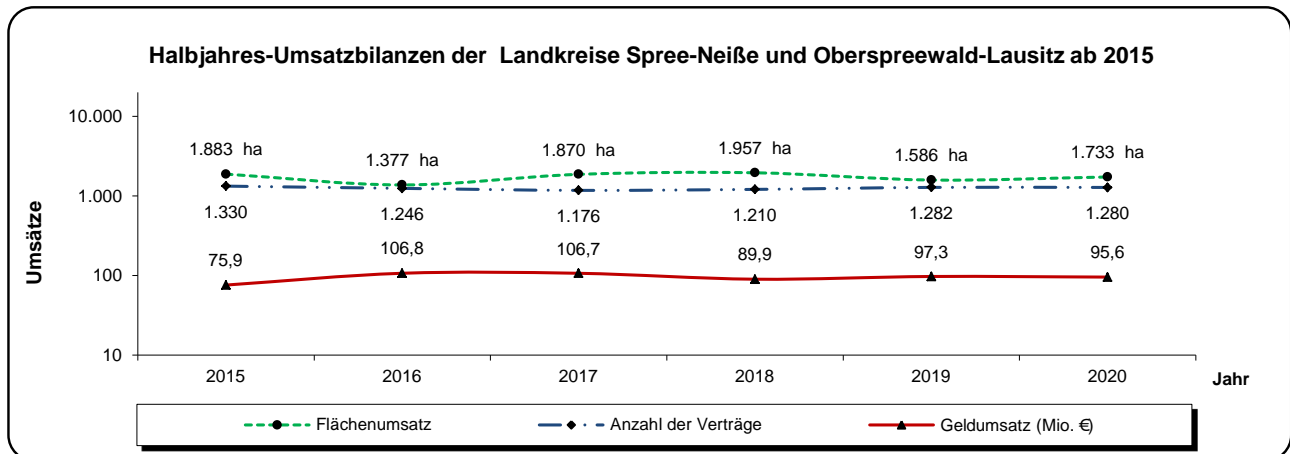


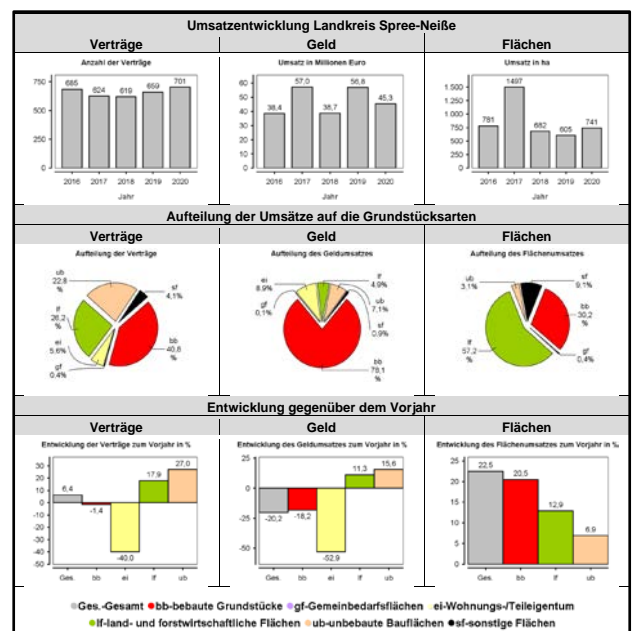
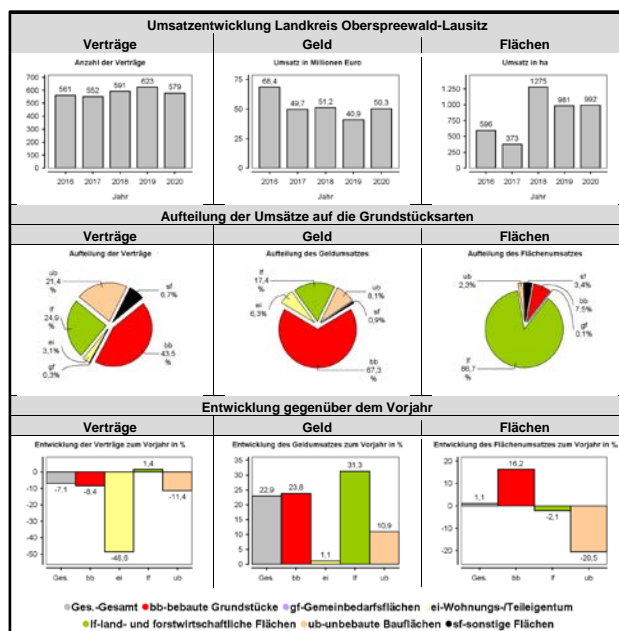
**Übersicht über die Entwicklung der Halbjahresumsätze  
in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz**

Für die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz wurden nachfolgende Umsatzzahlen für das 1. Halbjahr 2020 und die Umsatzentwicklungen der letzten Jahre auf der Basis der in der Geschäftsstelle registrierten Notarverträge, die vom 01.01. bis 30.06. des jeweiligen Jahres geschlossen wurden, analysiert.

Die folgende Grafik veranschaulicht die nahezu konstante Entwicklung der Gesamtumsätze beider Landkreise ab 2015.



Die Entwicklungen in den beiden Landkreisen verliefen innerhalb der Teilmärkte allerdings teilweise gegensätzlich, wie die folgenden Grafiken zeigen.



Die differenzierten Umsatzentwicklungen zum Vorjahr nach Teilmärkten in den Landkreisen sind aus den folgenden Tabellen ersichtlich.

Grundstücksart (LK OSL)	Vertragszahlen		Geldumsatz (Mio. €)		Flächenumsatz (ha)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
unbebaute Bauflächen	140	124	3,7	4,1	28,2	22,4
bebaute Grundstücke	274	252	27,3	33,9	64,0	74,8
Wohnungs- und Teileigentum	35	18	3,1	3,2	-	-
land- und forstw. Nutzflächen	142	144	6,7	8,7	878,2	859,6
Gemeinbedarfsflächen	2	2	0,0	0,0	0,1	0,8
sonstige Flächen	29	39	0,1	0,4	9,7	34,1
<b>Summe:</b>	<b>622</b>	<b>579</b>	<b>40,9</b>	<b>50,3</b>	<b>980,2</b>	<b>991,7</b>

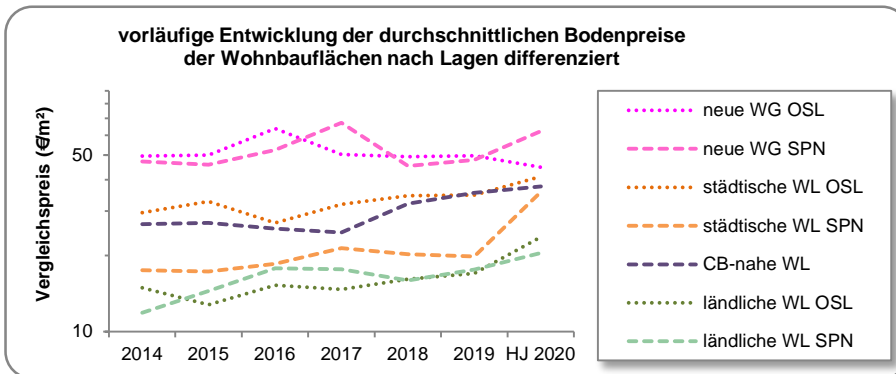
Grundstücksart (LK SPN)	Vertragszahlen		Geldumsatz (Mio. €)		Flächenumsatz (ha)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
unbebaute Bauflächen	126	160	2,8	3,2	21,4	22,9
bebaute Grundstücke	290	286	43,3	35,4	185,9	223,9
Wohnungs- und Teileigentum	65	39	8,6	4,0	-	-
land- und forstw. Nutzflächen	156	184	2,0	2,2	375,4	424,0
Gemeinbedarfsflächen	1	3	0,0	0,0	0,0	2,7
sonstige Flächen	21	29	0,2	0,4	21,9	67,2
<b>Summe:</b>	<b>659</b>	<b>701</b>	<b>56,9</b>	<b>45,2</b>	<b>604,6</b>	<b>740,7</b>

*Hinweis:* Abweichungen in den Nachkommastellen zu den Grafiken sind system- und rundungsbedingt.

**Vorläufige Übersicht über die Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt  
der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz im 1. Halbjahr 2020**

**individuelles Wohnbauland**

Als ganz allgemeine Aussage kann festgestellt werden, dass die Preistendenzen im 1. Halbjahr 2020, bis auf ganz wenige Ausnahmen, steigend sind. Die folgende Grafik unterstreicht diese Aussage.



Lage	Ø Preis €/m²
neue WG OSL	44,85
neue WG SPN	62,31
städtische WL OSL	41,17
städtische WL SPN	35,73
CB-nahe WL	37,63
ländliche WL OSL	23,74
ländliche WL SPN	20,50

Der Abwärtstrend bei den neuen Wohngebieten im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist nicht auf ein Rückgang der Quadratmeterpreise zurückzuführen, sondern auf Käuffälle in Wohngebieten mit einem geringeren Bodenrichtwertniveau.

**Gewerbebauland**

Auch bei gewerblichen Bauflächen ist bis Ende Juni 2020 eine leicht steigende Tendenz beim Preisniveau feststellbar.

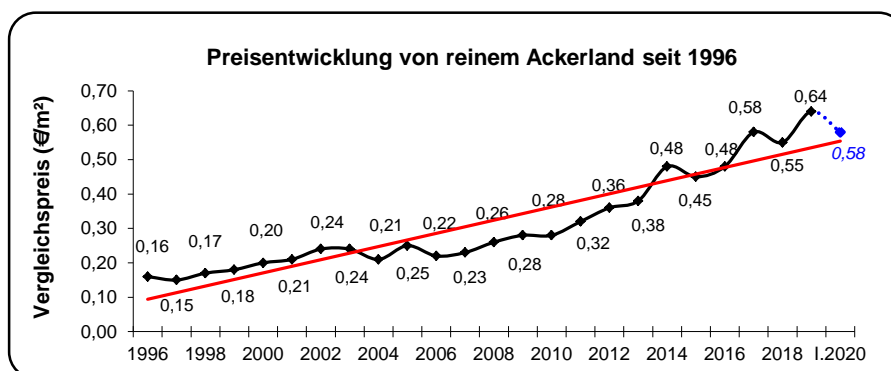
Bei immerhin 8 Käuffällen in Gewerbe- und Industriegebieten betrug der Durchschnittspreis rd. 9,90 €/m² bei einer mittleren Flächengröße von 0,67 ha. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 3,00 €/m² bis 15,00 €/m². Das durchschnittliche Bodenrichtwert-Niveau lag bei 8,00 €/m².

**Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzflächen**

Im 1. Halbjahr 2020 wurden 98 Käuffälle über reine **Ackerflächen** in beiden Landkreisen registriert. Im gesamten Jahr 2019 waren es 145.

Die Preisspanne reichte von 0,16 €/m² bis 1,40 €/m². Der vorläufige Durchschnitt lag bei rd. 0,58 €/m² und damit 0,06 €/m² unter dem Gesamtdurchschnitt von 2019. Das ist ein Minus von 9 %. Die räumliche Verteilung wurde nicht untersucht.

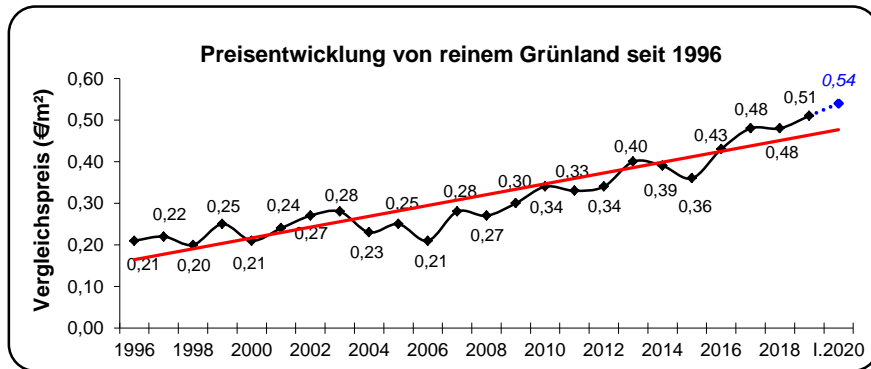
Die zeitliche Entwicklung der Durchschnittspreise für Ackerland in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz ab 1996 veranschaulicht das folgende Diagramm. Trotz des rückläufigen Ackermittels im 1. Halbjahr 2020 ist der rasante Preisanstieg in den letzten Jahren erkennbar.



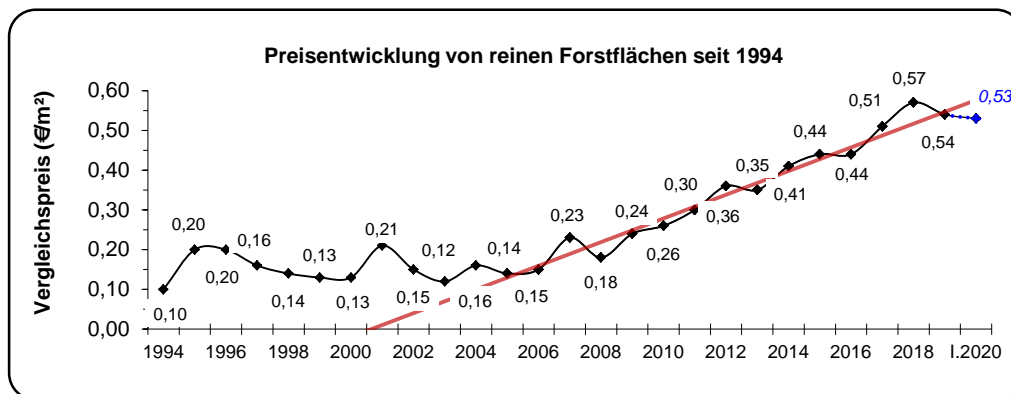
Reine **Grünlandflächen** wurden 35-mal im 1. Halbjahr 2020 in der Datenbank des Gutachterausschusses registriert, für die im Mittel rd. 0,54 €/m² gezahlt wurden.

Für diese Flächen wurden zwischen **0,10 €/m<sup>2</sup> und 1,64 €/m<sup>2</sup>** am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt erzielt. Damit liegt das durchschnittliche Preisniveau mit 0,03 €/m<sup>2</sup> über dem Vorjahresgesamtdurchschnitt. Das ergibt ein Plus von 5 %. Ob es territoriale Unterschiede gibt, wurde nicht näher untersucht.

Auch für Grünlandflächen zeigt das folgende Diagramm einen stetigen Aufwärtstrend, allerdings etwas moderater als beim Ackerland.



Mittels 59 Notarverträge wechselten im 1. Halbjahr 2020 **forstwirtschaftliche Nutzflächen** ihren Eigentümer. Die Käufer waren bereit zwischen **0,11 €/m<sup>2</sup> und 1,30 €/m<sup>2</sup>** inklusive Bestand zu zahlen. Der vorläufige Durchschnittspreis liegt bei **rd. 0,53 €/m<sup>2</sup>** und somit nahe des Jahresdurchschnitts von 2019 (- 0,01 €/m<sup>2</sup>).



### **Bebaute Grundstücke – Einfamilienhäuser** (vorläufige Zahlen)

Wie schon aus den allgemeinen Umsatzzahlen erkennbar, ist auch der Immobilienmarkt der Einfamilienhäuser zahlenmäßig stabil und beim Preisniveau im Aufwärtstrend.

Bisher konnten 134 Einfamilienhäuser für das 1. Halbjahr in die Datenbank aufgenommen werden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande kamen.

Der vorläufige Durchschnittspreis liegt bei **rd. 135 T€** und somit etwa 6 % über dem Vorjahresgesamtdurchschnitt. Die Kaufpreisspanne bewegte sich **zwischen 15 T€ und 415 T€**. Der Medianwert beträgt 120 T€.

Die Grundstücke waren zwischen 156 m<sup>2</sup> und 4.612 m<sup>2</sup> und im Mittel rd. 1.200 m<sup>2</sup> (median: rd. 1.000 m<sup>2</sup>) groß. Die 17 übergroßen Grundstück mit einer Fläche > 2.000 m<sup>2</sup> befinden sich vorwiegend im ländlichen Raum.

Die räumlichen Schwerpunkte der Kauffälle lagen wie schon im Vorjahr in den Städten Lauchhammer (13), Spremberg (9), Forst (Lausitz) (7) und Guben (6).

Auch in den Städte Großräschen, Lübbenau/Spreewald, Peitz, Schwarzhöhe, Senftenberg und Welzow sowie in den ländlichen Orten Altdöbern, Kolkwitz, Neupetershain und Schipkau fanden je 4 Einfamilienhaustransaktionen statt.