

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Spree-Neiße 2016–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

Zwischen dem 01.01.2016 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 94 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Landkreis Spree-Neiße im Median um 14,8 Prozent. Das hat Grundradar aus den amtlichen Werten berechnet. Der Median ist die Mitte der nach Größe geordneten Veränderungen, bei gerader Anzahl der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Nominal bezeichnet die Veränderung ohne Berücksichtigung der Inflation. Real, also nach Abzug der Inflation von 31,2 Prozent, ergibt sich ein Rückgang um 12,5 Prozent.

+14,8 %

2016–2026 NOMINAL
Median aus 94 Zonen

-12,5 %

2016–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-14,3 %

2022–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION
jüngerer Zeitraum

© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Daten bearbeitet ·

grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/brandenburg/spree-neisse-2016-2026

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2016 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 63 Bodenrichtwertzonen. In 2 Zonen sanken sie, in 29 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 94 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 14,8 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 31,2 Prozent bleibt im Median ein Rückgang um 12,5 Prozent. In 70 der 94 Zonen blieb die Entwicklung hinter der Inflation zurück. Die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte, sondern ihr Verhältnis: Die Werte werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. Ein beispielhafter Bodenrichtwert von 100 Euro je Quadratmeter im Jahr 2016 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 114,8 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2016 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 131,2 Euro. 114,8 geteilt durch 131,2 ergibt einen realen Rückgang um 12,5 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 0,0 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -14,3 Prozent. Nach Abzug der Inflation weist dieser Zeitraum damit in dieselbe Richtung wie der Hauptzeitraum 2016 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 15 Gemeinden von 27,0 Prozent in Neuhausen/Spree / Kopańce/Sprjewja bis -23,8 Prozent in Guben.

Der nominale Anstieg bleibt hinter der Inflation zurück

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er gilt jeweils für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone: ein Gebiet, das nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmt. Angegeben wird er je Quadratmeter eines gedachten, unbebauten Grundstücks, dessen Merkmale mit den in der Zone vorherrschenden weitgehend übereinstimmen (§ 13 ImmoWertV). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks. Für die Hauptauswertung berechnen wir zuerst die prozentuale Veränderung jeder einzelnen Zone, die 2016 und 2026 unter derselben amtlichen Zonenkennung geführt wird, und bilden anschließend den Median dieser Veränderungen.

Zur Einordnung des Preisniveaus: Der Median der 94 ausgewerteten Zonen lag 2016 bei 25,0 €/m² und 2026 bei 28,0 €/m². Ihr prozentualer Unterschied ist eine andere Kennzahl als der Median der einzelnen Veränderungen. Was ein bestimmtes Grundstück kostet, lässt sich daraus nicht ableiten.

Im Hauptzeitraum 2016 bis 2026 streuen die Zonenveränderungen deutlich: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei 0,0 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +58,0 %. Dazwischen liegen 58,0 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

Über den langen Zeitraum 2011 bis 2026 beträgt der Median der nominalen Veränderungen +11,6 %. Nach Abzug der Inflation bleibt ein Rückgang um 19,4 %. Dieser Verlauf stützt sich auf eine eigene Auswahl von 82 Zonen, das sind 36,6 Prozent aller Zonen des Jahres 2026; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein.

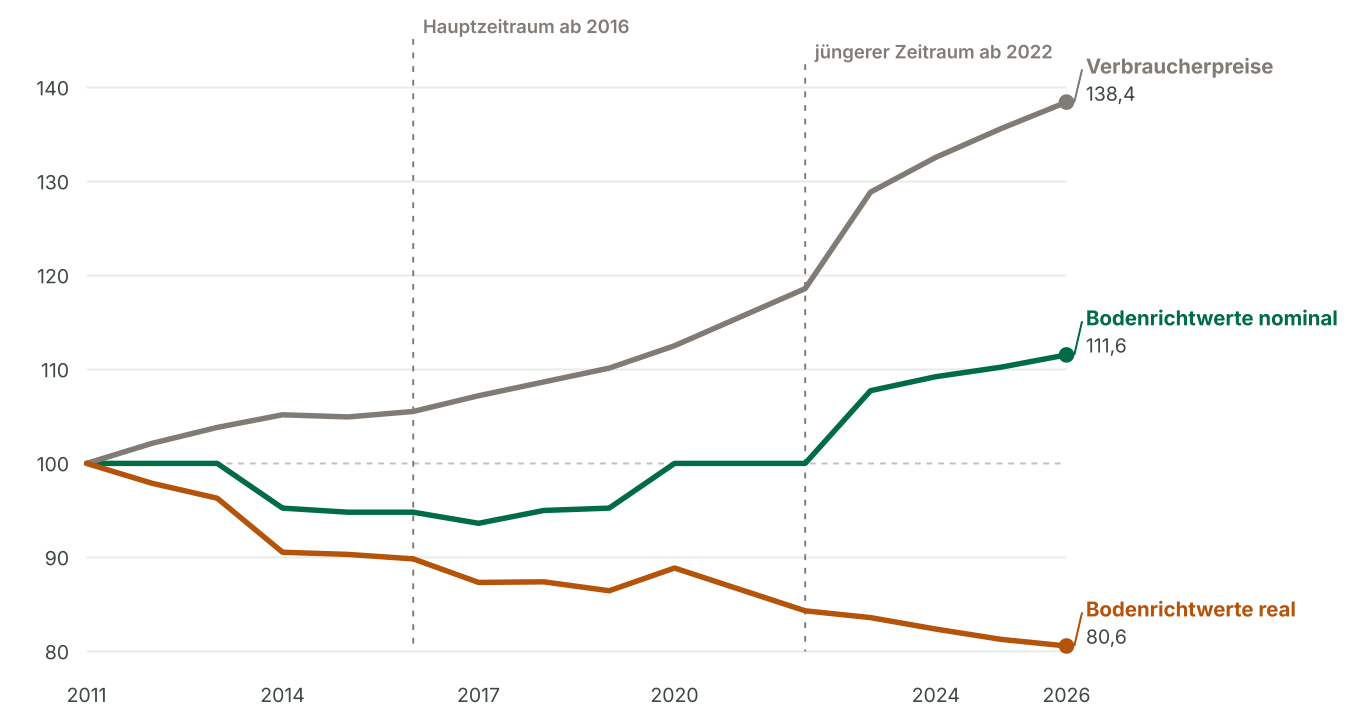
Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 15 Gemeindewerte beträgt +22,2 % und liegt damit 7,4 Prozentpunkte über der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +14,8 %. Der Unterschied entsteht, weil diese Betrachtung jede Gemeinde gleich gewichtet, unabhängig von der Zahl ihrer Zonen.

ABBILDUNG 1 • VERLAUF

Landkreis Spree-Neiße: Von 2011 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 11,6 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 38,4 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 82 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026. Der Verlauf beginnt 2011, fünf Jahre vor dem Hauptzeit-

raum ab 2016. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 82 Zonen, eine andere Auswahl als die 94 Zonen des Hauptzeitraums. 2011 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.



Im realen Index ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgerechnet. Die veröffentlichte Kennzahl für 2011 bis 2026 beruht auf 82 Bodenrichtwertzonen. Das sind 36,6 Prozent aller Zonen des Jahres 2026; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein. Diesen längeren Verlauf zeigen wir nur zur Einordnung, für den Vergleich zwischen Kreisen und kreisfreien Städten verwenden wir ihn nicht.

Indexwerte der Wohn-Bodenrichtwerte und der Verbraucherpreise, 2011 bis 2026. 2011 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE	JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE
2011	100	100	100	2019	95,2	86,5	110,1
2012	100	97,9	102,1	2020	100	88,9	112,5
2013	100	96,3	103,8	2022	100	84,3	118,6
2014	95,2	90,5	105,2	2023	107,7	83,6	128,9
2015	94,8	90,3	105	2024	109,2	82,4	132,6
2016	94,8	89,8	105,5	2025	110,2	81,3	135,6
2017	93,6	87,3	107,2	2026	111,6	80,6	138,4
2018	95	87,4	108,7				

Abbildung 1 verwendet die 82 Bodenrichtwertzonen, die in allen 15 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 11,6 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 38,4 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 80,6.

Der Verlauf umfasst dieselben 82 Bodenrichtwertzonen wie der Vergleich von 2011 bis 2026. Für die übrigen Zeiträume werden die Zonen jeweils an deren beiden Stichtagen zugeordnet. Ihre Kennzahlen sind gesondert berechnet.

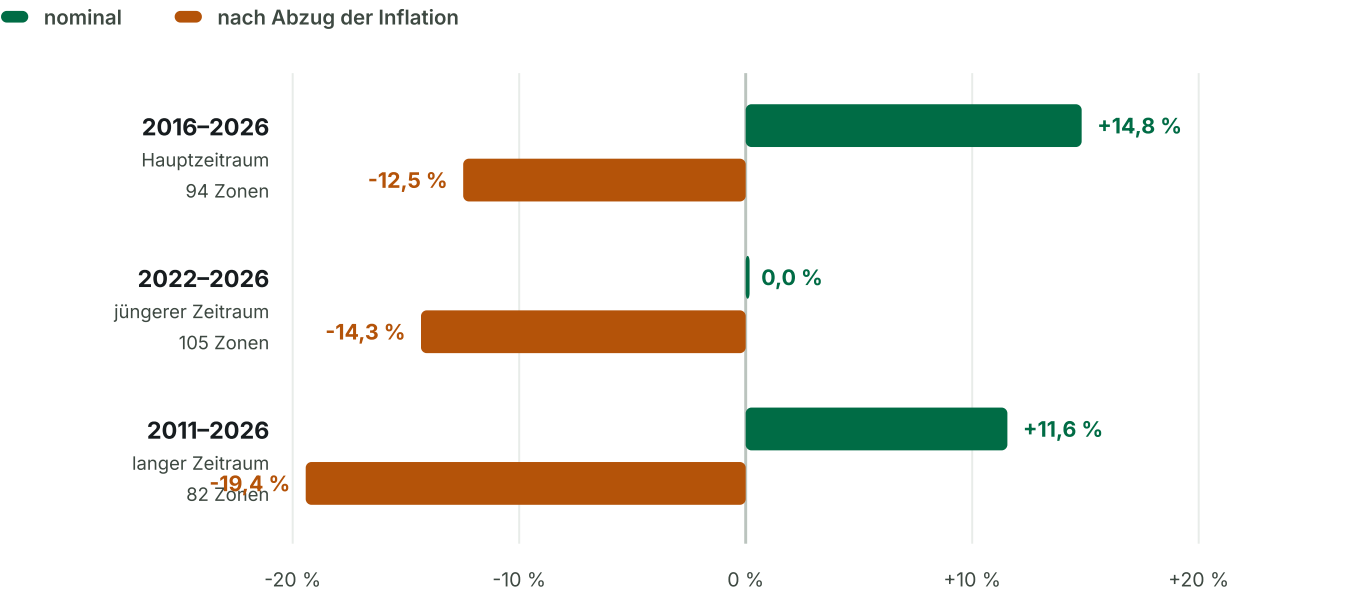
Der reale Index lag in keinem Jahr über seinem Ausgangswert von 100,0. Über alle Jahre blieben die nominalen Werte hinter der Inflation zurück.

Quelle: BORIS Brandenburg (dl-de/by-2.0); © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Daten bearbeitet; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 11.09.2026

ABBILDUNG 2 · ZEITRÄUME

Landkreis Spree-Neiße: Nach Abzug der Inflation fielen die Werte seit 2016 um 12,5 %, seit 2022 um 14,3 % und seit 2011 um 19,4 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2016–2026, 2022–2026, 2011–2026. Die Grafik zeigt alle drei Zeiträume als Veränderungsraten, nicht als Bodenrichtwerte in Euro. Der Grund: Die Hauptkennzahl wird aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet, nicht aus einem Euro-Durchschnitt.



Jeder Zeitraum verwendet seine eigenen Zonen: 94, 105 und 82 Zonen. Die Werte sind deshalb nicht ineinander umrechenbar.

Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte in drei Vergleichszeiträumen, nominal und nach Abzug der Inflation.

ZEITRAUM	ZONEN	NOMINAL	REAL	INFLATION
2016–2026	94	+14,8 %	-12,5 %	+31,2 %
2022–2026	105	0,0 %	-14,3 %	+16,7 %
2011–2026	82	+11,6 %	-19,4 %	+38,4 %

Abbildung 2 stellt die drei Vergleichszeiträume als Veränderungsraten dar. Bodenrichtwerte in Euro erscheinen bewusst nicht, weil die Hauptkennzahl aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet wird und das Verhältnis zweier Mediane deshalb nicht dasselbe Ergebnis liefert.

Alle drei Zeiträume enden real unter dem Ausgangswert. Im Zeitraum 2022 bis 2026 blieben 87 der 105 Zonen hinter der Inflation zurück.

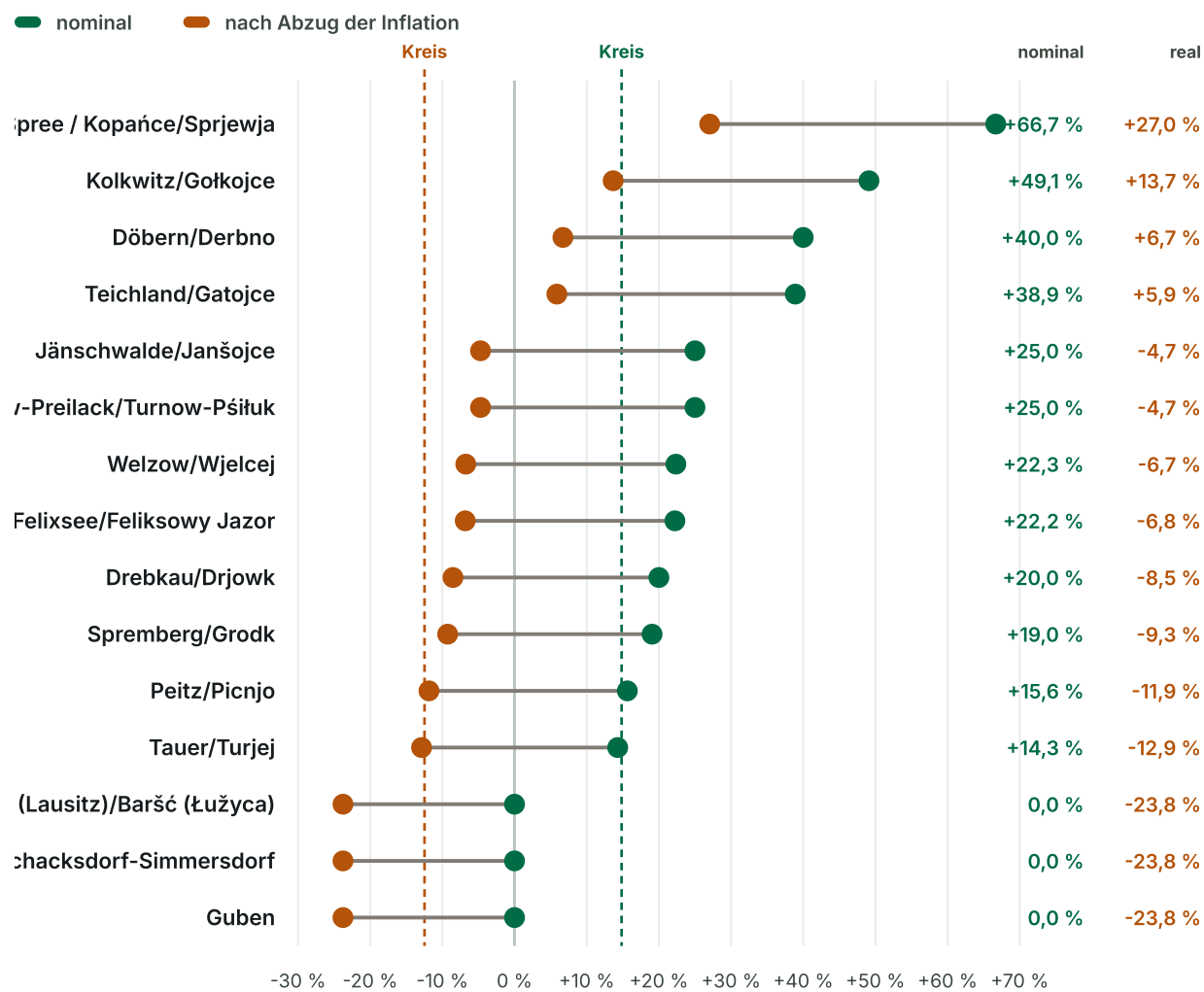
Quelle: BORIS Brandenburg (dl-de/by-2.0); © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Daten bearbeitet; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 11.09.2026

ABBILDUNG 3 · GEMEINDEN

Landkreis Spree-Neiße: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +27,0 % in Neuhausen/Spree / Kopańce/Sprjewja bis -23,8 % in Guben

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2016 bis 01.01.2026. Für jede Gemeinde zeigt der grüne Punkt die nominale, der orange Punkt die um die Inflation bereinigte Veränderung. Beide Werte sind

der Median der einzelnen Zonenveränderungen, nicht die Veränderung zwischen zwei Median-Bodenrichtwerten. 94 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2016 bis 01.01.2026.



Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +14,8 % nominal und -12,5 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 94 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 15 Gemeindewerte; dieser beträgt +22,2 %. In 11 Gemeinden blieb der Median hinter der Inflation zurück.

Abbildung 3 ordnet die Gemeinden nach dem realen Ergebnis. Die Punkte zeigen den nominalen Median der Veränderungen und denselben Wert nach Abzug der Inflation. Ihr Abstand ist ein rechnerischer Unterschied und keine Aufteilung nach Ursachen.

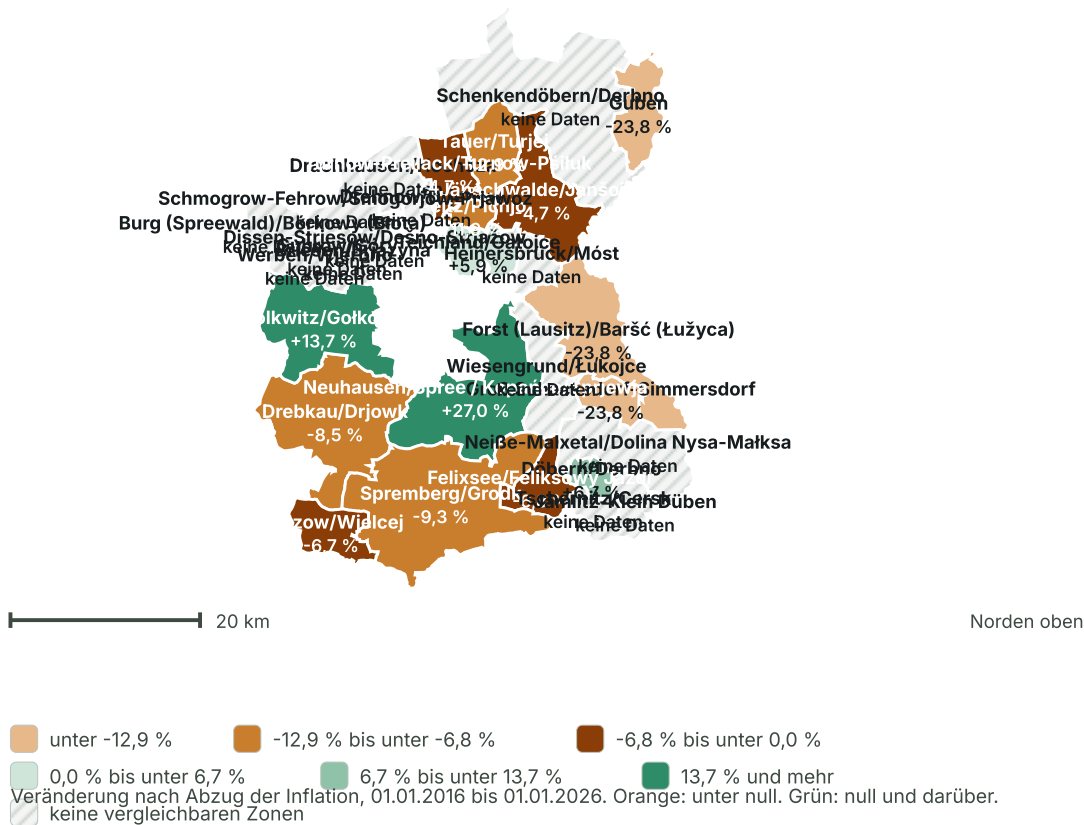
11 Gemeinden liegen links der Nulllinie; dort blieb der Median unter der Inflation von +31,2 %.

Quelle: BORIS Brandenburg (dl-de/by-2.0); © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Daten bearbeitet; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 11.09.2026

ABBILDUNG 4 · KARTE

Landkreis Spree-Neiße: Nach Abzug der Inflation liegen 11 der 15 Gemeinden unter null, die Werte reichen von -23,8 % bis +27,0 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2016 bis 01.01.2026. Median der um die Inflation bereinigten Zonenveränderungen je Gemeinde. Die Farbe zeigt das Vorzeichen, die Sättigung den Abstand zu null. 94 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2016 bis 01.01.2026.



Die Karte zeigt Mediane ganzer Gemeinden, nicht das Preisniveau einzelner Grundstücke. Die Gemeinden Neuhausen/Spree / Kopańce/Sprjewja (1 Bodenrichtwertzone), Kolkwitz/Gołkojce (8 Bodenrichtwertzonen), Döbern/Derbo (3 Bodenrichtwertzonen), Teichland/Gatojce (1 Bodenrichtwertzone), Jänschwalde/Janšojce (1 Bodenrichtwertzone) und 8 weitere beruhen jeweils auf weniger als 20 vergleichbaren Zonen und werden als kleine Fallzahl gekennzeichnet. Unter 20 vergleichbaren Zonen weisen wir den Gemeindevwert weiterhin aus, kennzeichnen ihn aber als kleine Fallzahl: Er beruht auf so wenigen Zonen, dass einzelne Zonen den Median verschieben können. Warum eine Gemeinde besser oder schlechter abschneidet, lässt sich aus diesen Daten nicht ableiten.

Abbildung 4 zeigt dieselben Gemeinde-Mediane räumlich. In 4 der 15 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

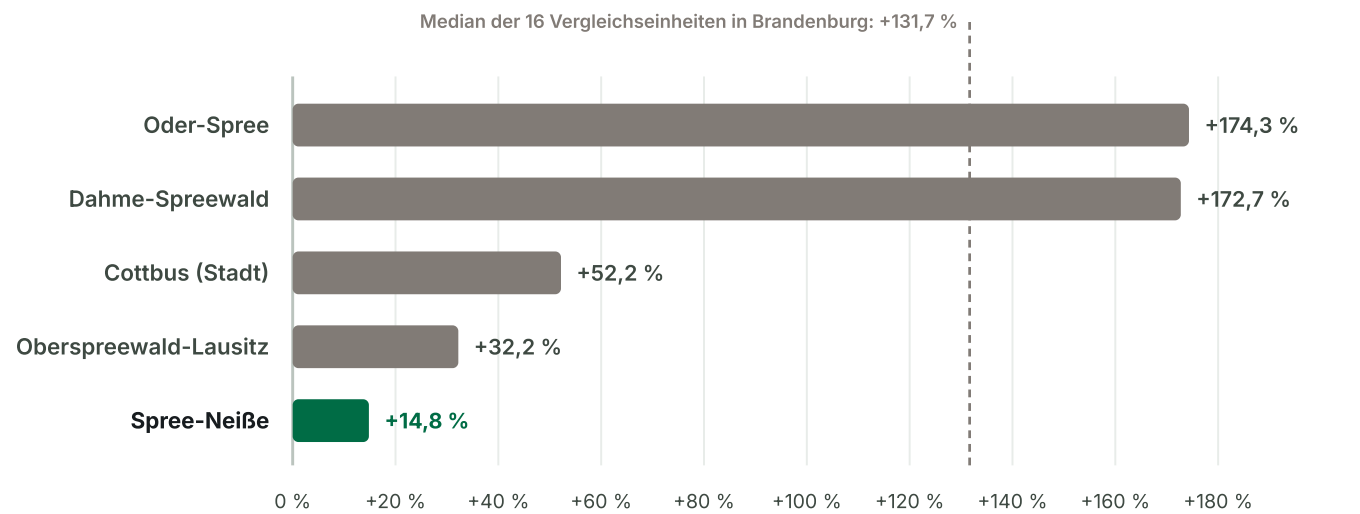
Die Farbe steht für den Median einer ganzen Gemeinde. Für ein einzelnes Grundstück lässt sich daraus kein Wert ableiten, und warum eine Gemeinde besser abschneidet als eine andere, beantwortet die Karte nicht.

Quelle: BORIS Brandenburg (dl-de/by-2.0); © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Daten bearbeitet; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar; © BKG (2025) dl-de/by-2-0 · Datenstand 11.09.2026

ABBILDUNG 5 · EINORDNUNG

Landkreis Spree-Neiße: Die 4 vergleichbaren Nachbarn reichen von +32,2 bis +174,3 Prozent, der Landkreis Spree-Neiße liegt bei +14,8 Prozent

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2016 bis 01.01.2026. Nominale Veränderung im Hauptzeitraum 2016 bis 2026. Verglichen werden Kreise und kreisfreie Städte mit denselben Stichtagen und ausreichender Abdeckung; die kreisfreien Städte sind als solche gekennzeichnet.



Der Landkreis Spree-Neiße liegt auf Rang 15 von 16 Einheiten in Brandenburg, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +131,7 %. Für die angrenzenden Gebiete Bautzen und Görlitz enthält die verwendete Vergleichsdatei keine Einordnung. Für diese Gebiete lässt sich aus der Datei kein Ausschlussgrund ableiten.

Nominale Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Spree-Neiße und bei den vergleichbaren Nachbarn, 01.01.2016 bis 01.01.2026.

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Oder - Spree	64	+174,3 %
Dahme - Spreewald	91	+172,7 %
Cottbus (Stadt)	45	+52,2 %
Oberspreewald - Lausitz	112	+32,2 %
Spree - Neiße	94	+14,8 %

Abbildung 5 vergleicht den Landkreis Spree-Neiße mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 4 vergleichbaren Nachbarn reichen von +32,2 bis +174,3 %, der Landkreis Spree-Neiße liegt bei +14,8 %; darunter ist die kreisfreie Stadt Cottbus.

Der Vergleich beschreibt Rangfolgen, keine Ursachen. Wanderungsbewegungen, Baulandausweisungen oder Zinsentwicklungen lassen sich daraus nicht ableiten.

Neuhausen/Spree / Kopańce/Sprjewja vorn, 11 Gemeinden unter der Inflation

Median der Zonenveränderungen je Gemeinde, 01.01.2016 bis 01.01.2026. Die Zonenzahl gibt an, wie viele vergleichbare Bodenrichtwertzonen die Gemeinde zur Vergleichsgruppe beiträgt.

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Neuhausen/Spree / Kopańce/Sprjewja	12071301	1	+66,7 %	+27,0 %
Kolkwitz/Gołkojce	12071244	8	+49,1 %	+13,7 %
Döbern/Derbno	12071044	3	+40,0 %	+6,7 %
Teichland/Gatojce	12071386	1	+38,9 %	+5,9 %
Jänschwalde/Janšojce	12071193	1	+25,0 %	-4,7 %
Turnow - Preilack/Turnow - Pšituk	12071401	1	+25,0 %	-4,7 %
Welzow/Wjelcej	12071408	2	+22,3 %	-6,7 %
Felixsee/Feliksowy Jazor	12071074	1	+22,2 %	-6,8 %
Drebkau/Drjowk	12071057	1	+20,0 %	-8,5 %
Spremberg/Grodtk	12071372	21	+19,0 %	-9,3 %
Peitz/Picnjo	12071304	7	+15,6 %	-11,9 %
Tauer/Turjej	12071384	1	+14,3 %	-12,9 %
Forst (Lausitz)/Baršć (Łužyca)	12071076	30	0,0 %	-23,8 %
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	12071153	1	0,0 %	-23,8 %
Guben	12071160	15	0,0 %	-23,8 %
Landkreis Spree-Neiße (Median aller 94 Zonen)	12071	94	+14,8 %	-12,5 %

Kleine Fallzahl: Döbern/Derbno (3 Bodenrichtwertzonen), Drebkau/Drjowk (1 Bodenrichtwertzone), Felixsee/Feliksowy Jazor (1 Bodenrichtwertzone), Groß Schacksdorf-Simmersdorf (1 Bodenrichtwertzone), Guben (15 Bodenrichtwertzonen), Jänschwalde/Janšojce (1 Bodenrichtwertzone), Kolkwitz/Gołkojce (8 Bodenrichtwertzonen), Neuhausen/Spree / Kopańce/Sprjewja (1 Bodenrichtwertzone), Peitz/Picnjo (7 Bodenrichtwertzonen), Tauer/Turjej (1 Bodenrichtwertzone), Teichland/Gatojce (1 Bodenrichtwertzone), Turnow-Preilack/Turnow-Pšituk (1 Bodenrichtwertzone), Welzow/Wjelcej (2 Bodenrichtwertzonen) liegen unter der Schwelle von 20 vergleichbaren Zonen.

Quelle: BORIS Brandenburg (dl-de/by-2.0), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 11.09.2026

Was die Auswertung nicht zeigt

Ein Bodenrichtwert gilt für eine ganze Zone und ersetzt keine Wertermittlung für ein einzelnes Grundstück. Er bezieht sich auf ein gedachtes, unbebautes Bodenrichtwertgrundstück mit den für die Zone typischen Merkmalen.

Für die Abgrenzung der Zone gilt eine gesetzliche Vorgabe: Lagebedingte Wertunterschiede zum Bodenrichtwertgrundstück dürfen grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Das betrifft die Grundstücke, für die der Bodenrichtwert gelten soll. Verglichen wird jeweils mit dem gedachten Grundstück, nicht zwischen zwei beliebigen Grundstücken der Zone. Zwischen diesen kann der Unterschied größer sein.

Abweichende Merkmale einzelner Grundstücke bleiben bei der Abgrenzung außer Betracht (§ 15 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Aus der Vorgabe folgt deshalb keine Obergrenze dafür, wie weit der Wert eines bestimmten Grundstücks vom Bodenrichtwert abweichen darf.

Für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit abweichender Nutzung oder Qualität gilt der Bodenrichtwert auch innerhalb der Zone nicht. Dazu zählen etwa Grün-, Wald-, Wasser-, Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).

Den Zustand der Gebäude bildet der Bodenrichtwert nicht ab, weil er sich auf ein unbebautes Grundstück bezieht (§ 13 Abs. 2 ImmoWertV). Privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten einzelner Grundstücke gehören nicht zu den Merkmalen des gedachten Grundstücks (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Grundstücksgröße und Grundstückstiefe sind dagegen darzustellen, soweit sie den Wert beeinflussen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

Die Studie wertet von den Gutachterausschüssen ermittelte und beschlossene Bodenrichtwerte aus, keine einzelnen Kaufverträge. Deshalb kann sie nicht feststellen, welche Verkäufe oder welche Entscheidungen der Gutachterausschüsse eine Veränderung ausgelöst haben. Auch Inflation, Zinsen, Baulandangebot, Nachfrage und lokale Planung werden nicht als Ursachen getrennt.

Wir bilden den Median über alle eingeschlossenen Zonen; jede Zone zählt dabei gleich viel. Große und kleine Zonen sowie Zonen mit vielen oder wenigen Grundstücken erhalten dasselbe Gewicht. Die Überprüfung auf Gemeindeebene verändert diese Gewichtung, bestätigt aber nur die Größenordnung des Ergebnisses.

Der Vergleich mit anderen Kreisen ist auf 2016 und 2026 sowie kompatible Datenbestände beschränkt. Die 16 geeigneten Einheiten aus Brandenburg bilden daher keine vollständige Bundesstichprobe.

Methodik

Welche Zonen als Wohnzonen gelten

Die Länder benennen die Nutzung einer Bodenrichtwertzone unterschiedlich. Vor der Auswertung ordnen wir diese Angaben zehn einheitlichen Klassen zu und schließen davon allein die Nutzung „wohnen“ ein, also die Zonen, deren amtliche Art der Nutzung dem Wohnen zugeordnet ist. Der veröffentlichte Methodik-Datensatz enthält Ergebnisse und Quellenangaben. Eine vollständige Zuordnung aller amtlichen Nutzungsangaben zu diesen Klassen enthält er nicht.

Zu jedem Bodenrichtwert sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen, bei baureifem Land zusätzlich der beitragsrechtliche Zustand (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV). § 3 ImmoWertV unterscheidet vier Entwicklungszustände:

- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- baureifes Land

Flächen, die sich keinem dieser vier zuordnen lassen, führt § 3 Abs. 5 ImmoWertV als sonstige Flächen; ein fünfter Entwicklungszustand ist das nicht.

Der offene Datensatz aus Brandenburg, den diese Auswertung verarbeitet, führt den Entwicklungszustand nicht mit. Ob eine dem Wohnen zugeordnete Zone baureifes Land, Rohbauland oder Bauerwartungsland ist, lässt sich hier deshalb nicht ablesen, und die Auswertung kann diese Entwicklungszustände nicht trennen.

Auch der beitragsrechtliche Zustand, den § 16 Abs. 2 ImmoWertV für baureifes Land verlangt, ist im offenen Datensatz nicht enthalten; ob die genannten Werte also erschließungsbeitragsfrei oder -pflichtig gelten, weisen wir nicht aus. Wo ein Land den Entwicklungszustand mitliefert, wird er vor der Nutzungsart geprüft, und Bauerwartungs- und Rohbauland bleiben außen vor.

Auswahl

Ausgangsbestand ist der aus den amtlichen Jahrgängen aufgebaute BORIS-Brandenburg-Datenbestand. Im Reproduktionsdatensatz trägt er den Namen `public.bodenrichtwerte_de`. Eingeschlossen wird eine Zone, wenn sie alle vier Bedingungen erfüllt:

- Jahrgang zwischen 2011 und 2026
- amtlicher Gebietsschlüssel 12071
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2016 umfasst die Auswahl 103 geeignete Zonen, für 2026 sind es 224. Davon tragen 94 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 91,3 Prozent bezogen auf 2016 und 42,0 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 42,0 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 94 Wohnzonen, die 2016 und 2026 dieselbe Nummer tragen. Gemeint ist die Nummer, unter der der Gutachterausschuss die Zone führt, ergänzt um den Gemeinde- und den Gemarkungsschlüssel, damit gleiche Nummern verschiedener Gemeinden nicht verwechselt werden; wir nennen sie im Folgenden die kanonische Zonenkennung.

Hauptkennzahl: der Median der Veränderungen dieser Zonen. Für jede Zone gilt:

$$\text{änderung_z} = (\text{wert_2026} / \text{wert_2016} - 1) \times 100$$
$$\text{hauptwert} = \text{Median}(\text{änderung_z})$$

Die inflationsbereinigte Veränderung wird ebenfalls für jede Zone vor der Medianbildung berechnet. Wir verwenden die nationalen Verbraucherpreisindex-Januarwerte, weil sie über alle Jahre gleich erhoben werden und keine regionalen Brüche enthalten. Sie sind auf 2020 als Basisjahr mit dem Indexwert 100 bezogen.

Alle Wohnzonen je Stichtag

Die Hauptkennzahl beschreibt die Vergleichsgruppe: nur für sie lässt sich überhaupt eine Veränderung je Zone messen. Die Tabelle „Alle Wohnzonen je Stichtag“ beschreibt einen anderen Bestand: alle geeigneten Wohn-Bodenrichtwertzonen, die zum jeweiligen Stichtag geführt wurden. Sie beantwortet damit, wie hoch der Median aller Zonen zum jeweiligen Stichtag lag; dieselbe Zahl nennt die [Kreis-Seite](#).

Median und Anzahl aller geeigneten Wohn-Bodenrichtwertzonen je Stichtag.		
STICHTAG	MEDIAN	VORHANDENE ZONEN
01.01.2016	26,0 €/m²	103
01.01.2017	25,0 €/m²	99
01.01.2018	25,5 €/m²	100
01.01.2019	28,0 €/m²	103
01.01.2020	28,0 €/m²	104
01.01.2022	28,0 €/m²	214
01.01.2023	29,0 €/m²	111
01.01.2024	29,5 €/m²	224
01.01.2025	29,5 €/m²	112
01.01.2026	30,0 €/m²	224

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis 0,0 %
- Das schwächste Viertel bis 0,0 %
- Median +14,8 %
- Das stärkste Viertel ab +31,3 %

- Die stärksten zehn Prozent ab +58,0 %

Nominal stiegen die Werte in 63 Bodenrichtwertzonen, in 2 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 29 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 24 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 70 schwächer.

Die Zonen dieser Auswertung lassen sich nicht danach aufteilen, wie der Gutachterausschuss sie amtlich einordnet: Der Datensatz, der dieser Studie zugrunde liegt, enthält diese Angabe nicht. Wie weit die Zonen auseinanderliegen, zeigt die Verteilung weiter oben: die Obergrenze des schwächsten Zehntels bei 0,0 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +58,0 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 94.

Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 94
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilkennungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 130
- Entfallene amtliche Zonen: 9
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2016 und 01.01.2026: 139

Ein Fall, in dem die Nummer des Gutachterausschusses gleich blieb, während sich die Zahl der Teilbereiche änderte, trat in dieser Auswertung nicht auf.

Vergleichskreise

Über die Veröffentlichung der Auswertung einer Einheit entscheiden diese Schwellen:

- mindestens 20 übereinstimmende Zonen
- Anteil zugeordneter Zonen am Anfangsstichtag mindestens 40,0 Prozent
- mindestens 5 vertretene Gemeinden; für kreisfreie Städte gilt diese Bedingung nicht

Brandenburg hat 18 Kreise und kreisfreie Städte; für 16 davon liegen vergleichbare Daten vor. Unter diesen liegt der Landkreis Spree-Neiße auf Rang 15.

Quellen, Lizenz und Prüfsummen

BORIS Brandenburg über Geoportal Brandenburg, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0. Datenmodell BORIS Brandenburg, Version AdV-BR 3.0 vom 12.09.2026. Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex, Januarwerte, Basis 2020 = 100. Verwaltungsgebiete 1:250.000, Stand 01.01.2025, © BKG (2025), dl-de/by-2.0.

Datenstand: 11.09.2026. Das Datenmodell trägt die Prüfsumme `dae3f734ca10e998ac08cfbee2ea47de9f4cc4f693915ca821067cbbdbc107cb`. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme `8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4`. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme `bfee2aa03705ad33cf3fa48c09af8d84ebe4b4e94c0063b0638aec22399f2315` und wurde mit Extraktor-Version 5 erzeugt.

Die eigenständigen Ableitungen und Grafiken von Grundradar stehen unter CC BY 4.0 mit Quellenangabe „Grundradar, grundradar.de“. Rechte und Namensnennungspflichten der amtlichen Eingangsdaten bleiben davon unberührt.

Zitieren, Daten und Korrekturen

Zitieren als: Grundradar (2026): Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Spree-Neiße 2016–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 11.09.2026. <https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/brandenburg/spree-neisse-2016-2026>

Daten und Grafiken: Die 94 Hauptzeilen mit beiden Stichtagen stehen als CSV bereit, die Kennzahlen und Prüfergebnisse als JSON, die vollständigen Recheneingaben als Reproduktionsdatensatz. Die Abbildungen dieser Studie stehen als SVG und PNG zum Abdruck bereit. Eigenständige Grundradar-Grafiken sind unter CC BY 4.0 mit der Quellenangabe „Grundradar, grundradar.de“ nutzbar; für die amtlichen Eingangsdaten gelten die jeweils genannten Lizenzen.

Korrekturen: Korrekturhinweise werden mit Quelle und betroffener Abbildung geprüft. Wird eine veröffentlichte Zahl korrigiert, weist Grundradar die Änderung mit Datum auf der Studienseite aus. Rückfragen und Datenauszüge zu einzelnen Gemeinden: presse@grundradar.de. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Alle Angaben unter grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/brandenburg/spree-neisse-2016-2026 · Datenstand 11.09.2026