigter Kaufpreis
 norm. Fläche – um überschüssige Flächen bereinigte Grundstücksfläche,
 BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent),
 WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²)

Anz. KF – Anzahl der Kauffälle
 BRW – Bodenrichtwert (in €/m²),
 Wfl – Wohnfläche (in m²)
 GF – Gebäudefaktor (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 242 geeignete Kauffälle über Einfamilienhäuser zur Verfügung.

Merkmale der Grundstücke:

Baujahr der Gebäude vor 1990 (159 Kauffälle)	Baujahr der Gebäude nach 1990 (65 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 Nebengebäuden und bis zu zwei Garagen	Wohnhaus mit Nebengebäude und bis zu 2 Garagen
Bodenwertniveau (BWN): 5 €/m ² bis 55 €/m ²	Bodenwertniveau (BWN): 7 €/m ² bis 52 €/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 bis 2017										
Baujahr	Standardstufe	Modernisierungen	Anz. KF	Ø Wfl (m ²)	Ø Kaufpreis (Spanne) (T€)	Ø WFP (€/m ²)	Ø Sachwert (Spanne) (T€)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m ²)/(%)	Ø SWF (Spanne)	
vor 1945	1	keine	7	150	23 (10–40)	185	55 (36–95)	16 / 59 %	0,44 (0,26–0,70)	
		geringe	11	130	36 (19–70)	285	62 (39–89)	17 / 43 %	0,61 (0,21–0,97)	
		mittlere	7	120	52 (28–79)	430	78 (58–104)	15 / 27 %	0,67 (0,35–0,90)	
		überwiegend	4	125	100 (78–130)	795	117 (87–150)	27 / 19 %	0,87 (0,73–0,97)	
	2	geringe	18	125	56 (25–90)	470	81 (60–136)	19 / 37 %	0,70 (0,37–1,13)	
		mittlere	21	130	76 (50–125)	590	111 (75–165)	21 / 26 %	0,70 (0,40–1,01)	
		überwiegend	27	140	120 (57–200)	890	157 (101–238)	21 / 16 %	0,78 (0,31–1,24)	
	3	überwiegend	7	145	161 (120–250)	1.145	201 (117–350)	22 / 14 %	0,85 (0,56–1,13)	
	1945 bis 1969	1	keine	4	110	23 (18–30)	245	58 (35–83)	17 / 80 %	0,42 (0,28–0,61)
			geringe	5	110	32 (17–40)	290	61 (45–78)	13 / 47 %	0,52 (0,37–0,62)
2		geringe	5	135	54 (30–65)	400	91 (64–120)	17 / 32 %	0,61 (0,47–0,89)	
		mittlere	9	130	63 (30–122)	490	110 (46–186)	18 / 23 %	0,63 (0,25–1,10)	
		überwiegend	7	130	108 (80–140)	840	141 (104–173)	22 / 18 %	0,77 (0,55–0,97)	

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr <u>vor</u> 1990 – 2015 bis 2017									
Bau-jahr	Standard-stufe	Modernisie-rungen	Anz. KF	Ø Wfl (m²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø WFP (€/m²)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m²)/(%)	Ø SWF (Spanne)
1970 bis 1990	1	geringe	2 ^{FD}	95	75	795	104	25 / 30 %	0,72
		mittlere	2 ^{SD}	85	61	630	96	20 / 23 %	0,57
	2	keine bis geringe	3 ^{FD}	130	78 (65 – 100)	650	152 (116 – 190)	19 / 24 %	0,52 (0,43 – 0,60)
			3 ^{SD}	135	68 (44 – 84)	520	145 (128 – 165)	13 – 20 %	0,47 (0,31 – 0,66)
		mittlere	8 ^{SD}	130	107 (54 – 130)	890	171 (104 – 249)	19 / 21 %	0,66 (0,38 – 1,08)
		überwiegend	7	135	119 (72 – 168)	905	185 (154 – 214)	29 / 22 %	0,65 (0,41 – 0,85)
	3	überwiegend	3	115	131 (106 – 152)	1.300	182 (141 – 213)	27 / 14 %	0,76 (0,50 – 1,08)
Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr <u>nach</u> 1990 – 2014 bis 2017									
Bau-jahr	Standard-stufe	Baujahr der Gebäude <i>Modernisierung</i>	Anz. KF	Ø Wfl (m²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø WFP (€/m²)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø BRW / Ø BWA* (€/m²)/(%)	Ø SWF (Spanne)
1991 bis 2013	2	1992 – 1997 <i>keine</i>	13	145	145 (100 – 199)	1.020	205 (128 – 268)	26 / 16 %	0,72 (0,57 – 0,96)
	3	1993 – 2004 <i>keine / teilweise</i>	23 ^{SD(-)}	130	139 (53 – 215)	1.090	187 (133 – 331)	25 / 13 %	0,75 (0,30 – 1,15)
			11 ^{SD(+)}	150	179 (115 – 283)	1.205	250 (177 – 366)	20 / 10 %	0,73 (0,51 – 0,90)
		1992 – 2004 <i>keine / teilweise</i>	5 ^{WD(-)}	95	133 (105 – 168)	1.405	176 (134 – 220)	24 / 15 %	0,77 (0,67 – 0,96)
	2 ^{WD(+)}		130	202	1.605	302	23 / 15 %	0,67	
	4	1995 – 2011 <i>keine</i>	6 ^{SD}	125	174 (123 – 285)	1.385	255 (205 – 322)	26 / 14 %	0,68 (0,49 – 0,89)
		2005 – 2013 <i>keine</i>	2 ^{WD}	120	190	1.665	255	27 / 13 %	0,77
5	2000 – 2012 <i>keine</i>	3	160	200 (175 – 239)	1.360	328 (268 – 412)	32 / 18 %	0,62 (0,58 – 0,65)	

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

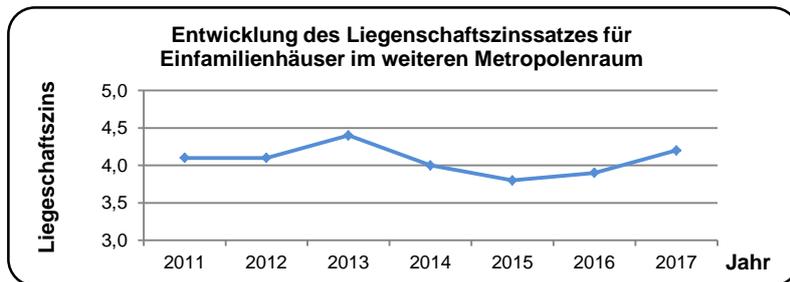
8.4 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren für Einfamilienhäuser

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2017 des Landes Brandenburg übernommen.¹¹

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser standen im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 125 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2017 zur Verfügung.

¹¹ Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird im Anhang 6 erläutert.

Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser (Datenbasis 2015 – 2017)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (360 Kauffälle)			
Bodenwert	6 €/m ² – 95 €/m ²	31 €/m ²	4,2 % (1,2 % – 10,3 %)
Wohnfläche	70 m ² – 257 m ²	129 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 65 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,3– 28,7	15,5	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² – 8,0 €/m ²	5,5 €/m ²	



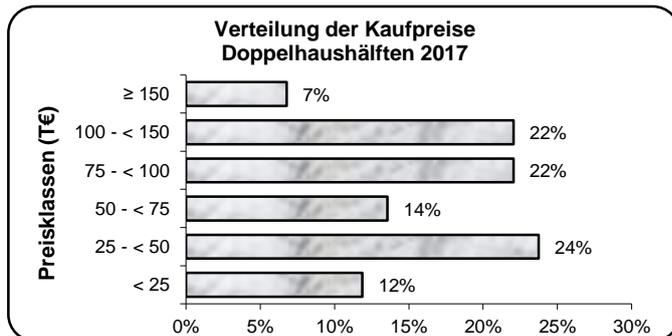
Das nebenstehende Diagramm zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes der letzten Jahre für den weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte, die der Obere Gutachterausschuss jährlich veröffentlicht hat.

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

8.5 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

8.5.1 Preisniveau und Vergleichspreise von Doppelhaushälften

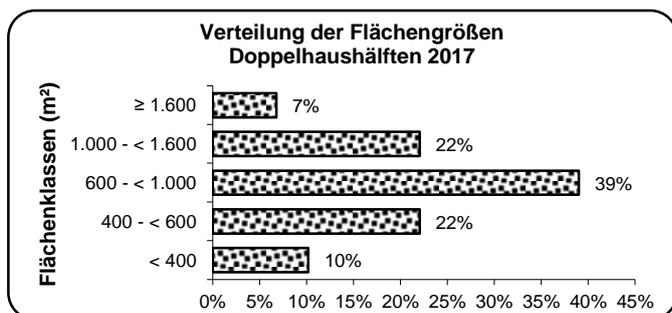
Im Berichtszeitraum stehen 59 geeignete Doppelhaushälften zur Auswertung zur Verfügung. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Vertrag weniger. Der Geldumsatz lag bei rd. 4,6 Mio. € (Vorjahr: 4,1 Mio. €).



61 % der verkauften Doppelhaushälften befinden in den Städten der Landkreise. Das Baualter, der Zustand der Gebäude und die Lage beeinflussten den Preis.

Die Kaufpreise aller Doppelhaushälften streuten in einer Bandbreite von 3 T€ bis 230 T€ und lagen im Durchschnitt bei rd. 78 T€.

Aus der Verteilung ergibt sich ein Zentralwert in Höhe von 75 T€.



Die Grundstücke waren zwischen 197 m² und 3.228 m² groß. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei etwa 875 m².

Gemäß der Verteilung ergab sich ein Medianwert von rd. 760 m².

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

Die Wohnflächen der Doppelhaushälften betragen 60 m² bis 202 m² und im Durchschnitt rd. 115 m².

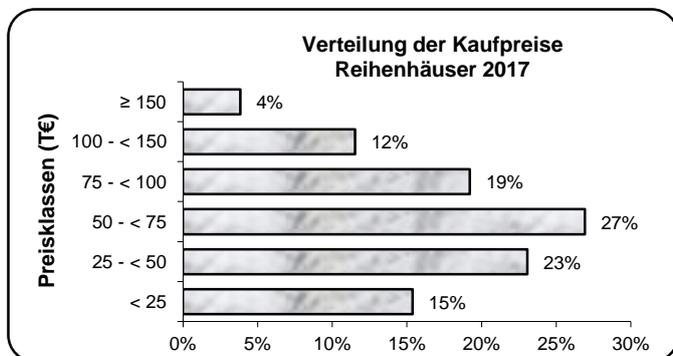
Die nun folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der 32 im Berichtsjahr und 74 in den Jahren 2015 und 2016 verkauften Doppelhaushälften, deren Daten für eine Auswertung geeignet waren. Sind in manchen Kategorien nur einzelne Kauffälle vorhanden, werden diese auf datenschutzrechtlichen Gründen nicht dargestellt.

Preisniveau der Doppelhaushälften in den Landkreisen SPN und OSL – 2015 bis 2017								
Bau-jahr	Modernisie-rungen	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1945	keine	8	18 (4 – 28)	870 (449 – 1.644)	24 / 106 %	105 (75 – 141)	170 (36 – 298)	28 (- 71 – 207)
	geringfügige	10	31 (15 – 41)	740 (404 – 1.233)	20 / 47 %	95 (80 – 114)	325 (150 – 426)	175 (52 – 299)
	mittlere	26	56 (16 – 90)	820 (197 – 1.540)	20 / 29 %	105 (60 – 168)	545 (200 – 1.033)	385 (69 – 703)
	mittlere bis überwiegend	14	86 (52 – 116)	710 (346 – 1.177)	29 / 21 %	95 (70 – 135)	915 (610 – 1.467)	715 (455 – 1.180)
	überwiegend, umfangreich	19	125 (80 – 220)	730 (370 – 1.466)	29 / 16 %	115 (70 – 202)	1.125 (650 – 1.722)	940 (543 – 1.343)
1945 bis 1970	keine bis geringfügige	6	27 (17 – 36)	880 (396 – 1.201)	15 / 46 %	105 (68 – 165)	265 (179 – 438)	145 (90 – 260)
	mittlere	6	55 (17 – 80)	860 (420 – 1.269)	18 / 26 %	120 (75 – 160)	475 (227 – 888)	375 (80 – 757)
	mittlere bis überwiegend	6	61 (40 – 86)	860 (347 – 1.272)	12 / 15 %	105 (87 – 123)	605 (369 – 800)	520 (324 – 758)
1991 bis 2013		11	128 (110 – 150)	370 (242 – 564)	36 / 10 %	130 (90 – 226)	1.055 (487 – 1.333)	940 (459 – 1.142)

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
Wfl – Wohnfläche (in m²) WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²) GF – Gebädefaktor (in €/m²)

8.5.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Reihenhäusern

Im Berichtszeitraum wurden 26 Reihenhäuser, drei mehr als im Jahr 2016, ohne ungewöhnliche und persönliche Umstände veräußert. Die Reihenhäuser befinden sich zu 85 % in den Städten der beiden Landkreise.

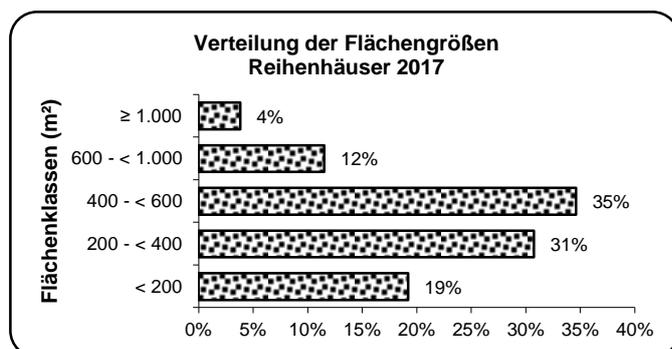


Die Kaufpreisspanne reichte von 6 T€ bis 150 T€. Das arithmetische Preismittel aller Reihenhäuser betrug rd. 62 T€.

Der Zentralwert für ein Reihenhäusergrundstück lag bei 59 T€.

Die 14 Reihenzwischenhäuser kosteten durchschnittlich 66 T€ und die 12 Reihenendhäuser hingegen im Mittel nur 56 T€.

Die Häuser hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 90 m² (Spanne: 55 m² bis 167m²). Beeinflusst wird die Größe der Wohnfläche durch die Anzahl der Geschosse und den Grad des Dachgeschossausbaus.



Die veräußerten Reihenhausergrundstücke hatten eine Größe von 147 m² bis 1.069 m².

Sie waren im Durchschnitt rd. 420 m² groß. Der Medianwert lag bei 390 m².

Die Mittelhausergrundstücke waren durchschnittlich 310 m² (ohne Berücksichtigung überschüssiger Flächen) groß.

Die Endhausergrundstücke hatten eine mittlere Größe von 500 m²

Die nun folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der 22 Reihenhäuser aus dem Berichtsjahr und 31 aus den Jahren 2015 und 2016, deren Daten für eine Auswertung geeignet waren.

Preisniveau der Reihenhäuser in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz – 2015 bis 2017								
Baujahr	Modernisierungen	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1945	keine bis geringfügige	8	14 (4 – 30)	420 (147 – 824)	18 / 62 %	75 (55 – 101)	175 (57 – 300)	80 (- 51 – 197)
	mittlere	5	38 (31 – 50)	320 (147 – 642)	20 / 18 %	67 (64 – 72)	570 (477 – 769)	475 (335 – 694)
	überwiegend	5	71 (55 – 99)	495 (147 – 1.069)	27 / 16 %	85 (65 – 114)	865 (613 – 1.123)	725 (528 – 917)
	überwiegend, umfangreich	9	87 (61 – 118)	240 (145 – 345)	22 / 7 %	95 (60 – 187)	1.025 (535 – 1.508)	960 (480 – 1.449)
1945 bis 1969	geringe bis mittlere	5	49 (32 – 82)	570 (325 – 977)	18 / 25 %	120 (83 – 167)	405 (321 – 500)	310 (124 – 406)
	überwiegend, umfangreich	3	124 (102 – 150)	440 (233 – 791)	40 / 16 %	95 (87 – 101)	1.345 (1.133 – 1.724)	1.105 (1.037 – 1.204)
1970 bis 1990	mittlere	2	64	840	15 / 19 %	105	630	515
	überwiegend, umfangreich	4	118 (70 – 200)	520 (273 – 862)	24 / 11 %	90 (55 – 120)	1.285 (886 – 1.667)	1.153 (758 – 1.451)
1991 bis 2013		4 ^{REH}	130 (100 – 200)	370 (231 – 469)	34 / 9 %	130 (115 – 135)	1.005 (781 – 1.481)	920 (696 – 1.350)
		8 ^{RMH}	113 (80 – 175)	250 (174 – 327)	33 / 7 %	110 (80 – 120)	1.025 (696 – 1.458)	950 (648 – 1.330)

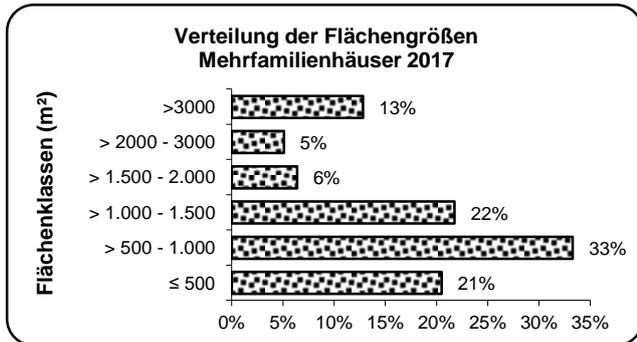
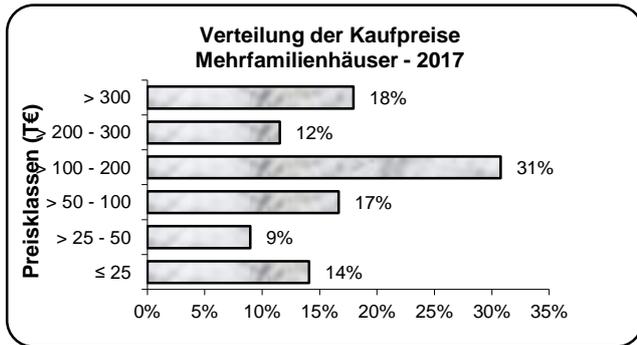
* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
 Wfl – Wohnfläche (in m²), WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²), GF – Gebädefaktor (in €/m²)
 REH – Reihenhäuser, RMH – Reihennittelhäuser

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau und Vergleichspreise

Im Berichtszeitraum wurden 78 Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz abgeschlossen. Das sind 20 mehr als im Vergleichszeitraum 2016.

Der Geldumsatz lag bei 25,6 Mio. €, 15,9 Mio. € mehr als im Jahr 2016. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich zu 78 % der Immobilien in den Städten, die meisten in den Städten Forst (Lausitz) (21 Verträge) und Guben (12 Verträge) sowie Schwarzheide und Senftenberg (zus. 11 Verträge).



Die Preisspanne von 72 einzelnen Mehrfamilienhäusern reichte von 5,5 T€ bis 1.080 T€, je nach Alter und Zustand der Gebäude und deren Lage.

5 Verträge erstreckten sich auch über mehrere Gebäude. Für diese Immobilien wurden Preise zwischen 500 € und 2,5 Mio. € vereinbart. Eine Kaufpreisaufteilung war nicht möglich

Auch der Verkauf kompletter Siedlungen fand statt.

Die Größen der einzelnen Mehrfamilienhaus - Grundstücke variierten von 123 m² bis 8.180 m².

Kauffälle über Grundstücke mit mehreren Gebäuden hatten Verkaufsflächen von 1.000 m² bis 3,2 ha an verschiedenen Standorten als Paketverkäufe.

Größere Grundstücke besaßen meistens größere Freiflächen. Die Verteilung der veräußerten Grundstücksgrößen ist aus dem nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von Mehrfamilienhäusern aus Verkäufen der Jahre 2015 - 2017, von denen weitere Informationen zur Verfügung standen und die für eine Veröffentlichung geeignet waren.

Preisniveau von Mehrfamilienhäusern in den Landkreisen SPN und OSL 2015 - 2017									
Bau-jahr	Modernisierungen	KF*	Ø KP (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	WE / leer* / %	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1945	keine bis geringfügige	27 [#]	49 (5,5 – 110)	1.328 (257 – 7.502)	21 / 60 %	397 (185 – 770)	7 / 72	111 (11 – 429)	63 (- 16 – 380)
	mittlere	19	148 (67 – 300)	1106 (300 – 2.295)	31 / 18 %	382 (205 – 809)	6 / 24	430 (160 – 766)	356 (129 – 690)
		5	324 (110 – 660)	4.097 (427 – 9.838)	23 / 19 %	1.003 (725 – 1.323)	15 / 22	320 (152 – 538)	276 (93 – 472)
	überwiegend	26 [#]	262 (97 – 880)	1.065 (228 – 3.082)	33 / 11 %	455 (119 – 2.105)	7 / 16	652 (243 – 1.146)	581 (221 – 1.081)
1945 bis 1969	keine bis geringfügige	7 [#]	76 (24 – 233)	9.954 (402 – 33.381)	13 / 43 %	668 (266 – 1.395)	10 / 76	125 (33 – 319)	90 (7 – 296)
	mittlere bis überwiegend	7	191 (112 – 398)	1.344 (670 – 2.295)	23 / 14 %	359 (240 – 512)	6 / 27	635 (219 – 1.658)	564 (190 – 1.605)
		3	693 (400 – 930)	6.659 (3.145 – 12.995)	23 / 14 %	2.120 (1.775 – 2.679)	39 / 29	326 (210 – 421)	280 (186 – 369)

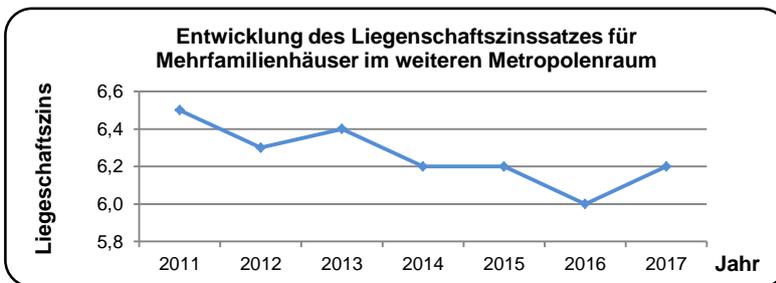
* KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
Wfl – Wohnfläche (in m²), WE – Ø Anzahl der Wohneinheiten im Objekt, leer – Ø Leerstandsquote (in %)
WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²) GF – Gebädefaktor (in €/m²)

auch Grundstücke mit mehreren Gebäuden

8.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser¹²

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2017 des Landes Brandenburg übernommen. Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser standen im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 234 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2017 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2015 – 2017)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (234 Kauffälle)			
Bodenwert	2 €/m ² – 105 €/m ²	34 €/m ²	6,2 % (1,7 % – 12,7 %)
Wohn- und Nutzfläche	156 m ² – 6.871 m ²	537 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 20,3	10,6	
monatliche Nettokaltmiete	2,7 €/m ² – 9,7 €/m ²	4,7 €/m ²	



Das nebenstehende Diagramm zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes der letzten 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.

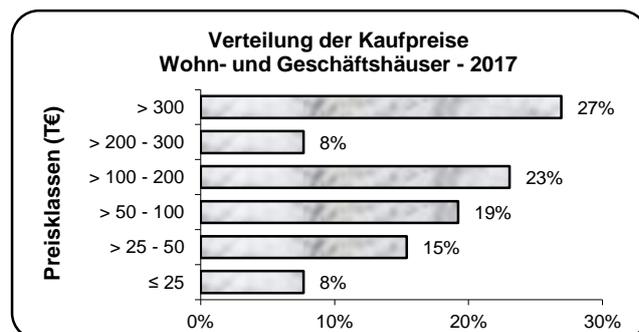
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau und Vergleichspreise

8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2017 wurden in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 26 Wohn- und Geschäftshäuser in die Datenbank aufgenommen. Diese befinden sich zu 77 % in den Städten der Landkreise. Die meisten dieser Immobilien wurden in den Städten Senftenberg (3 Verträge) Guben (3 Verträge) und Forst (Lausitz) (4 Verträge) veräußert. Der Geldumsatz lag bei rd. 5,4 Mio. € (Vorjahr: 7,2 Mio. €).

Die Kaufpreisspanne reichte von 3 T€ bis 700 T€. Im Durchschnitt lag der Preis bei rd. 209 T€.

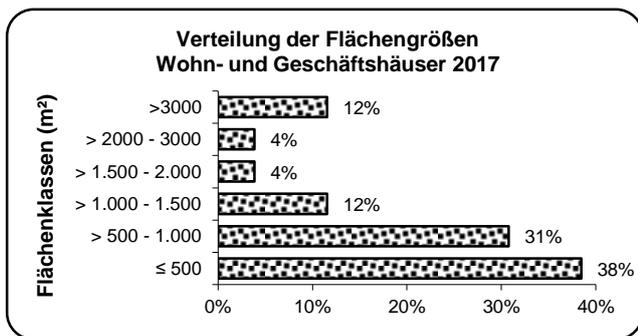


Im nebenstehenden Diagramm wird die Preisverteilung der Wohn- und Geschäftshäuser im Jahr 2017 dargestellt.

Ca. 1/3 dieser Immobilien erzielen Preise größer 200 T€.

Der Medianwert liegt bei rd. 134 T€.

¹² Rahmenbedingungen und Erläuterungen in Anlage 6



Die Größen dieser Wohn- und Geschäftshausgrundstücke variierten von 208 m² in den Innenstadtlagen bis 8.336 m² im ländlichen Raum.

Die Verteilung der veräußerten Grundstücksgrößen ist im nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

Der Medianwert liegt bei 675 m².

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern aus den Jahren 2015 - 2017, von denen weitere Informationen zur Verfügung standen und die für eine Veröffentlichung geeignet waren. Die Kaufpreise werden insbesondere durch das Baujahr, den Modernisierungszustand, die Größe des Objektes sowie deren Lage beeinflusst.

Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern in den Landkreisen SPN und OSL – 2015 - 2017									
Baujahr	Modernisierungen	KF*	Ø KP (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø W-Nfl* (Spanne) m²	W-G / leer* / %	Ø NFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1945	keine bis geringfügige	12	34 (7 – 63)	1.280 (279 – 2.522)	27 / 85 %	620 (210 – 1.479)	5 / 86	78 (24 – 214)	34 (- 27 – 158)
	mittlere	13	154 (50 – 450)	1.724 (480 – 8.336)	32 / 23 %	530 (160 – 1.903)	5 / 17	333 (66 – 776)	266 (39 – 627)
	überwiegend	8	205 (110 – 400)	463 (202 – 885)	67 / 16 %	244 (110 – 385)	3 / 12	855 (520 – 1.399)	731 (376 – 1.264)
5		612 (300 – 936)	616 (329 – 936)	57 / 9 %	608 (236 – 1.409)	10 / 20	600 (368 – 900)	542 (354 – 779)	
1960 – 1990	überwiegend	3	257 (110 – 470)	500 (304 – 786)	51 / 12 %	385 (311 – 525)	4 / 12	620 (349 – 895)	560 (274 – 841)
1990 – 2013		4	720 (100 – 2.148)	3.259 (964 – 6.018)	32 / 10 %	993 (152 – 3.320)	2 / 33	932 (556 – 1.473)	854 (489 – 1.369)

* 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 (in €/m²) GF – Gebädefaktor (in €/m²)

8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Berichtsjahr wurden acht Verträge über Büro- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Fünf dieser Immobilien befinden sich im Raum des Landkreises Oberspreewald-Lausitz und drei im Landkreis Spree-Neiße. Dabei handelte es sich um sehr unterschiedliche Einzelobjekte sowie einen Bürokomplex.

Die Preisspanne reichte von 10 T€ bis 1,35 Mio. €. Es ergab sich ein Geldumsatz in Höhe von 2,24 Mio. €. Die Preise werden im Wesentlichen durch die Größe, Verwendungsfähigkeit und die Lage sowie den Zustand des Objektes bestimmt. Die Grundstücke, auf denen diese Büro- und Verwaltungsgebäude (bekannte Baujahre: 1950 bis 1995) stehen, sind zwischen 910 m² und 55.935 m², im Durchschnitt rd. 9.000 m² groß. Von einigen Objekten konnten die Nutzflächen ermittelt werden. Diese betragen 130 m² bis 1.700 m².

Für die Preisanalysen wurden gleichartige Objekte der Jahre 2015 bis 2017 zusammengefasst. Objekte mit Baujahren vor 1945 wurden aktuell nicht vermarktet.

Deshalb wird hierfür auf die Ergebnisse des Vorjahres verwiesen:

Ungenutzte und sanierungsbedürftige Bürogebäude mit einem **Baujahr vor 1945** lagen mit ihren Kaufpreisen im Wesentlichen, mitunter weit, unter dem angemessenen Bodenpreis. Vier derartige Grundstü-

cke erzielten zwischen 10 T€ und 30 T€ bei einer mittleren Grundstücksgröße von rd. 2.000 m² und einem mittleren Bodenrichtwertniveau von 23 €/m².

Für zwei überwiegend bis umfangreich modernisierte Bürogebäude wurde ein **Nutzflächenpreis** von rd. **855 €/m²** Nutzfläche und ein **Gebäudefaktor** von rd. **820 €/m²** ermittelt. Der Bodenwertanteil lag bei rd. 4 %, das Bodenrichtwertniveau zwischen 26 €/m² und 60 €/m².

Es gab auch Immobilien, die im Paket den Eigentümer wechselten. Zu dieser Kategorie gehören z. B. Grundstücke, die durch Post- und Paketdienstleister genutzt werden. Für größere noch genutzte Immobilien wurden im Durchschnitt rd. 286 T€ gezahlt.

Für den Zeitraum 2015 – 2017 liegen aktuell drei Kauffälle über Büroimmobilien, die nach 1945 errichtet wurden vor. Die Kaufpreise dieser lagen im Durchschnitt bei rund 62 T€. Die durchschnittliche Nutzfläche der Objekte betrug 462 m² bei Nutzflächenpreisen von 164 €/m² und einem Gebäudefaktor von 99 €/m².

8.7.2 Geschäftsgebäude

Im Jahr 2017 wurden vier kleinere Geschäftshäuser, fünf Verkaufsstellen, elf Verbrauchermärkte sowie eine ehemalige Kaufhalle und zwei Autohäuser mit Werkstatt veräußert. Der Geldumsatz belief sich auf 29 Mio. €. Die Preisspanne reichte von 10 T€ bis 8,2 Mio. €. Die Grundstücke waren zwischen 314 m² und 47.351 m² groß.

Für einige Immobilien konnten die relevanten Daten erfasst und ausgewertet werden. Sie sind in der folgenden Tabelle mit den Kauffällen aus den Jahren 2015 und 2016 zusammengestellt.

Preisniveau von Geschäftshäusern in den Landkreisen SPN und OSL 2015 - 2017							
Baujahre	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Flächen (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Nfl (Spanne) m²	Ø NFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
kleinere Geschäftshäuser (keine oder geringfügige Modernisierung) (2015/2016)							
< 1945	3	33 (9 – 55)	520 (239 – 833)	23 / 41 %	135 (85 – 200)	225 (106 – 292)	145 (39 – 236)
Kaufhallen (keine oder geringfügige Modernisierung) (2015/2016)							
1960 - 1990	7	53 (10 – 169)	1.400 (375 – 2.998)	28 / 67 %	540 (270 – 1.315)	85 (20 – 129)	25 (- 43 – 80)
Verbrauchermärkte, Discounter (Weiterverkauf) (2015 - 2017)							
1991 - 1999	9	1.930 (150 – 8.200)	12.491 (2.955 – 47.351)	25 / 33 %	3.545 (890 – 10.700)	370 (133 – 787)	286 (68 – 725)
Verbrauchermärkte, Discounter (Weiterverkauf) (2015 – 2017)							
nach 2000 oder nach 1990 und modernisiert	11	1.741 (890 – 5.485)	5.717 (4.130 – 11.402)	29 / 10 %	1.386 (985 – 3.560)	1.236 (856 – 1.813)	1.114 (752 – 1.762)
	2	773	6.500	28 / 25 %	1.780	435	325
Autohäuser (2015/2016)							
ab 1960	2	270	5.670	47 / 63 %	1.090	265	95

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

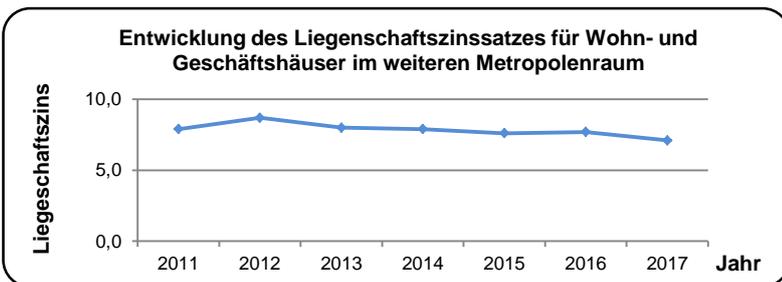
8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2016 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 Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 59 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2017 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2015 – 2017)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städten (59 Kauffälle)			
Bodenwert	9 €/m ² – 140 €/m ²	47 €/m ²	7,1 % (3,2 % – 11,3 %)
Wohn- und Nutzfläche	138 m ² – 2.633 m ²	472 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 69 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,1 – 20,2	10,2	
monatliche Nettokaltmiete	3,3 €/m ² – 8,9 €/m ²	5,4 €/m ²	



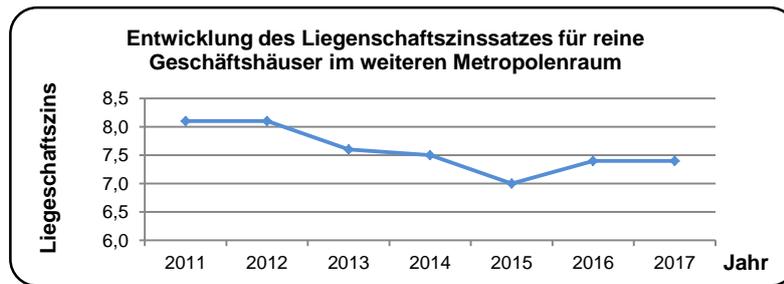
Das nebenstehende Diagramm zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes der letzten Jahre für den weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte, die der Obere Gutachterausschuss jährlich veröffentlicht hat.

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

8.7.3.2 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für reine Geschäftshäuser standen im weiteren Metropolitanraum insgesamt 30 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2017 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2015 – 2017)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolitanraum (30 Kauffälle)			
Bodenwert	20 €/m ² – 320 €/m ²	84 €/m ²	7,4 % (4,4 % – 12,4 %)
Wohn- und Nutzfläche	155 m ² – 8.118 m ²	1.838 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 50 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,9 – 18,1	10,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,8 €/m ² – 11,6 €/m ²	6,7 €/m ²	



Das nebenstehende Diagramm zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes der letzten Jahre für den weiteren Metropolitanraum, 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.

8.7.4 Hotels und Gaststätten

In den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden im Berichtszeitraum ein ehemaliges Hotel und vier ehemalige Gaststätten unterschiedlicher Baujahre in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die Kaufpreise dieser leerstehenden Objekte lagen im Durchschnitt bei 226 T€. Die Preise reichten von 1,6 T€ bis 700 T€. Die mittlere Grundstücksgröße betrug rd. 8.000 m².

Detaillierte Auswertungen sind aufgrund der Datenlage nicht möglich.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

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 2017 nahmen im Berichtsgebiet 47 Grundstücke mit derartigen Gebäuden, teilweise als Gebäudekomplexe am Grundstücksmarkt teil.

Je nachdem, in welchem Zustand die Immobilien waren und wie viele Gebäude zu ihnen gehörten, reichte die Kaufpreisspanne von 1 T€ bis 2,1 Mio. €. Ihr Gesamtumsatz betrug rund 7,4 Mio. €.

Die Grundstücke waren zwischen 120 m² bis 5,3 ha groß. Diese Immobilien befinden sich teilweise in Gewerbegebieten und teilweise in den Ortslagen.

Unter diesen Objekten befanden sich:

- Sechs Werkstätten mit Kaufpreisen von 20 T€ bis 375 T€ und Grundstücksgrößen bis 1 ha
- 17 Industriebauten bei Kaufpreisen zwischen 15 T€ und ca. 1 Mio. € und Grundstücksgrößen bis 5,3 ha
- 19 Lagergebäude. Die Preise lagen hier zwischen 1 T€ und 2,1 Mio. €.
- Fünf landwirtschaftliche Objekte. Auch hier besaßen die vereinbarten Kaufpreise ein breites Spektrum von 1,5 T€ bis 110 T€.

Detaillierte Auswertungen sind aufgrund der Datenlage nicht möglich.

8.9 Sonstige bebaute Objekte

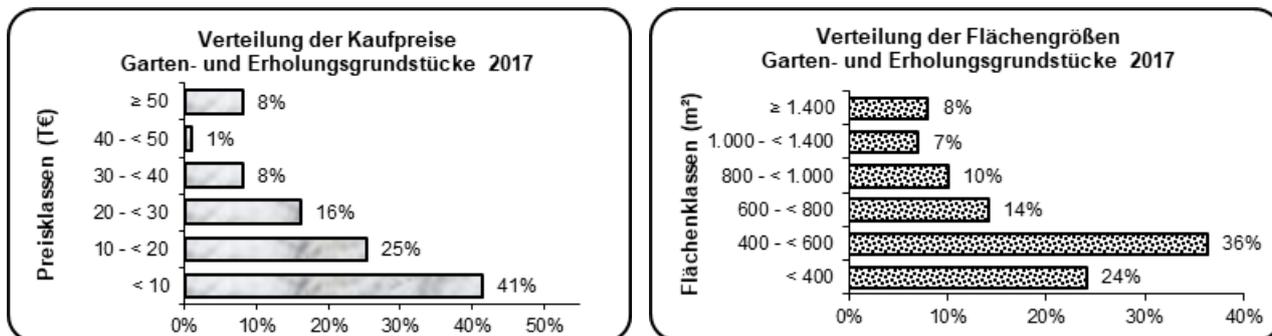
8.9.1 Garten- und Erholungsgrundstücke

Im Berichtszeitraum wechselten 99 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. 2,0 Mio. €. Der arithmetische Mittelwert der Kaufpreise lag bei ca. 21.000 €, der Medianwert bei 11.000 €.

Darunter befanden sich vier Ferienhäuser mit einem Geldumsatz von 335.000 € und neun Gartengrundstücke mit Gartenlauben. Deren Geldumsatz lag bei rd. 29.000 €.

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 – 2017				
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Flächengröße (Spanne) m²	Flächenumsatz m²
Wochenendhäuser und Bungalows	86	19 (1 – 150)	600 (190 – 2.500)	53.000
Lauben und Bungalows in Gärten	9	3 (<1 – 7,5)	1.500 (560 – 5.500)	16.200

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 – 2017				
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				
39	18 (1,5 – 80)	550 (190 – 2.500)	35 (16 – 70)	540 (50 – 1.700)
Wochenendhäuser und Bungalows in Ortslagen oder Außenbereich, Baujahre vor 1990				
6	27 (4 – 50)	830 (400 – 1.200)	57 (27 – 104)	700 (180 – 1.400)
Gartenlauben, Baujahre vor 1990				
3	4,5 (1,5 – 7,5)	2.200 (565 – 5.500)	42 (34 – 48)	118 (31 – 221)

* 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 – 2013 bis 2017			
Wochenendhausgebiet	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis Spanne in (T€)	Ø Flächengröße Spanne in (m²)
Landkreis Spree-Neiße			
Drebkau OT Domsdorf, Kleingartenanlage Steinitz	5	5,2 1,5 – 8,5	430 390 – 530
Felixsee OT Bohsdorf, Bungalowsiedlung am Felixsee	13	12,7 1,0 – 55,0	370 300 – 474
Neiße-Malxetal OT Klein Kölzig / Groß Kölzig, Bungalowsiedlung am Ziegeleiteich	5	10,5 4,3 – 23,0	346 190 – 462
Neuhausen/Spree OT Neuhausen, Bungalowsiedlung „Waldsiedlung“	13	17,5 4,0 – 72,0	650 415 – 930
Neuhausen/Spree OT Bagenz, Bungalowsiedlungen am Spremberger See	24	17,2 6,0 – 80,0	540 213 – 1.300
Neuhausen/Spree OT Klein Döbbern, Bungalowsiedlungen am Stausee	58	14,5 1,0 – 80,0	420 270 – 760
Schenkendöbern OT Groß Drewitz, Bungalowsiedlung am Göhlensee	11	15,0 2,5 – 40,0	370 168 – 680
Schenkendöbern OT Pinnow, Bungalowsiedlungen am Pinnower See	52	16,0 3,0 – 40,0	590 250 – 3.600
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung „Weißer Berg“	25	15,4 1,0 – 33,0	905 410 – 1.650
Spremberg OT Sellessen, Bungalowsiedlung Bühlow Nord	19	9,0 4,0 – 28,0	445 340 – 608

Preisniveau von Wochenendhäusern / Bungalows in Erholungsgebieten der Landkreise – 2013 bis 2017			
Wochenendhausgebiet	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis Spanne in T€	Ø Flächengröße Spanne in m²
Landkreis Oberspreewald-Lausitz			
Annahütte, Erholungsgebiet „Kristall“	9	6,6 1,0 – 16,5	670 277 – 1.050
Großmehlen, GT Kleinkmehlen, Erholungsgebiet „Am Kutschenberg“	24	15,7 3,0 – 64,0	525 400 – 814
Kittlitz, GT, Schönfeld Erholungsgebiet „Am Silbersee“	5	7,8 2,0 – 17,0	420 340 – 554
Lauchhammer, OT Grünewalde, Erholungsgebiet „Grünewalder Lauch“	22	19,9 2,0 – 55,0	530 311 – 839
Lübbenau, Erholungsgebiete „Dorotheen-Graben“, „Kraftwerkstr.“	5	6,5 3,0 – 10,3	980 363 – 1.367
Lübbenau, sonstige Standorte im Außenbereich	8	40,1 3,00 – 130,00	3.333 907 – 15.787
Senftenberg, Bungalowsiedlung „Waldeck“	4	17,8 7,0 – 24,0	475 333 – 596

8.9.2 Weitere sonstige Gebäude

Die Preise für sechs ehem. Schul-, Kita-, bzw. Wohnheimgebäude reichten von 10 T€ bis 260 T€ (im Mittel 93 T€) je nachdem, welche zukünftige Nutzung geplant ist. Die mittlere Grundstücksgröße lag bei rd. 3.100 m².

Zwei ehemalige Veranstaltungsgebäude (u.a. Spielhalle) wurden im Jahr 2017 für durchschnittlich 115 T€ an den Markt gebracht. Derartige Grundstücke konnten für 110 T€ bis 120 T€ erworben werden. Die Grundstücke waren im Durchschnitt rd. 4.000 m² groß.

Auch Grundstücke für Versorgungseinrichtungen nahmen am Markt teil. Sie wurden für durchschnittlich 26 T€ verkauft. Die Preise variierten von 1 T€ bis 88 T€.

In Einzelfällen wurden auch Teile von Flugplätzen, eine ehemalige Kirche, ein Ausstellungsgebäude, Bahngelände sowie ein ehemaliges Kulturhaus verkauft. Aufgrund der Einzelfälle kann keine weitere Auswertung erfolgen.

Weiterhin wurden im Jahr 2017 neun Villen bzw. Guts- oder Herrenhäuser in beiden Landkreisen verkauft. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 6 T€ bis 720 T€ und betragen im Mittel rd. 293 T€. Für nur wenige Kauffälle konnten die benötigten Daten erfasst werden. Daher wird die Auswertung für die Jahre 2014 bis 2017 erstellt.

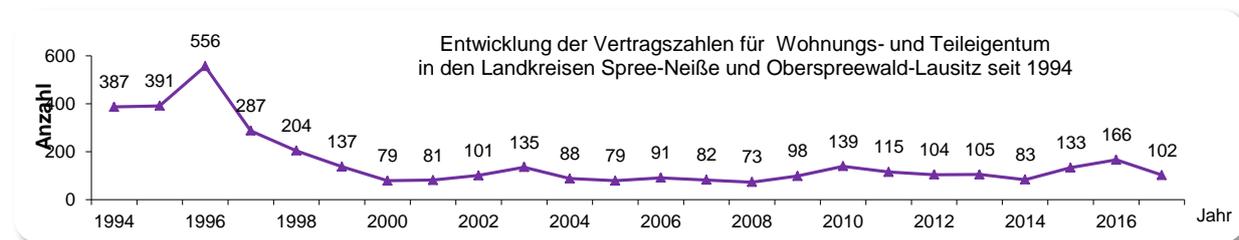
Preisniveau und Wohnflächenpreise für Villen und Herrenhäuser in den LK SPN und OSL – 2014 bis 2017								
Bau-jahr	Modernisie-rungen	Anz. KF*	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Fläche (Spanne) m²	Ø BRW / Ø BWA* €/m² / %	Ø Wfl* (Spanne) m²	Ø WFP* (Spanne) €/m²	Ø GF* (Spanne) €/m²
vor 1950	geringfügige bis mittlere	5	85 (53 – 126)	2.298 (925 – 4.105)	14 / 25	234 (200 – 279)	371 (241 – 600)	284 (173 – 518)
	überwiegend	6	369 (200 – 615)	2.298 (1.334-55.971)	20 / 13	488 (290 – 662)	758 (333 – 1.025)	644 (281 – 963)

* Anz. KF – Anzahl der Kauffälle, BRW – Bodenrichtwert (in €/m²), BWA – Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis (in Prozent)
Wfl – Wohnfläche (in m²) WFP – Wohnflächenpreis (in €/m²) GF – Gebädefaktor (in €/m²)

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeiner Überblick

Die Anzahl der Verträge auf dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist im Berichtsjahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um ca. 39 % gefallen. Das Diagramm gibt einen Überblick über die Entwicklung.



Wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht, ist dabei aber der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr nur gering rückläufig.

Umsätze für Wohnungs- und Teileigentum – 2016 / 2017 insgesamt						
Landkreis	Anzahl der Kauffälle		Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz (Mio. €)		Veränderung zum Vorjahr
	2016	2017		2016	2017	
beide	166	102	- 39 %	12,7	11,4	- 10 %
Oberspreewald-Lausitz	114	44	- 61 %	8,5	7,1	- 16,5 %
Spree-Neiße	52	58	12 %	4,2	4,3	2,5 %

Unter den im Jahr 2017 registrierten 102 Kaufverträgen waren 29 Erstverkäufe und 73 Weiterveräußerungen¹³.

9.2 Preisniveau und Vergleichspreise von Wohnungseigentum

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

Die folgende Tabelle beinhaltet die Umsatzzahlen der Jahre 2016 und 2017 gegliedert nach Landkreisen.

Umsätze für Wohnungseigentum – 2016 / 2017 in den Landkreisen								
Art des Wohnungseigentums	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz (Mio. €)			
	Landkreis SPN		Landkreis OSL		Landkreis SPN		Landkreis OSL	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Erstverkäufe	21	15	31	14	2,3	1,8	4,7	2,1
Weiterveräußerungen	21	39	73	27	1,4	2,4	3,3	1,5

9.2.1 Erstverkäufe

Im Jahr 2017 wurden für beide Landkreise 29 Erstverkäufe von Wohnungseigentum in der Geschäftsstelle registriert. Wie in den Vorjahren konzentrierten sich die Verkäufe auf die guten Wohnlagen der Städte Senftenberg, Großräschen, Spremberg und die Gemeinde Burg (Spreewald).

Je nach Lage, Größe, Baujahr und Modernisierungszustand der Gebäude sowie der Wohnungen lagen die Preise zwischen 75.000 € und 280.000 €.

Die nächste Tabelle gibt für das Jahr 2017 einen Überblick über das Preisniveau und über das daraus abgeleitete Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ - auch Wohnflächenpreis (WFP) genannt - in neu errichteten Gebäuden, bei denen die dafür erforderlichen Daten zur Verfügung standen.

¹³Erläuterung der Begriffe Erstverkäufe und Weiterveräußerung im Glossar

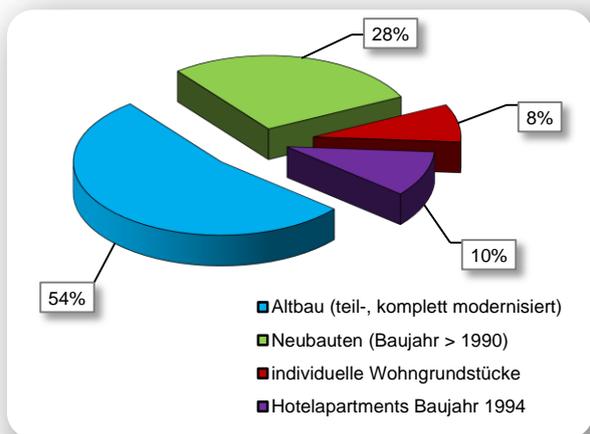
Preisniveau der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in Mehrfamilienhäusern – 2017						
Baujahrs-klasse	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) T€	Ø Wohnfläche (Spanne) m²	Ø WFP** (Spanne) €/m²	Ø BRW €/m²
> 2015 OSL	Großräschen	8	209 (160 – 280)	98 (92 – 131)	2.358 (1.739 – 2.358)	50
> 2015 SPN	Burg	4	142 (125 - 155)	80 (68 - 90)	1.803 (1.389 - 2.081)	80
	Spremberg	2	208 (188 - 227)	103 (98 – 108)	2.010 (1.918 – 2.102)	36

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

Die Wohnflächenpreise in sanierten Altbauten schwankten zwischen 450 €/m² und 1.200 €/m². Im arithmetischen Mittel lagen sie bei 925 €/m².

9.2.2 Weiterveräußerungen

Im Jahr 2017 wurden 66 Kaufverträge registriert, in denen Eigentumswohnungen sowie Hotelapartments im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weiterverkauft wurden.



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

Außerdem wurden wieder 6 Apartments in einem Hotel im Süden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz weiterveräußert.

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

2017 standen 40 weiterveräußerte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) bzw. 8 in Wohn- und Geschäftshäusern (WGH) für eine Preisanalyse zur Verfügung.

Die Preise der Eigentumswohnungen in den Mehrfamilienhäusern bewegten sich in einer Spanne von 6 T€ bis 120 T€, je nach Größe, Lage, Baujahr und Ausstattung. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 56 T€. In einigen Fällen waren in den Kaufpreisen Anteile für Stellplätze, Kellerräume und Gartenflächen enthalten. Die Spanne der erworbenen Wohnflächen betrug 54 m² bis 136 m² mit einem arithmetischen Mittelwert von 82 m².

Teilweise wurden über Auktionen bis zu 7 Wohnungen zu einem Preis erworben, der unter dem durchschnittlichen Kaufpreis für eine Wohnung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr liegt.

Die Kaufpreise der Wohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern lagen in der Spanne von 17 T€ bis 160 T€ mit einem arithmetischen Mittelwert von 77 T€ bei erworbenen Wohnflächen von 67 m² bis 139 m², durchschnittlich 97 m².

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

Preisniveau der Apartments (Weiterverkauf) – 2017					
Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Apartments	Ø Kaufpreis* (Spanne) €	Ø Wohnfläche (Spanne) m ²	Ø WFP** (Spanne) €/m ²	Ø KPI** (Spanne) €
6	6	7.763 (5.250 – 9.900)	20 (17 – 20)	396 (309 – 495)	15.525 (10.500 – 19.800)

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

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

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau bei auswertbaren Verkäufen von Eigentumswohnungen in MFH der letzten beiden Jahre und über das daraus abgeleitete Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“, auch Wohnflächenpreis (WFP) genannt.

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in MFH und WGH – 2016 / 2017					
Baujahrs- klasse	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) T€	Ø Wohnfläche (Spanne) m ²	Ø WFP (Spanne) €/m ²
< 1945	Senftenberg, Altdöbern, Forst, Guben, Spremberg	12	50 (15 - 155)	93 (54 - 140)	560 (110 - 1.119)
1945 bis 1970	Calau, Drochow, Ruhland, Schwarzheide, Schipkau, Senftenberg, Spremberg	12	47 (25 - 74)	86 (63 - 137)	568 (365 - 909)
1970 bis 1990**	Peitz	5	10 (6 - 14)	56 (55 - 57)	158 (105 - 240)
>1990	Calau, Lübbenau, Schwarzheide, Ruhland Senftenberg, Brieske	16	81 (39 - 144)	79 (35 - 123)	1.036 (600 - 1.855)
	Burg, Werben, Limberg, Spremberg	13	70 (19 - 150)	66 (25 - 87)	1.110 (552 - 1.724)

* 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 2017 liegen für diesen Teilmarkt in beiden Landkreisen nur sieben Verkaufsfälle als Weiterveräußerung vor. Die Preise des Teileigentums bewegten sich in einer Spanne von 2 T€ bis 3.500 T€. Hierfür stehen Objekte wie Keller, Lagerräume, Büros und auch ein Einkaufszentrum in dieser Rechtsform, sodass die Objektkenngröße Nutzfläche sehr unterschiedlich ist und von ca. 10 m² bis ca. 6000 m² reicht. Auch die so unterschiedliche Art der Nutzung lässt eine Auswertung nicht zu.

Der Gutachterausschuss verweist hier auf die Ergebnisse des Vorjahres:

Werden die Kauffälle der Jahre 2015 und 2016 zusammengefasst, bei denen weitere Daten vorliegen und die für eine Auswertung geeignet sind, ergeben sich folgende Ergebnisse:

Die Preise des Teileigentums im **Erstverkauf** (2 Kauffälle) bewegten sich in einer Spanne von 132 T€ bis 180 T€. Die durchschnittliche Nutzfläche lag bei rd. 125 m² und das abgeleitete mittlere Verhältnis „Kaufpreis zur Nutzfläche“ beträgt rd. 1.300 €/m².

In nach 1990 errichteten Gebäuden und in vor 1945 errichteten modernisierten Gebäuden lagen die Kaufpreise im **Weiterverkauf** von Teileigentum (4 Kauffälle) in einer Spanne von 46 T€ bis 334 T€ und ergaben einen Durchschnittspreis von 129 T€.

Der mittlere Nutzflächenpreis liegt bei rd. 1.450 €/m² (Spanne: 950 €/m² bis 2.580 €/m²) bei durchschnittlich 105 m² Nutzfläche (Spanne: 18 m² bis 268 m²).

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.

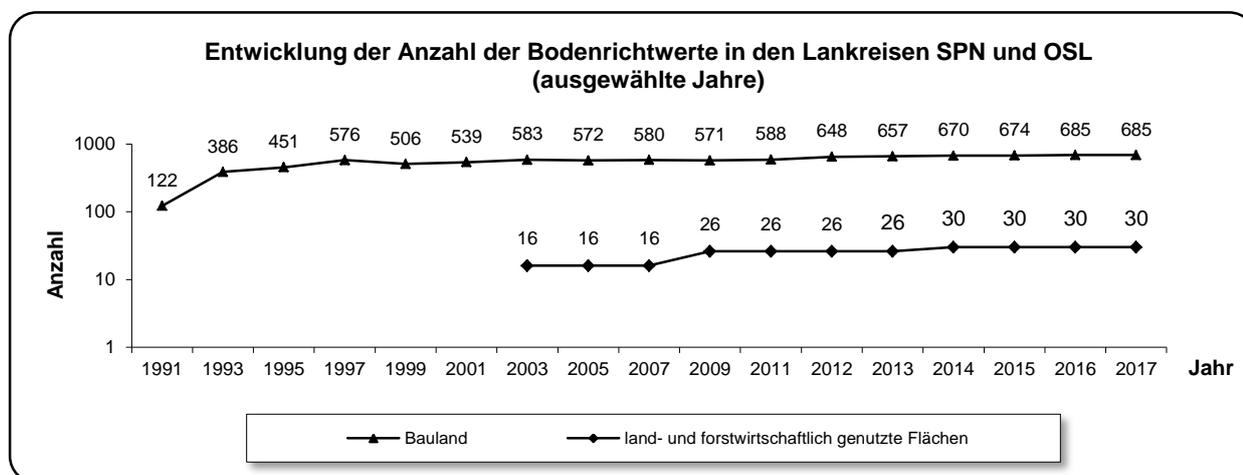
Kartengrundlage für die Bodenrichtwernerfassung ist seit 31.12.2016 der WMS-Dienst WebAtlasDE BE/BB 2016, welcher den Gutachterausschüssen durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in mehreren Maßstäben zur Verfügung gestellt wurde.

Im amtlichen Bodenrichtwert-Portal „Boris Land Brandenburg“ stehen im Internet die Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2010 kostenfrei zur Einsicht für jedermann zur Verfügung bzw. können durch registrierte Nutzer gebührenpflichtig abgerufen und ausgedruckt werden. Das Portal ist unter folgendem Link zu erreichen: <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>.

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 07. und 14. Februar 2018 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember 2017 nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV beschlossen.



Für den Landkreis Spree-Neiße wurden 372 zonale Bodenrichtwerte und für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurden 313 Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen.

In vielen ländlichen Bereichen der beiden Landkreise stagnierte der Grundstücksmarkt. Daher wurden im Landkreis Spree-Neiße 70 % und im Landkreis Oberspreewald-Lausitz 89 % der vorjährigen Bodenrichtwerte für Bauland unverändert fortgeschrieben.

In einigen Kommunen findet jedoch rege Bautätigkeit statt. Das führte in 78 Fällen zu einer Anhebung des Bodenrichtwertes meistens um 1 €/m² bis 3 €/m² (59 in Spree-Neiße und 19 im Oberspreewald-Lausitz-Kreis). Erhöhungen um 4 €/m² und mehr wurden für 15 Bodenrichtwerte beschlossen. Die höchsten Bodenrichtwertsteigerungen um 10 €/m² bis 15 €/m² verzeichneten die Gemeinde Burg (Spreewald) und der Ortsteil Lehde der Stadt Lübbenau (Spreewald).

Im Gegenzug mussten wegen nachlassender Bodenpreise 52 Bodenrichtwerte vorwiegend um 10 % bis 15 % gesenkt werden. Das entspricht einer Reduzierung um 1 €/m² bis 3 €/m². Dieser Trend betraf vorwiegend den Großraum Forst (Lausitz) bis Döbern, teilweise Lauchhammer und Neupetershain.

Mit 4 neuen Bodenrichtwerten wurde die zonale Flächendeckung gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht. In vier Fällen wurden je zwei Bodenrichtwertzonen zu einer gemeinsamen Zone zusammengelegt, da sich ihr Preisniveau in den letzten Jahren angenähert hatte. (Auszug aus der Mitteilung des GAA vom 13.03.2018)

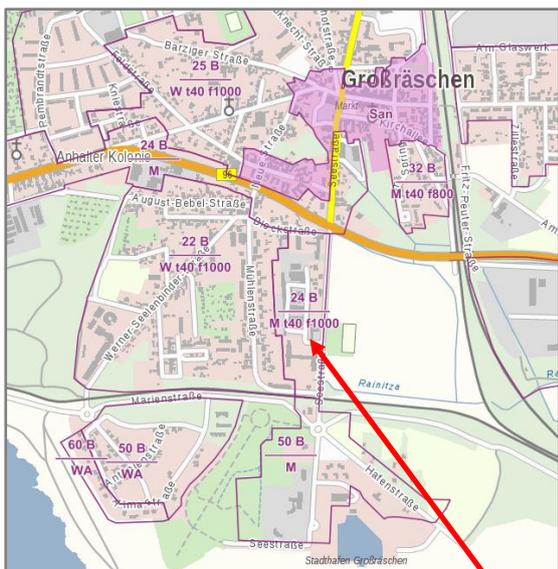
Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m² Qualität Erschließungszustand

Wertbeeinflussende Merkmale

Beispiele für Bodenrichtwerte in verdichteten Siedlungsbereichen¹⁴

Stadt Großräschen, Beschlussmaßstab: 1 : 5.000



Stadt Spremberg, Beschlussmaßstab: 1 : 5.000



Stichtag: 31.12.2017

Beispiel:

Bodenrichtwert 24 €/m² Bauland
 erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

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:

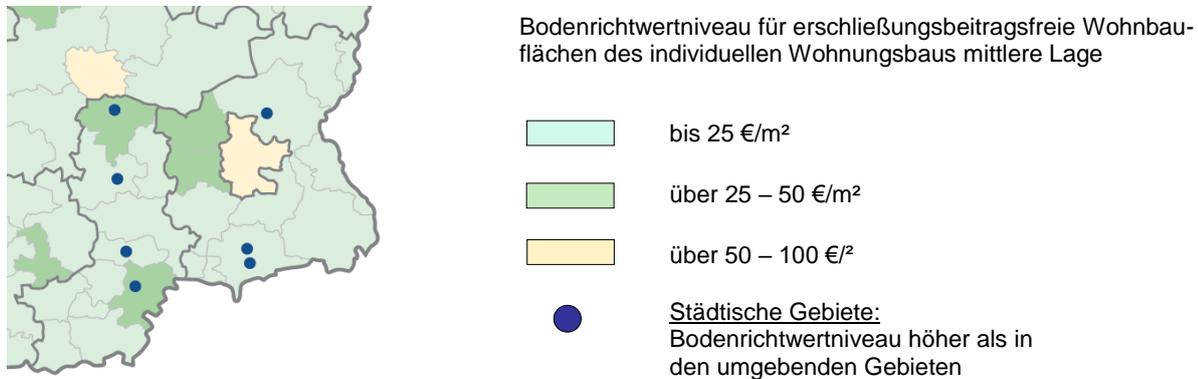
<https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb>

¹⁴Quelle: 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 und touristische Gebiete ausgenommen, bewegen sich die Bodenrichtwerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz überwiegend im unteren Bereich bis 25 €/m².

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



Quelle: Oberer Gutachterausschuss des Landes Brandenburg

10.2.2 Bodenrichtwertniveau in neuen Wohngebieten

Das Bodenrichtwertniveau für baureifes Land liegt in den 58 Wohngebieten (WG) in einer Spanne von 16 €/m² bis 85 €/m² und blieb im Vergleich zum Vorjahr mehrheitlich konstant. Vier Werte wurden um 2 €/m² bis 3 €/m² angehoben und nur ein Bodenrichtwert musste um 2 €/m² abgesenkt werden. Vier Wohngebiete gingen in der umgebenden Zone auf.

Bodenrichtwertniveau in Wohngebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 31.12.2017			
Landkreise	Anzahl der WG	Bodenrichtwerte \bar{x} / (Spanne) (€/m²)	rd. 80 % der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne (€/m²)
Spree-Neiße	34	37 / (16 – 80)	25 – 45
Oberspreewald-Lausitz	24	49 / (30 – 85)	35 – 65

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

10.2.3 Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Industrie- und Gewerbebauland blieben zum Stichtag 31.12.2017 gegenüber dem Vorjahresniveau vorwiegend unverändert. Nur im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erfolgte für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiete (GE / GI) eine Verringerung um 1 €/m². Im Landkreis Spree-Neiße wurde vier Bodenrichtwerte um 2 €/m² und ein Bodenrichtwert um 1 €/m² angehoben. Außerdem wurde im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ein Bodenrichtwert zusätzlich abgeleitet.

Bodenrichtwertniveau in Gewerbegebieten der Landkreise SPN und OSL – Stichtag 31.12.2017			
Landkreise	Anzahl der GE / GI	Bodenrichtwerte \bar{x} / (Spanne) (€/m²)	rd. 80% der Bodenrichtwerte befinden sich in der Spanne (€/m²)
Spree-Neiße	38	7,82 / (4 – 22)	5 – 9
Oberspreewald-Lausitz	42	7,10 / (4 – 11)	5 – 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 22 €/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.

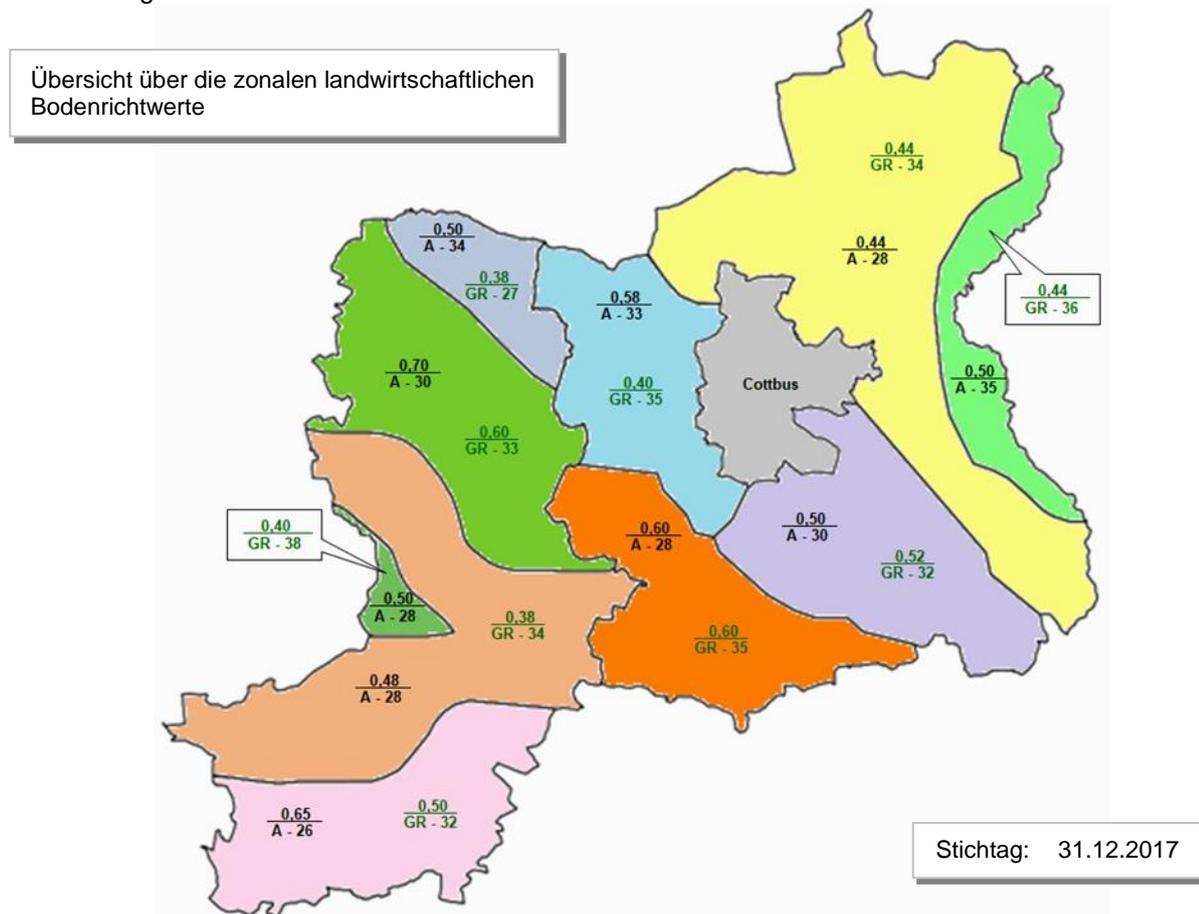
Besondere Bodenrichtwerte für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete						
Sanierungsgebiet (SG)	Qualitätsstichtag Anfangswert- / Endwertniveau*	Wertermittlungs- stichtag	Anzahl Zonen	Bodenrichtwertspanne (€/m ²)		
				sanierungs- unbeeinflusst		sanierungs- beeinflusst*
Landkreis Oberspreewald-Lausitz						
Großräschen SG „Großräschen Innenstadt“	03.03.1998 / 31.12.2014	01.08.2012	27	(M)	29 bis 72	(M) 30 bis 78
Lauchhammer SG „Innenstadt Lauch- hammer-Mitte“	15.01.1997 / 31.12.2013	18.01.2010	19	(W) (M)	15 bis 26 17 bis 34	(W) 23 bis 29 (M) 23 bis 39
Lübbenau/Spreewald SG „Lübbenau-Altstadt“	30.07.1993 / 2012/2013	01.09.2008	21	(W) (M)	51 bis 59 56 bis 104	(W) 54 bis 61 (M) 60 bis 110
Senftenberg SG „Innenstadt“	15.05.1991 / 01.01.2015	01.06.2010	20	(W) (M)	49 bis 68 66 bis 128	(W) 54 bis 75 (M) 71 bis 137
Ortrand SG „Innenstadt Ortrand“	27.08.1991, 19.04.2004 / 31.12.2013	01.02.2009	15	(W) (M)	18 bis 37 35 bis 47	(W) 20 bis 40 (M) 38 bis 52
Landkreis Spree-Neiße						
Drebkau SG „Historische Altstadt“	18.11.2000/ 31.12.2019	10.05.2017	5	(W) (M)	14 bis 19 15	(W) 16 bis 21 (M) 17
Forst (Lausitz) SG „Nordstadt“	26.09.1991/ Sanierungsende	01.10.2012	11	(W) (M)	28 bis 34 22 bis 30	(W) 33 bis 45 (M) 26 bis 39
Forst (Lausitz) SG „Westl. Innenstadt“	16.07.1999/ Sanierungsende	31.03.2014	18	(W) (M)	29 bis 35 7 bis 37	(W) 36 bis 45 (M) 8 bis 45
Forst (Lausitz) SG „Innenstadt“	30.06.2004/ Sanierungsende	31.12.2014	7	(W) (M)	33 bis 41 33 bis 65	(W) 35 bis 44 (M) 35 bis 72
Forst (Lausitz) SG „Nordost“	30.06.2004/ Sanierungsende	31.12.2014	11	(W) (M)	25 12 bis 17	(W) 27 (M) 13 bis 19
Guben SG „Stadtzentrum“	14.10.1994/ Sanierungsende	01.01.2012	14	(W) (M) (GI)	33 bis 42 26 bis 44 25	(W) 36 bis 50 (M) 33 bis 58 (GI) 30
Guben SG „Reichenbacher Berg“	14.04.2000/ Sanierungsende	01.01.2007	3	(W) (M)	30 25	(W) 33 bis 34 (M) 27
Peitz SG „Historischer Stadtkern“	26.01.1995/ Sanierungsende	31.12.2017	7	(W) (Ga)	23 bis 30 5 bis 6	(W) 24 bis 37 (Ga) 5 bis 6
Welzow SG „Innenstadt“	01.03.1997/ Sanierungsende	01.03.1997	6	(M)	5 bis 18	bisher keine Antragstellung

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

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 2014 bis 2017 (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: $\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Art der Nutzung - Wertzahl}}$

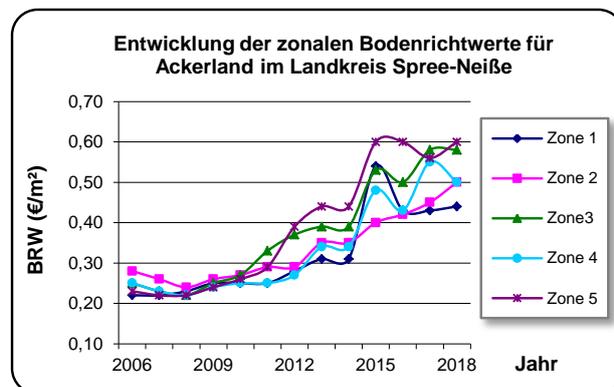
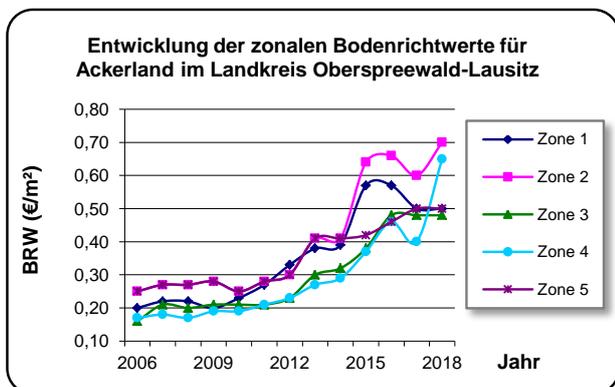
Art der Nutzung: A Ackerland
GR Grünland

Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

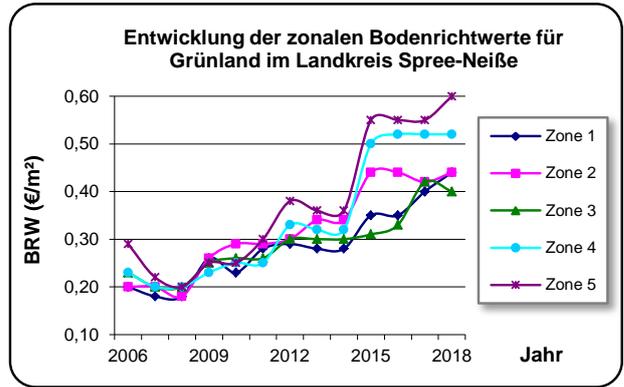
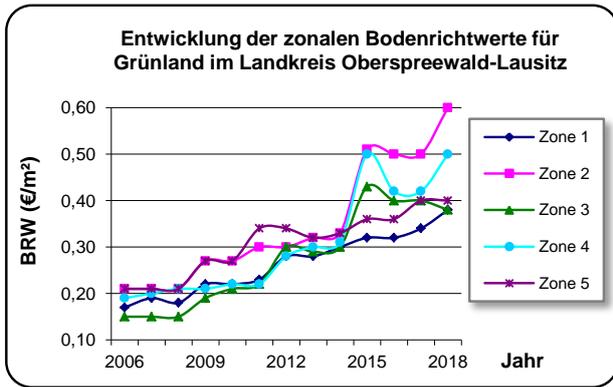
Beispiele (Zone 3 - Spree-Neiße):

Bodenrichtwert 0,58 €/m²
Ackerland - Ackerzahl 33

Bodenrichtwert 0,40 €/m²
Grünland - Grünlandzahl 35



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

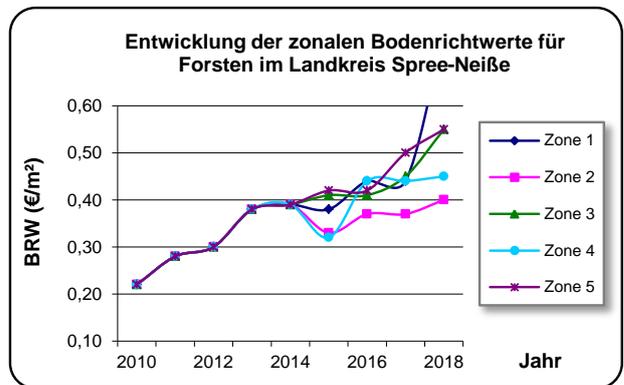
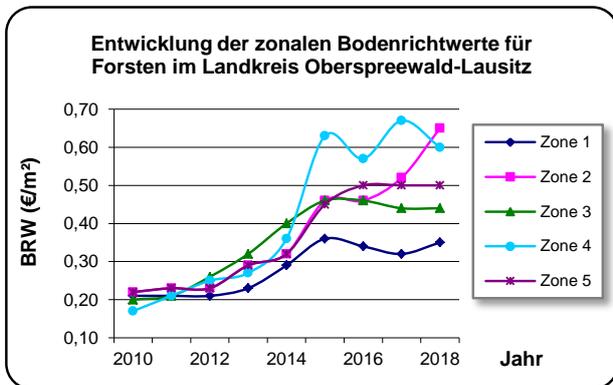
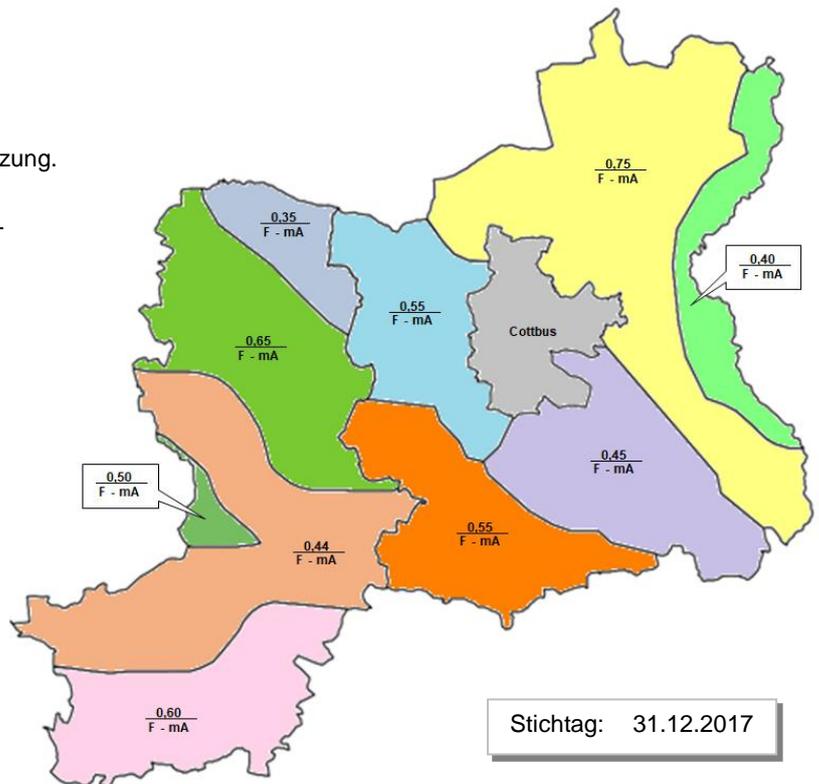
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Übersicht dargestellten Bodenrichtwerte für Forsten in den Zonen 1 bis 5 (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2017 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen) 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

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

11.2.1 Wohnraummieten

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

Die nachfolgenden Mietwertübersichten sollen einen Überblick über das örtliche Mietpreisniveau in den Städten und Gemeinden des Landkreises geben. Sie wurden auf Basis der Befragungen von Wohnungsunternehmen und der Mietsammlung des Gutachterausschusses erstellt. Eine Rechtsverbindlichkeit im Sinne von § 558c BGB besteht nicht. Die Angaben sind als Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat zu verstehen. Sie beziehen sich auf die Auswertung der Mietsammlungen der Jahre 2013 bis 2018, wobei es sich teilweise um Einzelmietauswertungen handelt.

11.2.1.1 Mietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

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

Wohnraummieten (Mehrfamilienhäuser)				
Stadt, Gemeinde, Amt (mit allen OT / GT)		Nettokaltemiete (€/m ² Wohnfläche)		
		unsaniert	teilsaniert	voll saniert / Neubau
Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Amt Altdöbern	k. A.	2,30 – 4,00	4,10 – 5,70
	Stadt Calau	1,80 – 3,30	3,00 – 5,00	4,40 – 5,60
	Stadt Großräschen	3,10 – 3,90	3,70 – 4,90	4,50 – 8,20*
	Stadt Lauchhammer	k. A.	3,40 – 5,30	4,00 – 6,30
	Stadt Lübbenau/Spreewald	k. A.	2,40 – 4,20	3,50 – 7,00
	Amt Ortrand	k. A.	k. A.	3,30 – 5,00
	Amt Ruhland	k. A.	3,10 – 5,00	4,50 – 5,80
	Gemeinde Schipkau	k. A.	3,00 – 3,60	3,50 – 5,60
	Stadt Schwarzheide	2,80 – 3,00	2,70 – 5,80	4,50 – 6,20
	Stadt Senftenberg	2,30 – 3,50	3,30 – 5,50	4,00 – 8,30
	Stadt Vetschau/Spreewald	k. A.	3,00 – 4,40	4,50 – 6,50

* Das Wohngebiet Hafenkante gilt als Sondergebiet in dem die Mietpreise zwischen 7,90 €/m² und 8,20 €/m² liegen.

Wohnraummieten (Mehrfamilienhäuser)				
Stadt, Gemeinde, Amt (mit allen OT / GT)		Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)		
		unsaniert	teilsaniert	vollsaniiert / Neubau
Landkreis Spree-Neiße	Stadt Drebkau	1,40 – 2,50	2,80 – 3,50	3,00 – 4,80
	Stadt Forst (Lausitz)	2,00 – 3,50	3,50 – 5,10	3,10 - 5,90
	Stadt Guben	2,50 – 3,50	3,20 – 4,90	4,30 – 7,80
	Stadt Spremberg	2,50 – 4,00	3,00 – 5,10	4,90 – 7,50
	Stadt Welzow	2,50 – 2,70	3,00 – 4,00	4,00 – 5,00
	Gemeinde Kolkwitz	2,00 – 3,00	3,00 – 4,80	4,30 – 7,50
	Gemeinde Neuhausen/Spree	k. A.	k. A.	3,80 – 4,50
	Gemeinde Schenkendöbern	k. A.	k. A.	~ 4,60
	Amt Burg (Spreewald)	k. A.	4,60 – 7,30	5,20 – 14,00
	Amt Döbern Land	2,00 – 3,20	~ 3,50	3,00 – 5,00
	Amt Peitz	2,00 – 3,50	3,40 – 4,60	3,50 – 6,50

11.2.1.2 Mietpreise für Wohnungen in Geschosswohnungsbauten

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

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

Wohnraummieten (Geschosswohnungsbau)					
Stadt, Gemeinde, Amt	Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)		Stadt, Gemeinde, Amt	Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	
	teilsaniert	vollsaniiert		teilsaniert	vollsaniiert
Landkreis Oberspreewald-Lausitz			Landkreis Spree-Neiße		
Amt Altdöbern	2,00 – 3,40	4,40 – 5,10	Stadt Drebkau	k. A.	4,20 – 4,75
Stadt Calau	~ 3,10	4,60 – 5,50	Stadt Forst (Lausitz)	3,50 – 5,00	4,70 – 5,30
Stadt Großräschen	k. A.	4,20 – 5,40	Stadt Guben	k. A.	~ 5,20
Stadt Lauchhammer	~ 3,90	4,20 – 5,60	Stadt Spremberg	k. A.	4,10 – 5,80
Stadt Lübbenau/Spreewald	k. A.	4,50 – 6,20	Stadt Welzow	k. A.	4,30 – 5,00
Amt Ruhland	k. A.	5,25 - 5,80	Gemeinde Kolkwitz	2,50 – 5,50	4,00 – 5,50
Gemeinde Schipkau	k. A.	4,20 – 5,20	Amt Burg (Spreewald)	4,50 – 5,50	4,30 – 5,90
Stadt Schwarzheide	2,50 – 4,20	4,30 – 6,30	Amt Döbern Land	~ 3,00	4,50 – 7,80
Stadt Senftenberg	3 – 4	4,00 – 7,50*	Amt Peitz	2,85 – 5,30	4,00 – 5,90

* normaler Standard 6,00 - 6,40 €/m², besserer Standard 7,00 - 7,50 €/m²

11.2.1.3 Mietpreise für Einfamilienhäuser

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

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

Wohnraummieten (Einfamilienhäuser)		
Wohnfläche (m²)	Nettokaltmiete (€/Monat pro Objekt)	
	Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreis Spree-Neiße
bis 100	300 – 550	250 – 650
100 – 140	490 – 650	490 – 980
140 – 200	650 – 850	650 – 850

11.2.1.4 Mietpreise für Garagen und Pkw-Stellplätze

Mieten für Garagen und PKW-Stellplätze		
	Nettokaltmiete (€/Monat pro Objekt)	
	Landkreis Oberspreewald-Lausitz	Landkreis Spree-Neiße
Garage	30 bis 60	10 bis 40
PKW-Stellplatz	10 bis 40	15 bis 35

11.2.2 Gewerbemieten

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

Die Mietensammlung des Gutachterausschusses über Gewerbemieten wird ständig aktualisiert. Da die Anzahl der Mietdaten für weiterführende Auswertungen jedoch zu gering ist, übernimmt der Gutachterausschuss Auszüge aus dem Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2017 (www.cottbus.ihk.de), den die Industrie- und Handelskammer Cottbus als Orientierungshilfe für Unternehmen, öffentliche Institutionen und Existenzgründer veröffentlicht hat und für den 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)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 Senftenberg, Kreisstadt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	9,00 - 11,00	6,00 – 9,00	5,50 – 7,00	↘
	groß (> ca. 80 m ²)	8,00 – 11,00	7,00 – 9,00	6,00 – 8,00	↗
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	6,00 – 8,00	5,00 – 7,00	4,00 – 5,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 7,00	4,50 – 6,00	4,00 – 5,00	↔
Gaststätten		wie Ladengeschäfte/Büroräume			↔
Produktionsflächen		2,00 – 3,50			↔
Lagerhallen		1,00 – 2,50			↔
Freiflächen		0,40 – 1,00			↔
* 1a-Lage: Markt, Bahnhofstraße, Kreuzstraße, Schmiedestraße bis Bärengasse					
Stadt Großräschen					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	9,00-10,00	5,50 – 8,00	4,50 – 6,00	↘
	groß (> ca. 80 m ²)	8,00 – 11,00	6,00 – 9,00	4,50 – 7,00	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	5,00 – 6,50	5,00	4,50	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 6,00	5,00	4,00	↔
Gaststätten		wie Ladengeschäfte/Büroräume			↔
Produktionsräume/Werkstätten		2,00 – 3,50			
Lagerhallen		1,00 – 2,50			↔
Freiflächen		0,40 – 1,00			
* 1a-Lage: Marktplatz mit dem Bereich der angrenzenden Breitscheid-Straße					
Stadt Lauchhammer					
Ladenflächen		4,50 – 6,00	4,00 – 5,50	4,00	↔
Büro- und Praxisräume		4,00 – 5,50	4,00 – 5,00	2,50 – 4,00	↔
Gaststätten		wie Ladengeschäfte/Büroräume			
Produktionsräume/Werkstätten		1,00 – 3,00			
Lagerhallen		0,50 – 1,50			
Freiflächen		0,50			
* 1a-Lage: Dietrich-Heßmer-Platz					

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

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m ² /Monat) ¹⁶ 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 Lübbenau/Spreewald					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	bis 10,00			↗
	groß (> ca. 80 m ²)	bis 8,00			↘
Büro- und Praxisräume		5,50 – 6,50	5,00 – 6,00	4,00 – 5,00	↔
Gaststätten		wie Ladengeschäfte/Büroräume			↔
Produktionsräume/Werkstätten		bis 2,00			
Lagerhallen		1,00 – 3,00			↔
Freiflächen		0,50			
* 1a-Lage: Markt (angrenzend Kirchplatz), Ehm-Welk-Straße, nördliche Dammstraße bis Leiper Weg					
Stadt Schwarzheide					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	bis 7,00			↗
	groß (> ca. 80 m ²)	bis 6,00			
Büro- und Praxisräume		bis 6,00			↔
Gaststätten		wie Ladenflächen/Büroräume			
Produktionsräume/Werkstätten		1,00 – 2,00			
Lagerhallen		0,50 – 1,00			
Freiflächen		0,40			
* 1a-Lage: an verdichteten Standorten					

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m ² /Monat) ¹⁷ 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)	4,50 – 9,00	3,50 – 4,50	2,50 – 4,00	↗
	groß (> ca. 80 m ²)	3,50 – 8,00	3,00 – 4,50	2,00 – 3,50	↗
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	5,00 – 9,00	3,50 – 5,00	2,50 – 4,50	↗
	groß (> ca. 80 m ²)	4,50 – 6,00	4,00 – 5,00	2,50 – 4,50	↗
Gaststätten	klein (< ca. 80 m ²)	4,00 – 6,00	3,50 – 5,00	3,00 – 4,50	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	4,00 – 6,00	3,00 – 4,50	2,50 – 4,00	↔
Produktionsflächen	klein (< ca. 80 m ²)	bis 4,00			↔
	groß (> ca. 80 m ²)	bis 3,00			↔
Lagerhallen	klein (< ca. 80 m ²)	bis 2,00			↔
	groß (> ca. 80 m ²)	0,50 – 1,00			↔
Freiflächen		bis 0,50			↔
* 1a-Lage: Cottbuser Straße Ostteil bis Thumstraße, Berliner Straße (Nordteil)					

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

¹⁷ Quelle: Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2017 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m ² /Monat) ¹⁸ 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 Spremberg					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	5,00 – 10,00	4,00 – 7,00	3,00 – 5,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	4,00 – 8,00	4,00 – 6,00	3,00 – 4,00	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	4,50 – 7,00	4,00 – 6,50	2,00 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	4,00 – 7,00	3,00 – 6,00	2,00 – 4,50	↗
Gaststätten	klein (< ca. 80 m ²)	6,00 – 10,00	5,00 – 6,00	3,00 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 6,00	4,00 – 5,00	3,00 – 4,00	↔
Produktionsflächen	klein (< ca. 80 m ²)	3,00 – 4,00			↔
	groß (> ca. 80 m ²)	2,00 – 4,00			↗
Lagerhallen	klein (< ca. 500 m ²)	2,00 – 3,00			↗
	ca. 500-1500 m ²	1,00 – 3,00			
	Mittel u. groß	1,00 – 2,00			
Freiflächen		bis 0,50			↔
* 1a-Lage: Lange Straße, Markt					
Stadt Guben					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	7,00 – 10,00	5,00 – 7,00	2,00 – 4,00	↗
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 7,00	4,00 – 5,50	2,50 – 4,50	↗
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	6,00 – 7,50	4,00 – 5,50	2,00 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 6,00	4,00 – 5,00		↔
Gaststätten	klein (< ca. 80 m ²)	6,00 – 7,00	4,00 – 6,00		↔
	groß (> ca. 80 m ²)	5,00 – 6,00	4,00 – 5,00		↔
Produktionsflächen	klein (< ca. 80 m ²)	2,00 – 3,50			↔
	groß (> ca. 80 m ²)	1,00 – 2,50			↘
Lagerhallen		1,00 – 2,00			↔
Freiflächen		0,30 – 1,00			↔
* 1a-Lage: Berliner Straße, Frankfurter Straße, Promenade Am Dreieck					

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.

¹⁸ Quelle: Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2017 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

Durchschnittliche Pachten der am 31.12.2017 bestandenen Pachtverträge

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

Für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegen dem Gutachterausschuss bezüglich der Bestandspachten im Jahr 2017 keine detaillierten Angaben über die Anzahl der Pachtverträge sowie zu den verpachteten Flächen vor.

Den Auswertungen im Landkreis Spree-Neiße lagen im Berichtsjahr 14.405 Pachtverträge (Vorjahr: 14.405) zu Grunde. Insgesamt waren rd. 45.116,4 ha (Vorjahr: 45.591,0 ha) im Bestand verpachtet.

Der Anteil der Ackerflächen zur Gesamtpachtfläche betrug 62,1 % und der Anteil am verpachteten Grünland 17,4 %. 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* (Spanne) €/ha/Jahr		Ø Pacht für Grünland* (Spanne) €/ha/Jahr	
		2016	2017	2016	2017
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1	k. A.	72,0 (2 – 109)	k. A.	47,8 (24 – 123)
	Zone 2	k. A.	100,6 (37 – 329)	k. A.	88,2 (8 – 165)
	Zone 3	k. A.	61,2 (0,6 – 105)	k. A.	70,7 (4,5 – 117)
	Zone 4	k. A.	43,2 (24 – 64)	k. A.	41,2 (13 – 84)
	Zone 5	k. A.	68,2 (35 – 90)	k. A.	67,1 (51 – 74)
	Gesamter Landkreis	k. A.	70,6	k. A.	55,9
LK Spree-Neiße	Zone 1	62,5	62,3	51,6	53,3
	Zone 2	77,2	78,0	66,4	68,3
	Zone 3	64,2	68,3	49,4	52,8
	Zone 4	59,4	60,4	57,9	58,3
	Zone 5	62,1	65,4	57,6	69,4
	Gesamter Landkreis	65,6	66,2	56,1	57,4

* durchschnittliche Pacht im Landkreis Oberspreewald-Lausitz nach Fläche gewichtet

Durchschnittliche Pachten der im Jahr 2017 registrierten Neuabschlüsse, Verlängerungen, Änderungen (vom 01.01. bis 31.12. des Jahres)

Im Jahr 2017 wurden im Landkreis Spree-Neiße insgesamt 580 Neuabschlüsse mit einer Gesamtpachtfläche von 3.374,04 ha sowie 1.693 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 312,0 ha und für Grünland 86,0 ha.

Durchschnittliche Neupachten für Acker- und Grünland					
Bereich		Ø Pacht für Ackerland* (Spanne) €/ha/Jahr		Ø Pacht für Grünland* (Spanne) €/ha/Jahr	
		2016	2017	2016	2017
LK Oberspreewald-Lausitz	Zone 1	119,8	83,0 (67 – 140)	90,3	65,0 (51 – 137)
	Zone 2	130,7	148,6 (73 – 206)	119,7	178,0 (96 – 206)
	Zone 3	104,0	104,5 (77 – 113)	91,0	80,8 (47 – 120)
	Zone 4	106,1	75,4 (67 – 84)	117,5	68,9 (61 – 80)
	Zone 5	62,6	65,0	88,9	73,9
	Gesamter Landkreis	104,6 (36 – 206)	103,7 (65 – 206)	101,5 (21 – 200)	70,2 (47 – 206)
LK Spree-Neiße	Zone 1 bis 5	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	Gesamter Landkreis	80,3 (27 – 200)	65,7 (31 - 120)	67,1 (20 – 173)	62,8 (25 - 116)

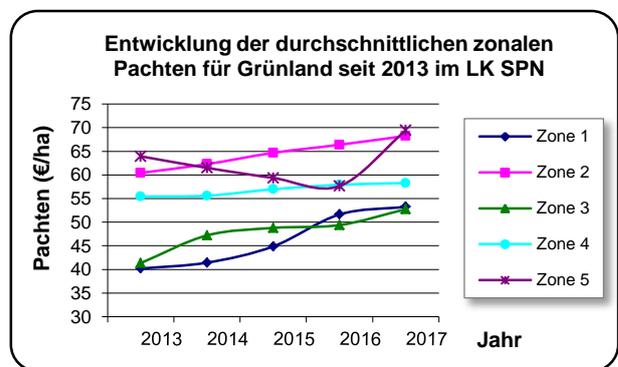
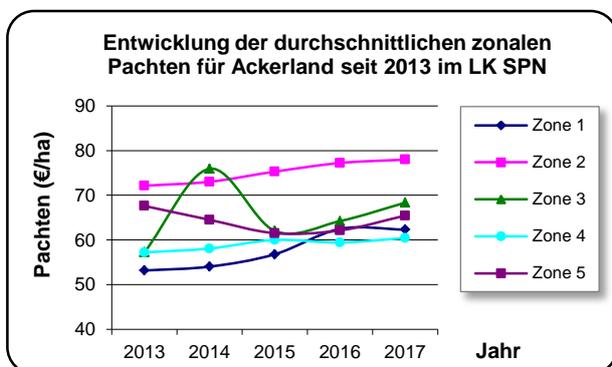
* durchschnittliche Pacht im Landkreis Oberspreewald-Lausitz nach Fläche gewichtet
k. A. – keine Angaben, da keine zonale Unterteilung möglich war

11.3.2 Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Entwicklung der zonalen Bestandspachten

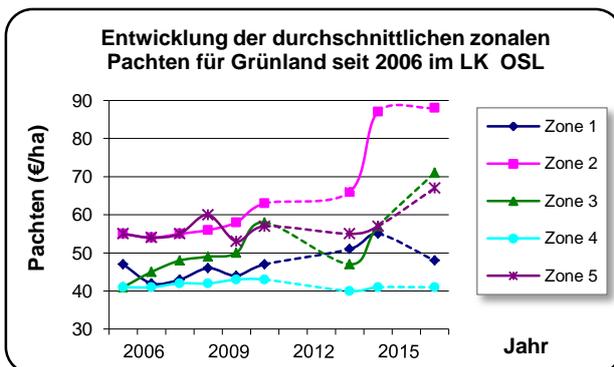
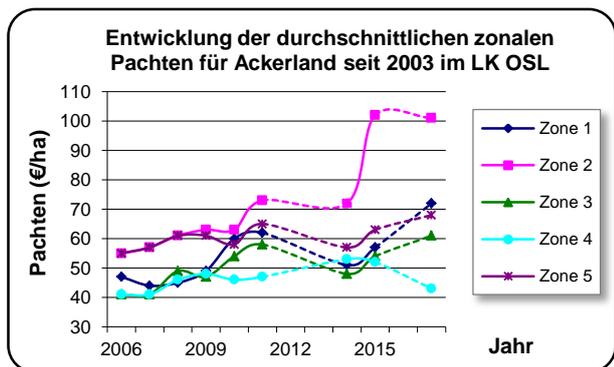
Für den Landkreis Spree-Neiße wurden bisher die durchschnittlichen Pachten gemeindeweise ausgewiesen. Im Grundstücksmarktbericht 2014 erfolgt erstmals eine zonale Zuordnung der abgeschlossenen Pachtverträge.

Die folgenden Diagramme zeigen die zonalen Pachtentwicklungen der letzten fünf Jahre im Landkreis Spree-Neiße.



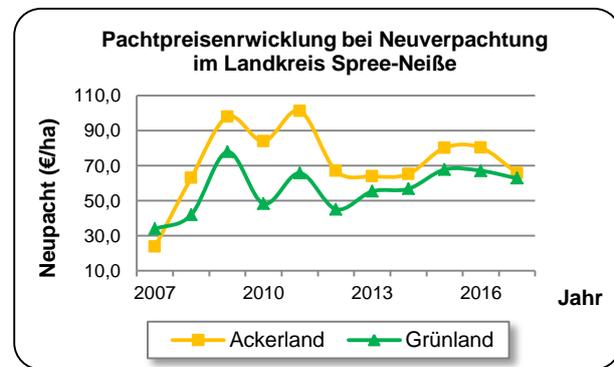
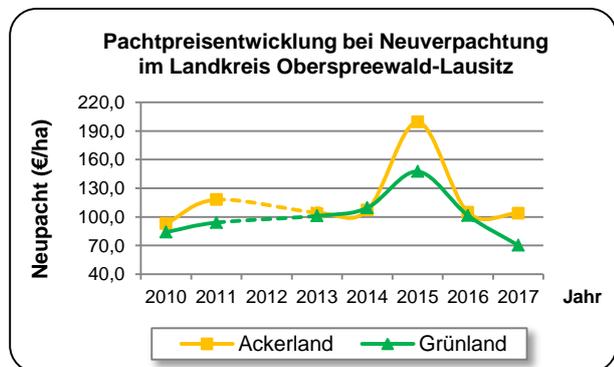
Die Entwicklungen der durchschnittlichen zonalen Bestandspachten für Acker- und Grünland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz sind aus den nachfolgenden Grafiken ersichtlich, ebenso der stetige Aufwärtstrend.

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



Entwicklung der Neupachten

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



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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Bbg. Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27) , geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl. II/17, Nr. 52)
- Bbg. Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO) vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10, Nr. 51), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20. März 2017 (GVBl II/17 Nr.)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

12.2 Die regionalen Gutachterausschüsse

12.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

Den regionalen Gutachterausschüssen obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

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

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

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

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

Gemäß § 11 Abs. 1 BbgGAV hat die Geschäftsstelle anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung bei berechtigtem Interesse zu erteilen. Grundstücksbezogene Auskünfte erhalten die in § 11 Abs. 2 BbgGAV genannten öffentlichen Stellen und Sachverständige, soweit die Auskunft zur Wertermittlung erforderlich ist. Die übermittelten Daten sind streng vertraulich zu behandeln und dürfen ausschließlich für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie übermittelt werden. Im Rahmen der Zweckbindung darf Ihre Weitergabe gemäß § 11 Abs. 3 BbgGAV nur anonymisiert (z. B. ohne Flurstücks- und Hausnummer) erfolgen.

12.2.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz setzt sich neben selbständig tätigen Sachverständigen auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung, aus Fachleuten der Bereiche Bauwesen, Vermessungswesen, Wohnungswirtschaft sowie der Immobilienwirtschaft zusammen. Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften sind außerdem Bedienstete 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. Vorsitzende:	Marian Michaelis Christian Linke	Sachgebietsleiter Katasterfortführung öbuv. Sachverständiger
Ehrenamtliche Gutachter:	Günter Böhnisch Uwe Henkel Uwe Kirste Ralph Karsunke Heinz-Jürgen Hanschke Heike Köllner Monique Müller Maik Neumann Reinhard Schultke Gudrun Thierbach Bernd Ralf Wedler Mathias Ziegler	Bauplaner, Sachverständiger Hausverwalter Sachverständiger, Baubetreuung Sachverständiger, Vermessungsingenieur öbuv. Sachverständiger Sachverständige öbuv. Sachverständige Makler Sachverständiger öbuv. Sachverständige öbuv. Sachverständiger öbuv. Sachverständiger
Bedienstete Finanzamt:	Silke Müller Anneliese Springer	Sachbearbeiter Finanzamt Cottbus Sachbearbeiter Finanzamt Calau
Stellvertreter(in) FA:	Frank Gruzla Viola Bahr	Sachbearbeiter Finanzamt Cottbus Sachbearbeiter Finanzamt Calau

12.2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den Landkreisen SPN und OSL

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

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

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

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

Allgemeine Sprechzeiten:

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

12.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg

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

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

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts sowie einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn das Gutachten eines regionalen Gutachterausschusses vorliegt
- Erarbeitung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg
- Erfassung, Auswertung und Bereitstellung von landesweiten Daten für Sondernutzungen
- Erarbeitung verbindlicher Standards für die überregionale Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
- Abgabe von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung
- Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Obere Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Betriebssitz Frankfurt (Oder), eingerichtet. Der Geschäftsstelle obliegen die Geschäfte der laufenden Verwaltung des Oberen Gutachterausschusses. Nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses führt sie außerdem alle vorbereitenden Arbeiten zur Erfüllung seiner Aufgaben durch und ist verantwortlich für die Datensammlung von Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind (Sondernutzungen).
- Der Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg kann 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 58 / (03546) 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	Postfach 47 04912 Herzberg/Elster	(03535) 46 27 06 / (03535) 46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1151 14631 Nauen	(03321) 4 03 61 81 / (03321) 40 33 61 81 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(03346) 8 50 74 60 / (03346) 8 50 74 69 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	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 11 / (03328) 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(03876) 71 37 91 / (03876) 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße / Ober- spreewald-Lausitz (SPN) / (OSL)	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(0355) 49 91 22 47 / (0355) 49 91 21 11 gaa-spn-osl@lkspn.de
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6 08 42 99 / (03371) 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(03332) 580 2313 / (03332) 580 2350 gaa@uckermark.de
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg Geschäftsstelle	beim Landesbetrieb Landesvermessung u. Geobasisinformation Brandenburg Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(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 27-613
Stadt Lauchhammer	Stadt Lauchhammer (Grünwalde, Lauchhammer, Kleinleipisch, Kostebrau)	Liebenwerdaer Straße 69 01979 Lauchhammer	(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-spreewald.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.amt-ortrand.de/ post@amt-ortrand.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.amt-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) 10349 www.gemeinde-schipkau.de/ info@gemeinde-schipkau.de Bauplanung: Tel. 035754 36022
Stadt Schwarzheide	Stadt Schwarzheide	Ruhlander Straße 102 01987 Schwarzheide	(035752) 85-100 / (035752) 85 109 www.stadt-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, 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, Hornow-Wadelsdorf, Lieskau, Schönheide, Schwarze Pumpe, Sellessen, Terpe, Trattendorf, Türkendorf, Weskow)	Am Markt 1 03130 Spremberg	(03563) 340-0 / (03563) 2506 info@stadt-spremberg.de / www.stadt-spremberg.de
Stadt Welzow	Stadt Welzow (Proschim)	Poststraße 8 03119 Welzow	(035751) 250-12 / (035751) 250-22 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, Zahrensdorf)	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@schenkendoebern.de / www.schenkendoebern.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 Döbern (Eichwege), Gemeinde Felixsee (Bloisdorf, Bohsdorf, Friedrichshain, Klein Loitz, Reuthen), Gemeinde Groß-Schacksdorf-Simmersdorf (Groß Schacksdorf – Waldsiedlung, Simmersdorf), 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) 38-38112 / (035601) 38-170 peitz@peitz.de / www.peitz.de

Anhang 3 Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2016)¹⁹

Bevölkerungszahlen der Städte und Gemeinden im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Altdöbern	2.482	Lübbenau/Spreewald	16.158
Bronkow	581	Luckaitztal	815
Calau	7.791	Neu-Seeland	595
Frauendorf	688	Neupetershain	1.207
Großkmehlen	1.092	Ortrand	2.123
Großräschen	8.639	Ruhland	3.689
Grünewald	528	Schipkau	6.827
Guteborn	533	Schwarzbach	653
Hermsdorf	796	Schwarzheide	5.691
Hohenbocka	976	Senftenberg	24.613
Kroppen	675	Tettau	784
Lauchhammer	14.613	Vetschau/Spreewald	8.198
Lindenau	741		

Bevölkerungszahlen der Städte und Gemeinden im Landkreis Spree-Neiße

Briesen	757	Jänschwalde	1.565
Burg (Spreewald)	4.314	Kolkwitz	9.200
Dissen-Striesow	988	Neiße-Malxetal	1.626
Döbern	3.264	Neuhausen/Spree	4.960
Drachhausen	795	Peitz	4.413
Drebkau	5.597	Schenkendöbern	3.610
Drehnow	527	Schmogrow-Fehrow	794
Felixsee	1.912	Spremberg	22.584
Forst (Lausitz)	18.467	Tauer	693
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	1.047	Teichland	1.126
Guben	17.319	Tschernitz	1.248
Guhrow	529	Turnow-Preilack	1.144
Heinersbrück	578	Welzow	3.494
Hornow-Wadelsdorf	586	Werben	1.710
Jämlitz-Klein Düben	465	Wiesengrund	1.376

¹⁹ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

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

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

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

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

Anhang 6 Erläuterung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg²⁰

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 (gemäß § 14 Abs. 3 Immo WertV).

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 von durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist ein Modell zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Grundstückskaufverträge.

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

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen^{*1}	
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: 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	<ul style="list-style-type: none"> marktüblich erzielbare Erträge: - Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten:	
- Verwaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung^{*2} - für gewerbliche Nutzung allgemein: 3% des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
- Instandhaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung - für gewerbliche Nutzung: 3,30 €/m² bis 11,10 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter
- 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: https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm</p> <p>^{*2} Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.</p>	

²⁰ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Grundstücksmarktbericht 2016

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 x p
n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

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

Der Obere Gutachterausschuss hat für folgende Objektarten Liegenschaftszinssätze ermittelt:

- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)
- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 %)
- reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 80 %)
- Einfamilienhäuser (Gewerbmietetanteil = 0%)

Für die Auswertung wurden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum **2015 bis 2017** 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 ergab sich, dass die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bei Mehrfamilienhäusern vom Kaufzeitpunkt abhängt und bei den anderen Objektarten keine zeitliche Abhängigkeit innerhalb des Auswertezitraumes nachgewiesen werden konnte.

Weitere Ausführungen zu Abhängigkeiten der Liegenschaftszinssätze sind dem Grundstücksmarktbericht 2017 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.

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

n = Anzahl der Kauffälle
N = Anzahl der Verhältnisse

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

Zur einheitlichen Ermittlung des Sachwertes wurden folgende Festlegungen getroffen:

Modellansätze und –parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – 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 Drempe:(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.
Ackerzahl	Die Ackerzahl ist ein Maßstab für die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens am jeweiligen Standort. Sie wird abgeleitet aus den Bodenzahlen im Acker-schätzungsrahmen unter Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen für Ertrags-unterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertrags-bedingungen zurückzuführen sind. Die Skala möglicher Werte reicht von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem - enthält die Geobasisda-ten der Liegenschaften. Vereint die bisher getrennt und mehrfach gespeicher-ten Daten des Automatisierten Liegenschaftsbuches (ALB) und der Automati-sierten Liegenschaftskarte (ALK) in einem Datenmodell. Das sind im Wesent-lichen Objektbereiche wie Flurstücke, Gebäude, Flächen der tatsächlichen Nutzung, Flächen der Bodenschätzung und Eigentümer.
Bauerwartungsland	Beschreibt Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 Im-moWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).
Bodenbonität Bonität des Bodens	Ist die Bewertung der Ertragsfähigkeit und somit die Schätzung des Werte landwirtschaftlicher Flächen (Bodenschätzung), wobei zunächst die Ertrags-fähigkeit des Grundstücks geschätzt wird und dann noch Zu- oder Abschläge aufgrund der Geländeeigenschaft (z.B. Hangneigung) berücksichtigt werden.
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 (La-gerstätten) in oder auf der Erde, auf dem Meeresgrund, im Meeresuntergrund oder im Meerwasser vorkommen.
Erstverkauf	Erstmalige Verkäufe von in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellten Wohnungen oder Eigenheimen und von ursprünglich als Mietobjekte errichteten Wohnungen, die umgewandelt wurden.
Grünland	Das Grünland (Gr) umfasst die Dauergrasflächen, die durch Einsaat oder auf natürliche Weise (Selbstaussaat) entstanden sind und zum Anbau von Gras oder anderen Grünfütterpflanzen genutzt werden. Sie dürfen mindestens fünf Jahre lang nicht Bestandteil der Fruchtfolge sein. In der Regel werden sie gemäht oder beweidet.
Grünlandzahl	Die Grünlandzahl ist ein Maßstab für die natürliche Ertragsfähigkeit von Dau-ergrünland. Sie wird abgeleitet aus den Grünlandgrundzahlen im Grünland-schätzungsrahmen unter Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen für Ertrags-unterschiede, die auf Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedin-gungen zurückzuführen sind. Die Skala möglicher Werte reicht von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).
künftige Verkehrsfläche	Der Wert künftiger Gemeinbedarfsflächen bestimmt sich nach gefestigter Rechtsprechung qualitäts- und wertmäßig über das Institut der Vorwirkung, d.h. dem Ankaufspreis muss auch im freihändigen Erwerb die Qualität des Grundstücks zugrunde gelegt werden, die es zu dem Zeitpunkt besitzt, wenn es von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wird.

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

Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (Erläuterung im Glossar)
AZ	Ackerzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BRW	Bodenrichtwert (in €/m ²)
BWA	Bodenwertanteil (in %), prozentualer Anteil des Bodenwertes am Gesamtkaufpreis
BWN	Bodenwertniveau (in €/m ²)
€/m²	Euro je Quadratmeter
EntGBbg	Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg
FD	Flachdach
GE	Gewerbegebiet
GF	Gebäudefaktor (in €/m ²), aus dem Verhältnis „(KP – Bodenwert) / Wfl“
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
GZ	Grünlandzahl
ha	Hektar
KF	Kauffall / Kauffälle, auch Anzahl der Kauffälle
KP	Kaufpreis
KPI	Kaufpreis inklusive Inventar
KP / Nfl	Verhältnis „Kaufpreis zur Nutzfläche“ (in €/m ²)
KP / Wfl	Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ (in €/m ²)
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (Landesbetrieb)
LK	Landkreis
m²	Quadratmeter (als Flächeneinheit)
Mio.	Millionen
Nfl	Nutzfläche (in m ²)
NFP	Nutzflächenpreis (in €/m ²), aus dem Verhältnis „KP / Nfl“
NHK	Normalherstellungskosten (in €/m ²)
OSL	Oberspreewald-Lausitz
OT	Ortsteil
SD	Satteldach
SP	Steigpreis (<i>am Ende einer Zwangsversteigerung zu zahlender Geldbetrag</i>)
SP / VW	Verhältnis „Steigpreis zum Verkehrswert“
SPN	Spree-Neiße
SWF	Sachwertfaktor
T€	Tausend Euro (als Geldeinheit)
UK	Umrechnungskoeffizient
VW	Verkehrswert (auch Marktwert einer Immobilie) (in €)
WD	Walmdach
WE	Wohneinheit (auch Wohnung)
Wfl	Wohnfläche (in m ²)
WFP	Wohnflächenpreis (in €/m ²), aus dem Verhältnis „KP / Wfl“
ZVG	Zwangsversteigerung