

# Grundstücksmarktbericht 2018

## Landkreis Dahme-Spreewald



## Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)  Telefon: 0 35 46 / 20 27 -58, -60, -90 0 33 75 / 26 27 -58, -60, -90 Telefax: 0 35 46 / 20 12 64 E-Mail: <a href="mailto:gaa@dahme-spreewald.de">gaa@dahme-spreewald.de</a> Internet: <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de/LDS/index.php">www.gutachterausschuss-bb.de/LDS/index.php</a>
Berichtszeitraum	01.01.2018 bis 31.12.2018
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2019 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. März 2019 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2019
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse ( <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> ) und im Internetshop <b>GEOBROKER</b> ( <a href="https://geobroker.geobasis-bb.de">https://geobroker.geobasis-bb.de</a> ) Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt-daten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,- € <sup>1</sup>
Titelbild	Bildnachweis: Tropical Islands – © Tropical Islands; Marktplatz Luckau – © Frank Ratajczak; ZLR III – © Michael Setzpfandt; Schloß KW – © Tiromedia; Schloß Lübben – © Tiromedia; Übrige Bilder – © Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de">https://www.gutachterausschuss-bb.de</a> anzugeben.  Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, dl-de/by-2-0 ( <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> ), <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>  Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

---

<sup>1</sup> entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

# Übersichtskarte

Ämter, Gemeinden und Städte im Landkreis Dahme-Spreewald



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Impressum</b> .....	<b>2</b>
<b>Übersichtskarte</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Der Grundstücksmarkt in Kürze</b> .....	<b>7</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	<b>9</b>
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	9
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung.....	14
3.3 Städtebauliche Sanierung .....	16
3.4 Stadtumbau .....	17
<b>4. Übersicht über die Umsätze</b> .....	<b>18</b>
4.1 Vertragsvorgänge .....	19
4.2 Geldumsatz .....	20
4.3 Flächenumsatz .....	21
4.4 Regionale Umsatzverteilung .....	22
4.5 Zwangsversteigerungen.....	23
4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe).....	25
<b>5. Bauland</b> .....	<b>26</b>
5.1 Allgemeines .....	26
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	28
5.2.1 Preisniveau .....	29
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	31
5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten.....	35
5.2.4 Ufergrundstücke.....	37
5.2.5 Seenahe Grundstücke .....	38
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke, Wohn- und Geschäftsgrundstücke.....	39
5.4 Bauland für Gewerbe .....	41
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	41
5.6 Sonstiges Bauland.....	45
5.6.1 Ver- und Entsorgung .....	45
5.6.2 Regenerative Energien .....	45
5.6.2.1 Windenergieanlagen .....	46
5.6.2.2 Fotovoltaikanlagen .....	47
5.6.2.3 Biogasanlagen .....	47
5.6.3 Arrondierungsflächen .....	47
5.6.4 Bestandsschutz.....	48
5.6.5 Erholungsflächen .....	49
5.6.6 Campingplätze .....	50
5.6.7 Gemeinbedarfsflächen .....	50
5.7 Erbbaurechte .....	51
5.7.1 Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser .....	51
5.7.2 Sondergebiete Erholung .....	51
5.7.3 Gewerbeflächen.....	52
5.7.4 Sonstige Flächen (Gemeinbedarf).....	52

<b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>53</b>
6.1 Allgemeines .....	53
6.2 Landwirtschaftliche Flächen .....	54
6.2.1 Preisniveau .....	54
6.2.2 Preisentwicklung .....	55
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten .....	55
6.2.4 Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke .....	59
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen .....	60
6.3.1 Preisniveau .....	60
6.3.2 Preisentwicklung .....	61
6.3.3 Forstflächen ohne Berücksichtigung des Aufwuchses .....	61
6.4 Unland, Ödland .....	62
6.5 Landwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst .....	62
<b>7. Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>63</b>
7.1 Infrastrukturmaßnahmen .....	63
7.1.1 Flughafen .....	63
7.1.2 Verkehrsflächen .....	63
7.1.3 Privatwege .....	65
7.2 Naturschutz und Ökologie .....	66
7.3 Abbauland .....	67
7.4 Sportflächen .....	67
7.5 Gartenland .....	68
7.6 Öffentliche Grünflächen .....	68
7.7 Wasserflächen .....	69
7.8 Lagerplätze .....	69
<b>8. Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>70</b>
8.1 Allgemeines .....	70
8.1.1 Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren .....	71
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	72
8.2.1 Preisniveau .....	73
8.2.2 Preisentwicklung .....	80
8.2.3 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser .....	81
8.2.4 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor .....	83
8.2.5 Preisentwicklung im Flughafenumfeld .....	86
8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	87
8.3.1 Preisniveau .....	87
8.3.2 Preisentwicklung .....	87
8.3.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	89
8.4 Mehrfamilienhäuser .....	90
8.4.1 Preisniveau .....	91
8.4.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor .....	93
8.5 Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser .....	96
8.5.1 Preisniveau .....	97
8.5.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser .....	98
8.5.3 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser .....	100
8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte .....	102
8.7 Erholungsobjekte .....	103
8.8 Sonstige bebaute Objekte .....	104

<b>9. Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>105</b>
9.1 Wohnungseigentum .....	105
9.1.1 Preisniveau .....	106
9.1.2 Preisentwicklung .....	106
9.1.3 Liegenschaftszinssatz Roh- und Reinertragsfaktor .....	108
9.2 Teileigentum .....	109
<b>10. Bodenrichtwerte .....</b>	<b>110</b>
10.1 Allgemeine Informationen .....	111
10.1.1 Veröffentlichung .....	111
10.1.2 Produkte und Bereitstellungsformen .....	111
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte .....	115
10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland .....	115
10.2.2 Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft .....	117
10.3 Besondere Bodenrichtwerte .....	117
<b>11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....</b>	<b>118</b>
11.1 Nutzungsentgelte .....	118
11.2 Mieten .....	119
11.2.1 Wohnen .....	119
11.2.2 Gewerbe .....	130
11.3 Landwirtschaftliche Pachten .....	130
<b>12. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>131</b>
12.1 Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald .....	131
12.2 Oberer Gutachterausschuss .....	132
12.3 Rechtsgrundlagen .....	133
<b>Anhang .....</b>	<b>134</b>
Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg .....	134
Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte .....	136
Stichwortverzeichnis .....	138

# 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Höchster Geldumsatz seit Bildung des Landkreises Dahme-Spreewald

Circa 41 % des Geldumsatzes entfallen auf die Gemeinde Schönefeld

Brandenburgweit höchste Anzahl an genehmigten Wohnungen im LDS

Stagnation der Kauffallzahlen aufgrund Angebotsverknappung

Bodenrichtwerte für Wohnbauland erneut gestiegen

**Unbebaute Grundstücke**

- Kleinere Wohngrundstücke (Wohnparks) zunehmend nachgefragt
- Grundstücke mit guter infrastruktureller Anbindung im Weiteren Metropolenraum stark nachgefragt
- Hohe Zahlungsbereitschaft bei Ufergrundstücken

**2018**

**landwirtschaftliche Flächen**

Kauffallzahlen und Flächenumsatz deutlich reduziert

**Bebaute Grundstücke**

- Anhaltende Preissteigerungen bei Einfamilienhausimmobilien
- Reihen- und Doppelhäuser wieder stärker nachgefragt

Nachfrageradius um Berlin erweitert sich

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Landkreis Dahme-Spreewald vor. Er informiert über regionale Umsatz- und Preisentwicklungen der jeweiligen Teilmärkte und stellt das aktuelle Preisniveau dar. Die allgemeinen Marktdaten werden durch statistische Erhebungen auf der Grundlage der Kaufvertragsauswertungen gewonnen, verallgemeinert, analysiert und zusammenfassend aufbereitet. Sie sollen Grundstücksmarktteilnehmer und Fachleute bei ihrer Einschätzung der Marktlage unterstützen und die Transparenz des regionalen Grundstücksmarktes herstellen bzw. erhöhen. In Hinblick auf die variable Interessenlage der Nutzer des Marktberichtes wird allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses informiert und aufgezeigt, welches Datenmaterial den jeweiligen Aussagen zu Grunde liegt und zur Beantwortung spezieller Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Prognosen über das zukünftige Marktgeschehen werden nicht erstellt.

Die vorliegenden Auswertungen beziehen sich im Wesentlichen auf das Kaufgeschehen im Jahr 2018. Marktdaten aus zurückliegenden Jahren werden zur Darstellung von Entwicklungen am Grundstücksmarkt herangezogen. Die aufgezeigten Preise und Preisentwicklungen spiegeln die allgemeinen Verhältnisse im Berichtszeitraum wider, sind aber nur bedingt auf Einzelgrundstücke zu übertragen. Aufgrund der Komplexität der Thematik kann der Bericht naturgemäß nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes umfassend gerecht werden.

In Verbindung mit den Bodenrichtwerten werden die Faktoren und Bedingungen des regionalen Grundstücksmarktes vorgestellt und vertiefend erläutert.

Der Gutachterausschuss ist bestrebt, den Marktbericht dem aktuellen Informationswunsch verschiedenster Nutzer anzupassen und bittet daher ausdrücklich um diesbezügliche Anregungen und Hinweise.



### 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Dahme-Spreewald besteht seit dem 6. Dezember 1993 infolge der Kreisgebietsreform im Land Brandenburg. Er setzt sich im Wesentlichen aus den vormaligen Altkreisen Königs Wusterhausen, Luckau und Lübben zusammen.

Mit einer Fläche von 2.274 km<sup>2</sup> erstreckt sich der Landkreis Dahme-Spreewald von der Berliner Stadtgrenze im Norden bis zum Spreewald im Süden.

Durch den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 wird die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in die Teilräume Berlin, Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum untergliedert. Die regionale Gebietsaufteilung stellt die Grundlage der raumplanerischen Siedlungsentwicklung dar. Der Struktur- und Analyseraum des Berliner Umlandes beinhaltet den mit der Metropole Berlin stark verflochtenen Umlandgürtel im Land Brandenburg. Dem Weiteren Metropolitanraum sind alle Gemeinden im überwiegend ländlich geprägten Teil des Landkreises zugeordnet, die nicht zum Berliner Umland gehören.

Grafik 3-1 Teilraum Berlin und Berliner Umland<sup>2</sup>



Im Jahr 2019 soll der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) den LEP B-B ablösen.

<sup>2</sup> Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), 27. Mai 2015

Im vorliegenden Marktbericht werden die Auswertungen für das Berliner Umland und den Weiteren Metropolitanraum vorgenommen und dargestellt.

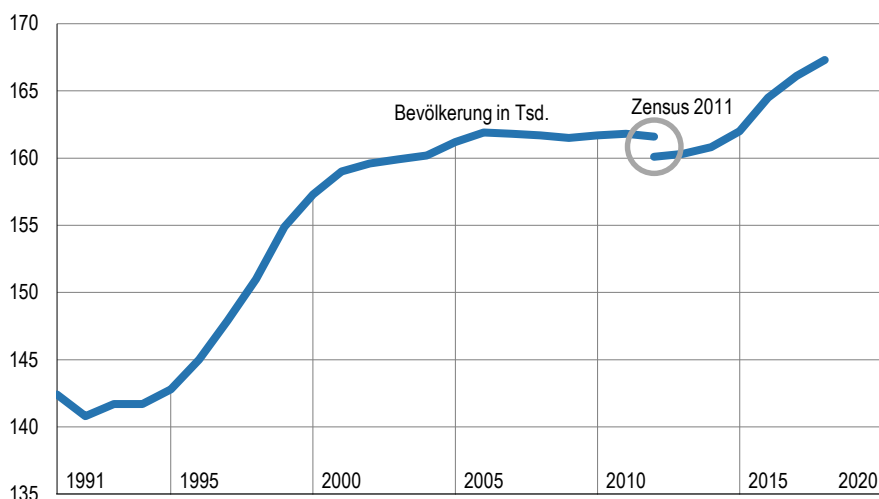
Zum Berliner Umland gehören die Städte Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Wildau sowie die amtsfreien Gemeinden Eichwalde, Schönefeld, Schulzendorf und Zeuthen.

Dem Weiteren Metropolitanraum sind die Städte Lübben und Luckau sowie die Ämter Schenkenländchen, Unterspreewald, Lieberose/Oberspreewald und die Gemeinden Bestensee, Heideblick, Heidesee und Märkische Heide zugeordnet.

Nach der letzten bekannten Veröffentlichung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg lebten zum 31. Dezember 2017 167.328 Einwohner im Landkreis Dahme-Spreewald. Das sind 1.245 Einwohner mehr als im Vorjahr und entspricht 74 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit dieser Bevölkerungsdichte zählt der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland. Der Bundesdurchschnitt beträgt 232 Einwohner pro Quadratkilometer und selbst der Durchschnitt im Bundesland Brandenburg liegt mit 84 Einwohnern pro Quadratkilometer noch geringfügig höher. Die Bevölkerung ist über das Kreisgebiet nicht gleichmäßig verteilt, sondern weist eine deutliche Konzentration im Berliner Umland auf. Das Berliner Umland liegt mit 308 Einwohnern pro Quadratkilometer über dem Bundesdurchschnitt, entsprechend gering ist dem gegenüber die Bevölkerungsdichte im Weiteren Metropolitanraum.

Der seit längerem prognostizierte demographische Wandel ist im Landkreis Dahme-Spreewald nur noch in Teilbereichen spürbar. Die räumlich begrenzten Wachstumsgebiete im Berliner Umland und entlang der Infrastrukturachsen üben weiterhin Ansiedlungsanreiz aus. Der Zuzug in die Randgebiete um Berlin kann die Bevölkerungsverluste in den strukturschwächeren Gebieten des Landkreises Dahme-Spreewald aktuell mehr als ausgleichen.

Grafik 3-2 Bevölkerungsentwicklung Landkreis Dahme-Spreewald



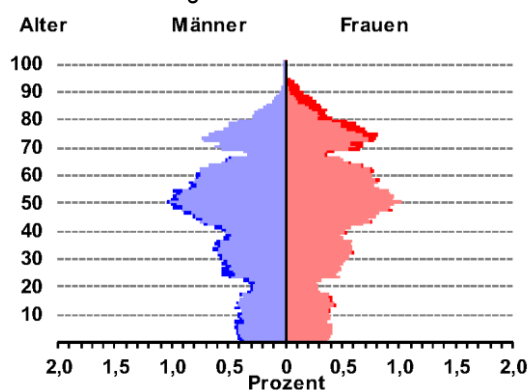
Die Einwohnerzahlen und ihre Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in den Ämtern, Städten und Gemeinden werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Anzahl der Einwohner vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ([www.statistik-berlin-brandenburg.de](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de))

Tabelle 3-1 Bevölkerungsdichte

Amt, Gemeinde, Stadt	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner <sup>4</sup>			Einwohner/km <sup>2</sup> 2018
		2016	2017	2018	
<b>Berliner Umland</b>	<b>310,5</b>	<b>94.235</b>	<b>95.619</b>	<b>96.441</b>	<b>311</b>
Eichwalde	2,8	6.426	6.490	6.449	2.303
Königs Wusterhausen	96,0	35.765	36.468	36.706	382
Mittenwalde	99,2	8.898	8.950	9.104	92
Schönefeld	81,6	14.190	14.423	14.625	179
Schulzendorf	9,1	7.872	7.961	8.167	897
Wildau	9,1	9.978	10.057	10.093	1.109
Zeuthen	12,7	11.106	11.270	11.297	890
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>1.964,0</b>	<b>70.293</b>	<b>70.455</b>	<b>70.887</b>	<b>36</b>
Bestensee	38,0	7.367	7.503	7.785	205
Heideblick	166,6	3.666	3.603	3.563	21
Heideseesee	135,7	6.889	7.071	7.140	53
Lieberose/Oberspreewald	413,9	7.245	7.154	7.135	17
Lübben	120,8	13.824	13.861	13.964	116
Luckau	207,4	9.533	9.574	9.729	47
Märkische Heide	211,6	3.954	3.915	3.880	18
Schenkenländchen	289,1	8.737	8.661	8.672	30
Unterspreewald	380,9	9.078	9.113	9.019	24

Grafik 3-3 Altersaufbau der Bevölkerung<sup>5</sup>



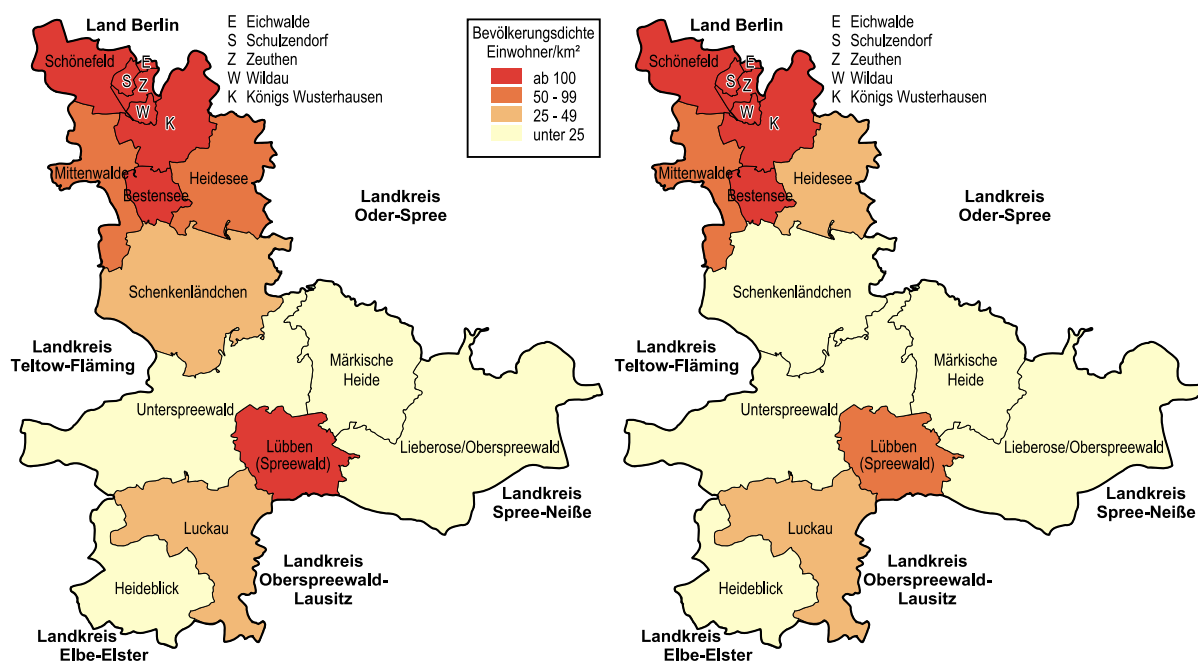
In den nachfolgenden Grafiken werden die aktuelle Wohnbevölkerung der Ämter und Gemeinden und die Bevölkerungsprognose für 2030 für den Landkreis Dahme-Spreewald gegenübergestellt.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

<sup>5</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Landkreis Dahme-Spreewald 2015, Altersaufbau der Bevölkerung 2013, Daten auf Basis Bevölkerungsfortschreibung vor Zensuskorrektur

<sup>6</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für 2030, Datengrundlage 2012

Grafik 3-4 Bevölkerungsdichte 2018 Bevölkerungsprognose für 2030

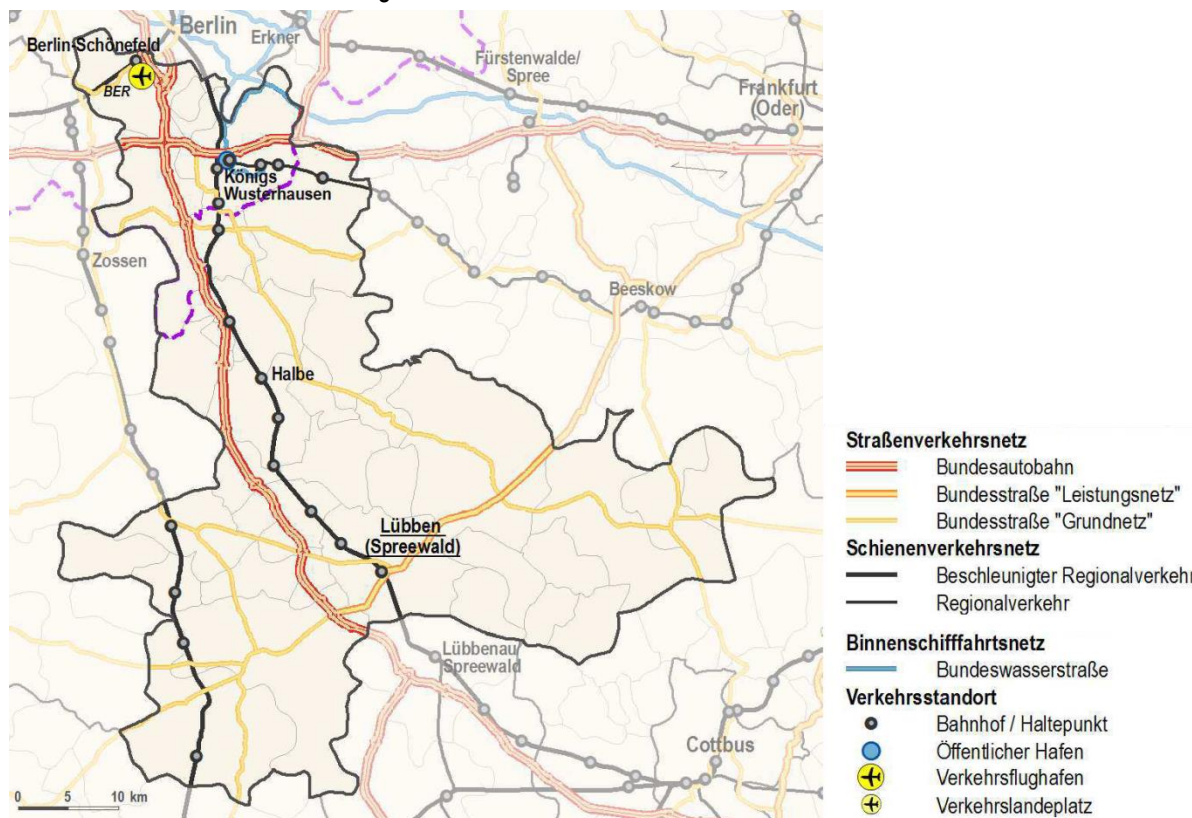


Die negative Prognose der Bevölkerungszahlen wird im Berichtsjahr insbesondere für die Gemeinde Heidesee, das Amt Schenkenländchen und die Stadt Lübben (Spreewald) mit den aktuellen Bevölkerungszahlen nicht bestätigt.

Mit Überarbeitung der gemeinsamen Landesplanung der Länder Brandenburg und Berlin setzt das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) bestimmende Akzente zur raumplanerischen Ausrichtung. Das geltende Zentrale-Orte-System weist für den Landkreis Dahme-Spreewald die Städte Lübben und Königs Wusterhausen als Mittelzentren sowie Wildau und Schönefeld als Mittelzentren in Funktionsteilung aus. Zur gezielten Stärkung der Regionen wurden landesweit außerdem Regionale Wachstumskerne (RWK) und Branchenschwerpunkte ausgewiesen. Im Landkreis Dahme-Spreewald sind dies der Regionale Wachstums-kern „Schönefelder Kreuz“ mit der Konzentration auf das Branchenkompetenzfeld Luftfahrt-technik sowie der Branchenschwerpunktort Lübben (Spreewald) mit dem Kompetenzfeld Ernährungswirtschaft.

Das Zentrale-Orte-System im Gesamttraum Berlin-Brandenburg besteht aus den Elementen Metropole, Oberzentrum, Mittelzentrum und Mittelzentrum in Funktionsteilung. Auf die Festlegung von Zentren der Nahbereichsebene wurde verzichtet, da im Zuge der Gemeindegebietsreform leistungsfähige Gemeinden und Ämter entstanden sind, in denen die Grundversorgung der Bevölkerung abgesichert wird. Der LEP B-B regelt das Zentrale-Orte-System abschließend und ersetzt die Festlegung von zentralen Orten in den Regionalplänen.

Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis Dahme-Spreewald in fünf Städte, acht amtsfreie Gemeinden und drei Ämter.

Grafik 3-5 Netze und Anlagen des Verkehrs<sup>7</sup>

Der Landkreis Dahme-Spreewald ist verkehrstechnisch weitestgehend gut erschlossen. Der bereits bestehende Flughafen in Schönefeld soll in den nächsten Jahren als Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER in Funktion gehen und damit die zentrale Luftverkehrsanbindung der Hauptstadtregion gewährleisten. Durch den Landkreis führen in Nord-Süd-Richtung die Bundesautobahnen BAB 13 und BAB 113 (Berlin-Dresden), in Ost-West-Richtung die Bundesautobahnen BAB 10 (südlicher Berliner Ring) und BAB 12 (Berlin-Frankfurt (Oder)). Im südlichen Kreisgebiet fehlt diese Verbindung in Ost-West-Richtung. Mit der BAB 113 besteht eine direkte Anbindung an die Berliner Stadtautobahn, was zu kurzen Verkehrsverbindungszeiten und Standortverbesserungen im angrenzenden Einzugsgebiet führt. Zahlreiche Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sorgen für gute Verkehrsverbindungen im Kreisgebiet.

Mit den Eisenbahnlinien Berlin-Dresden und Berlin-Cottbus verlaufen wichtige Verkehrsadern von der Bundeshauptstadt in den Osten Deutschlands durch den Landkreis. Weiterhin bestehen S-Bahnverbindungen von Königs Wusterhausen und Schönefeld zur Bundeshauptstadt Berlin.

Die Stadt Königs Wusterhausen verfügt über einen Binnenhafen, der über das Bundeswasserstraßennetz erschlossen ist.

Die Verkehrsinfrastruktur ist von überragender Bedeutung für das Erreichen der Arbeitsplätze. Circa 21.300 Berufspendler verlassen täglich den Landkreis Dahme-Spreewald um in Berlin den Arbeitsplatz zu erreichen. Gleichzeitig pendeln täglich 15.000 Menschen berufsbedingt aus Berlin in den Landkreis Dahme-Spreewald. Das ist die höchste Anzahl an Auspendlern aller an Berlin grenzenden Landkreise. Wichtigster Anziehungspunkt ist dabei der Flughafen in Schönefeld und seine umliegende Wirtschaftsstruktur.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015, Netze und Anlagen des Verkehrs 2013

<sup>8</sup> Bundesagentur für Arbeit, Pendleratlas (Juni 2018)

Verschiedene Naturlandschaften prägen den Landkreis Dahme-Spreewald. Der Spreewald mit seiner einzigartigen Naturlandschaft (von der UNESCO zum Biosphärenreservat erklärt) sowie der Naturpark Dahme-Heideseen sind überregional bekannte Anziehungspunkte für Touristen. Die Fluss- und Seenlandschaft bietet vielfältige Gelegenheiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Arbeitslosenquote liegt zum Jahresbeginn 2019 (Februar) im Landkreis Dahme-Spreewald bei 4,2 % und damit unter dem Vorjahreswert (4,9 %). Im Land Brandenburg betrug die Arbeitslosenquote zum selben Zeitpunkt 6,5 % (Bundesrepublik Deutschland: 5,3 %)<sup>9</sup>.

Laut dem aktuellen Bericht des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg<sup>10</sup> gab es im Jahr 2017<sup>11</sup> im Landkreis Dahme-Spreewald insgesamt 76.100 Erwerbstätige. Zu den Erwerbstätigen zählen Selbstständige und mithelfende Familienangehörige (2017: 9.100 Erwerbstätige) sowie Arbeitnehmer (2017: 67.000 Erwerbstätige). Als Arbeitnehmer zählt, wer als Arbeiter, Angestellter, Beamter, Richter, Berufssoldat, Soldat auf Zeit, Person im Bundesfreiwilligendienst, Auszubildender, Praktikant oder Volontär in einem Arbeits- und Dienstverhältnis steht und hauptsächlich diese Tätigkeit ausübt.

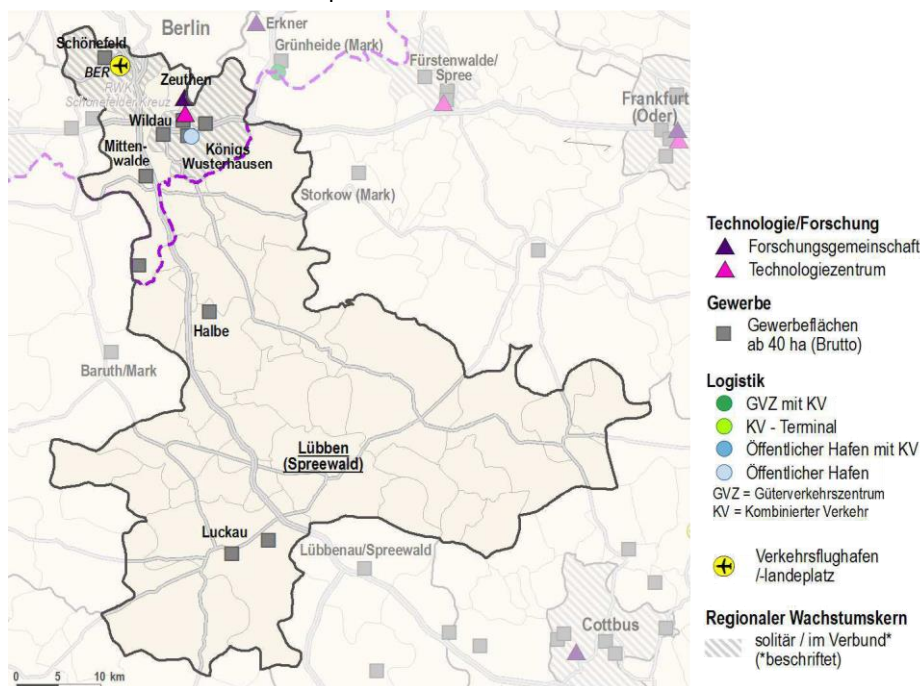
Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sind im Landkreis Dahme-Spreewald nur in geringem Umfang vorhanden (2017: 8.200 Erwerbstätige). Die meisten Erwerbstätigen sind im vielfältigen Dienstleistungsbereich des Landkreises tätig (2017: 58.400). Der Bereich untergliedert sich in Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (2017: 26.200 Erwerbstätige) sowie Finanz-, Versicherungs-, Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen (2017: 12.000 Erwerbstätige) und öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (2017: 20.200 Erwerbstätige).

---

<sup>9</sup> Bundesagentur für Arbeit (<https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur>).

<sup>10</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A VI 10-j/17, Erwerbstätige am Arbeitsort in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Brandenburg, 1991 bis 2017, August 2018

<sup>11</sup> Zahlen für 2018 lagen nicht vor

Grafik 3-6 Wirtschaftliche Schwerpunkte und wirtschaftsnahe Infrastruktur<sup>12</sup>

Im Berliner Umland haben sich in den zurückliegenden Jahren, begünstigt durch Standortvorteile und sehr gute Verkehrsanbindungen, wirtschaftliche Schwerpunkte entwickelt. Hier konzentrieren sich Gewerbegebiete insbesondere mit Handels- und Dienstleistungsangeboten, deren Einzugsgebiet über den Bereich des Landkreises Dahme-Spreewald hinausgeht.

Die Einzelhandelsverkaufsflächen innerhalb des Landkreises Dahme-Spreewald liegen mit ca. 323.000 m<sup>2</sup> im Landkreisvergleich innerhalb des Landes Brandenburg mit an der Spitze. Eine Besonderheit ist hierbei die besonders hohe Versorgungsdichte im Bereich Schönefeld, Wildau und Königs Wusterhausen. In diesem Bereich liegen ca. zwei Drittel der gesamten Einzelhandelsverkaufsflächen. Dieses wird durch verschiedene Einkaufszentren und Einzelhandelsagglomerationen erreicht.<sup>13</sup>

Die 1991 gegründete Technische Hochschule Wildau (FH) hat sich zu einem über die Grenzen des Landes Brandenburg hinaus bekannten Wissenschaftsstandort entwickelt. Sie bietet ingenieur-, wirtschafts- und verwaltungswissenschaftliche Studiengänge an. Die Studiengänge wurden vom Diplom- auf das Bachelor- und Masterstudium umgestellt. Es studieren 3.646 Studenten<sup>14</sup> im Wintersemester 2018 / 2019 in mehreren Direkt- und Fernstudiengängen. In den vergangenen Jahren entwickelte sich am Standort Wildau insbesondere eine enge Zusammenarbeit mit der Wirtschaft, die beispielsweise in Kooperationsnetzwerken für den Wissens- und Technologietransfer ihren Niederschlag finden.

Hoffnungen des Arbeitsmarktes ruhen auf dem Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER in Schönefeld. Die wachsende Entwicklung der Fluggastzahlen an den vorhandenen Standorten hat in den vergangenen Jahren alle Prognosen übertroffen. Nicht zuletzt deshalb richten sich die regionalen wirtschaftlichen Erwartungen auf den weiteren Ausbau der Kompetenzen im Bereich Luft- und Raumfahrt, Logistik und Dienstleistung sowie Tourismus.

<sup>12</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015, Wirtschaftliche Schwerpunkte und wirtschaftsnahe Infrastruktur 2013

<sup>13</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015

<sup>14</sup> <https://www.th-wildau.de/hochschule/ueber-uns/profil/>

Die Tourismusbranche konnte 2018 wieder eine positive Bilanz ziehen<sup>15</sup>. In den 129 Beherbergungsbetrieben des Landkreises mit insgesamt 8.043 Betten wurden 1.813.163 Übernachtungen registriert. Dieses entspricht einer Steigerung von 4,8 % zum Vorjahr. 2018 übernachteten insgesamt 840.874 Gäste im Landkreis. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 1,9 Tage.

Die Südregion des Landkreises ist wirtschaftlich durch Landwirtschaft und Tourismus geprägt. Des Weiteren sind industrielle Zweige vorhanden, die sich in der Weiterverarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten spezialisiert haben. Es werden z. B. Obst- und Gemüsekonserven produziert.

Das Baugeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald ist auch im Jahr 2018 vom individuellen Wohnungsbau bestimmt.

Bei den genehmigten Bauvorhaben beläuft sich das Volumen der veranschlagten Kosten auf 424 Millionen €. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen 588 (Vorjahr: 599) auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) und 40 auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten).

Tabelle 3-2 Baugeschehen<sup>16</sup>

	2014	2015	2016	2017	2018
Baugenehmigungen	1.668	1.916	1.722	1.523	1.517
davon Bauanzeigen	26	27	23	14	18
positive Vorbescheide zu Bauvoranfragen	48	66	72	77	95
veranschlagte Kosten Mio. €	242	302	426	254	424

Im Jahr 2018 wurden im Landkreis Dahme-Spreewald für 1.924 Wohnungen (2017: 2.633) Baugenehmigungen erteilt. In keinem Landkreis oder kreisfreien Stadt des Landes Brandenburg wurden so viele Wohnungen genehmigt. 733 Wohnungen (2017: 802) davon befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, was nur noch 38 % (2017: 30 %) der neu entstehenden Wohnungen ausmacht.<sup>17</sup>

### 3.3 Städtebauliche Sanierung

Einige Gemeinden nutzen zur Überwindung städtebaulicher Missstände das Instrument der städtebaulichen Sanierung nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

<sup>15</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht G IV 1 – m 12/18; Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Brandenburg Dezember 2018

<sup>16</sup> Landkreis Dahme-Spreewald, Bauordnungsamt

<sup>17</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht F II 1 – m 12/18 Baugenehmigungen



Tabelle 3-3 Sanierungsgebiete

Kommune	Sanierungsgebiet	Verfahren	zonale Ermittlung		voraussichtlicher Abschluss Sanierungsverfahren
			sanierungsunbeeinflusster BRW	sanierungsbeeinflusster BRW	
Stadt Golßen	Altstadt	vereinfacht	-	-	2019
Stadt Königs Wusterhausen	Bahnhofstraße, Berliner Straße	förmlich	×	×	2019 <sup>18</sup>
Stadt Lieberose	Ortskern	förmlich	●	●	2019
Stadt Lübben	Altstadt	förmlich	×	×	2019
Stadt Luckau	Altstadt Luckau	vereinfacht	-	-	2021
Stadt Mittenwalde	Stadtkern	förmlich	×	×	2019
Stadt Teupitz	Stadtkern Teupitz	förmlich	●	●	2019
Stadt Wildau	Schwartzkopff-Siedlung	förmlich	●	●	2019

× = ermittelt und veröffentlicht durch den Gutachterausschuss, - = nicht ermittelt, ● = ermittelt durch private Gutachten, BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Die durch den Gutachterausschuss ermittelten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte sind im BORIS-Land Brandenburg<sup>19</sup> einsehbar.

Im sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert bleiben Werterhöhungen, die auf die Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen sind unberücksichtigt. Der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert stellt den Bodenwert unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung des Gebietes am Ende der Sanierung dar.

### 3.4 Stadtumbau

Nach § 171 a BauGB definieren sich Stadtumbauaßnahmen als Verfahren, durch die, in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten, Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Der Stadtumbau beinhaltet sowohl behutsame Rückbaumaßnahmen von Wohnungen, Einrichtungen, Netzen und Anlagen der sozialen und technischen Infrastruktur, als auch die qualifizierte Aufwertung des baulichen Bestands und die sinnvolle Integration von Neubaumaßnahmen in bestehenden Strukturen.

Seit dem 1.11.2018 ist das Gebiet Lübben-Nord in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau III aufgenommen worden.<sup>20</sup> Weitere Stadtumbaugebiete sind im Landkreis Dahme-Spreewald im Jahr 2018 nicht ausgewiesen.

<sup>18</sup> 1. und 2. Teilaufhebungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofstraße“ und „Berliner Straße“. Bekanntmachungen in den Amtsblättern der Stadt Königs Wusterhausen vom 22. Dezember 2014 (Jahrgang 25, Amtsblatt Nr. 11) und 23. Dezember 2015 (Jahrgang 26, Amtsblatt Nr. 11)

Satzungen der Stadt Königs Wusterhausen zur 1. und 2. förmlichen Teilaufhebung der Satzungen des Sanierungsgebietes für die Innenstadt von Königs Wusterhausen nach § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches. Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen vom 26. Oktober 2016 (Jahrgang 27, Amtsblatt Nr. 9)

<sup>19</sup> <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

## 4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage dieses Grundstücksmarktberichtes bilden alle bis 15. März 2019 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2018. Nach dem Stichtag eingehende Verträge werden zwar Bestandteil der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) im jeweils zugehörigen Vertragsjahr, stehen aber für die vorliegende Analyse nicht zur Verfügung.

Tabelle 4-1 Gesamtmarkt

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2009	2.751 ⇨	3.205	183 ↓
2010	3.022 ↗	2.914	414 ↑
2011	2.806 ↘	3.479	210 ↓
2012	2.748 ⇨	3.372	240 ↑
2013	2.703 ⇨	2.653	270 ↑
2014	2.978 ↗	3.139	290 ↗
2015	3.117 ↗	2.947	351 ↑
2016	3.041 ⇨	2.811	539 ↑
2017	2.966 ⇨	3.078	653 ↑
2018	2.837 ↘	2.861	775 ↑

Trend zum Vorjahr:

↑ steigend (Veränderung > 10 %), ↗ leicht steigend (Veränderung ≤ 10 % und > 3 %),

⇨ gleichbleibend (Veränderung ≤ +3 % und ≥ -3 %),

↘ leicht fallend (Veränderung < -3 % und ≥ -10 %), ↓ fallend (Veränderung < -10 %)

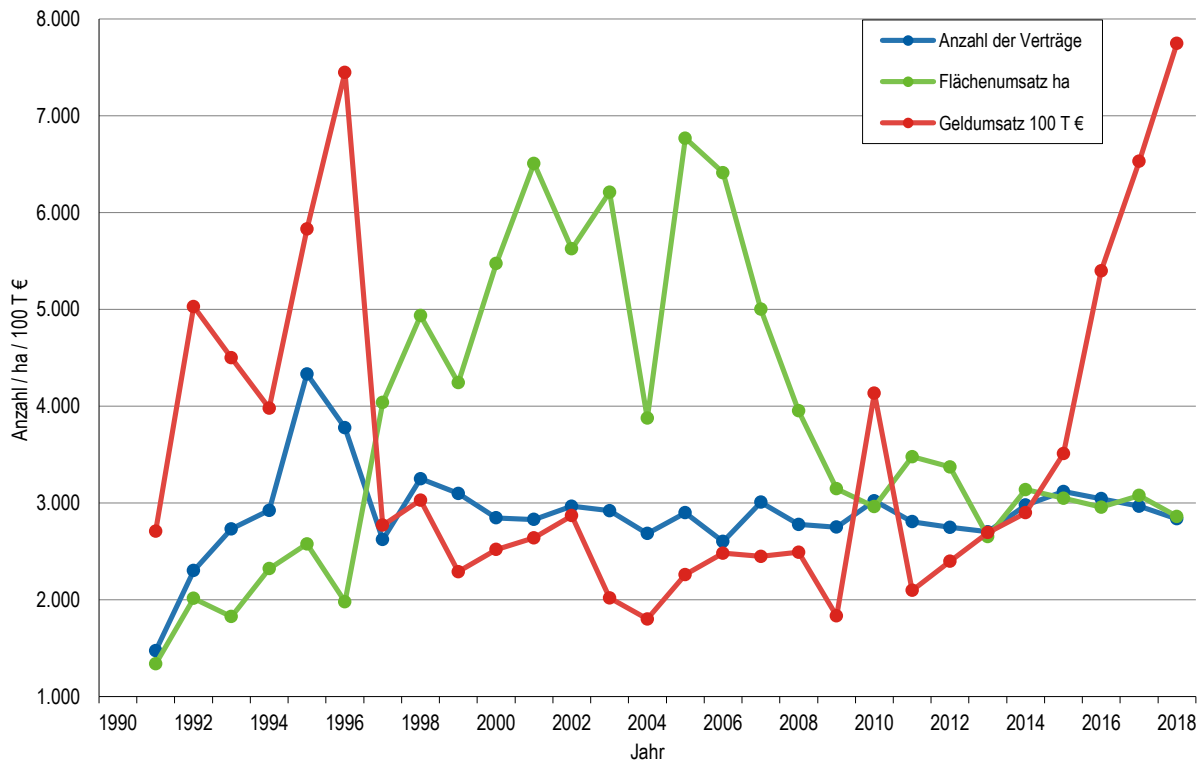
Diese Symbolik wird in den folgenden Tabellen beibehalten.

Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden 333 Verträge (12 %) von der Auswertung der 2.837 in die AKS eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Dazu gehören 5 Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) oder dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG).

Trotz einer leicht fallenden Anzahl an Kaufverträgen verzeichnete der Geldumsatz erneut einen beachtlichen Zuwachs um ca. 19 %. Die langfristige Entwicklung der Kennzahlen des gesamten Marktes zeigt sich wie folgt:

<sup>20</sup> <http://www.luebben-rathaus.de/de/rathaus/stadtentwicklung/stadtumbau-nord/>

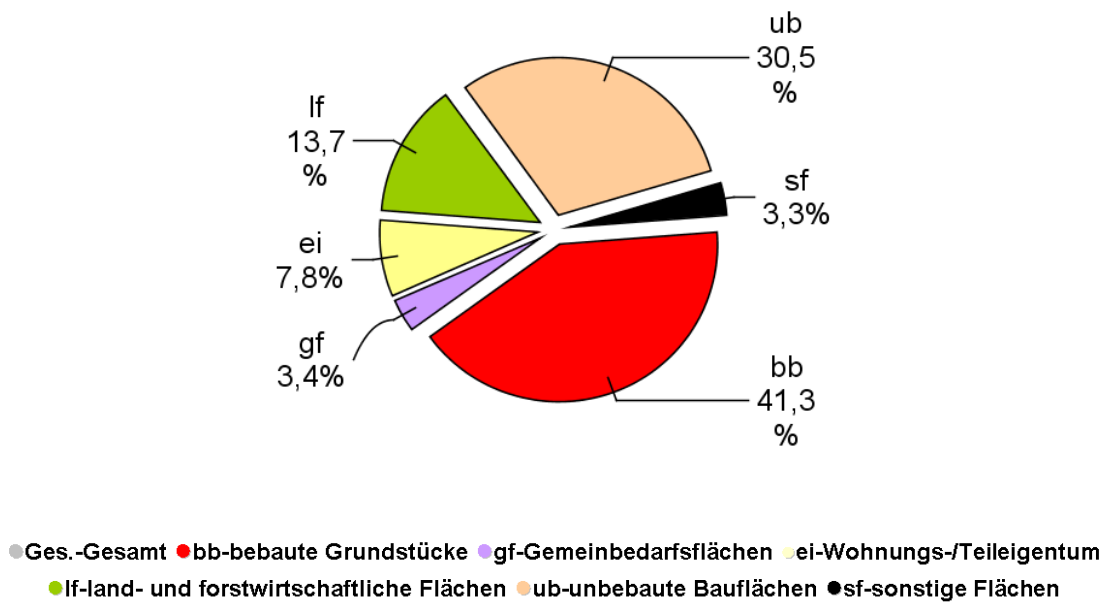
Grafik 4-1 Marktgeschehen



### 4.1 Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 2.837 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen. Das sind ca. vier Prozent weniger als im Vorjahr.

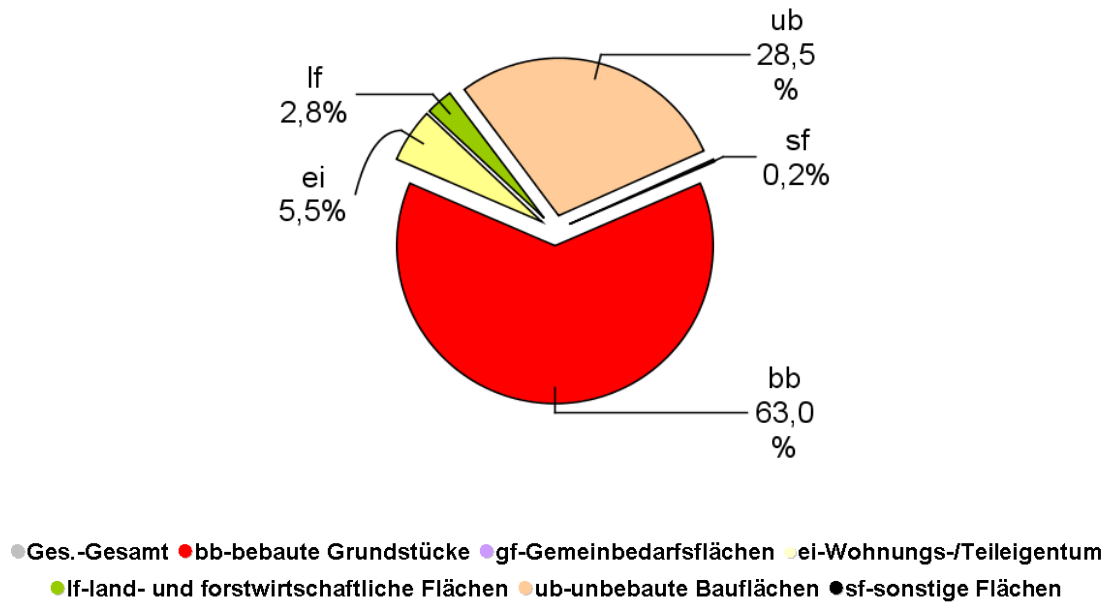
Grafik 4-2 Anteil der Teilmärkte



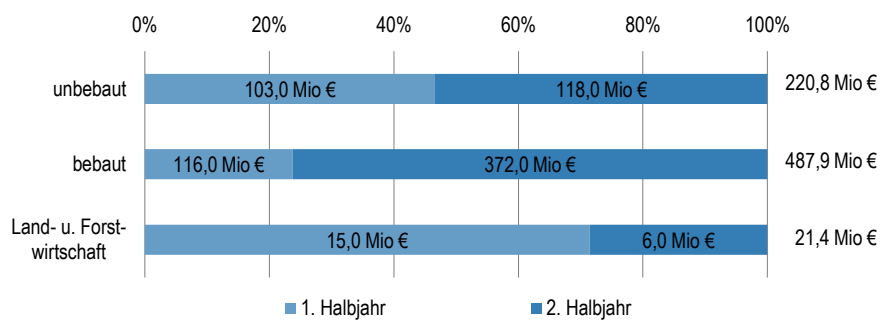
## 4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt im Jahr 2018 insgesamt 775 Millionen € und steigt gegenüber dem Vorjahr um 122 Millionen € (19 %). Am Geldumsatz sind zum größten Teil Kauffälle im Berliner Umland mit 627 Millionen € (81 %) beteiligt. Im Jahr 2017 betrug der Anteil 85 %.

Grafik 4-3 Geldumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-4 Halbjahresumsätze Geld in ausgewählten Teilmärkten

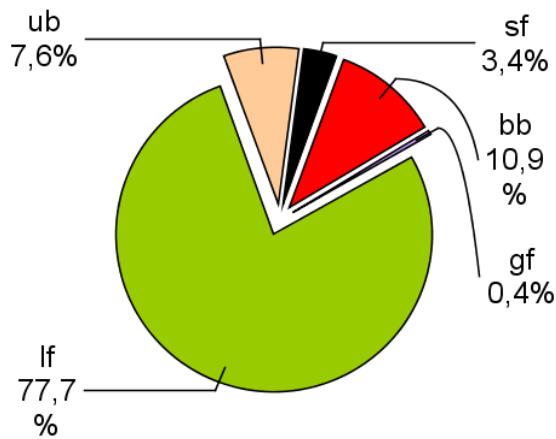


### 4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist mit 2.861 ha gegenüber dem Vorjahr um ca. 7 % zurückgegangen. Er basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die einen Anteil von 78 % des Flächenumsatzes ausmachen.

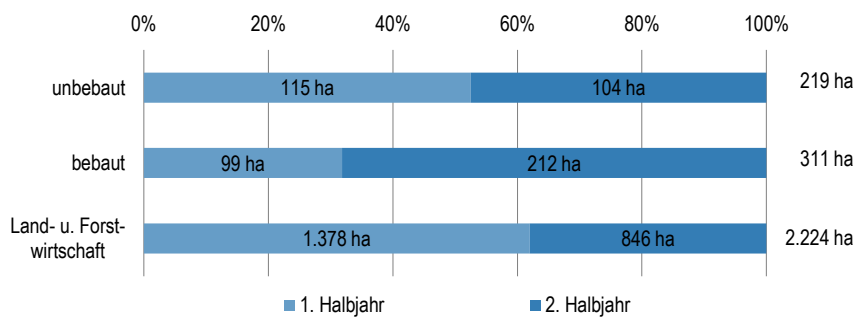
87 % des Gesamtflächenumsatzes sind im Weiteren Metropolitanraum zu verzeichnen.

Grafik 4-5 Flächenumsatz der Teilmärkte



- Ges.-Gesamt ● bb-bebaute Grundstücke ● gf-Gemeinbedarfsflächen ● ei-Wohnungs-/Teileigentum
- lf-land- und forstwirtschaftliche Flächen ● ub-unbebaute Bauflächen ● sf-sonstige Flächen

Grafik 4-6 Halbjahresumsätze Fläche in ausgewählten Teilmärkten



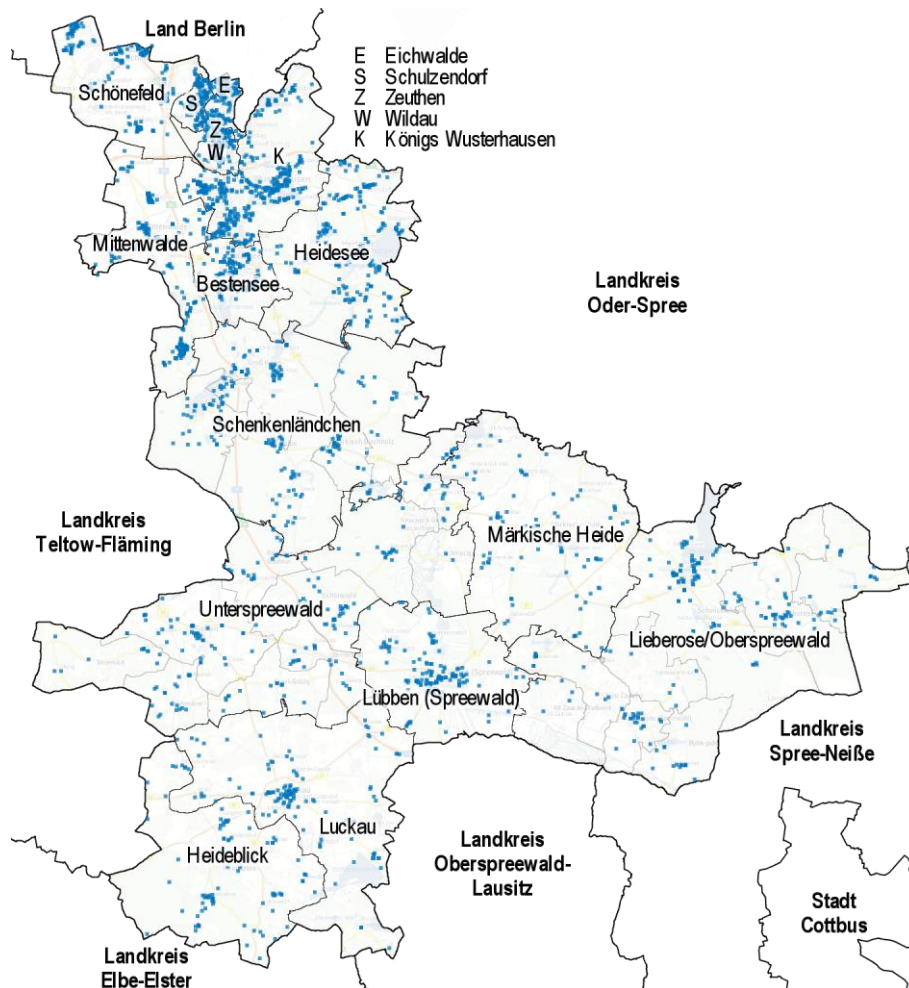
#### 4.4 Regionale Umsatzverteilung

Die regionale Verteilung der Kauffälle verdeutlicht die Marktschwerpunkte im Landkreis Dahme-Spreewald.

Tabelle 4-2 Regionale Verteilung der Kauffälle

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
<b>Berliner Umland</b>	<b>1.374</b> ↗	<b>387</b>	<b>627</b> ↑
Eichwalde	63 ↓	4	23 ⇨
Königs Wusterhausen	477 ↗	93	131 ↗
Mittenwalde	237 ⇨	109	36 ↑
Schönefeld	224 ↓	118	318 ↑
Schulzendorf	143 ⇨	11	31 ↑
Wildau	107 ↑	33	44 ↓
Zeuthen	123 ↗	20	45 ↑
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>1.463</b> ⇨	<b>2.474</b>	<b>148</b> ↑
Bestensee	172 ↑	83	32 ↑
Heideblick	91 ↗	120	3 ↑
Heidensee	207 ↑	70	38 ↑
Lieberose/Oberspreewald	201 ↓	315	10 ↓
Lübben (Spreewald)	153 ↗	161	13 ⇨
Luckau	126 ↓	160	8 ↓
Märkische Heide	94 ↓	1.021	17 ↑
Schenkenländchen	213 ↗	122	15 ↓
Unterspreewald	206 ↗	424	13 ↑
<b>Landkreis Gesamt</b>	<b>2.837</b> ↗	<b>2.861</b>	<b>775</b> ↑

Grafik 4-7 Regionale Verteilung der Kauffälle im Landkreis Dahme-Spreewald



### 4.5 Zwangsversteigerungen

Die Beschlüsse der Amtsgerichte Lübben und Königs Wusterhausen über die Zwangsversteigerungen von Immobilien werden dem Gutachterausschuss durch die Amtsgerichte zur Aufnahme der Daten in die Kaufpreissammlung übersandt.

Die Anzahl der Vorgänge ist um 12 % gestiegen. Der Geldumsatz geht deutlich um 54 % zurück.

Tabelle 4-3 Gesamtumsatz

Jahr	Vorgänge Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2016	39 ⇨	47,7	7,1 ↑
2017	32 ⇩	15,1	7,6 ↗
2018	35 ↑	48,2	3,5 ⇩

Jährlich werden durch den Gutachterausschuss die Verhältniszahlen zwischen verkündetem Beschluss des Amtsgerichts auf das Gesamtgebot des Meistbietenden (Bargebot) und dem im Zwangsversteigerungsverfahren vorab durch Wertfestsetzungsbeschluss festgesetzten

Verkehrswert der Immobilie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die erworbenen Objekte dienen der Eigennutzung und verstärkt auch als Anlageobjekt.

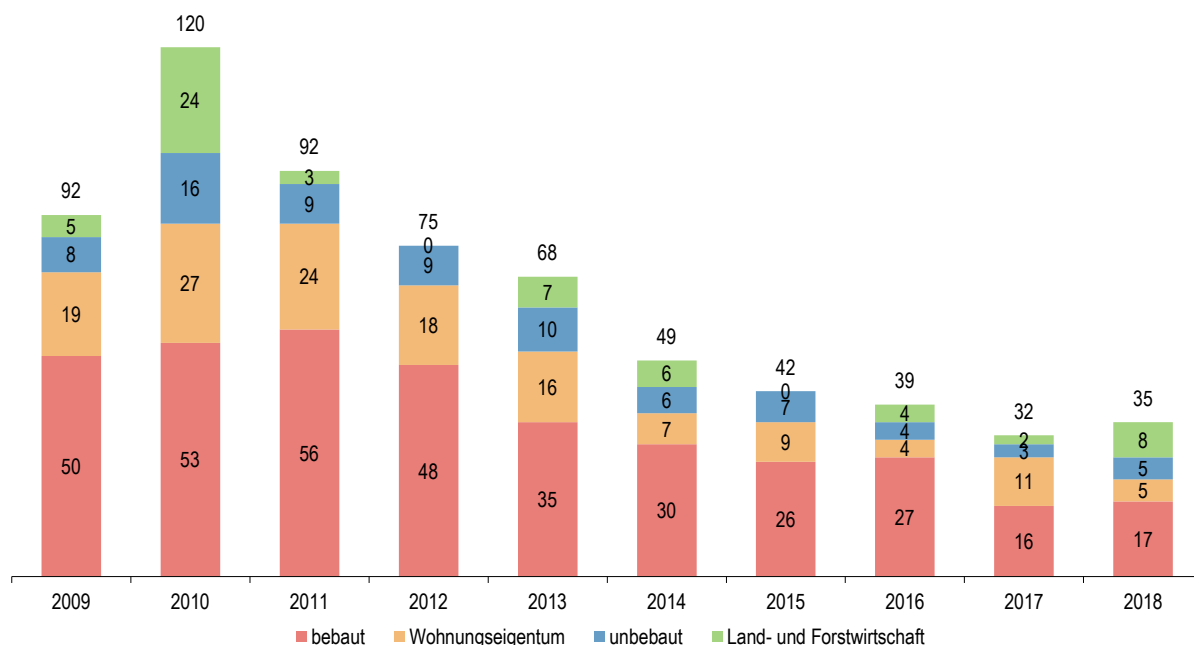
Tabelle 4-4 Zwangsversteigerungen

Jahr	Gesamtanzahl	Grundstücksart											
		unbebaut			bebaut			land- u. forstwirtschaftl. Flächen			Wohnungs- und Teileigentum		
		Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %
2016	39	4	122–172	149	27	3–311	93	4	70–141	103	4	86–108	97
2017	32	3	163–284	240	16	58–462	157	2	152–1.510	-	11	70–133	89
2018	35	5	86–190	155	17	23–282	110	8	50–139	90	5	85–129	105

Ein Rückschluss, wie sich die Anzahl schwebender, nicht abgeschlossener Verfahren entwickelt, kann daraus nicht abgeleitet werden. Ebenso wenig ist eine Einschätzung der Dauer bis zum endgültigen Verfahrensabschluss aus den vorliegenden Daten möglich.

Bebaute Immobilien bilden nach wie vor den bestimmenden Anteil der Zwangsversteigerungen.

Grafik 4-8 Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten





#### 4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe)

Als investive Umsätze werden Immobilienportfolios erfasst, deren Einzelstandorte überwiegend über den Landkreis Dahme-Spreewald hinaus bis zum Teil über das gesamte Bundesgebiet streuen. Einzelne Objekte dieser Portfolios sind dabei aufgrund ihrer Lage dem Landkreis Dahme-Spreewald zuzuordnen. Im Allgemeinen werden diese Grundstücksgeschäfte auch als Paketverkäufe bezeichnet. Der Grundstücksmarktbericht liefert Aussagen zur Beteiligung des hiesigen Marktes an regional übergreifenden Grundstückstransaktionen.

Je nach Vertragsgestaltung können Daten für das Auswertebiet abgeleitet werden. Nicht selten erfolgt der Verkauf mit komplexer Vertragsgestaltung ohne Ausweisung von Flächen oder Preisen für die im Portfolio umgesetzten Einzelobjekte. Für Investoren steht der Erwerb des Portfolios als Ganzes im Vordergrund. Das detaillierte Aushandeln von Einzelpreisen scheint dabei von untergeordneter Bedeutung. Eine Übernahme von Daten in die Kaufpreissammlung erfolgt nur für Immobilien, welche ausschließlich dem Kreisgebiet Dahme-Spreewald zuzuordnen sind. Diese bilden dann die Grundlage für weitere Aussagen.

Tabelle 4-5 Umsatz Paketverkäufe

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2014	2 ↓	0,6	22,1 ↑
2015	2 →	0,4	3,3 ↓
2016	16 ↑	11,6	58,0 ↑
2017	5 ↓	50,4	4,2 ↓
2018	1 ↓	0,9	3,6 ↓

Die Umsätze beinhalten sowohl Wohn- als auch Gewerbeobjekte. Die bereits im Jahr 2016 erzielten hohen Geldumsätze betreffen im Wesentlichen Standorte in der Gemeinde Schönefeld. Der Anstieg des Flächenumsatzes im Auswertzeitraum 2017 resultiert dagegen aus dem Verkauf eines Gewerbebestandes im Amt Schenkenländchen.

## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Im Kapitel Bauland werden neben dem baureifen Land auch Flächen für werdendes Bauland (nicht qualifizierte und qualifizierte Bauerwartung sowie Rohbauland) in allen Nutzungskategorien (Wohnen, Gewerbe, Sonstige Bauflächen) erfasst.

Das dritte Jahr in Folge erreichte der Geldumsatz einen Spitzenwert, der 13 % über dem des Vorjahres liegt.

Tabelle 5-1 Gesamtumsatz Bauland

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2009	816 ↗	110,1	36,2 ↓
2010	935 ↑	134,3	56,2 ↑
2011	804 ↓	186,5	71,9 ↑
2012	771 ↘	150,7	66,3 ↘
2013	762 ⇔	95,5	54,6 ↓
2014	846 ↑	201,1	90,9 ↑
2015	938 ↑	167,1	98,8 ↗
2016	902 ↘	197,6	150,8 ↑
2017	855 ↘	235,5	195,9 ↑
2018	865 ⇔	218,5	220,8 ↑

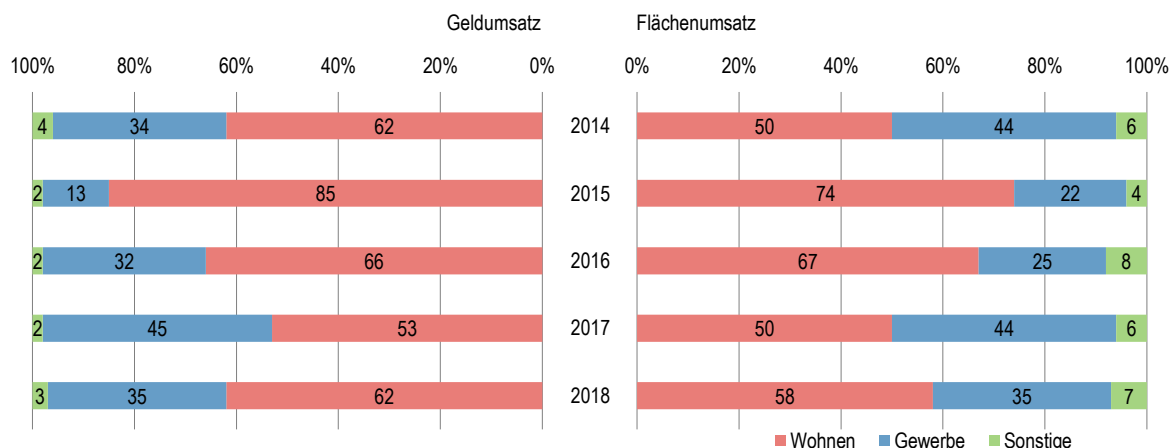
Tabelle 5-2 Umsatz Verteilung 2018

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	482	158,7	196,5
	56 %	73 %	89 %
Weiterer Metropolenraum	383	59,8	24,4
	44 %	27 %	11 %

In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr 104 Kauffälle wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

88 % der Kauffälle sind für Wohnbauflächen registriert (2017 85 %).

Grafik 5-1 Unbebaute Bauflächen



Die folgende Übersicht stellt die regionale Verteilung aller Kauffälle für unbebaute Bauflächen im Landkreis Dahme-Spreewald für die zurückliegenden drei Jahre dar.

Tabelle 5-3 Regionale Verteilung aller Kauffälle Bauland

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl			Flächenumsatz ha			Geldumsatz 100 T €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
<b>Berliner Umland</b>	<b>357</b>	<b>482</b>	<b>482</b>	<b>43,3</b>	<b>173,2</b>	<b>158,7</b>	<b>633</b>	<b>1.805</b>	<b>1.965</b>
Eichwalde	10	15	13	1,1	1,3	1,1	14	31	18
Königs Wusterhausen	143	196	182	12,6	67,7	42,4	124	729	595
Mittenwalde	36	83	85	4,1	24,2	15,8	25	75	121
Schönefeld	51	64	81	10,3	55,9	63,2	291	728	940
Schulzendorf	55	54	45	4,9	11,1	5,0	53	93	65
Wildau	23	24	36	6,5	8,5	20,5	52	55	122
Zeuthen	39	46	40	3,8	4,5	10,7	74	94	104
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>212</b>	<b>373</b>	<b>383</b>	<b>21,1</b>	<b>62,0</b>	<b>59,6</b>	<b>110</b>	<b>154,8</b>	<b>244</b>
Bestensee	66	61	62	5,5	10,2	15,4	40	45	111
Heideblick	1	9	21	0,1	0,6	2,0	0,02	0,3	1
Heidensee	19	52	59	1,8	7,3	7,7	6	25	37
Lieberose/ Oberspreewald	9	30	29	0,6	8,4	5,3	1	3,5	4
Lübben (Spreewald)	43	57	64	4,2	6,2	7,9	22	23	29
Luckau	10	27	26	0,8	3,6	5,7	2	5	13
Märkische Heide	7	16	18	0,9	1,3	2,2	0,7	1	2
Schenkenländchen	35	68	62	4,6	10,3	7,3	33	41	39
Unterspreewald	22	53	42	2,6	14,1	6,3	4	11	8

Durch eine Umstellung in der statistischen Auswertung ist der Vergleich der aktuellen Zahlen nur zu 2017 direkt möglich.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken war trotz deutlicher Preissteigerungen speziell im Berliner Umland und den verkehrstechnisch gut erreichbaren Gemeinden wie Bestensee oder Schwerin unverändert hoch.

Den höchsten Geldumsatz erzielte erneut die Gemeinde Schönefeld. Wie in den Vorjahren wurden in Schönefeld ganze Wohngebiete durch Bauträger mit Schwerpunkt in der Gemarkung Schönefeld vermarktet. Weiterer Fokus ist ein Baugebiet in Rotberg, welches rege Nachfrage verzeichnet. Die Gemeinde an der Stadtgrenze zu Berlin setzt damit die Entwicklung als wachsender Wohnstandort fort. In der Stadt Königs Wusterhausen verteilt sich das Kaufgeschehen auf alle Ortsteile bzw. vorwiegend auf verschiedene Wohnparks. Anteilmäßig wurden die meisten Baugrundstücke erneut in Zernsdorf veräußert.

## 5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Nach § 5 der ImmoWertV werden unter baureifem Land Flächen erfasst, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Die Auswertung baureifer Wohnbaugrundstücke umfasst auch Verkaufsfälle, bei denen neben dem baureifen Land ein Anteil Gartenland enthalten ist. Für unbebaute baureife Flächen werden Verkäufe von Grundstücken mit untergeordneter oder zum Abriss bestimmter Bebauung mit einbezogen. Vor allem in den S-Bahn nahen Bereichen zeigt die Analyse, dass bei nahezu allen Grundstücken, die über bauplanungsrechtlich gesicherte Möglichkeiten zur Wohnbebauung verfügen, die bisherige Nutzung als Wochenendgrundstück aufgegeben und eine Nutzung als Wohnbaugrundstück realisiert wird. Eine Weiterführung der Nutzung derartig hochwertiger Grundstücke als Wochenendgrundstück ist die Ausnahme.

In zurückliegenden Jahren war regelmäßig zu erkennen, dass die Käufer Einschränkungen der sofortigen Bebaubarkeit eines Grundstückes auf Grund vorhandener unwirtschaftlicher Altbebauung mit signifikanten Minderungen im Kaufpreis geltend machten. Derartige Preisabschläge sind insbesondere in den letzten Berichtsjahren in den stark nachgefragten Städten und Gemeinden nicht mehr feststellbar.

Tabelle 5-4 Wohnbauflächen baureif

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2014	505 ↘	44,5	34,0 ↑
2015	609 ↑	53,5	40,1 ↑
2016	525 ↓	47,8	45,5 ↑
2017	478 ↘	42,8	48,3 ↗
2018	516 ↗	47,8	63,7 ↑

Hoher Geldumsatz bei rückläufiger Anzahl der Kauffälle verdeutlicht steigende Bodenpreise im Landkreis Dahme-Spreewald.

Tabelle 5-5 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Region	Kauffälle Anzahl Anteil			Flächenumsatz ha Anteil			Geldumsatz Mio € Anteil		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Berliner Umland	331	284	321	28,6	23,8	27,2	35,1	37,9	50,5
	63 %	59 %	62 %	60 %	56 %	57 %	77 %	78 %	79 %
Weiterer Metropolitanraum	194	194	195	19,2	19,0	20,6	10,4	10,4	13,2
	37 %	41 %	38 %	40 %	44 %	43 %	23 %	22 %	21 %

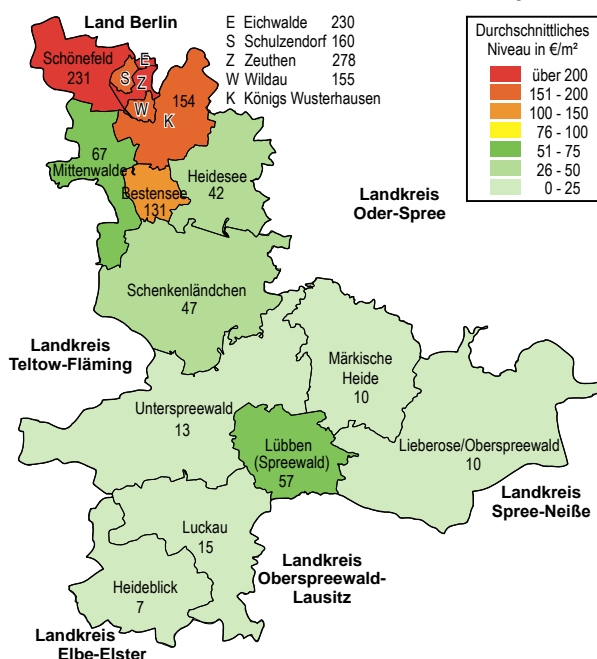
Spitzenreiter der Gemeinden beim Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist wie im Vorjahr die Stadt Königs Wusterhausen mit 126 Grundstücken (2017: 125). Danach folgen Mittenwalde (59), Schönefeld (44), Bestensee (43) und Lübben (35). Mittenwalde ist erstmalig in dieser Gruppe, damit zeigt sich die Ausweitung der Nachfrage auf alle Gemeinden im Berliner Umland. Schlusslicht ist wie in den Vorjahren die Gemeinde Heideblick mit fünf Baugrundstücken (2017: 3).

### 5.2.1 Preisniveau

Die Lage als stärkstes Element der Preisbildung ist ausschlaggebend für die Höhe des Kaufpreises. Im Zuge der unverändert niedrigen Bauzinsen hält die Tendenz starker Nachfrage nach Baugrundstücken an. Baugebiete, die mehrere Jahre wenig Nachfrage erfuhren, füllen sich oder werden für Bauträger interessant. In einzelnen Gemeinden insbesondere im Berliner Umland, wie beispielsweise Eichwalde und Zeuthen steht dem Interesse Bauwilliger nur noch ein sehr begrenztes Angebot an Baugrundstücken zur Verfügung.

Das Preisniveau des Grundstücksmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist geprägt durch das Lagemerkmals Berlinnähe in Verbindung mit den vorhandenen Verkehrswegen. Im Weiteren Metropolitanraum werden höhere Preise vor allem in der Kreisstadt Lübben, in der Gemeinde Bestensee, in einzelnen Orten im Schenkenländchen und der Stadtlage von Luckau sowie generell für Grundstücke in Uferlagen erzielt.

Grafik 5-2 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen 2018



Die angegebenen Zahlen sind die jeweils durchschnittlichen Bodenrichtwerte in €/m² im jeweiligen Gemeinde- oder Amtsgebiet.

Durch die überwiegend ländliche Struktur des Landkreises und aus historischen Gegebenheiten, beispielsweise den großzügigen Parzellierungen der 1920er und 1930er Jahre im S-Bahn Bereich, weist das durchschnittliche Baugrundstück im Landkreis im langjährigen Mittel eine durchschnittliche Größe von 800 m² aus.

In die folgende Auswertung fließen alle Kauffälle mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 1.500 m² ein. Das mittlere Baugrundstück in der jeweiligen Region ergibt sich in Auswertung der entsprechenden Kauffälle des Jahres 2018 wie folgt:

Tabelle 5-6 Durchschnittliches Baugrundstück der charakteristischen Regionen

Region	Kauffälle Anzahl	Fläche m² Durchschnitt	Preis €/m² Durchschnitt
Berliner Umland	283	770	188
Weiterer Metropolitanraum Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen	93	850	107
Weiterer Metropolitanraum Lübben	32	950	63
Weiterer Metropolitanraum übrige Orte	41	1.040	20

Der Preisdurchschnitt im Weiteren Metropolitanraum spiegelt wider, dass wie in den Vorjahren auch 2018 in dieser Region zumeist Baugrundstücke in „besseren Lagen“ beispielsweise in Bestensee und im Schenkenländchen gekauft werden. Zum anderen werden Baugrundstücke in Orten mit Bodenwerten unter 10 €/m² verhältnismäßig wenig nachgefragt. Der Mittelwert aller 449 (+ 7 %) Verkäufe baureifer Grundstücke im Landkreis beträgt 147 €/m² (+ 34 %) für ein Grundstück mittlerer Größe von 820 m².

Grundsätzlich erzielen vergleichsweise kleinere Grundstücke im Berliner Umland höhere Grundstückspreise je m<sup>2</sup>. In die folgende Analyse wurden nur Verkäufe von Baugrundstücken mit einer Größe zwischen 250 und 500 m<sup>2</sup> einbezogen. Der überwiegende Teil dieser Grundstücke wird in den Wohnparks veräußert.

Tabelle 5-7 Verkäufe kleiner Wohnbaugrundstücke im Berliner Umland

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Preis €/m <sup>2</sup> Durchschnitt
2016	38	430	113
2017	42	430	135
2018	34	450	178

Die Kauffälle sind auf mehrere Orte im Berliner Umland verteilt, mehr als ein Drittel der Grundstücke befinden sich in Ragow.

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

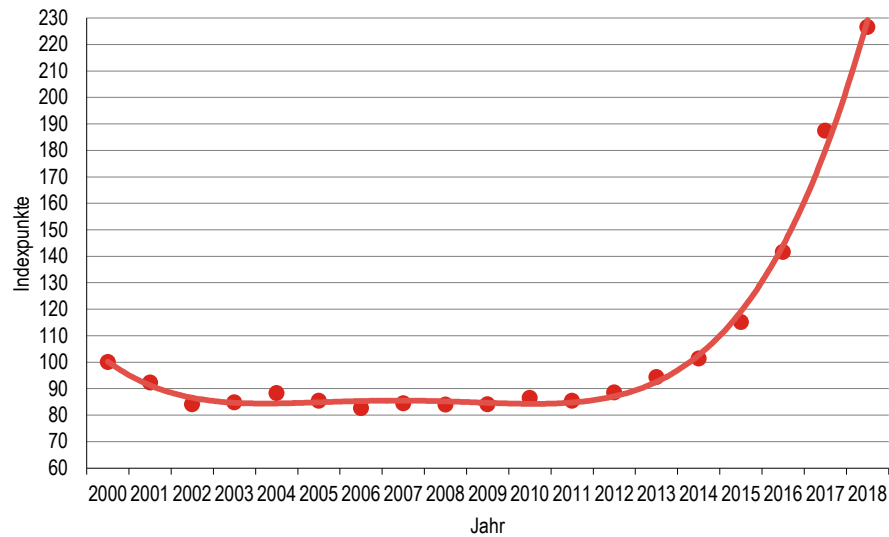
Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Im Nachfolgenden werden die Indexreihen für Wohnbauland der Bereiche Berliner Umland, Weiterer Metropolitanraum (BRW < 20 €/m<sup>2</sup>), Lübben und Luckau (BRW ≥ 20 €/m<sup>2</sup>) sowie Bestensee, Heidensee und Schenkenländchen (BRW ≥ 20 €/m<sup>2</sup>) dargestellt.

Die Selektion für die angegebenen Indexreihen umfasst selbständig nutzbare Wohnbauflächen, welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz (KAG) sind.

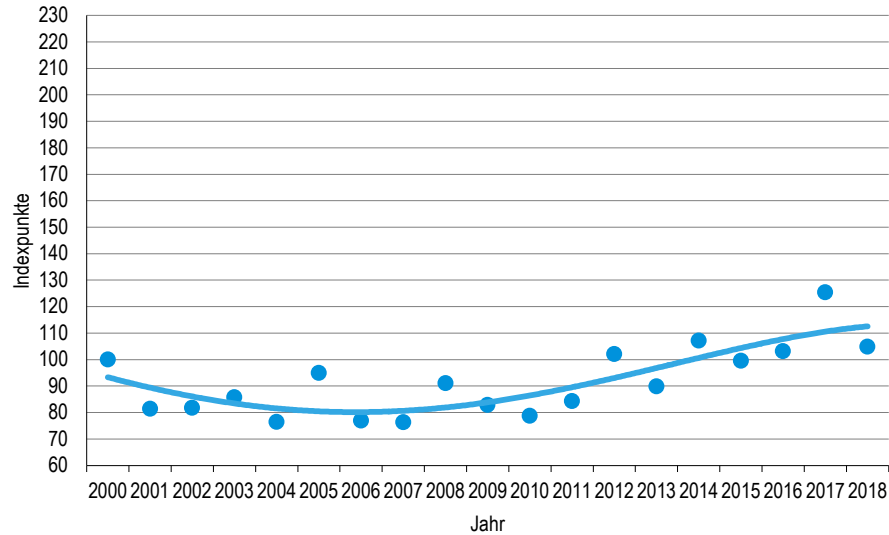
Tabelle 5-8 Stichprobenumfang 2000–2018

Index	Kauffälle Anzahl	Flächen m <sup>2</sup> Spanne
Berliner Umland (BU)	4.953	350–2.000
Weiterer Metropolitanraum, BRW < 20 €/m <sup>2</sup> (WM)	368	350–2.000
Lübben und Luckau, BRW ≥ 20 €/m <sup>2</sup> (LN+LC)	459	350–2.000
Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen, BRW ≥ 20 €/m <sup>2</sup> (BHS)	1.029	350–2.000

Grafik 5-3 Berliner Umland

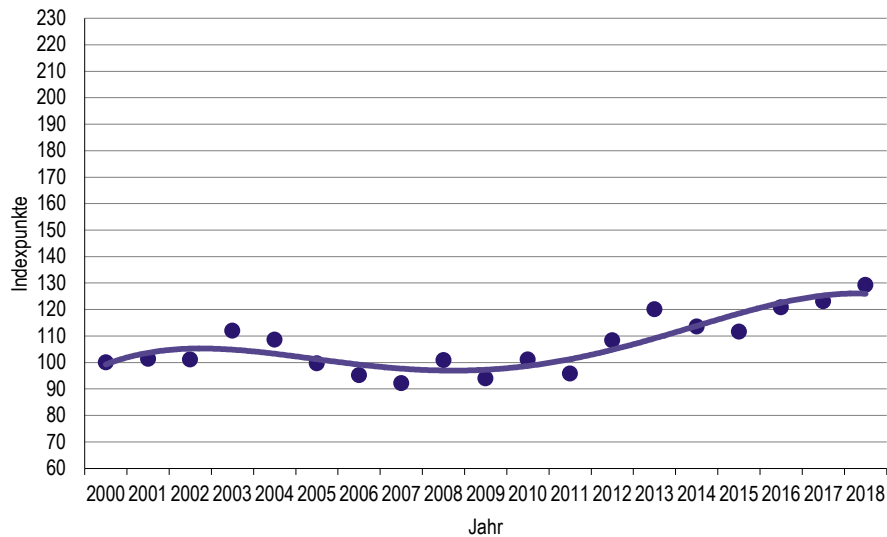


Nach anfänglichem Rückgang der Wohnbauflächenpreise stabilisierte sich das Preisniveau im Berliner Umland zwischen 2002 und 2014. Zwischen 2014 und 2018 haben sich die Wohnbauflächenpreise auf das 2,5-fache erhöht.

Grafik 5-4 Weiterer Metropolitanraum, BRW < 20 €/m<sup>2</sup>

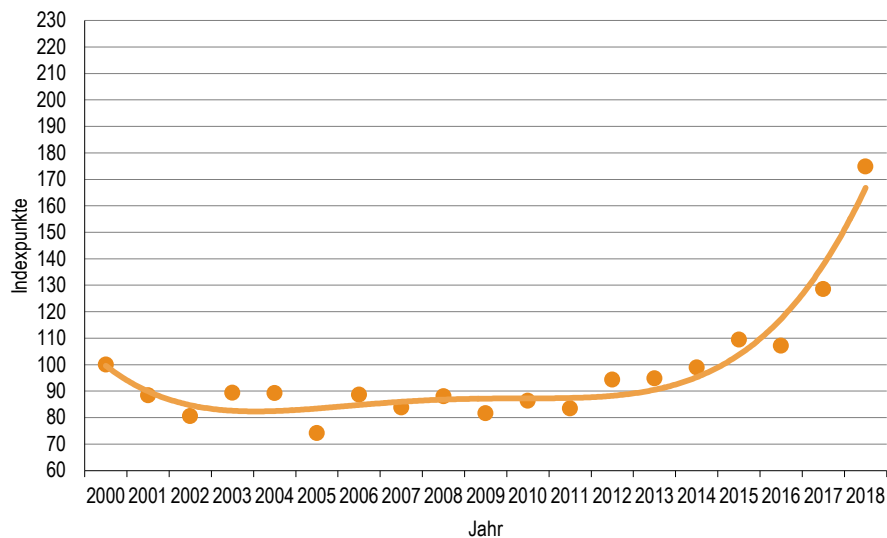


Grafik 5-5 Lübben und Luckau, BRW  $\geq$  20 €/m<sup>2</sup>



Auch im Weiteren Metropolitanraum ist ein Anstieg der Wohnbauflächenpreise seit 2011 zu verzeichnen.

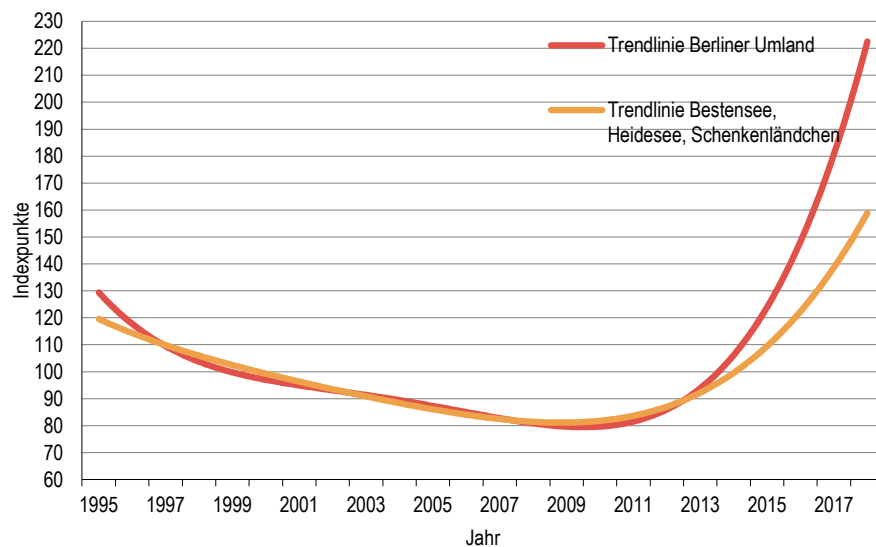
Grafik 5-6 Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen, BRW  $\geq$  20 €/m<sup>2</sup>



Die Indexreihe für Bestensee, Heidensee und Schenkenländchen verläuft ähnlich der des Berliner Umlandes. Nach anfänglichem Rückgang der Wohnbauflächenpreise stabilisiert sich das Preisniveau seit 2002. Ab 2011 sind die Wohnbauflächenpreise merklich angestiegen.

In den folgenden beiden Grafiken werden die Trendlinien (Indexreihe, ausgleichende Funktion Polynom 4. Grades) zwischen 1995 und 2018 in den Gebieten Berliner Umland und Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen sowie Weiterer Metropolitanraum, Lübben und Luckau dargestellt.

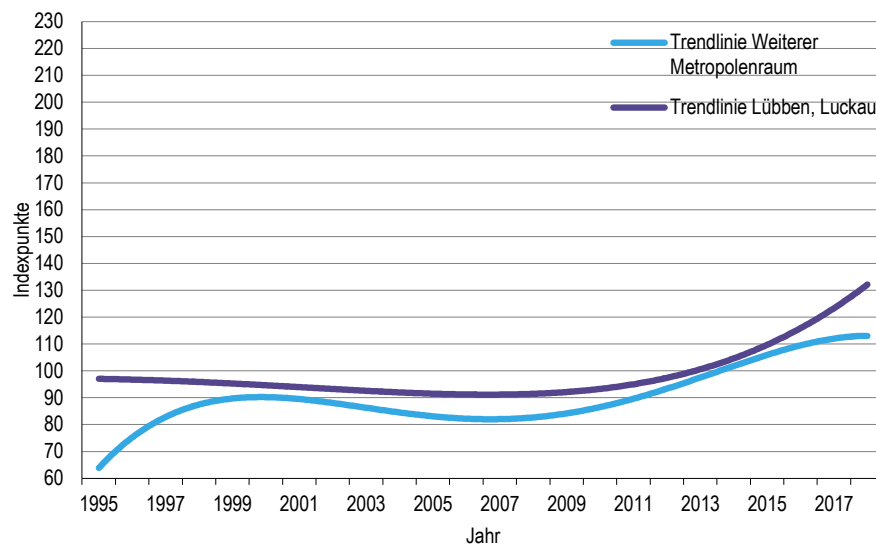
Grafik 5-7 Trendlinien Berliner Umland sowie Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen



Die Trendlinien vom Berliner Umland und Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen verhalten sich zwischen 1995 und 2015 ähnlich. Ab 2015 ist die Steigung der Trendlinie Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen nicht so ausgeprägt wie die Steigung innerhalb des Berliner Umlandes.

2016 wurde das Niveau des Indexes von 1995/96 für das Berliner Umland wieder erreicht.

Grafik 5-8 Trendlinien Weiterer Metropolitanraum sowie Lübben und Luckau



Bei den Trendlinien des Weiteren Metropolitanraumes sowie Lübben und Luckau ist ein ähnlicher Verlauf zwischen 2000 und 2018 festzustellen.

### 5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten

Seit dem Marktbericht 2002 werden Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit der Bodenwerte für Wohn- und Mischbebauung von den Grundstücksgrößen ermittelt. Zur Berücksichtigung der Entwicklungen war der Beobachtungszeitraum in der Vergangenheit auf drei Jahre ausgedehnt worden. Um die Dynamik der Preisentwicklung zu berücksichtigen, wird seit dem Jahr 2018 für die Auswertebereiche der Beobachtungszeitraum auf zwei zurückliegende Jahre verkürzt. Bei der Anwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten sollte auf das Ergebnis des Berichtsjahres zurückgegriffen werden.

Die Abgrenzungen der untersuchten Bodenrichtwertniveaus entsprechen den aktuellen Größenordnungen. Bei den Auswertungen bleiben differenzierte Unterteilungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Kauffälle in Uferlagen und Wohnparks unberücksichtigt. Ebenso werden Grundstücke, die als teilbar im Sinne verdichtender Bebauung anzusehen sind, von der Auswertung ausgenommen. Eine Auswertung für Gewerbe- und Erholungsflächen erfolgt nicht.

Die Tendenz, dass kleinere Grundstücke bei sonst gleichen Qualitätsmerkmalen zu einem höheren Preis pro Quadratmeter als größere Grundstücke gehandelt werden, ist mit differenzierter Intensität nachweisbar. Aufgrund punktuell auftretender geringer statistischer Dichte der Untersuchungswerte und inhomogenem Grundstücksmarkt geben die Koeffizienten immer nur ein durchschnittliches Gesamtbild wieder. Sie ersetzen im Einzelfall nicht den gutachterlichen Sachverstand bei der Wertfeststellung von Grundstücken, da wertbildende Faktoren wie innerörtliche Lage, Zuschnitt der Grundstücke, Form, Verhältnis von Straßenfrontbreite zur Grundstückstiefe nicht immer explizit in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt werden können.

Die Umrechnungskoeffizienten beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Flächengrößenspannen. Fortschreibungen oder Extrapolationen über die angegebenen Flächenrippen hinaus sind auf der Grundlage des ausgewerteten Datenmaterials als nicht signifikant anzusehen. Grundlage der Auswertung bilden die gesonderten Untersuchungen lokaler Marktsegmente, die hier zusammengefasst zur Verfügung gestellt werden. Naturgemäß können die lokalen Ergebnisse im Einzelfall abweichende Tendenzen bzw. Nuancierungen beinhalten.

Die Auswertung für den **Weiteren Metropolenraum** zeigt im Untersuchungsjahr **wieder Flächenabhängigkeit**.

Bei der Auswertung für das **Berliner Umland** ergeben sich signifikanten Unterschiede für die untersuchten Bodenrichtwertbereiche.

Tabelle 5-9 Auswertebereiche für Flächenumrechnungskoeffizienten

	Berliner Umland		Weiterer Metropolenraum
Bodenwertniveau	< 150 €/m <sup>2</sup>	≥ 150 €/m <sup>2</sup>	≥ 5 €/m <sup>2</sup>
Auswertzeitraum	2017–2018	2017–2018	2017–2018
mittlere Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Stichprobenumfang	163 Kauffälle	172 Kauffälle	237 Kauffälle

Tabelle 5-10 Flächenumrechnungskoeffizienten

Fläche m <sup>2</sup>	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum
	BRW < 150 €/m <sup>2</sup>	BRW ≥ 150 €/m <sup>2</sup>	BRW ≥ 5 €/m <sup>2</sup>
250	-	1,33	-
300	1,11	1,28	-
350	1,10	1,24	1,08
400	1,08	1,20	1,07
450	1,07	1,17	1,06
500	1,05	1,13	1,05
550	1,04	1,11	1,04
600	1,03	1,08	1,03
650	1,02	1,06	1,02
700	1,02	1,04	1,01
750	1,01	1,02	1,01
800	1,00	1,00	1,00
850	0,99	0,98	0,99
900	0,99	0,97	0,99
950	0,98	0,95	0,98
1.000	0,97	0,94	0,98
1.050	0,97	0,92	0,97
1.100	0,96	0,91	0,97
1.150	0,96	0,90	0,96
1.200	0,95	0,88	0,96
1.250	0,95	0,87	0,96
1.300	0,94	0,86	0,95
1.350	0,94	0,85	0,95
1.400	0,94	0,84	0,95
1.450	0,93	0,83	0,94
1.500	0,93	0,82	0,94
1.550	0,92	0,81	0,94
1.600	0,92	0,80	0,93
1.650	0,92	0,79	0,93
1.700	0,91	0,78	0,93
1.750	0,91	0,78	0,92
1.800	0,91	0,77	0,92
1.850	0,90	0,76	0,92
1.900	0,90	-	0,92

Fläche m <sup>2</sup>	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum
	BRW < 150 €/m <sup>2</sup>	BRW ≥ 150 €/m <sup>2</sup>	BRW ≥ 5 €/m <sup>2</sup>
1.950	0,90	-	0,91
2.000	0,89	-	0,91

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

#### Anwendungsbeispiel:

- gegeben: Bodenrichtwert aus Berliner Umland:  
 $\frac{50 \text{ B}}{\text{W f600}}$  bedeutet: 50 €/m<sup>2</sup> bezogen auf 600 m<sup>2</sup> Wohnbaulandfläche
- gesucht: Bodenwert für 1.000 m<sup>2</sup>

#### Lösungsweg:

Passende Umrechnungskoeffizienten aus der Tabelle Flächenumrechnungskoeffizienten entnehmen:

$$\text{für } 600 \text{ m}^2 = 1,03$$

$$\text{für } 1.000 \text{ m}^2 = 0,97$$

Berechnung des Bodenwertes für 1.000 m<sup>2</sup>:  $0,97/1,03 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = 47,09 \text{ €/m}^2$

### 5.2.4 Ufergrundstücke

Grundstücke in direkter Lage zu einem Gewässer werden nach wie vor stark am Grundstücksmarkt nachgefragt. Diese Grundstücke verfügen über einen individuellen Uferzugang. Auch Grundstücke mit vorgelagerten Schwemmlandflächen, welche den individuellen Zugang zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht einschränken, werden hier berücksichtigt.

Die Topographie des Landkreises Dahme-Spreewald ist zu etwa 4 %, das entspricht 92 km<sup>2</sup>, durch Wasserflächen geprägt. Uferlagen am Dahme-Spree-Gewässernetz bieten dem Erwerber eine Anbindung über Wasserstraßen in weite Teile des Landes.

Für den Auswertzeitraum 2014 bis 2018 wurden 61 Grundstücke durch den Gutachterausschuss in der Kategorie Bauland am Ufer eines Gewässers einer Auswertung zugeführt. In die Analyse gehen ausschließlich selbständig bebaubare Grundstücke mit einer Größe ab 500 m<sup>2</sup> ein. Anhand der Daten lässt sich feststellen, dass Ufergrundstücke in der Regel deutlich größer sind als ortsübliche Baugrundstücke. Für die zur Auswertung benutzten Daten wurde keine Größenanpassung anhand der Flächenumrechnungskoeffizienten vorgenommen. Von 58 zur Verfügung stehenden Vertragsobjekten weisen 48 eine Grundstücksgröße über 1.000 m<sup>2</sup> auf.

Tabelle 5-11 Ufergrundstücke 2014–2018

Grundstücksfläche* m <sup>2</sup>	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
500–1.000	92–462	2,7	13
1.001–2.000	148–756	3,9	29
2.001–4.500	112–494	2,6	19

\* Ufergrundstücke schließen in der Regel auch baulich nicht nutzbare Teilflächen (z.B. Lagen im Außenbereich oder in sonstigen Bauverbotszonen) vor allem im unmittelbaren Uferbereich ein.

Abkürzungen: BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Tabelle 5-12 Entwicklung der Faktoren

Entwicklung der Faktoren	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>		
	500–1.000	1.001–2.000	2.001–4.500
2012–2016	2,6	2,9	1,9
2013–2017	2,7	3,2	2,5
2014-2018	2,7	3,9	2,6

Tabelle 5-13 Abhängigkeit der Faktoren vom Bodenrichtwertniveau 2014–2018

Bodenrichtwertniveau €/m <sup>2</sup>	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
≤ 40	112–500	2,9	20
41–70	92–756	3,4	25
> 70	217–366	3,4	16

Die ausgewerteten Kauffälle wurden auf signifikante Abhängigkeiten zwischen der Höhe des erzielten Kaufpreises und der Lage des Gewässers untersucht. Hintergrund der Analyse ist die Frage, ob der Erwerber bereit ist, für Grundstücke an Gewässern mit Anbindung an eine Wasserstraße höhere Preise zu bezahlen als für Grundstücke an Gewässern ohne Anbindung an eine Wasserstraße. Im Ergebnis der Analyse werden für Ufergrundstücke an einer Wasserstraße (52 Kauffälle) Kaufpreise mit einem durchschnittlichen Faktor von 3,1 zum Bodenrichtwert ermittelt. Der durchschnittliche Faktor für Ufergrundstücke ohne Wasserstraßenanbindung (neun Kauffälle) übersteigt erstmals geringfügig dieses Niveau. Der Faktor liegt hier bei 3,4 zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland.

Grundstücke mit besonderen Bedingungen z. B. räumliche Trennung von Uferparzelle und Hauptgrundstück sowie Arrondierungen von Kleinstflächen bleiben hier unberücksichtigt. Preisspannen für separat veräußerte und nicht selbständig bebaubare Flächen in Uferlage sind unter 5.6.3 Arrondierungsflächen beschrieben.

### 5.2.5 Seenähe Grundstücke

Für den Auswertzeitraum 2014 bis 2018 stehen 78 Kauffälle zur Auswertung zur Verfügung. In die Analyse fließen selbständig bebaubare Grundstücke mit einer Größe ab 500 m<sup>2</sup> ein.

Diese Grundstücke verfügen über keinen eigenen individuellen Zugang zum Gewässer. Ihre Lage innerhalb einer gewässernahen Bodenrichtwertzone ist jedoch deutlich besser (z. B. Seeblick) als ein für diese Bodenrichtwertzone typisches Grundstück.

Die Entfernung zwischen Grundstück und Gewässer beträgt nicht mehr als 300 m Luftlinie und schließt nur Grundstücke bis zur zweiten Baureihe vom Gewässer ein. Für die zur Auswertung benutzten Daten wurde keine Größenanpassung anhand der Flächenumrechnungskoeffizienten vorgenommen.

Das Preisniveau bleibt deutlich hinter dem für direkte Uferlagen zurück.

Tabelle 5-14 Seenah Grundstücke 2014–2018

Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
500–2.500	79–339	1,6	78

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Der ermittelte Faktor für seenah Grundstücke weist für den Zeitraum 2014 bis 2018 erneut eine leichte Steigerung auf.

Tabelle 5-15 Entwicklung der Faktoren

Entwicklung der Faktoren	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt
2012–2016	500–2.500	1,3
2013–2017	500–2.500	1,5
2014–2018	500–2.500	1,6

### 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke, Wohn- und Geschäftsgrundstücke

#### Geschosswohnungsbau

Unter der Kategorie Geschosswohnungsbau werden Baugrundstücke für Wohngebäude erfasst, die über mehrere abgeschlossene Wohneinheiten auf mehr als einer Etage verfügen und von mindestens einem Treppenhaus erschlossen werden.

Im Landkreis Dahme-Spreewald sind in verschiedenen Gemeinden des Berliner Umlandes und in den Städten Lübben und Luckau Baugebiete mit Geschosswohnungsbau vorhanden. Leerstandsprobleme im Berliner Umland und in den Stadtlagen sind nicht bekannt. Im S-Bahn Bereich übersteigt die Nachfrage nach Mietwohnungen seit mehreren Jahren das Angebot.

Bis 2012 wurden in diesem Teilmarkt nur einzelne Bauvorhaben nahezu ausschließlich von örtlich ansässigen, kommunalen Wohnungsbaugesellschaften auf eigenen Grundstücken realisiert. Besonders in Königs Wusterhausen, Schönefeld und der Stadt Wildau haben sich Investitionen im Geschosswohnungsbau in den letzten Jahren sichtbar verstärkt. Neben den

lokalen Wohnungsunternehmen sind seit ca. 2013 vermehrt freie Wohnungsunternehmen oder Privatpersonen als Bauträger registriert.

Im Berichtszeitraum konnten diesem Marktsegment neun Kauffälle eindeutig zugeordnet werden. Zum Zeitpunkt der Vertragsauswertung gelingt es häufig nicht, qualifizierte Informationen über die geplante Bebauung zu erhalten.

Tabelle 5-16 Geschosswohnungsbau

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
2014	9	2,2	1.540
2015	11	2,8	1.976
2016	17	8,6	19.766
2017	5	1,0	3.535
2018	9	2,5	6.519

Der außergewöhnliche Geldumsatz im Jahr 2016 basiert im Wesentlichen auf einem Kauffall für ein großes Baugrundstück in Schönefeld, welches laut Bebauungsplan für Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist.

Tabelle 5-17

2018	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
Berliner Umland	7	2,3	6.382
Weiterer Metropolitanraum	2	0,2	137

## Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Unter dieser Kategorie werden Grundstücke betrachtet, deren Bebauung für eine Mischnutzung vorgesehen ist (geschäftliche Nutzung im Erdgeschoss und im Obergeschoss oder ab dem Obergeschoss Wohnnutzung). Solche Grundstücke befinden sich vor allem in den Zentren der Städte bzw. der Gemeinden im Berliner Umland.

Tabelle 5-18 Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
2014	2	0,6	120
2015	2	0,4	288
2016	4	0,3	146
2017	0	-	-
2018	2	0,3	1.502



## 5.4 Bauland für Gewerbe

Die Verkaufsfälle im Gewerbesegment wurden 2018 für recht verschiedene Branchen registriert. Im Berliner Umland treten in drei Fällen Projektentwickler als Käufer auf. Im unmittelbaren Umfeld des Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt BER wurden Grundstücke für Bürogebäude und ein Hotel erfasst. Die übrigen Verkaufsfälle beinhalten Flächen für Handel, KFZ-Gewerbe, Baustoffabbau, verschiedene Kleingewerbe, Solaranlagen und die Entsorgungsbranche.

Tabelle 5-19

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2009	21 ↓	11,2	3,5 ↓
2010	17 ↓	23,3	13,0 ↑
2011	27 ↑	28,0	24,7 ↑
2012	15 ↓	13,9	12,6 ↓
2013	18 ↑	8,7	3,6 ↓
2014	22 ↑	26,2	14,3 ↑
2015	16 ↓	11,2	6,2 ↓
2016	31 ↑	27,1	43,4 ↑
2017	28 ↘	29,4	28,4 ↓
2018	21 ↓	31,3	38,2 ↑

Tabelle 5-20

2018	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	13	28,0	37,0
Weiterer Metropolitanraum	8	3,3	1,2

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, 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).

In der Kaufpreissammlung des Landes Brandenburg wird nach qualifizierter und nicht qualifizierter Bauerwartung unterschieden.

Unter qualifizierter Bauerwartung sind Flächen zusammengefasst, für die zusätzlich entsprechende Ausweisungen in Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplanentwürfen vorliegen. Nicht qualifizierte Bauerwartung stellt lediglich auf den allgemeinen Geschäftsverkehr ab.

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).

Die Umsätze für Bauerwartungs- und Rohbauland der Jahre 2009 bis 2018 und der prozentuale Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtumsatz der unbebauten Flächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5-21 Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	Geldumsatz % unbebaute Baufläche
2009	20 ↓	5,5	1,9 ↓	5
2010	32 ↑	27,6	8,2 ↑	15
2011	31 ⇔	72,6	16,3 ↑	23
2012	37 ↑	53,3	18,7 ↑	28
2013	27 ↓	10,4	2,8 ↓	5
2014	41 ↑	70,3	19,0 ↑	21
2015	47 ↑	60,8	22,7 ↑	23
2016	36 ↓	47,0	21,1 ↘	14
2017	41 ↑	62,8	42,8 ↑	22
2018	38 ↘	73,5	77,4 ↑	35

In der folgenden Aufstellung werden die Käufälle nach ihrer überwiegenden Zweckbestimmung eingeordnet. Kaufverträge, die nicht eindeutig einer künftigen Zweckbestimmung mit Wohn- oder Gewerbebauten zugeordnet werden konnten, bleiben unberücksichtigt.

Tabelle 5-22 Wohn- und Gewerbeflächen

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio €	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
2009	17 ↓	3 ↓	4,8	0,7	1,6 ↓	0,3 ↑
2010	25 ↑	7 ↑	13,3	14,3	2,4 ↑	5,8 ↑
2011	20 ↓	9 ↑	26,1	46,1	6,8 ↑	9,5 ↑
2012	21 ⇔	9 ⇔	8,8	10,8	3,7 ↓	3,5 ↓
2013	20 ↘	3 ↓	4,5	3,2	1,3 ↓	0,8 ↓
2014	28 ↑	10 ↑	18,6	50,3	7,2 ↑	11,3 ↑
2015	31 ↑	11 ⇔	35,2	25,3	18,3 ↑	4,2 ↓
2016	26 ↓	5 ↓	29,4	12,4	16,9 ↘	3,0 ↓
2017	26 ⇔	11 ↑	26,0	34,1	22,3 ↑	19,0 ↑
2018	23 ↓	15 ↑	30,7	42,8	30,1 ↑	47,3 ↑

67% der Verkäufe mit geplanter gewerblicher Nutzung sind in der Gemeinde Schönefeld registriert. In der Regel wird die Ausweisung im Flächennutzungsplan oder eines Bebauungsplanes in Aufstellung der Einordnung zugrunde gelegt. Die Verkäufe von werdendem Bauland für Wohnbauflächen verteilen sich über das gesamte Kreisgebiet.

Für Grundstücke mit gewerblicher Zweckbestimmung können regelmäßig keine konkreten Nutzungen in Erfahrung gebracht werden. In der Gemeinde Schönefeld wurden Flächen für die Errichtung von Bürogebäuden erworben. In den übrigen Gemeinden erfolgt der Erwerb oft zur Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe.

Die Analyse der Kauffälle in den Zustandsstufen Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum baureifen Land erfolgt auf der Basis vergleichbarer Bodenrichtwerte. Für den Betrachtungszeitraum 2014 bis 2018 werden nur Kauffälle mit Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> in die Auswertung einbezogen. Dabei werden Kaufverträge für Sonderimmobilien, für welche kein vergleichbarer Bodenrichtwert zur Verfügung steht, sowie Extremwerte aus der Auswertung ausgeschlossen. Die Streuung der Wertverhältnisse ist groß.

Eine belastbare Auswertung zu Netto- oder Brutorohbauland ist bei den meisten Verkaufsfällen nicht möglich.

Nach den Angaben des Amtes für Kreisentwicklung und Bauleitplanung im Landkreis Dahme-Spreewald wurden im Jahr 2018 Genehmigungen für acht Bebauungspläne und fünf Änderungen von Flächennutzungsplänen erteilt. Flächenmäßig die umfangreichsten Bebauungspläne wurden für Solarparks in der Stadt Mittenwalde genehmigt (zwei Standorte). Bezogen auf die Fläche folgen an zweiter Stelle Bebauungspläne für landwirtschaftliche Betriebe bzw. deren Erweiterung. Weitere Planfestsetzungen erfolgten für Wohnbauflächen, Sondergebiete Freizeit, Gewerbestandorte u.a.m.. Bebauungspläne und Änderungen zu vorhandenen Bebauungsplänen, die aus rechtskräftigen Flächennutzungsplänen abgeleitet wurden, unterliegen keiner Genehmigungspflicht und können deswegen in Bezug auf Fläche und Anzahl nicht detailliert aufgeführt werden.

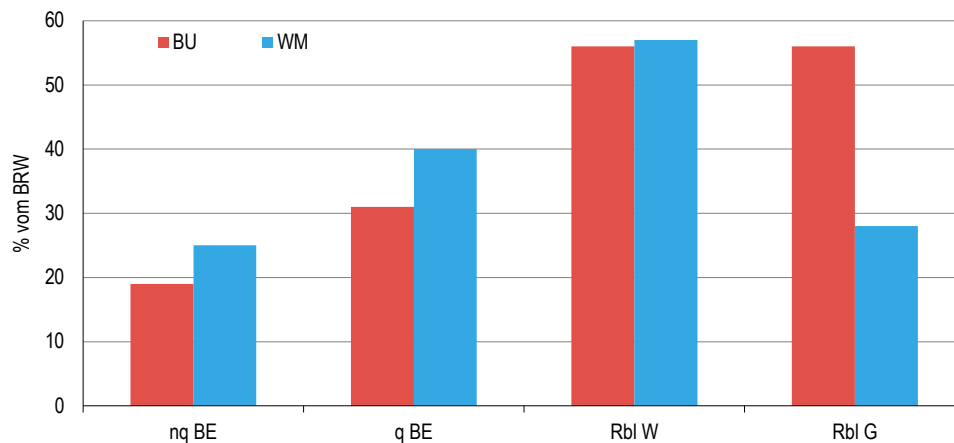
Tabelle 5-23 Wertverhältnisse 2014–2018

Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
nicht qualifizierte Bauerwartung	BU	13	5–35	19
	WM	5	19–33	25
qualifizierte Bauerwartung	BU	42	8–83	31
	WM	7	14–60	40
Rohbauland Wohnen	BU	44	28–99	56
	WM	18	20–97	57
Rohbauland Gewerbe	BU	11	23–100	56
	WM	4	20–35	28

Abkürzungen: BU = Berliner Umland, WM = Weiterer Metropolenraum, BRW = Bodenrichtwert für Bauland

In dem nachfolgenden Diagramm sind die aktuellen Werte zusammengestellt.

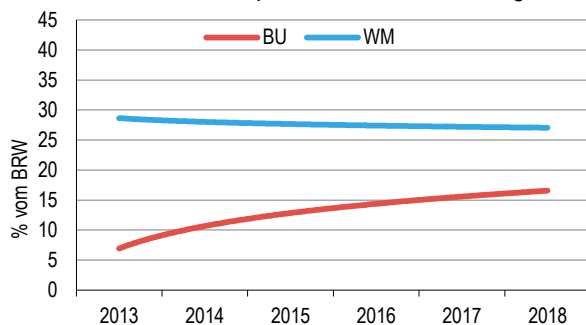
Grafik 5-9 Werdendes Bauland 2018



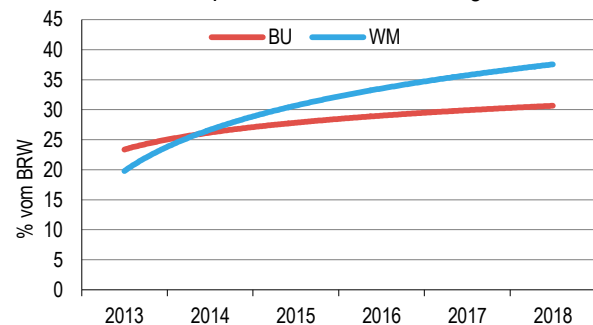
Abkürzungen: BRW = Bodenrichtwert für Bauland; BU = Berliner Umland; WM = Weiterer Metropolitanraum; nq BE = nicht qualifizierte Bauerwartung; q BE = qualifizierte Bauerwartung; Rbl W = Rohbauland Wohnen; Rbl G = Rohbauland Gewerbe

Die nachfolgenden Grafiken repräsentieren die Entwicklung der jährlichen Mittelwerte für Rohbauland in den vergangenen sechs Jahren.

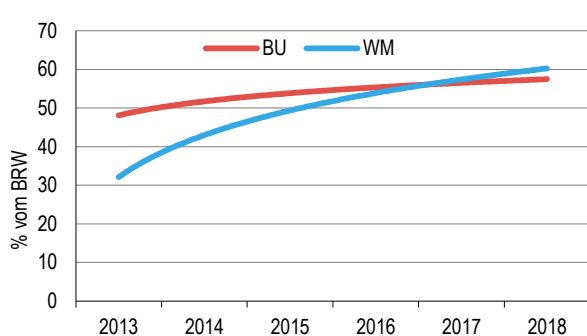
Grafik 5-10 nicht qualifizierte Bauerwartung



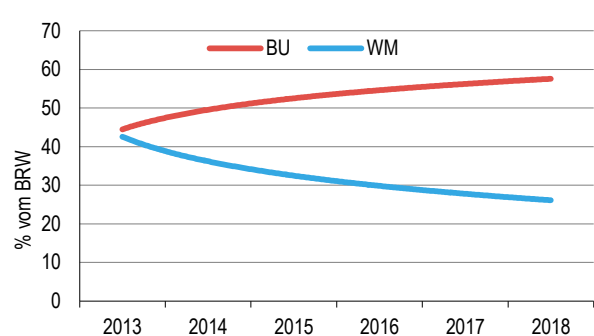
Grafik 5-11 qualifizierte Bauerwartung



Grafik 5-12 Rohbauland Wohnen



Grafik 5-13 Rohbauland Gewerbe



Bei den nachfolgend aufgeführten Kauffällen handelt es sich um ungeordnete baunutzungsreife Flächen. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Es handelt sich um übergroße Flächen,

die mit WA oder M ausgewiesen sind und über eine abgeschlossene äußere Erschließung verfügen.

Tabelle 5-24 Ungeordnete baunutzungsreife Flächen

Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Flächenmittel in ha	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
Bauland ungeordnet	BU	2	0,9	97–138	117
	WM	4	1,0	68–100	82

## 5.6 Sonstiges Bauland

### 5.6.1 Ver- und Entsorgung

Diese Kategorie umfasst Grundstücke für Strom-, Gas- und Wasserversorgung bis hin zur Abwasserentsorgung. Diese werden sowohl durch öffentliche als auch private Betreiber erworben. In den Jahren 2016 bis 2018 wurden sieben Verkaufsfälle von Ver- und Entsorgungsgrundstücken registriert, wobei zwei Kauffälle auf das Jahr 2018 entfallen.

Tabelle 5-25

Jahr	Nutzung	Anzahl	Flächenspanne m <sup>2</sup>	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>
2016–2018	Stromversorgung	3	450–2.000	6,86–36,50 Ø 19,45
	Gasversorgung	1	5.000	17,04
	Abwasserentsorgung	3	50–150	3,13–53,19 Ø 20,56
	Gesamt	7	50–5.000	3,13–53,19 Ø 19,58

### 5.6.2 Regenerative Energien

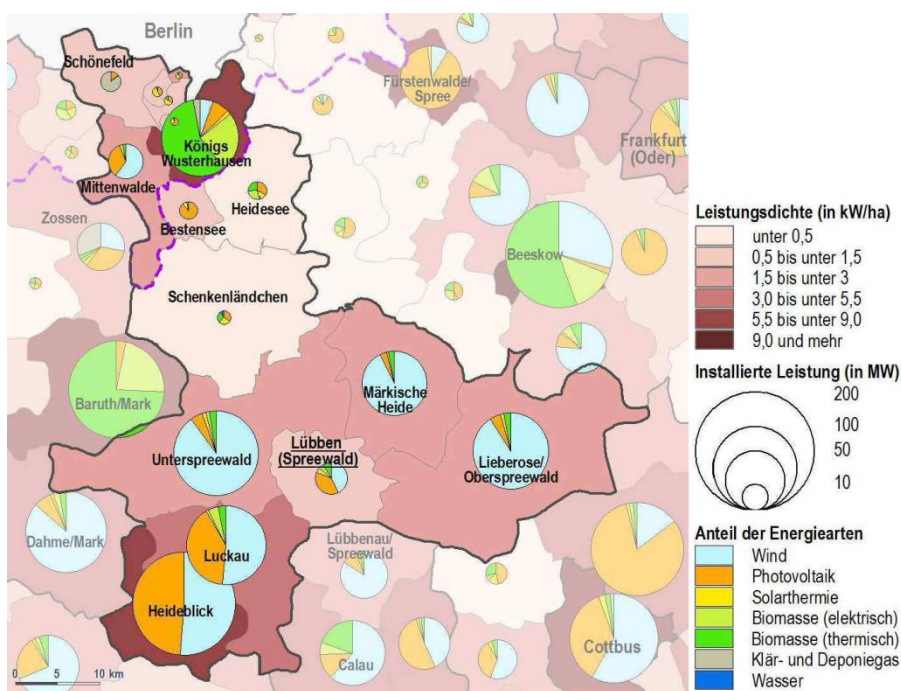
Unter erneuerbarer oder auch regenerativer Energie bzw. alternativer Energie versteht man für den Menschen nutzbare Energieformen, die auf Quellen basieren, die zumindest nach menschlichem Ermessen unerschöpflich sind und die durch Abzweigung von nutzbaren Kräften aus ohnehin stattfindenden, natürlichen Prozessen gewonnen werden.<sup>21</sup> Zu ihnen zählen Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlung, Erdwärme und nachwachsende Rohstoffe.

Im Landkreis Dahme-Spreewald ist die Gewinnung von erneuerbaren Energien wie folgt verteilt.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> <http://www.stromversorger-energieversorger.de/erneuerbare-energien.php>

<sup>22</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015, Leistung erneuerbaren Energien 2013

Grafik 5-14



### 5.6.2.1 Windenergieanlagen

Tabelle 5-26 Preisniveau Flächen für Windenergieanlagen 2014–2018

Region	Anzahl	Anzahl 2018	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Durchschnitt
Berliner Umland	0	0	-	-
Weiterer Metropolitanraum	11	1	0,86–25,00	9,02

In der nachfolgenden Tabelle sind Gemarkungen aufgeführt in denen mindestens drei Verkäufe von Flächen für Windenergieanlagen zwischen 2015 und 2018 getätigt wurden.

Tabelle 5-27 Standorte für Windenergieanlagen 2014–2018

Gemarkung	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Spanne	Fläche ha Durchschnitt	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Durchschnitt
Alte Heide 02	3	0,3–4,2	1,8	1,43–14,22	6,54
Pickel	4	0,1–5,5	1,8	5,48–25,00	14,84

Durch die Investoren werden für die Errichtung der Windenergieanlagen größere Flächen erworben, um Probleme mit Abstandsflächen zu vermeiden. Den Verkäufern werden teilweise zusätzlich zum Kaufpreis Sondervergütungen für die Errichtung der Windenergieanlagen gezahlt. Pachtverträge mit den landwirtschaftlichen Betreibern werden übernommen.

Die erfassten Kaufpreise weisen durchschnittlich ein Mehrfaches der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte auf. Die preisbildenden Komponenten, wie z.B. Standort, Abstandsfläche, Zuwegung oder Leitungstrasse, sind aus den Verträgen nicht immer ersichtlich. Es kann auch keine Einschätzung darüber getroffen werden, ob die Kaufpreise kapitalisierte Sondervergütungen beinhalten.

### 5.6.2.2 Fotovoltaikanlagen

Tabelle 5-28 Preisniveau Flächen für Fotovoltaikanlagen 2014–2018

Region	Anzahl	Anzahl 2018	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Durchschnitt
Berliner Umland	2	0	3,50–9,26	6,38
Weiterer Metropolitanraum	5	4	0,52–2,89	2,06

Es kann keine Einschätzung darüber getroffen werden, ob die Kaufpreise kapitalisierte Sondervergütungen beinhalten.

### 5.6.2.3 Biogasanlagen

Für den Auswertzeitraum 2014 bis 2018 konnten keine Verkäufe für Biogasanlagen registriert werden.

### 5.6.3 Arrondierungsflächen

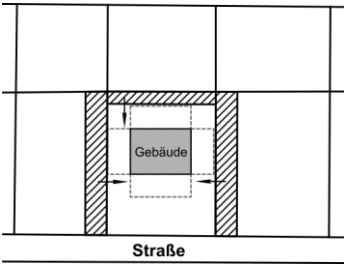
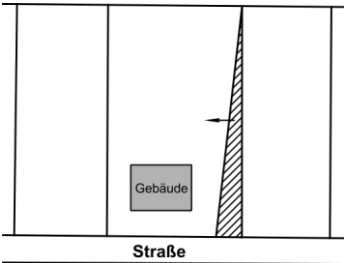
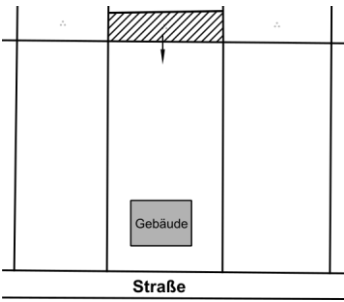
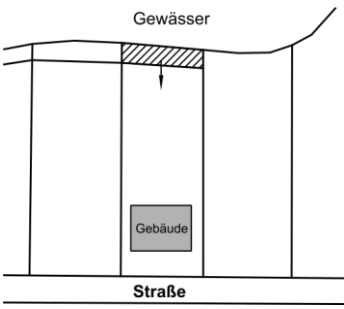
Unter so genannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Im Auswertzeitraum 2018 konnten 84 Kauffälle von Flächen zur Erweiterung bestehender Grundstücke verzeichnet werden.

Arrondierungskäufe wurden in den verschiedensten Grundstücksarten getätigt. Auf einer Untersuchung des Teilmarktes durch den Gutachterausschuss basiert die nachfolgende Ableitung der Preisspannen bei Grundstückszukäufen. Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren, werden die Daten der Berichtsjahre 2014 bis 2018 zusammengefasst.

Tabelle 5-29 Arrondierungsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Fläche m <sup>2</sup> Spanne, Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne, Durchschnitt	Beispiel
<b>Arrondierung zu bebauten Grundstücken</b>			
Teilflächen, die baurechtlich notwendig sind	≤ 100 123	13–240 Ø 92	
	101–700 98	22–160 Ø 88	

Art der unselbständigen Teilfläche	Fläche m <sup>2</sup> Spanne, Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne, Durchschnitt	Beispiel
Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland sind (Flächen, welche die bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen z.B. für Anbauten, Wintergärten...)	≤ 100 25	19–200 Ø 84	
	101–700 36	17–144 Ø 82	
Teilflächen, die als Funktionsflächen (z.B. Stellplatz) oder zur Verbesserung des Grenzverlaufs dienen	≤ 700 20	12–137 Ø 74	
Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig und baurechtlich kein Bauland sind (Garten- und Hinterland)	≤ 100 11	3–75 Ø 31	
	101–1.000 36	7–83 Ø 36	
<b>Arrondierungen zu Ufergrundstücken*</b>			
Teilflächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern	≤ 100 13	80–804 Ø 275	
	101–700 5	51–180 Ø 139	

\* Ufergrundstücke schließen in der Regel auch baulich nicht nutzbare Teilflächen (z.B. Lagen im Außenbereich oder in sonstigen Bauverbotszonen) vor allem im unmittelbaren Uferbereich ein.  
Abkürzung: BRW = Bodenrichtwert für Bauland

#### 5.6.4 Bestandsschutz

Bei Wohngrundstücken im Außenbereich handelt es sich um baurechtlich zulässigerweise errichtete Gebäude, bei denen davon auszugehen ist, dass nach heutigem Baurecht keine Baugenehmigung erteilt würde. Ungeachtet des aktuellen Planungs- und Baurechts ist für zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen von einem Bestandsschutz auszugehen.



Nach geltendem Baurecht sind Außenbereiche (§ 35 BauGB) Gebiete, die außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen. Es gilt der gesetzgeberische Anspruch, dass Flächen im Außenbereich von einer Bebauung freizuhalten sind.

Voraussetzung für die Auswertung der Verträge ist die eindeutige Zuordnung zum Wohnen im Außenbereich und Angaben zum Bodenwertanteil. In den Jahren 2017 und 2018 erfüllten keine Kauffälle die Kriterien.

Die dargestellten Preise und Preisspannen beziehen sich ausschließlich auf den Grund und Boden.

Tabelle 5-30 Preisniveau Bestandsschutz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2009–2018	10	500–3.200 Ø 1.421	3–22	20–188	87

BRW = nächstliegender Bodenrichtwert für Bauland

### 5.6.5 Erholungsflächen

Grundstücke zur Erholungsnutzung und Freizeitgestaltung werden nahezu ausschließlich von Privatpersonen erworben.

Betrachtet man die räumliche Verteilung der abgeschlossenen Kaufverträge für Erholungsflächen, so können 33 % der Verträge dem Berliner Umland und 67 % dem Weiteren Metropolitanraum zugeordnet werden.

Tabelle 5-31 Umsatz Erholungsflächen

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2014	49 ↑	4,1	0,9 ↑
2015	32 ↓	2,5	0,9 ⇔
2016	49 ↑	14,0	1,8 ↑
2017	71 ↑	11,8	1,8 ⇔
2018	43 ↓	8,4	2,2 ↑

Gegenüber dem Vorjahr ist ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Kaufverträge um 39 % bei steigendem Geldumsatz um 22 % zu verzeichnen. Nachgefragt sind Standorte im Amt Schenkenländchen, der Gemeinde Heidesee sowie Standorte in der Stadt Mittenwalde.

Bodenrichtwerte für Erholungsgrundstücke geben eine Orientierung am Grundstücksmarkt für Interessierte. Für 27 Erholungsstandorte im Landkreis Dahme-Spreewald werden Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung (SE) ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte variieren zwischen 5,- €/m<sup>2</sup> in Bornsdorf (Gemeinde Heideblick) und 40,- €/m<sup>2</sup> in Wernsdorf/Niederlehme (Stadt Königs Wusterhausen) nahe der Berliner Stadtgrenze.

Grundstücke, die nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) genutzt werden, gehören nicht zum Auswertumfang.

### 5.6.6 Campingplätze

Tabelle 5-32

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt
2009–2018	13	0,01–9,4	1,53–13,00 Ø 4,54

Im Berichtsjahr wurde kein Kauffall registriert. Teilweise wurden aufstehende Gebäude mit unterschiedlichem Nutzungszweck ohne gesonderte preisliche Ausweisung mit veräußert.

### 5.6.7 Gemeinbedarfsflächen

Als Gemeinbedarfsflächen werden öffentliche Flächen, die der Allgemeinheit dienen, erfasst. Auf diesen Flächen werden Anlagen oder Einrichtungen zur öffentlichen Nutzung errichtet, wie beispielsweise Schulen, Kirchen oder kulturelle Einrichtungen aber auch Rettungs- und Feuerwachen. Die Gemeinbedarfsflächen werden in zwei Bereiche unterteilt. Die erste Kategorie sind Neuerwerbsflächen, die bisher nicht als Gemeinbedarf genutzt wurden, diesem aber nach dem Verkauf zugeführt werden sollen. Die zweite Gruppe stellen Flächen, die seit jeher als Gemeinbedarf genutzt wurden, aber noch nicht im Eigentum der öffentlichen Hand waren. Die Auswertungen wurden für die Jahre 2016 bis 2018 durchgeführt und das jeweilige Verhältnis der Kaufpreise zum Bodenrichtwert für Bauland ermittelt.

#### Werdender Gemeinbedarf

Tabelle 5-33 Werdender Gemeinbedarf (Neuerwerb)

Jahr	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> , Spanne Durchschnitt	Preis % vom BRW, Spanne, Durchschnitt	Nutzungen
2016–2018	6	550–6.000	5,00–400,00 Ø 167,76	67–250 Ø 142	Feuerwache, Schule, Kita, Kirche, Fest-, Spielplatz

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

In dieser Kategorie ist im Jahr 2018 kein Kauffall registriert. Im Außenbereich werden bei Verkäufen für Gemeinbedarfsflächen regelmäßig die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen erzielt.

#### Bleibender Gemeinbedarf

In die Kategorie des bleibenden Gemeinbedarfs entfällt auf den Auswertzeitraum 2016 bis 2018 kein Kauffall. Aus diesem Grund kann in diesem Berichtsjahr keine fundierte Auswertung durchgeführt werden.

## 5.7 Erbbaurechte

Alternativ zum klassischen Grundstückskauf entscheiden sich wenige Marktteilnehmer für die Variante des Erbbaurechts. Im Jahr 2018 wurden im Landkreis Dahme-Spreewald sechs Erbbaurechtsverträge (Erstverträge) registriert. Dabei handelt es sich vorrangig um Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Bei den umgesetzten Baugrundstücken konnte den Notarverträgen eine Vertragslaufzeit des Erbbaurechts von durchweg 99 Jahren entnommen werden. In 16 weiteren Verträgen wurden mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke verkauft bzw. der Eintritt in ein bestehendes Erbbaurecht vereinbart. Als Erbbaurechtsgeber treten in der Regel Kirchen und Kommunen, nur vereinzelt Privatpersonen auf.

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Das Grundstück verbleibt im Eigentum des Erbbaurechtsgebers. Der Erbbauberechtigte zahlt dem Grundstückseigentümer i. d. R. einen Zins auf der Basis des Grundstückswertes. Erbbaurechtsverträge werden notariell beurkundet. Rechtsgrundlage hierfür ist das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG). Im Erbbaurechtsvertrag können neben Höhe und Zahlungsmodus des Erbbauzinses, Vertragslaufzeit und Regelungen zum sog. Heimfall u. a. auch Wertsicherungsklauseln vereinbart werden. Mit Hilfe statistischer Werte wie z. B. dem Verbraucherpreisindex, veröffentlicht vom Statistischen Landes- oder Bundesamt, besteht die Möglichkeit, die Erbbauzinsen an die allgemeine Wertentwicklung anzupassen.

### 5.7.1 Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser

Tabelle 5-34

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2014	3	4,0 und 4,5
2015	9	4,0 und 4,5
2016	13	4,0 und 4,5
2017	5	4,0 und 4,5
2018	4	4,0 und 4,5

### 5.7.2 Sondergebiete Erholung

Tabelle 5-35

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2014	2	4,5 und 5,4
2015	3	6,75 bis 7,5
2016	2	4,5 und 7,5
2017	0	-
2018	4	5,23 bis 7,5

## 5.7.3 Gewerbeflächen

Tabelle 5-36

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2014	1	6,5
2015	0	-
2016	2	4,0 und 6,0
2017	0	-
2018	1	15

## 5.7.4 Sonstige Flächen (Gemeinbedarf)

Tabelle 5-37

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2014	2	4,0** und 4,5**
2015	1	4,0*
2016	0	-
2017	1	2,0*
2018	2	4,0* und 4,5**

\* Gemeinbedarf, \*\* private Grünflächen

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Die land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Dahme-Spreewald beträgt im Berichtszeitraum laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster insgesamt 191.232 ha. Das sind 84 % der Gesamtfläche des Landkreises. Davon entfallen auf Forstflächen 103.061 ha (54 %), auf Ackerland 59.683 ha (31 %) und auf Grünland 28.488 ha (15 %).

Mit 390 Kauffällen geht die Anzahl der Kauffälle deutlich zurück (- 19 %). Es wird aber immer noch der größte Flächenumsatz am Gesamtmarkt durch die Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erzielt. Im Jahr 2018 ist der Flächenumsatz mit 2.224 ha (- 11 %) zu ca. 78 % am Flächenverkauf prägend und liegt damit rund 240 ha unter dem Vorjahresumsatz. Der registrierte Geldumsatz von 21,4 Millionen € (+ 3 %) hat dagegen nur einen Umsatzanteil von 2,8 % am Gesamtmarkt.

Die Umsatzzahlen der Flächen, die auch in absehbarer Zeit ausschließlich land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 6-1 Gesamtumsatz Land- und Forstwirtschaft

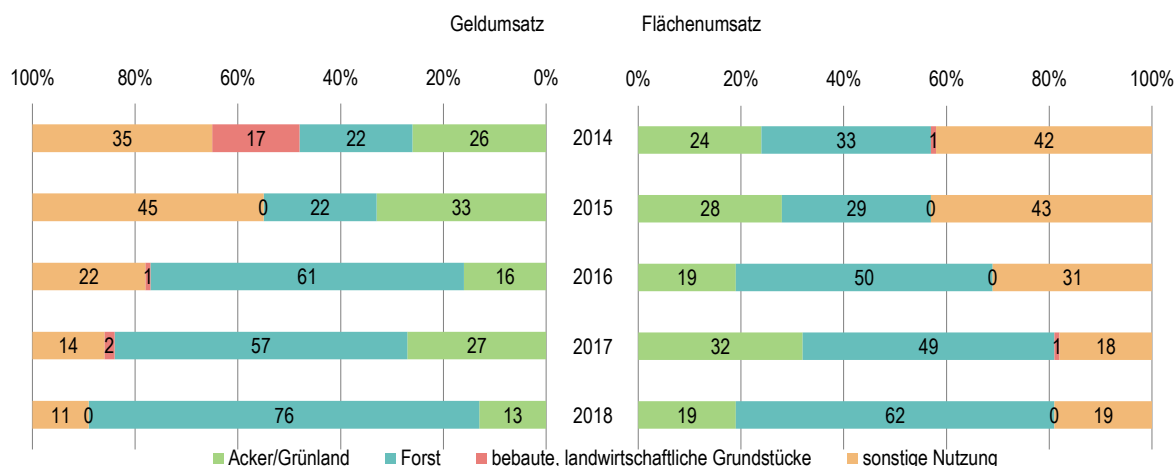
Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2014	566 ↗	2.613 ↑	13,3 ↑
2015	555 →	2.390 ↘	9,7 ↓
2016	467 ↓	2.180 ↘	14,9 ↑
2017	479 →	2.464 ↑	20,5 ↑
2018	390 ↓	2.224 ↘	21,4 ↗

Fünf Kauffälle fanden wegen besonderer Vertragsbedingungen zur Analyse des Teilmarktes keine Berücksichtigung. Diese Kauffälle wurden nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) oder dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) abgeschlossen.

Im Teilmarkt land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke werden folgende Nutzungsarten erfasst:

- Ackerland und Grünland
- Waldflächen (mit Bestockung)
- Dauerkulturen (z.B. Obstplantagen), Sonderkulturen (z.B. Spargel)
- Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke (z.B. Wirtschaftshöfe, Stallanlagen)
- Unland und Ödland
- Landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Nutzungs- und Lagegunst

Grafik 6-1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen



Es wurden 68 Kaufverträge reiner Ackerflächen, 60 Kaufverträge reiner Grünlandflächen und 105 Kaufverträge reiner Forstflächen registriert. Den größten Flächenanteil nehmen dabei Forstflächen mit ca. 1.374 ha ein. Auch beim Geldumsatz dominieren die reinen Forstflächen mit ca. 16,1 Millionen €. Die sonstigen Nutzungen repräsentieren Kauffälle gemischt genutzter land- und forstwirtschaftlicher Flächen, die sich nicht eindeutig einer Nutzung zuordnen lassen. Unter bebauten, landwirtschaftlichen Grundstücken werden Kaufverträge erfasst, die mit landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden bebaut sind und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

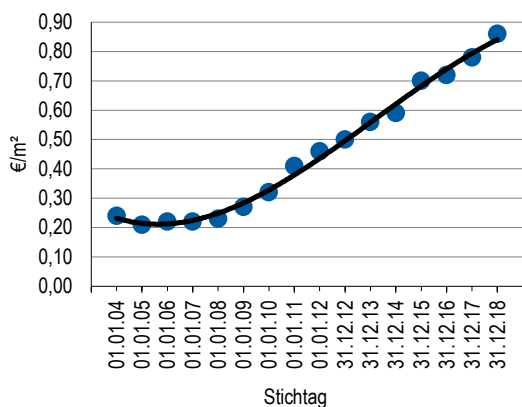
## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau

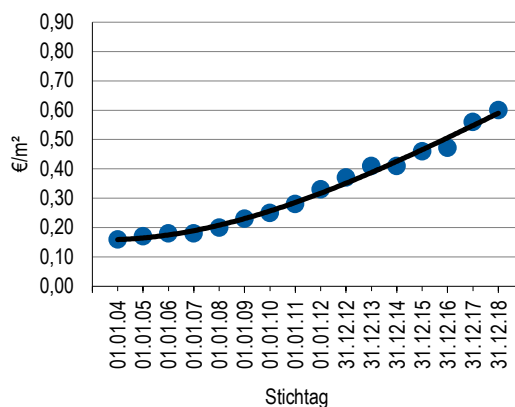
Das Marktgeschehen für Acker- und Grünland konnte anhand einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen ausgewertet und darauf aufbauend Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Die Wertentwicklung des durchschnittlichen Bodenrichtwertes für Ackerflächen und Grünland stellt sich seit 2004 wie folgt dar:

Grafik 6-2 Bodenrichtwertniveau Ackerland



Grafik 6-3 Bodenrichtwertniveau Grünland



Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau für die landwirtschaftlichen Teilmärkte weist kontinuierliche Preissteigerungen wie in den Vorjahren auf. Das Wertniveau für Acker- und Grünland hat sich innerhalb der letzten acht Jahre mehr als verdoppelt.

## 6.2.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-2 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte €/m <sup>2</sup>			
	Ackerland		Grünland	
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018
Berliner Umland innerhalb A-Ring	1,50	1,60	1,10	1,30
Berliner Umland außerhalb A-Ring	0,95	0,90	0,50	0,60
Schenkenländchen	0,70	0,80	0,50	0,50
Golßen	0,70	0,80	0,45	0,45
Luckau	0,75	0,95	0,50	0,60
Spreewald	0,45	0,50	0,40	0,35
Lieberose	0,40	0,45	0,50	0,40

A-Ring = Autobahnring A 10

Der landwirtschaftliche Bodenmarkt ist auch weiterhin vom bestehenden Wettbewerb zwischen Agrarprodukten für die Nahrungsmittelherstellung und für die Energieversorgung beeinflusst.

Im Jahr 2018 wurden nur noch drei Kauffälle der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) am gesamten landwirtschaftlichen Bodenmarkt des Landkreises registriert, das entspricht weniger als 1 % des Kaufgeschehens.

Eine Einschätzung zur Abhängigkeit der Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen von deren Verpachtungssituation kann auf Grundlage der fehlenden Vertragsinformationen nicht abgegeben werden.

## 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von

- der natürlichen Ertragsfähigkeit (Ackerzahl) sowie
- der Größe der veräußerten Fläche

wurde auf der Basis von 195 Kauffällen der letzten drei Jahre (2016 bis 2018) untersucht. Die mittlere Flächengröße lag bei ca. 2,6 ha und die mittlere Ackerzahl bei 30.

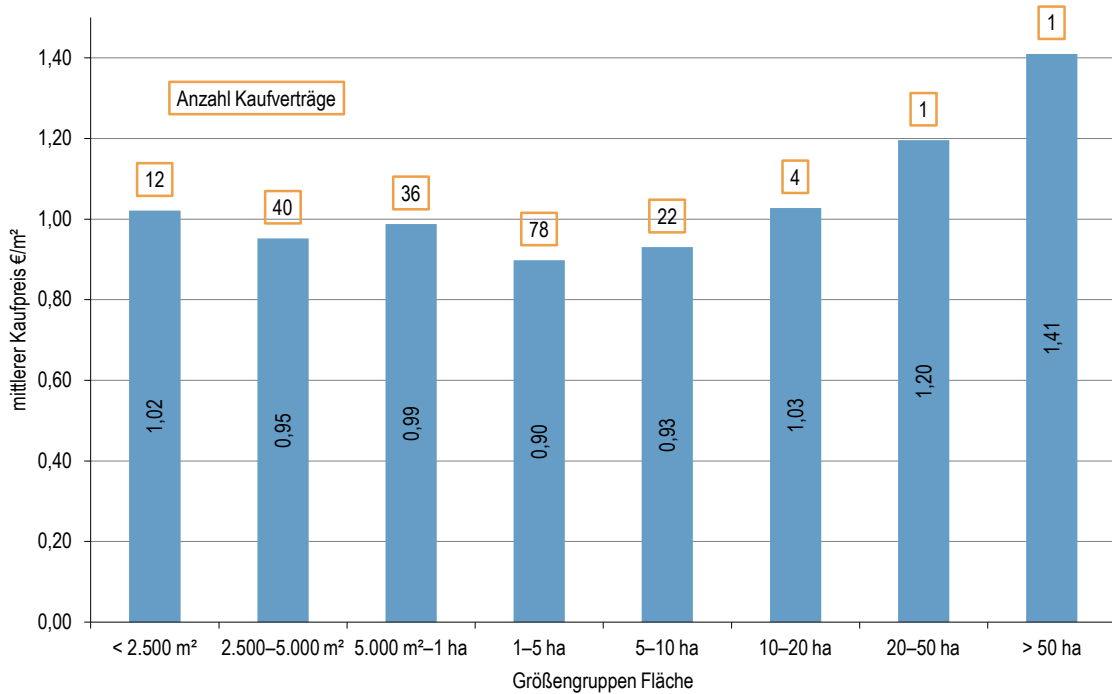
### Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße

Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Größe der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden Kauffälle bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,90 €/m<sup>2</sup>.

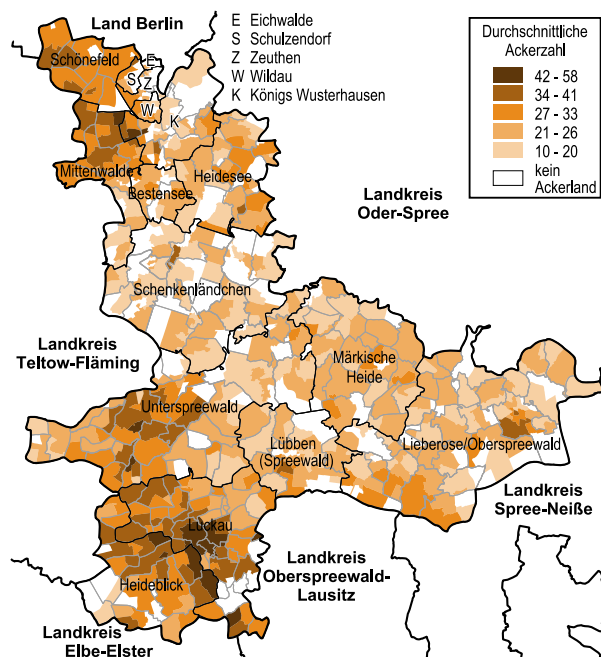
Das vorliegende Ergebnis lässt weiterhin keine signifikante Flächenabhängigkeit erkennen.

Eine Auswertung nach Größengruppen zeigt ebenfalls keine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Fläche, bestätigt aber generell den bekannten Trend, dass große Flächen (> 50 ha) die jeweils höchsten Bodenpreise erzielen. Die Anzahl der Kauffälle über 20 ha liegt deutlich unter den Kauffallzahlen anderer Größengruppen. Daher wird für Größengruppen über 20 ha auf den Landesmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses verwiesen.

Grafik 6-4 Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße bei Ackerflächen – Größengruppen

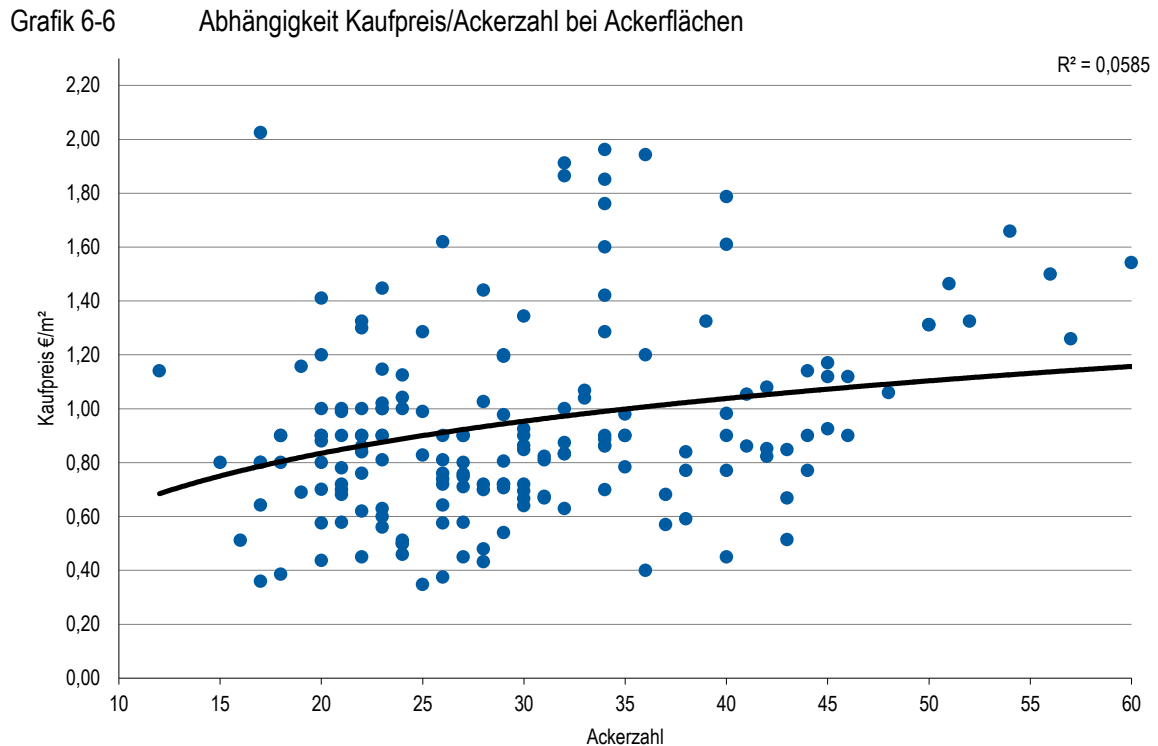


Grafik 6-5 Durchschnittliche Ackerzahlen aus der Bodenschätzung





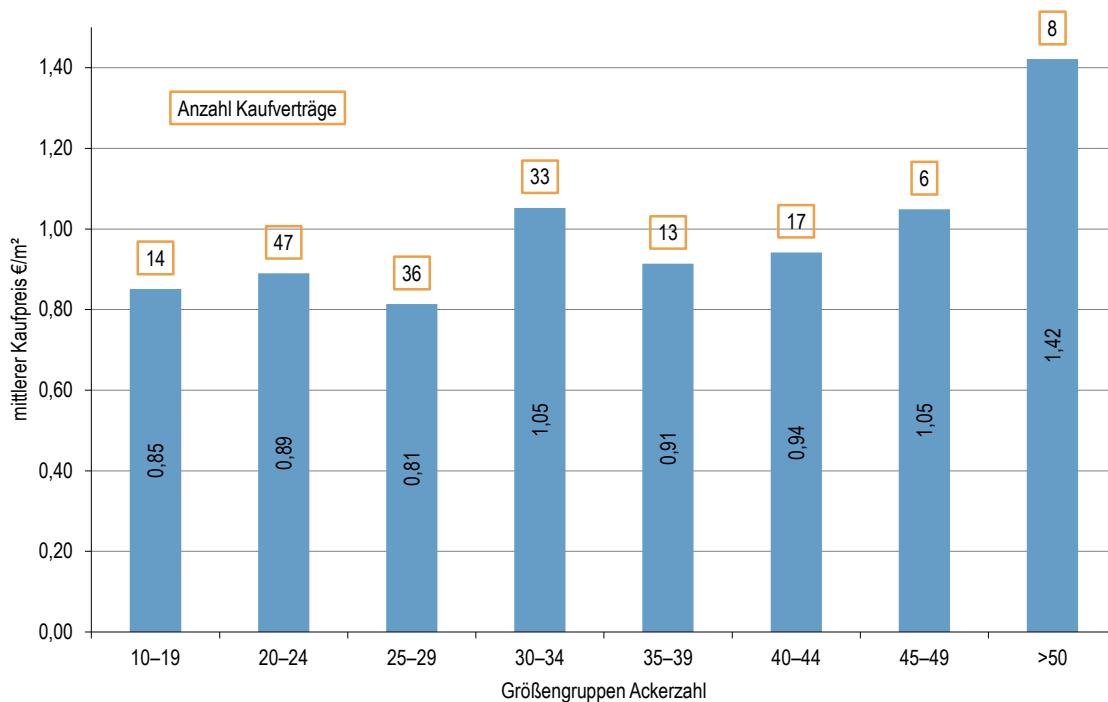
Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Bonität der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden 174 auswertbaren Kauffälle des Zeitraumes 2016 bis 2018 bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,90 €/m<sup>2</sup>.



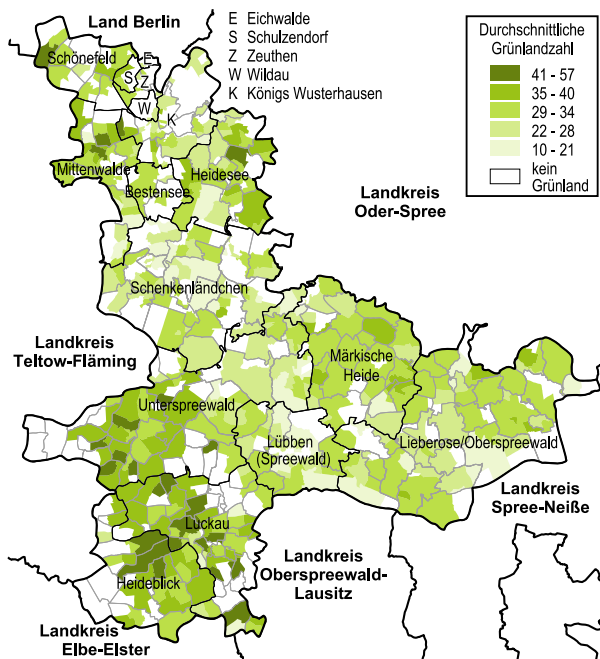
Es fehlt weiterhin an einer gesicherten Datenbasis zur statistisch fundierten Verifizierung der vermuteten Abhängigkeit.

Eine Auswertung nach Größengruppen zeigt ebenfalls keine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Ackerzahl, bestätigt aber generell den Trend, dass Ackerzahlen größer 45 höhere Bodenpreise begünstigen. Die Anzahl der Kauffälle mit Ackerzahlen größer 45 liegt deutlich unter den Kauffallzahlen anderer Größengruppen.

Grafik 6-7 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen - Größengruppen



Grafik 6-8 Durchschnittliche Grünlandzahlen aus der Bodenschätzung



#### 6.2.4 Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke

Die nachfolgende Tabelle zeigt Zukäufe von Grund und Boden zu landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden durch Landwirtschaftsbetriebe oder Agrargenossenschaften, bei denen davon auszugehen ist, dass sie weiter als solche genutzt werden sollen.

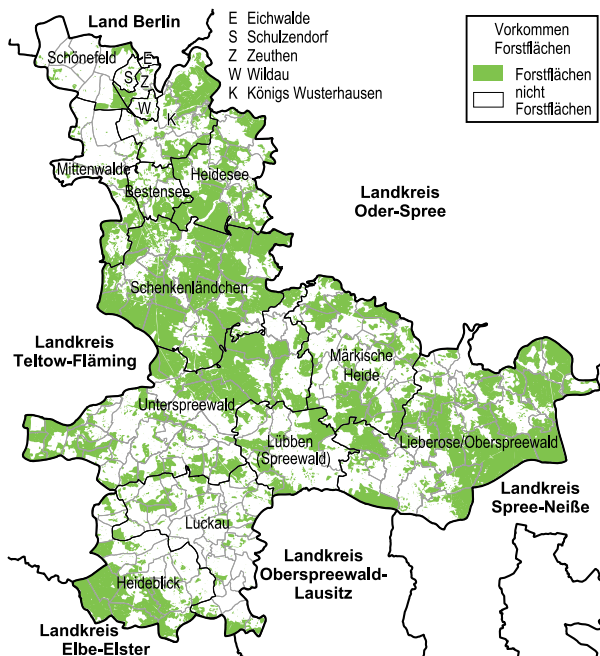
Tabelle 6-3

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche ha Spanne</b>	<b>Preis €/m<sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt</b>
2016	4	0,04–1,8	2,12–10,00 Ø 5,20
2017	3	0,05–6,1	1,92–7,42 Ø 3,82
2018	4	0,04–1,5	0,58–2,67 Ø 1,42

### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

In der folgenden Grafik ist der Anteil an Forstflächen in den Gemeinden des Landkreises dargestellt.

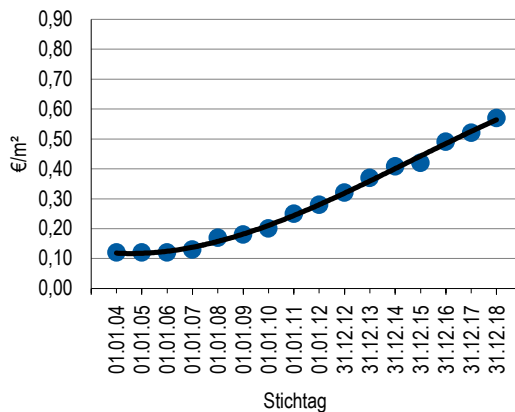
Grafik 6-9 Vorkommen



#### 6.3.1 Preisniveau

Das Marktgeschehen für Forstflächen inklusive Bestockung konnte anhand von 226 Kauffällen ausgewertet und darauf aufbauend Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Wertentwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Forstflächen inklusive Bestockung stellt sich seit 2004 wie folgt dar:

Grafik 6-10 Bodenrichtwertniveau Forst inklusive Bestockung



Das Bodenrichtwertniveau für Forstwirtschaftsflächen inklusive Bestockung ist auch im Berichtsjahr weiter gestiegen.

### 6.3.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-4 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>	
	31.12.2017	31.12.2018
Berliner Umland innerhalb A-Ring	0,85	0,85
Berliner Umland außerhalb A-Ring	0,65	0,60
Schenkenländchen	0,50	0,60
Golßen	0,40	0,55
Luckau	0,35	0,45
Spreewald	0,40	0,45
Lieberose	0,50	0,50

A-Ring = Autobahnring A 10

### 6.3.3 Forstflächen ohne Berücksichtigung des Aufwuchses

In der Regel wird ein Wertansatz für den Waldboden ohne Berücksichtigung des Aufwuchses insbesondere für die steuerliche Bewertung benötigt. Durch den Gutachterausschuss Dahme-Spreewald konnten lediglich acht Verkäufe von Forstflächen der Jahre 2014 bis 2018 registriert werden, bei denen eine getrennte Auswertung von Grund und Boden und Bestockung erfolgte. Für das Berichtsjahr 2018 lagen zwei Vergleichswerte vor.

Der Mittelwert für Forstflächen ohne Aufwuchs lag bei 0,22 €/m<sup>2</sup> (Spanne 0,09–0,45 €/m<sup>2</sup>).

Tabelle 6-5

Jahre	Anzahl	Bodenwert/Kaufpreis Spanne %	Bodenwert/Kaufpreis Durchschnitt %
2014–2018	8	14–64	30

## 6.4 Unland, Ödland

In den Jahren 2016 bis 2018 wurden insgesamt 28 Kauffälle von Unland und Ödland registriert, davon zwei im Jahr 2018.

Tabelle 6-6

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>
2016	13	0,097–3,2	0,07–1,05 Ø 0,33
2017	13	0,060–9,0	0,10–0,56 Ø 0,32
2018	2	Ø 0,034	Ø 0,31

Unter Ödland versteht man Landwirtschaftsflächen, deren Bewirtschaftung bereits seit längerer Zeit aus unterschiedlichen natürlichen und wirtschaftlichen Gründen aufgegeben wurde und deren Revitalisierung nur mit erheblichem, zumeist unwirtschaftlichem Aufwand möglich wäre.

Unland sind unbebaute Flächen, die nicht geordnet landwirtschaftlich genutzt werden können.

## 6.5 Landwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst

Begünstigtes Agrarland wird in der ImmoWertV nicht mehr als gesonderter Entwicklungszustand definiert. Bei Auswertung der vorgelegten Kaufverträge ist festzustellen, dass Flächen mit objektspezifisch konkreter, höherwertiger Nutzung (beispielsweise Pferdekoppel) oder besonderer substantieller Lagegunst, Kaufpreise erzielen, die über dem Niveau des gewöhnlichen landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs liegen. Hierbei entfallen 18 Kauffälle auf das Berichtsjahr 2018.

Tabelle 6-7

Jahr	Anzahl	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Durchschnitt	Preis Faktor zum BRWL Spanne	Preis Faktor zum BRWL Durchschnitt
2016–2018	51	0,45–7,66	2,40	0,75–9,40	3,7

BRWL = Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen

## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Infrastrukturmaßnahmen

#### 7.1.1 Flughafen

Auf die mehrmalige Verschiebung des Eröffnungstermins des Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt BER reagierte der Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren im Flughafenumfeld deutlich gebremst. Insbesondere der Teilmarkt der flughafenaffinen Gewerbeflächen zeigte auch im Berichtsjahr Kaufzurückhaltung. Das Baulandangebot für Gewerbeflächen im engeren Flughafenumfeld und darüber hinaus ist weiterhin umfassend vorhanden.

Im Umfeld des Flughafenstandortes ist die Fluglärmdiskussion in den vergangenen Jahren ein wenig abgeebbt. Sie wurde jedoch durch Gerichtsurteile zum Lärmschutz und dessen Realisierung sporadisch immer wieder entfacht. Neben den baulichen Lärmschutzmaßnahmen werden ebenfalls die geltenden Entschädigungsregelungen für betroffene Grundstückseigentümer thematisiert und kritisch kommentiert. Dies trifft jedoch nur für die Bereiche zu, denen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens entsprechende Lärmbetroffenheit zugestanden wurde (Schutzonen).

In den räumlich darüber hinaus gehenden Regionen der vorgesehenen Flugrouten bleibt die Verunsicherung der Grundstückseigentümer latent bestehen. Immer wieder erschienen in der Tagespresse mehr oder weniger substantiierte Untersuchungen und Vorhersagen über die zu erwartenden Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt. So wurde in der Vergangenheit sehr öffentlichkeitswirksam ein Rückgang der Immobilienpreise unter den Flugrouten um bis zu 33 % prognostiziert.

Der Gutachterausschuss beobachtet die betroffenen Gebiete intensiv und wertet die vorliegenden Daten kontinuierlich aus. Bisher lässt sich kein originärer signifikanter Zusammenhang zwischen Flugrouten-Betroffenheit und sinkenden bzw. vermindert steigenden Grundstückswerten herstellen. Die überlagernden konjunkturellen Entwicklungen waren weiter bestimmend für die Grundstückswertentwicklung. Aktuell sind die Baulandpreise für Wohnnutzung in den betroffenen Gemeinden in den künftigen Überfluggebieten gestiegen.

#### 7.1.2 Verkehrsflächen

Alle Verkäufe von Flächen, die weitestgehend mit dem Erhalt bzw. Ausbau des kommunalen, regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes im Zusammenhang stehen, werden hier analysiert. Für das Jahr 2018 wurden 204 Kauffälle erfasst. Bei der Auswertung der Kauffälle wird nach der Qualität der anzukaufenden Fläche und ihrer künftigen Zweckbindung unterschieden. Ausschlaggebend bei der Preisgestaltung ist die ursprüngliche planungsrechtliche Einordnung der anzukaufenden Fläche. Hohe Preise werden insbesondere für zuvor privat genutzte Baulandflächen gezahlt, welche zum Ausbau eines Verkehrsweges benötigt werden. Die vereinbarten Kaufpreise bewegen sich hier im Wertebereich der Bodenrichtwerte für Bauland. Nur ein Kauffall wurde auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFIBerG) abgeschlossen.

Autobahnflächen, Bundes- und Landesstraßen sowie Kreis- und Gemeindestraßen, die vor 1945 als solche gebaut wurden, müssen zum Teil noch heute von der öffentlichen Hand erworben werden. Das betrifft teilweise auch nach 1945 gebaute örtliche Verkehrsflächen. Käufe im rückständigen Grunderwerb werden auf niedrigem Niveau gehandelt.

Den Kaufverträgen ist nicht regelmäßig zu entnehmen, ob der gezahlte Kaufpreis weitere Ausgleichszahlungen – Nebenentschädigungen – einschließt oder ob sich der ermittelte Quadratmeterpreis ausschließlich auf den Grund und Boden bezieht. Bei Straßenbauprojekten mit besonderer Bedeutung werden im Einzelfall auch Preise über dem Preisniveau der anzukaufenden Grundstücksart gezahlt.

Die nachfolgend tabellarisch aufgeführten Werte können nur einen Überblick über das Kaufgeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald ermöglichen. Es wurde kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Größe der anzukaufenden Fläche und dem Preis festgestellt. Mit dem vorliegenden Bericht wird erstmals das Preisniveau für die Inanspruchnahme von Flächen für den Erhalt und den Ausbau des Streckennetzes der Bahn dargestellt.

Die nachfolgende Tabelle weist Straßenbauflächen im Neuerwerb auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Qualität baureifen Landes der Jahre 2016 bis 2018 aus. Befindet sich die zu erwerbende Fläche noch in der Qualität Bauerwartungs- oder Rohbauland wird auf den Abschnitt 5.5 „Bauerwartungsland und Rohbauland“ verwiesen.

Tabelle 7-1 Straßenbau\* – Neuerwerb Baulandflächen 2016–2018

Region	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	Preis % vom BRW Durchschnitt
Landkreis gesamt	36	3–2.600	1,00–130,00 Ø 43,55	80
davon Berliner Umland	16	5–2.600	30,00–130,00 Ø 63,00	78
davon Weiterer Metropolitanraum	20	3–800	1,00–60,00 Ø 28,00	81

\* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen; Abkürzung: BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Tabelle 7-2 Eisenbahnausbau – Neuerwerb 2016–2018

Region	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	Qualität vor Inanspruchnahme
Landkreis gesamt	48	8–22.500	0,15–3,00 Ø 0,90	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
davon Berliner Umland	-	-	-	-
davon Weiterer Metropolitanraum	48	8–22.500	0,15–3,00 Ø 0,90	land- und forst- wirtschaftliche Flächen



Tabelle 7-3 Überörtlicher Radwegebau 2016–2018

Region	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	Qualität vor Inanspruchnahme
Landkreis gesamt	46	9–7.800	0,30–2,22 Ø 0,80	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
davon Berliner Umland	12	14–2.700	0,50–1,16 Ø 0,83	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
davon Weiterer Metropolitanraum	34	9–7.800	0,30–2,22 Ø 0,79	land- und forst- wirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-4 Straßen\* – Rückständiger Grunderwerb 2018

Region	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
Landkreis gesamt	74	2–6.200	0,10–10,00 Ø 1,19	Verkehrsfläche
davon Berliner Umland	38	9–6.200	0,50–5,00 Ø 1,27	Verkehrsfläche
davon Weiterer Metropolitanraum	36	2–1.600	0,10–10,00 Ø 1,11	Verkehrsfläche

\* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen

### 7.1.3 Privatwege

Zu den Privatwegen gehören insbesondere Zuwegungen zu Wohngrundstücken im Innen- und Außenbereich, Privatwege in Erholungsanlagen oder auch gewerblich betriebenen Standorten. In die Auswertung fließen keine Privatwege im Bereich der Land- und Forstwirtschaft ein, da eine Darstellung der Abhängigkeit zum Bodenrichtwert für Bauland hier zu keinem brauchbaren Ergebnis führt. Deutliche Preisunterschiede und eine geringe Anzahl an Verkäufen zeigen, dass der Grundstücksmarkt im Bereich der Privatwege durch Einzelverkäufe gekennzeichnet ist. Markttransparenz bedeutet in diesem Segment nicht statistische Masse sondern Orientierung an einem durch Individualität gekennzeichneten Marktgeschehen. Im Jahr 2018 konnten fünf Kauffälle einer Auswertung zugeführt werden. Um die Aussagekraft zu erhöhen, bezieht sich die Auswertung auf die Jahre 2016 bis 2018.

Tabelle 7-5 Private Wegeflächen

Jahr	Region	Kauffälle Anzahl	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2016–2018	Berliner Umland	9	1,75–200,00	3–190	48
	Weiterer Metropolitanraum	17	1,16–60,00	3–166	52

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

## 7.2 Naturschutz und Ökologie

Dieser Teilmarkt wird von Flächen dominiert, die von Naturschutzverbänden, Stiftungen des Natur- bzw. Landschaftsschutzes und vom Land Brandenburg erworben werden.

Im Berichtsjahr 2018 wurden 10 Kauffälle registriert. Es handelt sich um Flächen, welche dem Natur- und Landschaftsschutz gewidmet sind. Dazu gehören in diesem Jahr überwiegend Flächen für den Erhalt und die Wiederherstellung von Auen- und Moorwäldern in den Gemeinden Heidesee und Schenkenländchen. Ein anderer Teil der Flächen entfällt auf das Projekt Sandrasen im Dahme-Seengebiet und das Gewässerentwicklungskonzept Schwie- lochsee. Der Flächenumsatz der Jahre 2016 bis 2018 lag bei insgesamt 65 ha.

Tabelle 7-6 Naturschutz und Ökologie

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2016–2018	49	0,03–11,1	0,07–2,11 Ø 0,51	Land- und Forstwirtschaft

Weiterhin wurden in diesem Zeitraum 25 Kauffälle mit einer Fläche von rund 22 ha erfasst, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind. Zwei Kauffälle mit einer Fläche von rund 0,3 ha entfallen dabei auf das Berichtsjahr.

Tabelle 7-7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

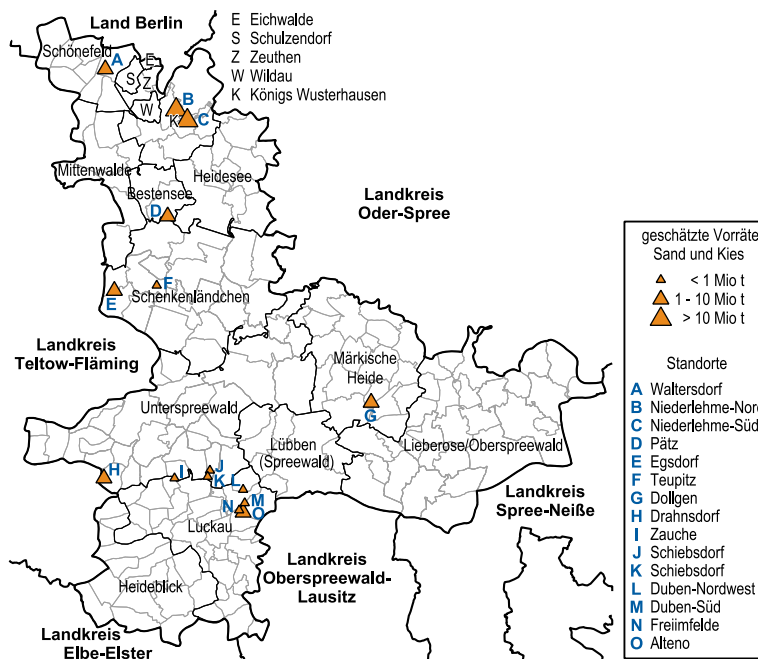
Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2016–2018	25	0,04–2,9	0,35–51,33 Ø 4,17	Land- und Forstwirtschaft, Bauland

Die Preisgestaltung wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden, liegen bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 1,50 €/m<sup>2</sup>.

### 7.3 Abbauland

Die nachfolgende Grafik zeigt Standorte der abbauenden Betriebe untergliedert nach geschätzten Vorratsmengen an Sand oder Kies.

Grafik 7-1 Sand- und Kiesabbau<sup>23</sup>



Im Jahr 2018 wurden zwei Kauffälle von Abbauland erfasst.

Tabelle 7-8

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2014–2018	10	0,2–7,8	0,22–2,11 Ø 1,05	Brachland, Grünland, Wald

### 7.4 Sportflächen

Diese Auswertung enthält sowohl privat als auch öffentlich genutzte Sportflächen. Auf das Jahr 2018 entfallen zwei Kauffälle.

Tabelle 7-9

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	Preis % zum BRW Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2016–2018	7	0,01–5,5	0,33–13,15 Ø 4,79	1–19 Ø 9	Landwirtschaftsfläche, Sportplatz

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

<sup>23</sup> Amt für Kreisentwicklung und Denkmalschutz, Beiträge zur Kreisentwicklung, Heft 7, Rohstoffe im Landkreis Dahme-Spreewald, Stand: 12/2008

## 7.5 Gartenland

Grün- und Gartenflächen dienen überwiegend zur Verbesserung der Freizeitgestaltung. Die Zuordnung zu diesem Teilmarkt umfasst sowohl Gartenflächen, welche als Hausgarten bezeichnet werden und im räumlichen Zusammenhang mit einem Wohngrundstück stehen, als auch selbständig nutzbare Grundstücke für den privaten gärtnerischen Gebrauch. Die Kaufpreisspannen der Grün- und Gartenflächen im Verhältnis zu den jeweiligen Bodenrichtwerten für Bauland werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 7-10 Private Grün- und Gartenflächen

Jahr	Region	Kauffälle Anzahl	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2016	Berliner Umland	41	1,00–60,61	1–87	25
– 2018	Weiterer Metropolitanraum	127	0,15–80,00	1–100	29

BRW = Bodenrichtwert für Bauland (für Wohn- und gemischte Bauflächen)

Grundstücke, die nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) genutzt werden, gehören nicht zum Auswertumfang.

## 7.6 Öffentliche Grünflächen

Fünf Kauffälle von Flächen für öffentliche Grünanlagen (z. B. Parkflächen, Friedhofsgrünflächen) wurden für den Zeitraum 2016 bis 2018 ausgewertet, davon ein Kauffall im Jahr 2018.

Tabelle 7-11

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	Preis % zum BRW Spanne, Durchschnitt
2016–2018	5	0,02–0,96	0,66–5,33 Ø 2,90	1–20 Ø 8

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

## 7.7 Wasserflächen

Tabelle 7-12 Gräben

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt
2016–2018	10	0,01–1,05	0,10–0,50 Ø 0,25

Im Berichtsjahr wurden acht Verkäufe von Grabenflächen registriert.

Tabelle 7-13 Teiche und Seen

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne
2016–2018	3	0,14–0,66	4,00–5,17 Ø 4,57

Ein Verkaufsfall entfällt auf das Berichtsjahr.

## 7.8 Lagerplätze

Nach § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gehören Lagerplätze zu den baulichen Anlagen. Lagerplätze mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Grundfläche sind grundsätzlich genehmigungspflichtig [§ 61 Abs. 1 (14.d) BbgBO]. Im Außenbereich besteht die Genehmigungspflicht auch unter 200 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Es werden Flächen im Außenbereich (ohne Aufbauten) betrachtet, die als Lager genutzt werden oder genutzt werden sollen. Im Berichtsjahr wurde ein Kauffall einer Lagerfläche registriert.

Tabelle 7-14

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt
2014–2018	10	0,06–3,64	0,25–7,95 Ø 3,55

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist durch die Zuordnung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Erholungsgrundstücken und sonstigen Gebäudearten wie Garagen, Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und andere Gebäudearten sehr umfassend. 71 % aller Verträge beziehen sich auf Wohnimmobilien, welche damit den größten Anteil am Grundstücksmarkt ausmachen.

Tabelle 8-1 Bebaute Grundstücke Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2009	863 ⇨	253,8	126,1 ↓
2010	983 ↑	324,2	333,9 ↑
2011	873 ↓	275,8	100,4 ↓
2012	938 ↗	298,0	145,0 ↑
2013	983 ↗	385,2	167,7 ↑
2014	980 ⇨	178,9	161,8 ↘
2015	1.189 ↑	316,8	221,7 ↑
2016	1.219 ⇨	353,7	327,9 ↑
2017	1.141 ↘	333,1	385,4 ↑
2018	1.171 ⇨	311,0	487,9 ↑

Die Anzahl der Kaufverträge bleibt mit einem Plus von 3 % auf dem Vorjahresniveau. Der Geldumsatz steigt um 27 % im Vergleich zum Vorjahr stark an. Dagegen weist der Flächenumsatz ein Minus von 7 % auf.

Tabelle 8-2 Umsatz Verteilung 2018

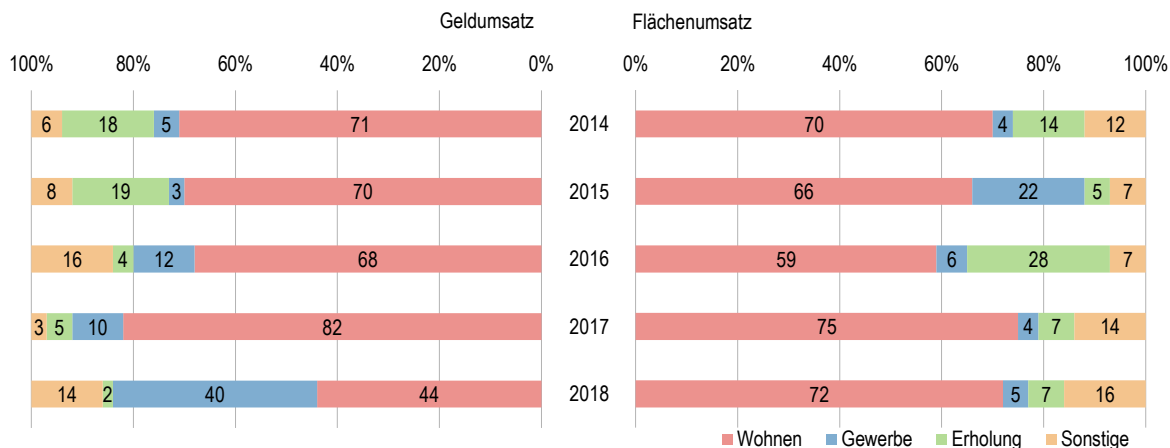
Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	580	103,0	390,4
	50 %	33 %	80 %
Weiterer Metropolitanraum	591	208,0	97,5
	50 %	67 %	20 %

Von den insgesamt 1.171 registrierten Verträgen wurden 149 Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 57 ha und einen Geldumsatz von 26 Millionen €.

Wohnflächenangaben in diesem Bericht beruhen auf Angaben in den Kaufverträgen, überschlägigen Berechnungen der Geschäftsstelle sowie Angaben der Vertragsbeteiligten.

Die Nutzung der Grundstücke verteilt sich wie folgt:

Grafik 8-1 Bebaute Grundstücke



### 8.1.1 Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Wegen der Vielfalt der Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz ist dieser am Einzelobjekt sachverständig zu überprüfen. Er ist 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 zu ermitteln.

Die zu bestimmenden Parameter konnten teilweise den der Geschäftsstelle vorliegenden Kaufverträgen entnommen werden. Zusätzlich wurden Angaben zur Ermittlung der weiteren Merkmale von den Käufern erhoben, teilweise wurden Annahmen getroffen.

Im Land Brandenburg sind die Modellparameter zur einheitlichen Liegenschaftszinssatzermittlung (Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) in der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie festgelegt<sup>24</sup>.

Die entsprechenden Modellparameter für die einzelnen Gebäudearten können den nachfolgenden Unterpunkten entnommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Modellparameter im Vergleich zu den Grundstücksmarktberichten vor 2017 geändert haben, so dass eine Vergleichbarkeit der veröffentlichten Liegenschaftszinsen im Grundstücksmarktbericht 2018 mit den genannten Jahrgängen nur bedingt gegeben ist.

Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2018 herangezogen.

Die vom Gutachterausschuss des Landkreises Dahme-Spreewald auf Grund von meist wenigen Verkaufsfällen ermittelten Liegenschaftszinssätze werden in diesem Grundstücksmarktbericht den Werten des Oberen Gutachterausschusses gegenübergestellt.

Die landesweiten Ergebnisse werden im Marktbericht 2018 des Oberen Gutachterausschusses Brandenburg veröffentlicht.

<sup>24</sup> Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinsen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) vom 4. August 2017

Tabelle 8-3 Übersicht: Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart (siehe Kapitel)	Landkreis Dahme-Spreewald %		Oberer Gutachterausschuss Brandenburg %			
	BU	WM	BUmP	BUoP	WMmK	WMoK
Einfamilienhäuser (8.2.4)	3,0	3,8	3,1	-	-	3,4
Mehrfamilienhäuser (8.4.2)	3,6	4,3	-	3,6	-	5,4
Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2)	4,5	-	-	4,5	-	6,3
Reine Geschäftshäuser (8.5.3)	6,5	-	-	7,7	7,2	-
Wohnungseigentum (9.1.3)	2,7	-	-	3,6	4,6	-

Abkürzungen: BU = Berliner Umland, WM = Weiterer Metropolitanraum, BUmP = Berliner Umland mit Potsdam, BUoP = Berliner Umland ohne Potsdam, WMmK = Weiterer Metropolitanraum mit kreisfreien Städten, WMoK = Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte

Der Ertragsfaktor wird als Quotient aus Kaufpreisen von Grundstücken und den diesen jeweils zuzuordnenden Jahresroh- oder -reinerträgen definiert. Der Rohertrag ist gleichzusetzen mit der marktüblichen Jahresnettokaltmiete. Der Reinertrag definiert sich aus der marktüblichen Jahresnettokaltmiete abzüglich der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis).

Ertragsfaktor = Kaufpreis/Jahresrein- oder -rohertrag

Tabelle 8-4 Übersicht: Roh- und Reinertragsfaktoren

Gebäudeart (siehe Kapitel)	Rohertragsfaktor Durchschnitt		Reinertragsfaktor Durchschnitt	
	BU	WM	BU	WM
Einfamilienhäuser (8.2.4)	24,9	16,6	29,6	21,9
Mehrfamilienhäuser (8.4.2)	18,1	12,3	22,9	17,4
Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2)	14,5	-	18,5	-
Reine Geschäftshäuser (8.5.3)	11,7	-	15,1	-
Wohneigentum (9.1.3)	23,7	-	31,9	-

Abkürzungen: BU = Berliner Umland, WM = Weiterer Metropolitanraum

Aufgrund der vergleichsweise geringen Zahl von auswertbaren Verträgen bezüglich der Liegenschaftszinssätze sowie der Roh- und Reinertragsfaktoren sind die erzielten Ergebnisse bei der Auswertung kritisch zu hinterfragen und hinsichtlich der Marktsituation, der Lage und der Ertragserwartung zu würdigen.

## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Zu den umsatzstarken Bereichen des Immobilienmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald gehören Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus wird wesentlich durch die Objektlage bestimmt. Die höchsten Preise werden im Berliner Umland insbesondere in den Berlin nahen Gemeinden Schönefeld, Zeuthen sowie in der Stadt Königs Wusterhausen erzielt. Weitere Einflusskriterien auf den Kaufpreis sind neben der Lage auch der Objektzustand,



das Baujahr sowie der Ausstattungsgrad der Immobilie. 2018 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus im Landkreis Dahme-Spreewald 262.000 €. Damit hat sich der Preis für die private Wohnimmobilie im Vergleich zum Vorjahr (244.000 €) um 7 % erhöht.

Die durchschnittliche Wohneigentumsquote in Deutschland beträgt 45,5 %<sup>25</sup>. Mit einer Wohneigentumsquote von 46,4 % liegt das Land Brandenburg gemessen am Bundesdurchschnitt im Mittelfeld.

Tabelle 8-5 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2014	511 ↔	90,2	76,9 ↑
2015	584 ↑	130,8	88,8 ↑
2016	623 ↗	166,9	111,9 ↑
2017	633 ↔	119,3	128,5 ↑
2018	579 ↘	130,6	130,7 ↔

Mit einem Umsatzminus von 8,6 % bezogen auf die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ist der Teilmarkt leicht rückläufig im Vergleich zum Vorjahr. Der Geldumsatz weist eine leichte Steigerung von 1,7 % auf. Der Flächenumsatz erhöht sich um 9,5 %.

Tabelle 8-6 Umsatz Verteilung 2018

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	323	33,6	89,7
	56 %	26 %	69 %
Weiterer Metropolitanraum	256	97,0	41,0
	44 %	74 %	31 %

Von 579 registrierten Kaufverträgen wurden 74 Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 24,7 ha und einen Geldumsatz von 9,9 Millionen €.

### 8.2.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Preisverhältnisse bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Berliner Umland, im Weiteren Metropolitanraum sowie in ausgewählten Städten und Gemeinden des Landkreises Dahme-Spreewald. Die Auswertung umfasst Kauffälle ohne besondere Verhältnisse und schließt Grundstücke mit einer Größe bis 2.500 m<sup>2</sup> ein.

<sup>25</sup> <https://de.statista.com>; Eigentümerquote in Deutschland im Jahr 2014 nach Bundesländern

Tabelle 8-7 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2018

<b>Berliner Umland</b>				
	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2015</b>	<b>Baujahr ab 2016</b>
verwertbare Kauffälle	69	29	55	6
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	920	890	810	580
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	112	101	146	139
durchschnittlicher Kaufpreis €	290.000	249.000	389.000	377.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	1.198–4.360 Ø 2.713	1.576–3.750 Ø 2.533	1.806–5.482 Ø 2.737	2.014–3.123 Ø 2.692

Tabelle 8-8 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2018

<b>Weiterer Metropolitanraum</b>				
	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2015</b>	<b>Baujahr ab 2016</b>
verwertbare Kauffälle	35	23	33	6
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.100	1.200	940	700
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	122	118	124	120
durchschnittlicher Kaufpreis €	129.000	155.000	250.000	291.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	268–2.339 Ø 1.116	646–2.277 Ø 1.341	500–3.725 Ø 2.066	1.416–3.000 Ø 2.384

Tabelle 8-9 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2018

<b>Gemeinde Eichwalde</b>				
	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2015</b>	<b>Baujahr ab 2016</b>
verwertbare Kauffälle	9			
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	970			
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	131			
durchschnittlicher Kaufpreis €	368.000			
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	2.021–3.536 Ø 2.801			

Bei zwei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der Durchschnittswerte.

Tabelle 8-10 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2018

<b>Stadt Königs Wusterhausen</b>				
	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2015</b>	<b>Baujahr ab 2016</b>
verwertbare Kauffälle	10	9	19	4
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	990	1.100	860	630
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	115	105	148	131
durchschnittlicher Kaufpreis €	258.000	246.000	383.000	331.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	1.470–4.214 Ø 2.388	1.600–3.750 Ø 2.446	1.848–3.781 Ø 2.668	2.014–2.833 Ø 2.532

Tabelle 8-11 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2018

<b>Amt Lieberose/Oberspreewald</b>				
	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2015</b>	<b>Baujahr ab 2016</b>
verwertbare Kauffälle	4	3	3	
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.200	880	1.300	
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	96	125	137	
durchschnittlicher Kaufpreis €	73.000	116.000	156.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	268–1.963 Ø 923	646–1.250 Ø 932	500–1.724 Ø 1.164	

□ = keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-12 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2018

<b>Stadt Lübben</b>				
	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2015</b>	<b>Baujahr ab 2016</b>
verwertbare Kauffälle	3	2*	7	
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	820	-	830	
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	182	-	137	
durchschnittlicher Kaufpreis €	110.000	-	245.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	290–1.041 Ø 725	-	1.269–2.125 Ø 1.757	

□ = keine verwertbaren Kauffälle, \* Bei zwei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der Durchschnittswerte.

Tabelle 8-13 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2018

<b>Stadt Luckau</b>				
	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2015</b>	<b>Baujahr ab 2016</b>
verwertbare Kauffälle	5	6	1*	
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	900	1.100	-	
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	129	130	-	
durchschnittlicher Kaufpreis €	125.000	157.000	-	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	737–2.063 Ø 1.087	1.026–1.346 Ø 1.206	-	

□ = keine verwertbaren Kauffälle, \* Bei zwei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der Durchschnittswerte.

Tabelle 8-14 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2018

<b>Gemeinde Schönefeld</b>				
	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2015</b>	<b>Baujahr ab 2016</b>
verwertbare Kauffälle	6	3	7	
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	940	970	740	
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	151	110	177	
durchschnittlicher Kaufpreis €	329.000	256.000	449.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	1.470–3.231 Ø 2.313	1.729–3.541 Ø 2.379	2.096–3.804 Ø 2.756	

Tabelle 8-15 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2018

<b>Gemeinde Schulzendorf</b>				
	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2015</b>	<b>Baujahr ab 2016</b>
verwertbare Kauffälle	21	13	11	2*
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	950	780	870	-
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	100	92	133	-
durchschnittlicher Kaufpreis €	246.000	230.000	363.000	-
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	1.213–4.263 Ø 2.544	1.576–3.525 Ø 2.568	1.838–4.130 Ø 2.802	-

\* Bei zwei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der Durchschnittswerte.

Tabelle 8-16 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2018

<b>Amt Unterspreewald</b>				
	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2015</b>	<b>Baujahr ab 2016</b>
verwertbare Kauffälle	3	3	3	
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.500	1.400	700	
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	127	104	115	
durchschnittlicher Kaufpreis €	122.000	143.000	216.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	662–1.125 Ø 907	1.191–1.559 Ø 1.333	1.573–2.261 Ø 1.804	

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-17 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2018

<b>Stadt Wildau</b>				
	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2015</b>	<b>Baujahr ab 2016</b>
verwertbare Kauffälle	7		3	
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	810		700	
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	106		160	
durchschnittlicher Kaufpreis €	278.000		400.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	1.198–3.656 Ø 2.853		2.045–3.009 Ø 2.471	

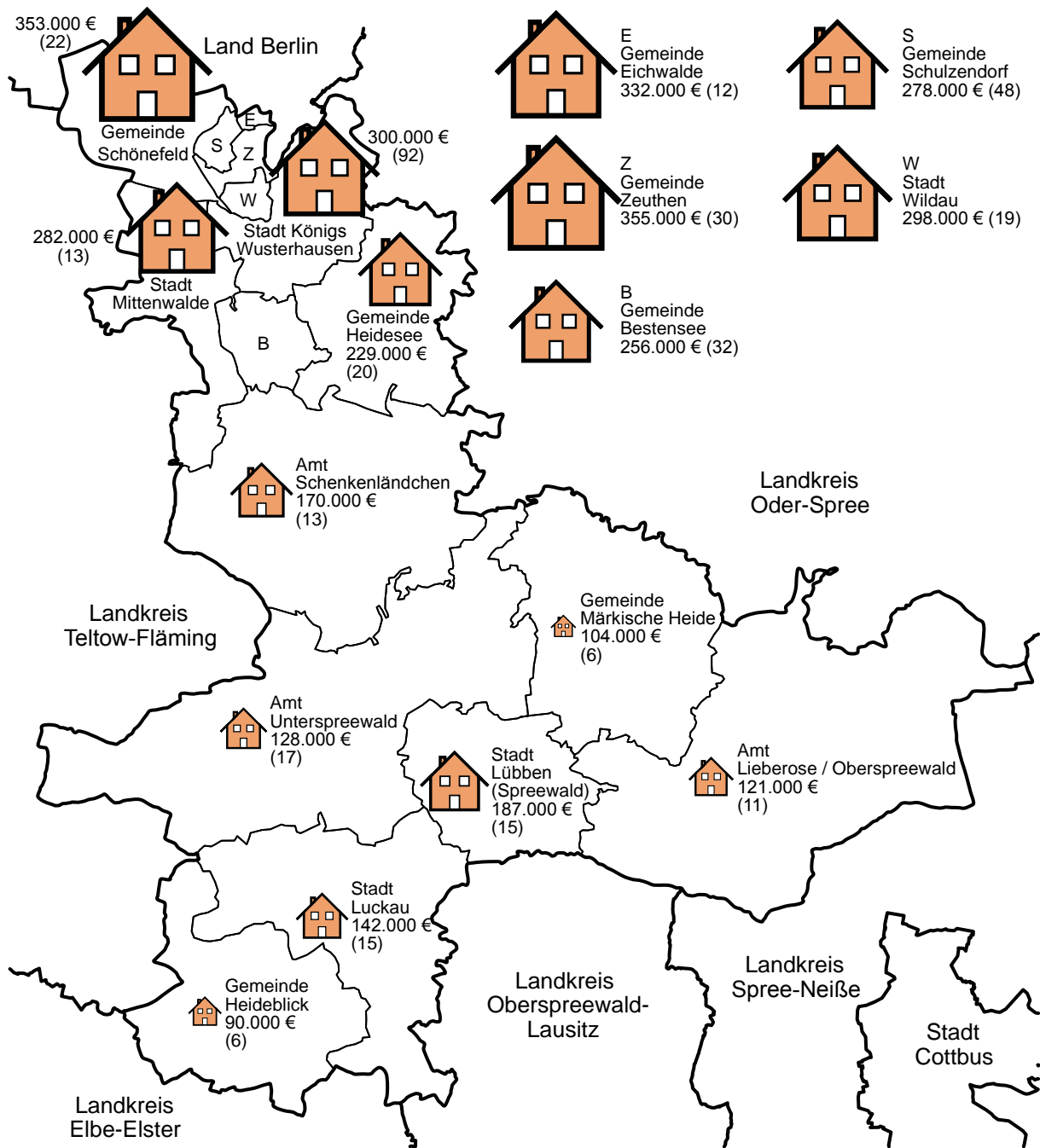
= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-18 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2018

<b>Gemeinde Zeuthen</b>				
	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2015</b>	<b>Baujahr ab 2016</b>
verwertbare Kauffälle	15	4	9	
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	880	830	740	
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	103	113	138	
durchschnittlicher Kaufpreis €	306.000	313.000	445.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	1.944–4.157 Ø 3.098	2.545–2.944 Ø 2.727	2.042–5.482 Ø 3.152	

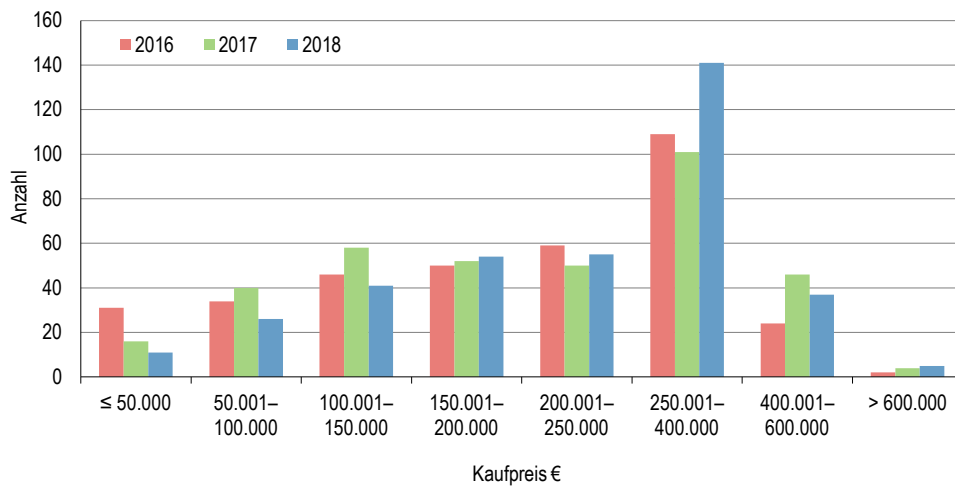
= keine verwertbaren Kauffälle

Grafik 8-2 Durchschnittlicher Kaufpreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Grundstück

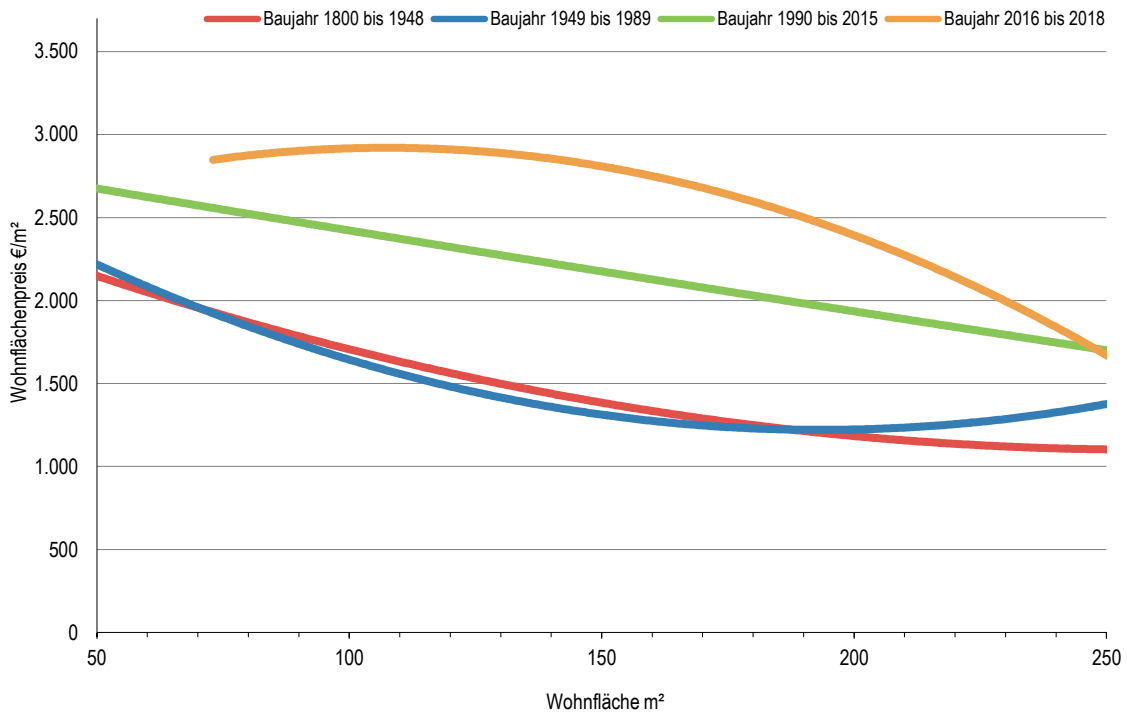


(X) Anzahl der Objekte

Grafik 8-3 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Preisklassen



Grafik 8-4 Wohnflächenpreise im Landkreis Dahme-Spreewald in Abhängigkeit vom Baujahr und der Wohnfläche 2014–2018



## 8.2.2 Preisentwicklung

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Preisentwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Dahme-Spreewald insgesamt sowie in den Teilräumen Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum.

Tabelle 8-19 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser LDS

<b>Landkreis Dahme-Spreewald</b>					
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
verwertbare Kauffälle	307	340	354	367	371
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	940	900	930	910	950
durchschnittlicher Kaufpreis €	166.000	186.000	221.000	244.000	262.000
Tendenz zum Vorjahr	↔	↑	↑	↑	↔

Tabelle 8-20 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser Berliner Umland

<b>Berliner Umland</b>					
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
verwertbare Kauffälle	196	213	228	250	236
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	880	830	840	820	880
durchschnittlicher Kaufpreis €	193.000	220.000	272.000	296.000	308.000
Tendenz zum Vorjahr	↔	↑	↑	↔	↔

Tabelle 8-21 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser Weiterer Metropolitanraum

<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
verwertbare Kauffälle	111	127	126	117	135
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.060	1.030	1.100	1.100	1.070
durchschnittlicher Kaufpreis €	119.000	128.000	127.000	134.000	182.000
Tendenz zum Vorjahr	↔	↔	⇒	↔	↑

Die Preise steigen 2018 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt leicht an, im Berliner Umland um 4 %. Im Weiteren Metropolitanraum dagegen sind starke Preissteigerungen von 36 % zu beobachten.



### 8.2.3 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

In der Grundstückswertermittlung wird davon ausgegangen, dass die jeweiligen grundstücksindividuellen, den Wert beeinflussenden Faktoren in den angewandten Wertermittlungsverfahren in einer dem Grundstücksmarkt angemessenen Weise zu berücksichtigen sind. So ergibt sich für das Sachwertverfahren regelmäßig die Notwendigkeit einer Marktkorrektur.

In welcher Höhe der Markt tatsächlich derartige Korrekturen vornimmt, kann aus den beim Gutachterausschuss verfügbaren Kaufpreisen abgeleitet werden. Insoweit bezieht sich die Ableitung der Sachwertfaktoren auf die Relation zwischen den Grundstückssachwerten (Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen) und den zugehörigen Kaufpreisen (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV).

Mit der Sachwertrichtlinie vom 18. Oktober 2012 wurde die Ermittlung der Sachwerte bundesweit neu geregelt. Die Anwendung des darin vorgegebenen Modells unter Verwendung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 hatte der Gutachterausschuss bis zum Vorliegen einer landeseinheitlichen Richtlinie für Brandenburg ausgesetzt. Die Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)<sup>26</sup> liegt seit dem 1. April 2014 vor.

Im Ergebnis aktueller empirischer Untersuchungen zu den Relationen zwischen Grundstückssachwerten und Kaufpreisen steht ein ausreichender Datenpool zur Verfügung, der als Orientierungsrahmen für die Ableitung und Begründung von Sachwertfaktoren auf dem regionalen Grundstücksmarkt dient. Die durchgeführten Untersuchungen konzentrieren sich ausschließlich auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Nach aktuellen Erhebungen treten bei der Bemessung der Marktanpassungen der Grundstückssachwerte an den Kaufpreis (Verkehrswert) folgende Faktoren in den Vordergrund:

- die regionale Lage,
- die infrastrukturellen Bedingungen am Makrostandort,
- die Angebots- und Nachfragesituation (regionales Baulandangebot),
- die Intensität und Qualität der Baugestaltung und
- die Risiken bei der wirtschaftlichen Verwertung der Immobilien.

Verwendete Modellansätze und -parameter:

- entsprechend der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB), Anlage 2.

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2017 und 2018 für folgende Auswertgebiete ermittelt:

- Berliner Umland S-Bahn-Gemeinden (BU S)  
Eichwalde, Königs Wusterhausen (Kernstadt),  
Schönefeld (OT Schönefeld), Wildau, Zeuthen
- Berliner Umland ohne S-Bahn-Gemeinden (BU oS)  
Königs Wusterhausen (Ortsteile), Mittenwalde,  
Schulzendorf, Schönefeld (Ortsteile)
- Weiterer Metropolitanraum (WM Bodenrichtwert (BRW)  $\geq 25$  €/m<sup>2</sup>)
- Weiterer Metropolitanraum (WM Bodenrichtwert (BRW)  $< 25$  €/m<sup>2</sup>)

<sup>26</sup> Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB)

Im Weiteren Metropolenraum umfassen Einfamilienhausgrundstücke auch Bebauungen älterer Baujahre, die nicht heutigen Einfamilienhausvorstellungen entsprechen, sondern die dörfliche Bebauungsstruktur früherer Jahre mit landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung wiedergeben.

Tabelle 8-22 Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

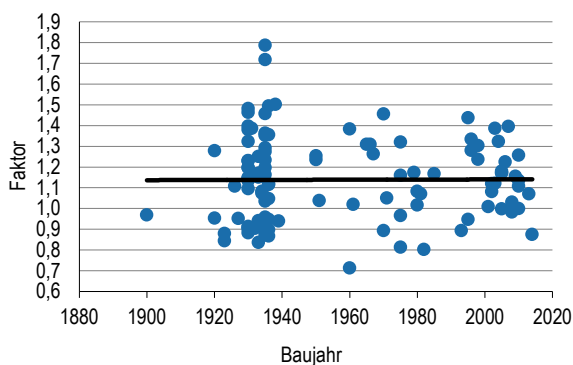
Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
BU S	bis 1948	62	1,14	0,84–1,79
	1949–1989	22	1,12	0,71–1,46
	ab 1990	28	1,15	0,87–1,44
BU oS	bis 1948	56	1,12	0,69–2,14
	1949–1989	36	1,05	0,79–1,74
	ab 1990	82	1,16	0,61–1,83
WM BRW ≥ 25 €/m <sup>2</sup>	bis 1948	30	1,04	0,66–1,56
	1949–1989	20	1,07	0,64–1,80
	ab 1990	38	1,15	0,64–1,92
WM BRW < 25 €/m <sup>2</sup>	bis 1948	41	0,83	0,41–1,51
	1949–1989	23	0,83	0,43–1,25
	ab 1990	10	0,87	0,58–1,23

Die Höhe der Anpassung ist vor allem vom Grad des Missverhältnisses zwischen der baulichen Qualität und der regionalen Lage abhängig. Die Spitzenwerte bei den Abschlägen sind hierbei vor allem bei Grundstücken zu beobachten, die eine Bebauung mit hochwertig ausgestatteten Ein- und Zweifamilienhäusern aufweisen, deren Lage als besonders strukturschwach einzuschätzen ist. Die veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich nicht auf Ufergrundstücke.

#### Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom Baujahr (tatsächlich)

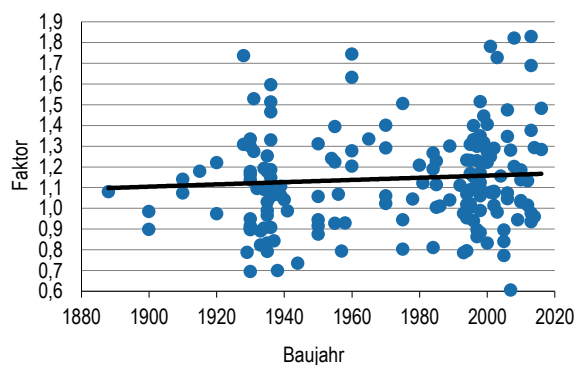
Grafik 8-5

BU S

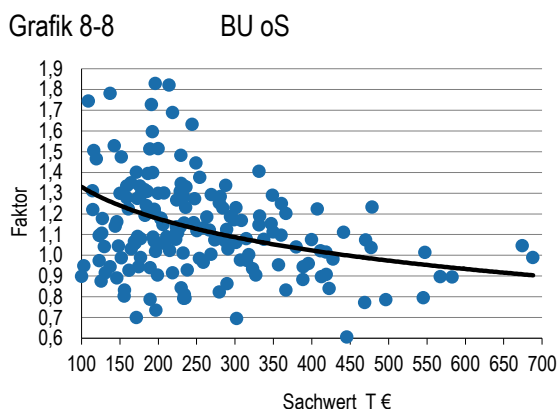
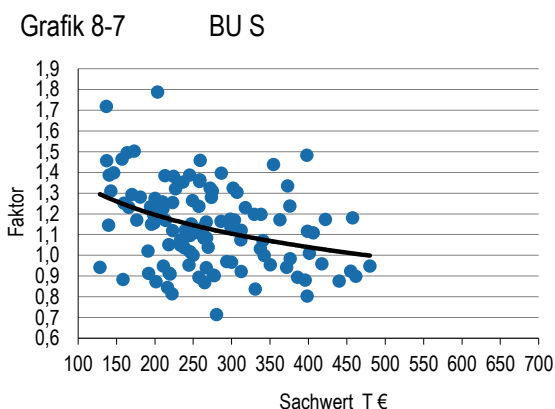


Grafik 8-6

BU oS



Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert



8.2.4 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor

Zur einheitlichen Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurden folgende Modellparameter in der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) festgelegt und hier bei der Ermittlung der Zinssätze angehalten.

Tabelle 8-23 Modell

Gesamtnutzungsdauer (Einfamilienhäuser)	je nach Standardstufe 60–80 Jahre nach Brandenburgischer Sachwertrichtlinie <sup>27</sup>				
Restnutzungsdauer (Einfamilienhäuser)	> 20 Jahre				
Verwaltungskosten	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €		
Instandhaltungskosten	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	
	ab 01.01.2016	11,0 €/m <sup>2</sup>	83 €	25 €	
	ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>	84 €	25 €	
ab 01.01.2018	11,3 €/m <sup>2</sup>	85 €	25 €		
Mietausfallwagnis (Wohnen)	2 %				
Alterswertminderung	Linear				

Unter Verwendung vorliegender Mieten der Mietensammlung des Gutachterausschusses (Neuabschlussmieten) sowie aus den Kaufverträgen (KV) / Fragebögen (FB) entnommener Mieten und aus den vorliegenden Kaufpreisen der vorhandenen Verkaufsfälle werden nachfolgende Liegenschaftszinsen sowie Roh- und Reinertragsfaktoren für Einfamilienhäuser abgeleitet.

<sup>27</sup> Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) vom 31. März 2014

29 Verkaufsfälle waren für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Zeitraum von 2016 bis 2018 im Berliner Umland auswertbar.

Tabelle 8-24 Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser Merkmale - Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	6,64–10,00	8,96
Restnutzungsdauer Jahre	38–65	55
Wohnfläche m <sup>2</sup>	88–220	130
Baujahr	1935–2013	2000
Liegenschaftszinssatz %	1,2–5,4	3,0

Grafik 8-9 Berliner Umland Abhängigkeit Liegenschaftszins Einfamilienhäuser vom Kaufpreis

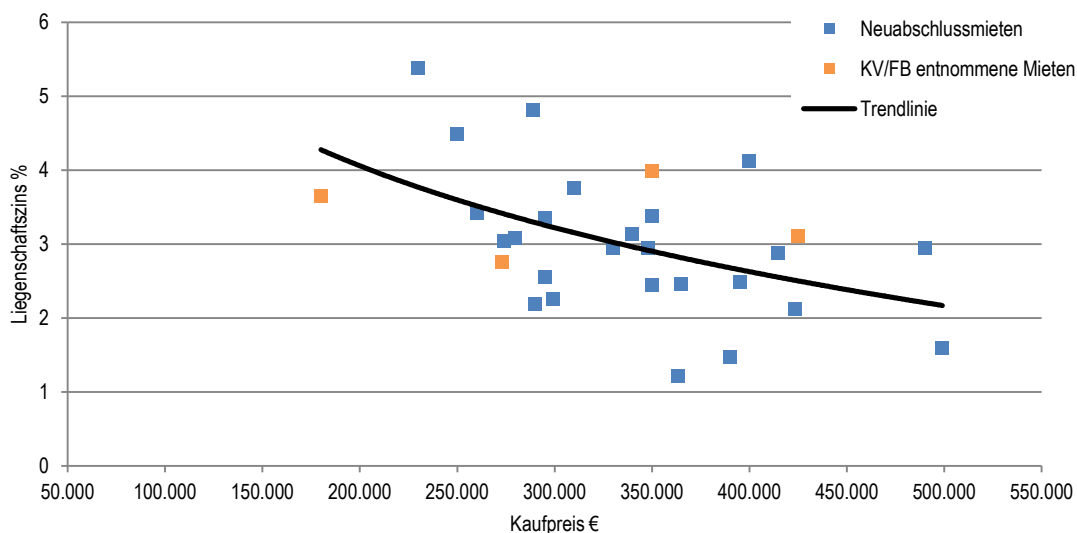
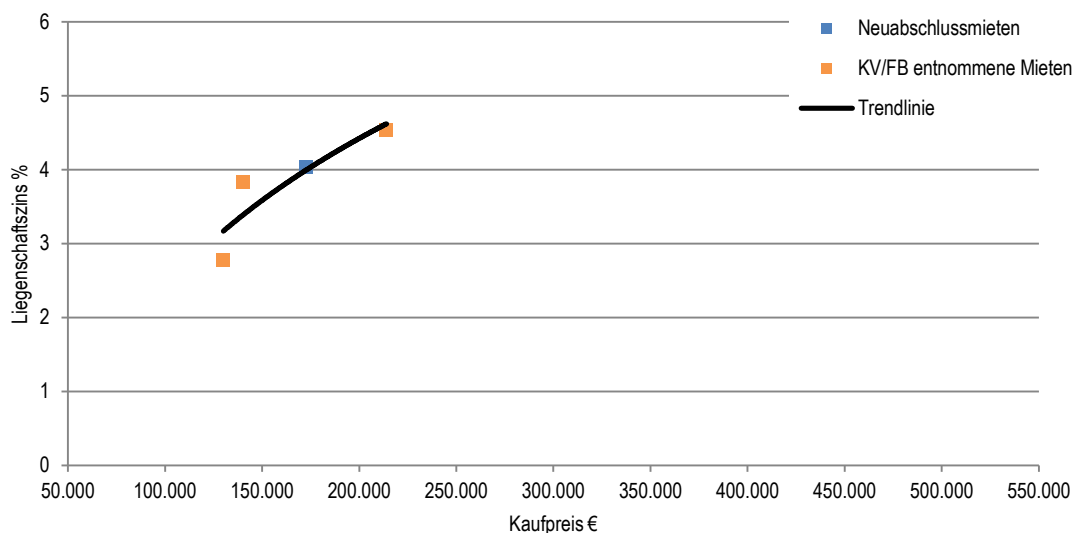


Tabelle 8-25 Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser Merkmale - Weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	4,75–6,60	5,90
Restnutzungsdauer Jahre	32–52	46
Wohnfläche m <sup>2</sup>	102–180	142
Baujahr	1940–1998	1983
Liegenschaftszinssatz	2,8–4,5	3,8

Vier Verkaufsfälle waren für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Zeitraum von 2016 bis 2018 im Weiteren Metropolitanraum auswertbar. Drei der vier Verkaufsfälle stammen aus der Kreisstadt Lübben.

Grafik 8-10 Weiterer Metropolitanraum (Lübben)  
 Abhängigkeit Liegenschaftszins Einfamilienhäuser vom Kaufpreis



Der Obere Gutachterausschuss des Landes Brandenburg konnte für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von Einfamilienhäusern im Berliner Umland mit der Stadt Potsdam 366 Kauffälle für die Jahre 2016 bis 2018 auswerten. Der mittlere Liegenschaftszinssatz wurde mit 3,1 % ermittelt.

Für den Weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte konnten 226 Kauffälle für den angegebenen Zeitraum ausgewertet werden. Der mittlere Liegenschaftszinssatz lag hier bei 3,4 %.

Tabelle 8-26 Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland	29	3,0 %
Oberer Gutachterausschuss Brandenburg Berliner Umland mit Potsdam	366	3,1 %
Landkreis Dahme-Spreewald Weiterer Metropolitanraum	4	3,8 %
Oberer Gutachterausschuss Brandenburg Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	226	3,4 %

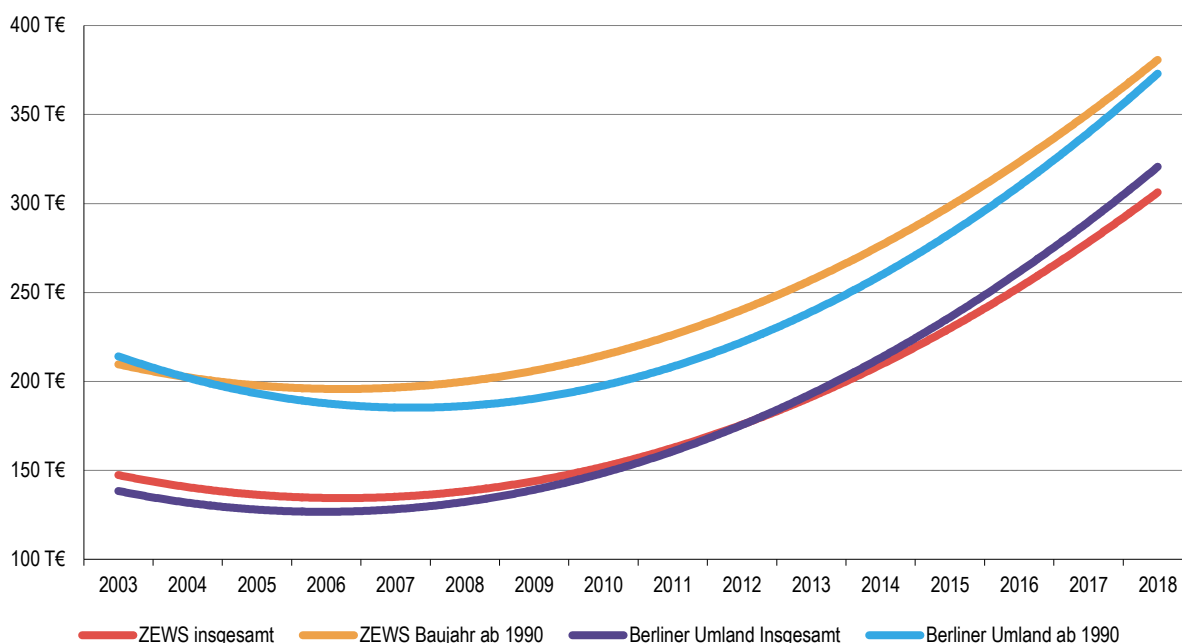
Tabelle 8-27 Roh- und Reinertragsfaktoren Einfamilienhäuser

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren Berliner Umland	29	15,3–38,2	24,9
Rohertragsfaktoren Weiterer Metropolitanraum	4	15,8–17,4	16,6
Reinertragsfaktoren Berliner Umland	29	17,7–45,6	29,6
Reinertragsfaktoren Weiterer Metropolitanraum	4	20,5–23,0	21,9

### 8.2.5 Preisentwicklung im Flughafenumfeld

Untersuchungen im Teilmarkt der Wohn-Bestandsimmobilien in den Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen zeigen keine abgekoppelte Tendenz von der Entwicklung im sonstigen Berliner Umland. Die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser verläuft in diesen Gemeinden parallel zur allgemeinen Entwicklung des von der Flugroutendiskussion nicht betroffenen Teils des Berliner Umlandes.

Grafik 8-11 Preisentwicklung freistehende Einfamilienhäuser Eichwalde, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen



ZEWS = Zeuthen, Eichwalde, Wildau und Schulzendorf

### 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Wesentlichen werden hier Objekte in erschlossenen Wohnparks mit einem Baujahr nach 1990 umgesetzt. Wohnparkstandorte konzentrieren sich im Berliner Umland und sind nur vereinzelt im Weiteren Metropolenraum zu finden. Preisbestimmende Faktoren sind das Baujahr, die Objektausstattung und die Lage des Reihen- bzw. Doppelhauses.

Tabelle 8-28 Reihenhäuser, Doppelhaushälften Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2014	134 ↑	6,3	21,8 ↑
2015	161 ↑	10,3	28,8 ↑
2016	131 ↓	5,3	25,5 ↓
2017	137 ↗	6,2	26,6 ↗
2018	165 ↑	7,6	40,4 ↑

Die Umsätze steigen im Vergleich zum Vorjahr deutlich. Die Anzahl der abgeschlossenen Verträge wächst um 22 %, Flächen- und Geldumsatz legen um 23 % und 52 % zu.

Tabelle 8-29 Umsatz Verteilung nach Regionen 2018

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	131	4,5	36,5
	79 %	59 %	90 %
Weiterer Metropolenraum	34	3,1	3,9
	21 %	41 %	10 %

#### 8.3.1 Preisniveau

Preise im oberen Preissegment bis 466.000 € werden in Lagen direkt an der Stadtgrenze zu Berlin und in den S-Bahn-Gemeinden erreicht. Die Höchstpreise über 400.000 € für Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden insbesondere in den Gemarkungen Großziethen und Schönefeld sowie erstmals 2018 auch in Deutsch Wusterhausen realisiert.

#### 8.3.2 Preisentwicklung

In den folgenden Tabellen wird die Preisentwicklung der letzten drei Jahre für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für ausgewählte Wohnstandorte dargestellt. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Objekte mit einem Baujahr nach 1990.

Tabelle 8-30 Gemarkung Deutsch Wusterhausen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2016	12	264	185–265	222.000 ↑
2017	10	234	180–282	220.000 ⇔
2018	37	270	170–466	309.000 ↑

Tabelle 8-31 Gemarkung Friedersdorf

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2016	4	265	130–195	140.000 ↑
2017	4	271	130–200	151.000 ↗
2018	5	318	120–160	143.000 ↘

Tabelle 8-32 Gemarkung Großziethen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2016	9	297	255–349	302.000 ↑
2017	10	331	200–370	293.000 ⇔
2018	6	231	248–450	329.000 ↑

Tabelle 8-33 Gemarkung Ragow

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2016	7	253	140–220	188.000 ↑
2017	13	281	107–285	183.000 ⇔
2018	10	260	180–265	230.000 ↑

Tabelle 8-34 Gemarkung Schönefeld

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2016	35	255	190–330	281.000 ↑
2017	3	272	299–325	315.000 ↑
2018	3	200	370–420	400.000 ↑



Tabelle 8-35 Gemarkung Schulzendorf

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2016	-	-	-	-
2017	16	267	200–268	232.000 ↑
2018	23	290	230–392	302.000 ↑

In Auswertung der Kauffälle für nach 1990 errichtete Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich nachfolgende Wohnflächenpreise.

Tabelle 8-36 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Region	Wohnfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Preis €/m <sup>2</sup> WF Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> WF Durchschnitt
2016	Berliner Umland	126	903–3.008	2.022 ↗
	Weiterer Metropolitanraum	111	785–1.750	1.234 ↗
2017	Berliner Umland	113	1.014–3.238	2.063 ⇔
	Weiterer Metropolitanraum	107	868–1.923	1.378 ↑
2018	Berliner Umland	120	1.519–3.758	2.552 ↑
	Weiterer Metropolitanraum	117	909–3.101	1.773 ↑

WF = Wohnfläche

### 8.3.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2017 und 2018 ermittelt. Modellangaben siehe 8.2.3. Im Weiteren Metropolitanraum ist die Datenlage für eine explizite Auswertung weiterhin unzureichend.

Tabelle 8-37 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reiheneindhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
BU S	bis 1948	5	1,48	1,05–1,88
	1949–1989	4	1,08	0,83–1,24
	ab 1990	12	1,39	0,91–1,73
BU oS	bis 1948	4	1,43	1,19– 1,72
	1949–1989	-	-	-
	ab 1990	46	1,24	0,75–1,67

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
<b>WM BRW ≥ 25 €/m<sup>2</sup></b>	bis 1948	2	-	-
	1949–1989	3	1,35	1,05–1,53
	ab 1990	8	1,16	0,86–1,51
<b>WM BRW &lt; 25 €/m<sup>2</sup></b>	bis 1948	2	-	-
	1949–1989	3	0,71	0,56–0,93
	ab 1990	5	0,99	0,69–1,45

Tabelle 8-38 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenmittelhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
<b>BU S</b>	bis 1948	1	-	-
	ab 1990	4	1,43	1,22–1,65
<b>BU oS</b>	bis 1948	-	-	-
	ab 1990	20	1,32	0,80–1,81
<b>WM BRW ≥ 25 €/m<sup>2</sup></b>	ab 1990	8	1,02	0,74–1,19
<b>WM BRW &lt; 25 €/m<sup>2</sup></b>	1949–1989	-	-	-

Eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom Baujahr und vom Sachwert konnte aufgrund nicht ausreichender Datenlage bisher nicht nachgewiesen werden

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

Tabelle 8-39 Mehrfamilienhäuser Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2014	32 ↓	8,8	14,9 ↓
2015	38 ↑	6,8	15,0 ⇔
2016	46 ↑	15,9	77,3 ↑
2017	55 ↑	16,8	154,6 ↑
2018	51 ↘	13,9	36,3 ↓

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Geldumsatz stark gefallen. Mehrere Immobilien nahe der Stadtgrenze zu Berlin mit Kaufpreisen zwischen rund vier und 69 Millionen € sorgten 2017 für den überdurchschnittlichen Anstieg beim Geldumsatz. Transaktionen mit diesem Volumen wurden 2018 nur vereinzelt registriert.

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge fällt um 7 %. Der Flächenumsatz ist um 17 % zurückgegangen.

Tabelle 8-40 Umsatz Verteilung nach Regionen 2018

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	25	4,4	30,4
	49 %	32 %	84 %
Weiterer Metropolitanraum	26	9,5	5,9
	51 %	68 %	16 %

Von 51 registrierten Verträgen wurden vier Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 2,4 ha und einen Geldumsatz von 0,9 Millionen €.

Wohnflächenangaben in diesem Bericht beruhen auf Angaben in den Kaufverträgen, überschlägigen Berechnungen der Geschäftsstelle sowie Angaben der Vertragsbeteiligten.

#### 8.4.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau bei Mehrfamilienhäusern.

Tabelle 8-41 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2018

Berliner Umland				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
verwertbare Kauffälle	7	2	2	1
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.000	2.700	1.100	3.500
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	265	1.079	932	3.000
durchschnittlicher Kaufpreis €	498.000	1.772.000	1.238.000	9.556.000
Kaufpreis/Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	1.445–2.617 Ø 1.857	2.634	1.277–1.453 Ø 1.365	3.229
Anzahl der Wohnungen	3–6 Ø 4	5–30 Ø 18	6–17 Ø 12	48

□ = keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-42 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2018

<b>Weiterer Metropolitanraum</b>				
	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2015</b>	<b>Baujahr ab 2016</b>
verwertbare Kauffälle	8	3		
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	3.900	6.600		
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	249	357		
durchschnittlicher Kaufpreis €	177.000	153.000		
Kaufpreis/Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	333–966 Ø 728	231–569 Ø 392		
Anzahl der Wohnungen	3–6 Ø 4	2–8 Ø 5		

□ = keine verwertbaren Kauffälle

Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren, werden in den nachfolgenden Tabellen Daten für den Zeitraum 2014 bis 2018 zusammengefasst.

Tabelle 8-43 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2014–2018

<b>Berliner Umland</b>				
	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2009</b>	<b>Baujahr ab 2010</b>
verwertbare Kauffälle	22	5	16	8
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.300	4.500	2.500	8.700
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	437	2.299	1.328	7.418
durchschnittlicher Kaufpreis €	558.000	2.931.000	1.776.000	22.193.000
Kaufpreis/Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	462–2.617 Ø 1.380	917–4.105 Ø 1.738	952–1.903 Ø 1.430	2.145–3.229 Ø 2.892
Anzahl der Wohnungen	3–48 Ø 6	5–88 Ø 44	4–78 Ø 18	4–334 Ø 109

Tabelle 8-44 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2014–2018

Weiterer Metropolitanraum				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	25	8	2	
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	3.100	7.200	1.100	
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	389	918	319	
durchschnittlicher Kaufpreis €	248.000	783.000	500.000	
Kaufpreis/Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	92–971 Ø 583	230–962 Ø 589	1.567–1.567 Ø 1.567	
Anzahl der Wohnungen	3–21 Ø 6	3–70 Ø 13	4 Ø 4	

□ = keine verwertbaren Kauffälle

### 8.4.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor

Zur einheitlichen Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurden folgende Rahmenbedingungen vom Arbeitskreis Liegenschaftszinssätze der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg festgelegt und hier bei der Ermittlung der Zinssätze angehalten.

Tabelle 8-45 Modell

Gesamtnutzungsdauer (Mehrfamilienhäuser)	80 Jahre				
Restnutzungsdauer (Mehrfamilienhäuser)	> 20 Jahre				
Verwaltungskosten (je Wohnung)	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €		
Instandhaltungskosten	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz		
	ab 01.01.2016	11,0 €/m <sup>2</sup>	83 €	25 €	
	ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>	84 €	25 €	
ab 01.01.2018	11,3 €/m <sup>2</sup>	85 €	25 €		
Mietausfallwagnis (Wohnen)	2 %				
Alterswertminderung	Linear				

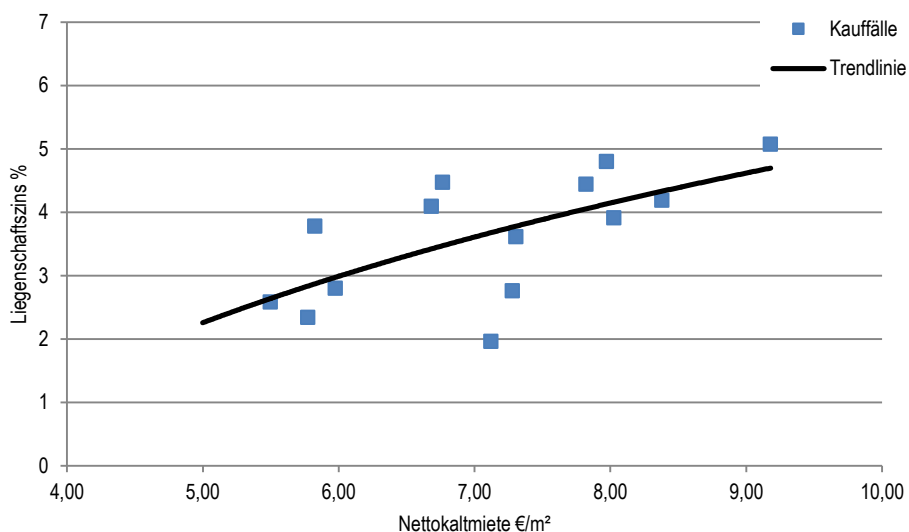
Es wurden nur Verkaufsfälle herangezogen, deren Bestandsmieten bekannt waren. Bei ver- einzelnd leerstehenden Wohnungen wurde die durchschnittliche Bestandsmiete angesetzt.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im Berliner Umland unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2016 bis 2018 14 Verkaufsfälle auswertbar.

Tabelle 8-46 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser Merkmale – Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	5,50–9,20	7,10
Restnutzungsdauer Jahre	30–68	48
Wohnfläche m <sup>2</sup> je Wohnung	-	67
Anzahl der Wohnungen pro Objekt	3–48	13
Baujahr	1900–2005	1963
Liegenschaftszinssatz	2,0–5,1	3,6

Grafik 8-12 Berliner Umland Mehrfamilienhäuser  
Abhängigkeit Liegenschaftszins von der Nettokaltmiete

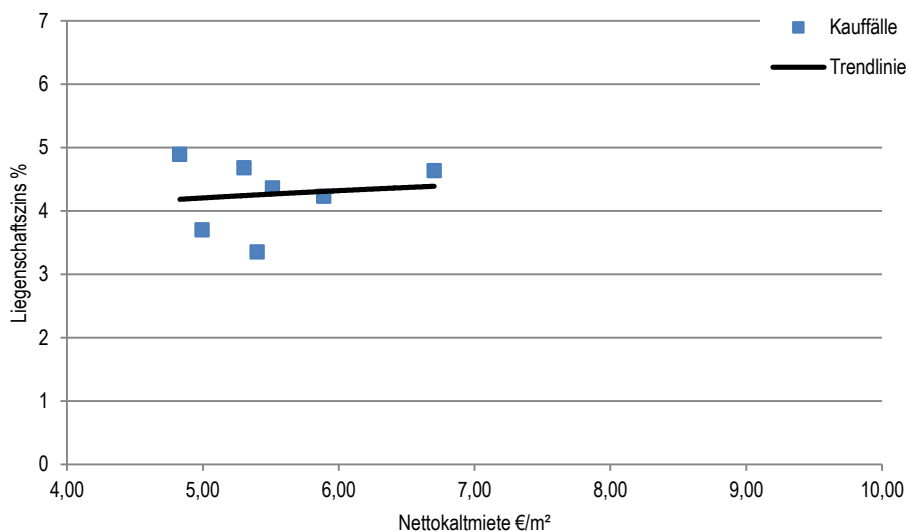


Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im Weiteren Metropolitanraum unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2016 bis 2018 sieben Verkaufsfälle auswertbar.

Tabelle 8-47 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser Merkmale – Weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	4,80–6,70	5,50
Restnutzungsdauer Jahre	20–30	27
Wohnfläche m <sup>2</sup> je Wohnung	-	70
Anzahl der Wohnungen pro Objekt	4–70	17
Baujahr	1912–1975	1936
Liegenschaftszinssatz	3,4–4,9	4,3

Grafik 8-13 Weiterer Metropolitanraum Mehrfamilienhäuser  
Abhängigkeit Liegenschaftszins von der Nettokaltmiete



Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und den Weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte vor, die im Marktbericht 2018 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-48 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland	14	3,6 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland ohne Potsdam	99	3,6 %
Landkreis Dahme-Spreewald Weiterer Metropolitanraum	7	4,3 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	245	5,4 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet werden.

Tabelle 8-49 Roh- und Reinertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren Berliner Umland	14	15,4–23,5	18,1
Rohertragsfaktoren Weiterer Metropolitanraum	7	10,9–15,0	12,3
Reinertragsfaktoren Berliner Umland	14	18,8–28,8	22,9
Reinertragsfaktoren Weiterer Metropolitanraum	7	14,9–20,7	17,4

## 8.5 Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser sind Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil zwischen 20 und 80 %. Bei reinen Geschäftshäusern beträgt der gewerbliche Mietanteil über 80 %.

Tabelle 8-50 Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser – Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2015	32 ↑	10,8	49,5 ↑
2016	41 ↑	20,7	38,2 ↓
2017	46 ↑	22,9	47,3 ↑
2018	41 ↓	16,4	193,3 ↑

Tabelle 8-51 Umsatz Verteilung nach Regionen 2018

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	18	7,5	187,2
	44 %	46 %	97 %
Weiterer Metropolitanraum	23	8,9	6,1
	56 %	54 %	3 %

Der stark angestiegene Geldumsatz der Wohn- und Geschäftshäuser sowie reinen Geschäftshäusern resultiert im Wesentlichen aus zwei Transaktionen am Immobilienmarkt mit einem Volumen von rund 108 Millionen € im Berliner Umland nahe der Stadtgrenze zu Berlin.

Von den 41 registrierten Verträgen wurden sechs Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 6,8 ha und einen Geldumsatz von 2,0 Millionen €.



### 8.5.1 Preisniveau

Der Teilmarkt zeigt sich von Einzelobjekten geprägt, welche durch ihre Individualität eine Pauschalisierung des Teilmarktes nicht sinnvoll erscheinen lassen. Stark schwankende Preise aufgrund individueller Nutzungen, Attraktivität des Immobilienstandortes und Ausstattungsgrad der Gebäude sind für Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser prägend. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht einen Überblick über das Marktgeschehen auf diesem Teilmarkt.

Tabelle 8-52 Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser 2018

<b>Berliner Umland</b>				
	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2015</b>	<b>Baujahr ab 2016</b>
verwertbare Kauffälle	3	1	3	2
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.400	1.800	3.300	25.500
durchschnittlicher Kaufpreis €	298.000	2.000.000	1.603.000	87.700.000
Kaufpreisspanne in T €	182–450		625–3.510	7.400–101.000

Tabelle 8-53 Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser 2018

<b>Weiterer Metropolitanraum</b>				
	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2015</b>	<b>Baujahr ab 2016</b>
verwertbare Kauffälle	9		2	
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.200		1.300	
durchschnittlicher Kaufpreis €	392.000		170.000	
Kaufpreisspanne in T €	145–750		100–240	

☐ = keine verwertbaren Kauffälle

## 8.5.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser

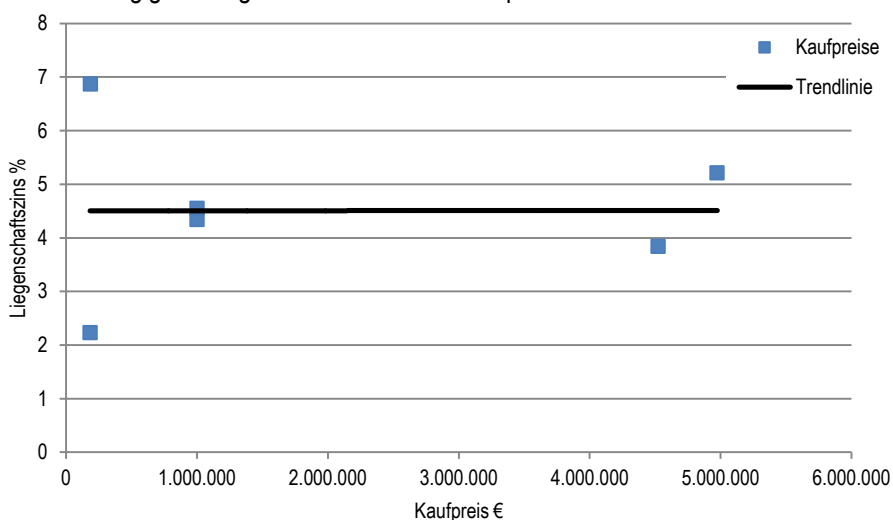
Zur einheitlichen Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurden folgende Modellparameter in der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie festgelegt und hier bei der Ermittlung der Zinssätze angehalten.

Tabelle 8-54 Modell

Gesamtnutzungsdauer (Wohn- und Geschäftshäuser)	80 Jahre				
Restnutzungsdauer (Wohn- und Geschäftshäuser)	> 20 Jahre				
Verwaltungskosten (je Einheit)	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €		
Instandhaltungskosten	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz		
	ab 01.01.2016	11,0 €/m <sup>2</sup>	83 €	25 €	
	ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>	84 €	25 €	
	ab 01.01.2018	11,3 €/m <sup>2</sup>	85 €	25 €	
	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			
		Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %	
	ab 01.01.2016	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>	
	ab 01.01.2017	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>	
ab 01.01.2018	3,4 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>		
Mietausfallwagnis	Wohnnutzung 2 % Gewerbliche Nutzung 4 %				
Alterswertminderung	Linear				

Die angegebenen Kauffälle der nachfolgenden Grafik stammen aus dem Berliner Umland der Jahre 2016 bis 2018.

Grafik 8-14 Berliner Umland - Wohn- und Geschäftshäuser  
Abhängigkeit Liegenschaftszins vom Kaufpreis



Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2018 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden. Der Auswertzeitraum war hier 2016 bis 2018.

Tabelle 8-55 Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

Nutzung	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland	6	4,5 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland ohne Potsdam	34	4,5 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser Weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte	71	6,3 %

Ertragsfaktoren sind Quotienten aus Kaufpreisen von Grundstücken und den diesen jeweils zuzuordnenden Jahresrein- oder -roherträgen.

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen der o. g. Verkaufsfälle können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren abgeleitet werden.

Tabelle 8-56 Roh- und Reinertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser – Berliner Umland

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser	6	7,8–19,4	14,5
Reinertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser	6	10,1–23,6	18,5

### 8.5.3 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser

Zur einheitlichen Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurden folgende Modellparameter in der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie festgelegt und hier bei der Ermittlung der Zinssätze angehalten.

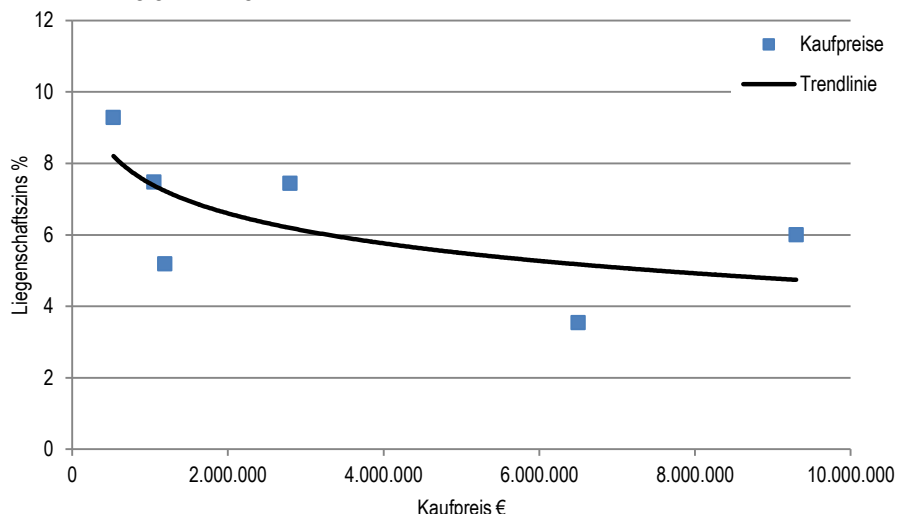
Tabelle 8-57 Modell

Gesamtnutzungsdauer	Reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, ...): 60 Jahre			
	Verkaufshallen (eingeschossig, Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Baumarkt, ...): 30 Jahre			
Restnutzungsdauer	Reine Geschäftshäuser: > 20 Jahre			
	Verkaufshallen: > 10 Jahre			
Gewerblicher Mietanteil	≥ 80 %			
Verwaltungskosten	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages			
Instandhaltungskosten	<b>Zeitraum</b>	<b>Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</b>		
		<b>Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.</b>	<b>SB-Verbrauchermärkte u. ä.</b>	<b>Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.</b>
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
	ab 01.01.2015	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>
	ab 01.01.2016	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>
ab 01.01.2017	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>	
Mietausfallwagnis (Gewerbe)	4 %			
Alterswertminderung	Linear			

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2016 bis 2018 sechs Verkaufsfälle im Berliner Umland des Landkreises Dahme-Spreewald auswertbar. Die Auswertung berücksichtigt keine Verkaufshallen.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze liegen für reine Geschäftshäuser zwischen 3,5 und 9,3 %, das Mittel liegt bei 6,5 %.

Grafik 8-15 Berliner Umland – reine Geschäftshäuser  
Abhängigkeit Liegenschaftszins vom Kaufpreis



Des Weiteren liegen für den Auswertzeitraum 2016 bis 2018 Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2018 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden. Auch hier sind keine Verkaufshallen in der Auswertung berücksichtigt.

Tabelle 8-58 Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland	6	6,5 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland ohne Potsdam reine Geschäftshäuser	17	7,7 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Weiterer Metropolenraum mit kreisfreien Städten	33	7,2 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen der o. g. Verkaufsfälle können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser (ohne Verkaufshallen) abgeleitet werden.

Tabelle 8-59 Roh- und Reinertragsfaktoren reine Geschäftshäuser – Berliner Umland

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren	6	7,9–17,6	11,7
Reinertragsfaktoren	6	10,6–22,2	15,1

## 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Verlauf der letzten Jahre sind mehrere Gewerbegebiete mit kundenorientierten und weniger auf industrielle Fertigung ausgerichteten Unternehmen entstanden. Zum kundenorientierten Gewerbe gehören Betriebe aus dem Hotel- und Gaststättenwesen sowie handwerklich ausgerichtete Betriebe. Aber auch ungenutzte Gewerbebestände und alte Industrieanlagen werden hier zusammengefasst. Vereinzelt werden Immobilien der Logistikbranche umgesetzt.

Tabelle 8-60 Gewerbe- und Industrieobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2014	23 ↘	15,9	25,5 ↑
2015	29 ↑	34,2	9,3 ↓
2016	43 ↑	45,5	47,5 ↑
2017	23 ↓	98,2	12,2 ↓
2018	35 ↑	30,5	32,2 ↑

Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 52 % gestiegen. Gleiches gilt für den Geldumsatz, welcher um 164 % zulegt. Der Flächenumsatz bleibt mit einem Rückgang von 69 % hinter dem Vorjahresumsatz zurück. Der im Jahr 2017 erzielte überdurchschnittliche Flächenumsatz ist auf den Verkauf flächenintensiver Gewerbeobjekte im Berliner Umland sowie im Weiteren Metropolenraum zurückzuführen.

Tabelle 8-61 Umsatz Verteilung nach Regionen 2018

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	12	13,1	26,7
	34 %	43 %	83 %
Weiterer Metropolenraum	23	17,4	5,5
	66 %	57 %	17 %

Von den 35 registrierten Verträgen wurden vier Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 3,3 ha und einen Geldumsatz von 2,1 Millionen €.

## 8.7 Erholungsobjekte

Die räumliche Nähe zu Berlin in Verbindung mit guten Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bietet vielen Erholungssuchenden ideale Voraussetzungen für den Erwerb eines Erholungsgrundstückes. Die bauplanerischen Festsetzungen der Gemeinden brachten in vielen Fällen Klarheit für die Erwerber hinsichtlich der weiteren Nutzung von Erholungsgrundstücken. Bei einer großen Anzahl von Erholungsobjekten besteht im Außenbereich jedoch weiterhin lediglich Bestandsschutz für das vorhandene Gebäude.

Tabelle 8-62 Erholungsobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2014	169 ⇔	20,9	8,6 ↑
2015	187 ↑	18,5	10,3 ↑
2016	222 ↑	23,5	12,8 ↑
2017	148 ↓	15,7	8,0 ↓
2018	184 ↑	16,7	9,6 ↑

Tabelle 8-63 Umsatz Verteilung nach Regionen 2018

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	44	3,1	2,7
	24 %	19 %	28 %
Weiterer Metropolenraum	140	13,6	6,9
	76 %	81 %	72 %

Von den 184 registrierten Verträgen wurden 32 Verträge aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von weiteren Auswertungen ausgeschlossen.

Tabelle 8-64 Kaufpreisniveau 2018

Region	Anzahl	Grundstücksgröße m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
Berliner Umland	33	710	4–230	64.000
Weiterer Metropolenraum	119	940	3–490	54.000

Wie im vergangenen Auswertzeitraum, wurden auch 2018 deutlich über dem Durchschnitt liegende Kaufpreise für Erholungsgrundstücke in direkter Uferlage in der Gemeinde Heidesee und dem Amt Schenkenländchen sowie dem Amt Lieberose/Oberspreewald erzielt.

Der Grundstücksmarkt wird vereinzelt durch gewerblich betriebene Ferienstandorte repräsentiert. Für das Jahr 2018 liegen hier vier Kauffälle vor.

## 8.8 Sonstige bebaute Objekte

In die Kategorie der sonstigen Objekte werden Grundstücke mit Gebäuden verschiedenster Nutzungen eingeordnet. In der Regel können diese Immobilien keinem konkreten Marktsegment zugeordnet werden, da entweder ihre Gebäudestruktur oder ihre Zweckbindung dies nicht zulassen. Beispielsweise Garagen, Bahnhöfe, Vereinshäuser, Gebäude für soziale Einrichtungen oder auch militärische Anlagen gehören hierzu.

Tabelle 8-65 Umsatzentwicklung sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2014	14 ↓	5,5	2,3 ↑
2015	31 ↑	23,7	4,2 ↑
2016	32 ⇔	10,7	1,9 ↓
2017	25 ↓	7,9	2,6 ↑
2018	19 ↓	5,8	17,4 ↑

Tabelle 8-66 Umsatz Verteilung nach Regionen 2018

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	8	2,7	2,0
	42 %	47 %	11 %
Weiterer Metropolenraum	11	3,1	15,4
	58 %	53 %	89 %

Der deutlich gestiegene Geldumsatz bei den sonstigen Objekten resultiert aus einem Verkauf im Weiteren Metropolenraum. Es handelt sich hierbei um eine Immobilie, welche der Kategorie Gebäude für soziale Zwecke zuzuordnen ist.



## 9. Wohnungs- und Teileigentum

### 9.1 Wohnungseigentum

Bei Wohnungseigentum handelt es sich um Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an Grundstück und Gebäude. Die Nachfrage nach Wohnungseigentum ist um 24 % zum Vorjahr gesunken. Damit verbunden fällt der Geldumsatz um 14 %.

Durch ihre Nähe zu Berlin sind die Standorte Eichwalde, Schönefeld und Großziethen sehr beliebt. Auch die Stadt Königs Wusterhausen sowie die Gemeinde Zeuthen liegen im Focus der Erwerber. Im Weiteren Metropolenraum werden vereinzelt Eigentumswohnungen umgesetzt. Eine Ausnahme stellt die Gemeinde Bestensee dar, welche sich zu einem nachgefragten Wohnstandort entwickelt hat. 2018 wurden hier neugebaute Eigentumswohnungen im oberen Preissegment umgesetzt.

Tabelle 9-1 Wohnungseigentum Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio €
2014	155 ↑	22,0 ↓
2015	160 ⇔	18,1 ↓
2016	219 ↑	44,5 ↑
2017	279 ↑	48,6 ↗
2018	213 ↓	41,6 ↓

Tabelle 9-2 Umsatz Verteilung nach Regionen 2018

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	190	37,4
	89 %	90 %
Weiterer Metropolenraum	23	4,2
	11 %	10 %

Die Umsatzzahlen beinhalten alle in der Kaufpreissammlung erfassten Erwerbsvorgänge, welche im Zusammenhang mit Wohnungseigentum stehen. In den nachfolgenden vertiefenden Auswertungen werden nur Kaufverträge über selbständiges Wohnungseigentum betrachtet. Zusammengesetzte Objekte, welche mehrere Wohnungen beinhalten oder Großinvestitionen sind für eine detaillierte Auswertung nicht geeignet.

### 9.1.1 Preisniveau

Anhand der zur Auswertung vorliegenden Verträge ist kein Rückschluss möglich, ob der Erwerb der Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder Vermietung erfolgt. Gesicherte Erkenntnisse, ob es sich bei den veräußerten Eigentumswohnungen um Erstverkäufe bzw. Weiterveräußerungen handelt, liegen nicht immer vor.

Tabelle 9-3 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr\* nach 1990

Jahr	Region	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Preis €/m <sup>2</sup> WF Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> WF Durchschnitt
2016	Berliner Umland	112	83	410–4.240	2.514 ↑
	Weiterer Metropolitanraum	4	105	928–1.834	1.278 ↘
2017	Berliner Umland	156	71	875–4.040	2.586 ↗
	Weiterer Metropolitanraum	3	91	1.214–2.115	1.535 ↑
2018	Berliner Umland	82	96	1.227–4.191	2.410 ↘
	Weiterer Metropolitanraum	9	85	1.463–4.643	3.643 ↑

WF = Wohnfläche, \*Jahr der Vollsanierung

Die Ursache der starken Preissteigerung bei Eigentumswohnungen im Weiteren Metropolitanraum sind Verkäufe in der Gemeinde Bestensee.

### 9.1.2 Preisentwicklung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wohnflächenpreise für auswertbare Standorte für den Zeitraum der letzten drei Jahre.

Tabelle 9-4 Neu errichtetes Wohnungseigentum nach 1990

Gemarkung	Vertragsabschluss (Jahr)	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> WF Spanne
Bestensee/ Pätz	2016	1	70	928
	2017	1	104	2.115
	2018	8	86	3.505–4.644
Eichwalde	2016	12	44–140	1.156–1.477
	2017	3	59–83	1.789–2.350
	2018	10	44–180	1.285–2.372
Großziethen	2016	10	78–99	897–3.245
	2017	44	43–101	1.809–4.040*
	2018	12	43–125	1.604–2.937*
Königs Wuster- hausen / Deutsch Wusterhausen	2016	51	44–153	1.180–4.240
	2017	22	47–147	1.199–3.892
	2018	14	45–104	1.441–3.694
Lübben	2017	2	70–98	1.214–1.276
Motzen	2016	5	47–140	425–1.964
	2017	4	29–83	875–1.239

Gemarkung	Vertragsabschluss (Jahr)	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> WF Spanne
Schönefeld	2016	12	30–86	1.570–3.007
	2017	56	32–89	1.551–3.396
	2018	19	37–109	1.845–4.191
Wildau	2016	3	65–90	1.310–1.354
	2017	4	61–101	1.250–1.557
	2018	7	42–89	1.345–2.378
Zeuthen/ Miersdorf	2016	8	54–167	1.129–2.994
	2017	9	39–167	1.069–3.635
	2018	8	57–107	1.227–2.981

WF = Wohnfläche, \* Doppel- und Reihenhäuser

Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen. Zum Ausstattungsgrad neu gebauter Wohnungen gehört in der Regel auch ein PKW-Stellplatz im Freien oder in einer Tiefgarage.

Für die Jahre 2017 und 2018 konnten Preisanteile für Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien aus 109 Kaufverträgen über Wohnungseigentum ermittelt werden. Die registrierten Preisanteile bewegen sich zwischen 3.000 und 15.000 € je Stellplatz.

Tabelle 9-5 Saniertes Wohnungseigentum (Altbau)

Gemarkung	Vertragsabschluss (Jahr)	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> WF Spanne
Bestensee	2018	3	82–83	1.493–1.512
Lübben	2017	3	64–96	515–1.484*
Niederlehme	2017	1	80	969
Senzig	2016	2	72–91	1.725–1.847
Wildau	2016	2	61–70	909–1.142
	2017	1	125	1.575
	2018	1	35	1.657

WF = Wohnfläche, \* auch Doppel- und Reihenhäuser

### 9.1.3 Liegenschaftszinssatz Roh- und Reinertragsfaktor

Zur einheitlichen Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurden folgende Rahmenbedingungen vom Arbeitskreis Liegenschaftszinssätze der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg festgelegt und hier bei der Ermittlung der Zinssätze angehalten.

Tabelle 9-6 Modell

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre				
Restnutzungsdauer	> 20 Jahre				
Verwaltungskosten (je Wohnung)	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €		
Instandhaltungskosten	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	
	ab 01.01.2016	11,0 €/m <sup>2</sup>	83 €	25 €	25 €
	ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>	84 €	25 €	
ab 01.01.2018	11,3 €/m <sup>2</sup>	85 €	25 €		
Mietausfallwagnis (Wohnen)	2 %				
Alterswertminderung	Linear				

Es wurden nur Verkaufsfälle von Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern herangezogen deren Bestandsmieten bekannt waren.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2016 bis 2018 im Berliner Umland 39 Verkaufsfälle auswertbar.

Tabelle 9-7 Liegenschaftszinssatz Wohnungseigentum Merkmale – Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	4,40–9,95	6,70
Restnutzungsdauer Jahre	35–62	56
Wohnfläche m <sup>2</sup> je Wohnung	35–180	61
Baujahr	1930–1998	1990
Liegenschaftszinssatz	0,4–5,3	2,7

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und den Weiteren Metropolenraum ohne kreisfreie Städte vor, die im Marktbericht 2018 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 9-8 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland	39	2,7 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland ohne Potsdam	399	3,6 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Weiterer Metropolenraum mit kreisfreie Städte	191	4,6 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für Wohnungseigentum abgeleitet werden.

Tabelle 9-9 Roh- und Reinertragsfaktoren Wohnungseigentum

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren Berliner Umland	39	14,7–36,1	23,7
Reinertragsfaktoren Berliner Umland	39	18,1–58,6	31,9

## 9.2 Teileigentum

Unter Teileigentum versteht man Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes, welche nicht zu Wohnzwecken dienen (z. B. Büroräume, Geschäfte).

Für den Berichtszeitraum liegen für diesen Teilmarkt drei Kauffälle vor. Eine solide Aussage lässt sich aus den vorliegenden Daten nicht ableiten.

## 10. Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben.

Aus der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen lassen sich keine Rückschlüsse auf das tatsächliche Planungsrecht für einzelne Grundstücke ableiten.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwertzonen werden so abgegrenzt, dass lagebedingte Bodenwertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind.

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt. Darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.

Die Gutachterausschüsse in Brandenburg ermitteln und beschließen die Bodenrichtwerte flächendeckend für jedes vergangene Kalenderjahr zum Stichtag 31. Dezember.

Im Landkreis Dahme-Spreewald sind die Bodenrichtwerte gemäß § 193 und § 196 BauGB, § 10 ImmoWertV, § 12 BbgGAV sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie<sup>28</sup> (RL BRW-BB) durch den Gutachterausschuss in der Sitzung vom 25. Januar 2019 ermittelt und zum Stichtag 31. Dezember 2018 beschlossen worden.

---

<sup>28</sup> Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) vom 20.09.2011, zuletzt geändert am 16.03.2016

## 10.1 Allgemeine Informationen

### 10.1.1 Veröffentlichung

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.<sup>29</sup>

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte für den Landkreis Dahme-Spreewald erfolgt über das Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ im Internet.

### 10.1.2 Produkte und Bereitstellungsformen

#### Amtliches Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“

Seit dem 18. Januar 2016 ist das amtliche Bodenrichtwertauskunftsportal „BORIS Land Brandenburg“ der Gutachterausschüsse und der LGB unter der Internetadresse <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/> öffentlich freigegeben worden.

Im Bodenrichtwert-Portal können alle Bodenrichtwerte im Land Brandenburg zum aktuellen Stichtag sowie auch für zurückliegende Ermittlungsstichtage ab dem 1. Januar 2010 eingesehen und abgerufen werden.

Mit der Änderung der BbgGAGebO zum 1. März 2019 ist die Nutzung des Bodenrichtwert-Portals "BORIS Land Brandenburg" vollständig entgeltfrei, so dass dort ein automatisierter Einzelabruf von amtlichen Bodenrichtwertinformationen im PDF-Format direkt aus dem Bodenrichtwert-Portal ohne Anmeldung angeboten werden kann.

Grafik 10-1 Bildschirmansicht Bodenrichtwert-Portal BORIS und Beispiel einer abrufbaren Bodenrichtwertinformation

The image displays two screenshots from the BORIS Land Brandenburg website. The left screenshot shows a map interface with a search bar and a list of properties with their respective soil value codes (e.g., 40 B SB, 70 B SB, 90 B SB, 98 B SB, 99 B SB, 100 B SB). The right screenshot shows a detailed PDF report for a specific property, including a table of data and a small map of the area.

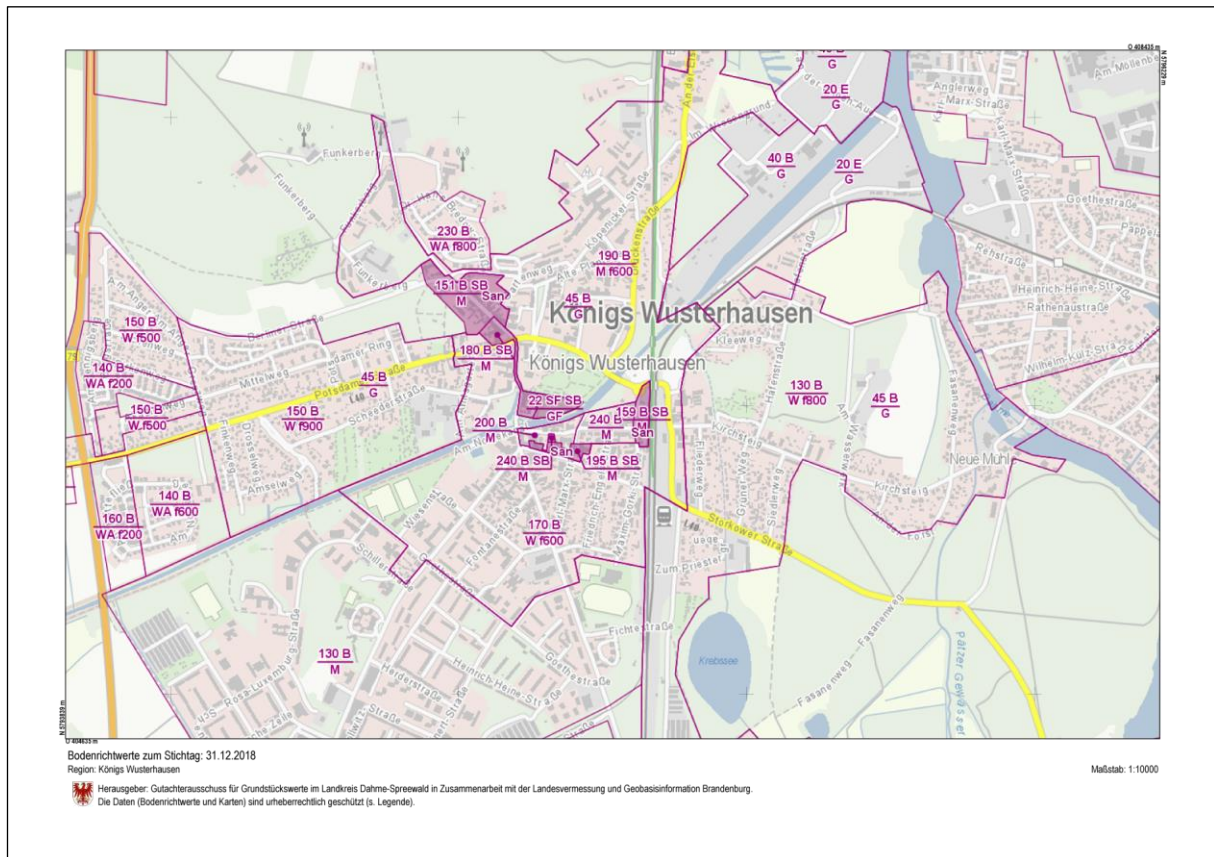
BORIS erlaubt damit einen visuellen Einblick in die Bodenrichtwerte auf verschiedenen Darstellungsgrundlagen. Ferner steht eine Ortssuche zur Verfügung. Die Ortssuche ermöglicht eine Suche nach beliebigen Gebieten. Hierbei ist es möglich, eine Adresse (Straße, PLZ und Hausnummer) oder eine Flurstücksnummer (Katasterangaben) einzugeben. Für die Bodenrichtwertdarstellung werden eine Zeichenerklärung und Informationen zu den dargestellten Bodenrichtwerten und deren wertbeeinflussenden Merkmalen in separaten Erläuterungen angeboten.

<sup>29</sup> § 196 Abs. 3 BauGB

## Amtliche Bodenrichtwertkarten

Neben dem entgeltfreien Bezug von amtlichen Bodenrichtwerten im amtlichen Bodenrichtwertportal können Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte auch über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden. Das Gebiet und der Maßstab sind frei wählbar. Als Ausgabeform kann zwischen digitaler PDF-Datei oder Ausdruck auf Papier gewählt werden.

Grafik 10-2 Beispiel eines amtlichen Bodenrichtwertkartenauszuges



Bodenrichtwertkartenauszüge sind gebührenpflichtig. Die Kosten für die Ausgabe als PDF-Datei betragen zwischen 15 und 37 € je Kartenauszug, für gedruckte Karten liegen die Kosten zwischen 15 und 50 € je Kartenauszug in den Formaten DIN A4 bis A0.

## Schriftliche und mündliche Auskünfte über Bodenrichtwerte

Über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind schriftliche oder mündliche Bodenrichtwertauskünfte für den Bereich des Landkreises erhältlich.

Schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte sind gebührenpflichtig. Die Kosten betragen 15 € je angefangene Viertelstunde. Mündliche Auskünfte sind für die erste Viertelstunde gebührenfrei.

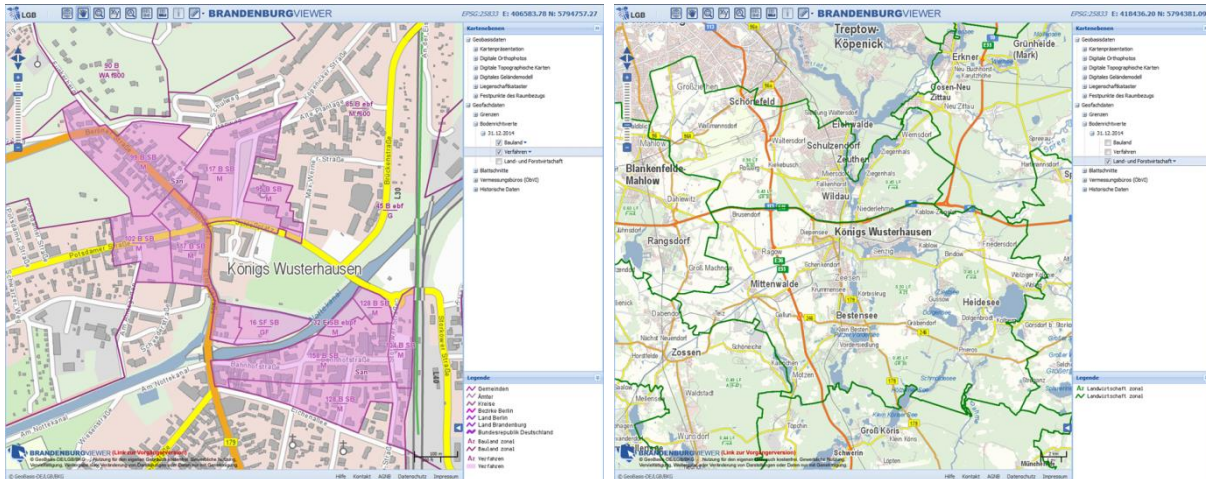


## Brandenburg-Viewer

Der Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) stellt auch weiterhin die Bodenrichtwerte im Brandenburg-Viewer bereit. Jedoch werden hier nur die aktuellen Bodenrichtwerte angezeigt. Internetadresse <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

Zu den im Brandenburg-Viewer angebotenen Geobasisdaten gehören u. a. Topographische Karten, ALKIS<sup>30</sup> und Luftbilder. Diese können einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen überlagert werden.

Grafik 10-3 Bildschirmsichten des BRANDENBURGVIEWER, Ausschnitt für Königs Wusterhausen, Bauland und Land- und Forstwirtschaft



<sup>30</sup> ALKIS<sup>®</sup> steht für Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

## Geoportal Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landkreis Dahme-Spreewald hat am 2. April 2014 in seinem frei zugänglichen „Geoportal“ erstmals die Bodenrichtwerte des Landkreises als Webkarte bereitgestellt.

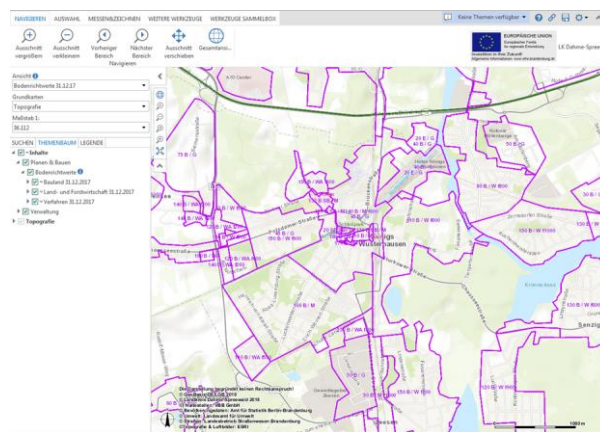
Internetadresse

[https://www.dahme-spreewald.info/de/Buergerservice/Geoportal\\_&\\_Karten/348.html](https://www.dahme-spreewald.info/de/Buergerservice/Geoportal_&_Karten/348.html)

Webkarte: Bodenrichtwerte

Daneben werden im Geoportal eine Webkarte für den Grundstücksmarkt sowie weitere Webkarten mit verschiedenen Themen: beispielsweise Kreiskarte, Verwaltungskarte, Planen und Bauen, Tourismus sowie Bildung und Soziales kostenfrei angeboten. Die Webkarten und deren Ausdrücke sind nicht als Unterlagen bei Rechtsgeschäften oder als Nachweis in Verfahren vor Behörden geeignet.

Grifik 10-4 Geoportal – Webkarte Grundstücksmarkt mit Ansicht der Bodenrichtwerte



Weitere Bereitstellungsformen der Bodenrichtwerte:

- Web-Map-Service-Bodenrichtwerte
- Bodenrichtwertdatensätze als CSV und XML

## 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

### 10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands, wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt und enthalten damit die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG).

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstückszuschnitt, sowie der Lage bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes oder durch die geltende Bauleitplanung bestimmt und entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gekennzeichnet. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke und durch die Angabe der Geschossflächenzahl (Geschossfläche zu Grundstücksfläche z.B. 0,3) und die Anzahl der Geschosse (z.B. II) ausgedrückt.

In Auswertung der im Jahr 2018 in die Automatisierte Kaufpreissammlung eingegangenen Kaufverträge konnten aktuell 392 Bodenrichtwerte für Bauland ermittelt werden, wovon dreizehn erstmals bestimmt werden konnten. Die einzelnen Änderungen zum Vorjahr können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Tabelle 10-1 Anzahl der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte	Wohn- und Mischgebiet	Gewerbe	Erholung	Summe
unverändert	160	36	18	214
gestiegen	145	7	6	158
gefallen	1	2	2	5
neu	7	5	1	13
Summe	313	50	27	390

Die Werte im Weiteren Metropolenraum zeigten sich stabil bis leicht steigend. Eine Ausnahme bildet die Gemeinde Bestensee mit Bodenrichtwertsteigerungen bis zu 88%. Im Berliner Umland mit deutlich höherem Preisniveau sind die Bodenrichtwerte für Wohn- und Mischgebiete im fünften Jahr hintereinander deutlich gestiegen.

Bodenrichtwerte werden im Land Brandenburg nach einer einheitlichen Legende wie folgt dargestellt:

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{wertbeeinflussende Merkmale}}$$

Die wertbeeinflussenden Merkmale ergeben sich aus:

- Art der baulichen Nutzung
- Abweichendem Entwicklungszustand
- Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung

## - Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

## Beispiele:

50 B ebf	50 €/m <sup>2</sup> , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach KAG
W f800	Wohnbaufläche, Grundstücksfläche 800 m <sup>2</sup>
85 B	85 €/m <sup>2</sup> , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei
WA f400	Allgemeines Wohngebiet, Grundstücksfläche 400 m <sup>2</sup>
30 B ebf	30 €/m <sup>2</sup> , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach KAG
SE f800	Sondergebiet für Erholung, Grundstücksfläche 800 m <sup>2</sup>
10 E ebpf	10 €/m <sup>2</sup> , Bauerwartungsland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach KAG
M	Gemischte Baufläche

## 10.2.2 Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

Durch den Gutachterausschuss wurden Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und für Forstwirtschaftsflächen mit Aufwuchs ermittelt.

Tabelle 10-2 Anzahl der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte	Acker	Grünland	Forst mit Aufwuchs	Summe
unverändert	1	2	1	4
gestiegen	5	3	5	13
gefallen	1	2	1	4
neu	0	0	0	0
Summe	7	7	7	21

Das Wertniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Dahme-Spreewald ist im Jahr 2018 im Vergleich zu 2017 leicht gestiegen.

Die Bodenrichtwerte spiegeln nicht eindeutig die Bodenqualität der jeweiligen Gebiete wider. Die Lage, die Kaufkraft und das Verhältnis von knappen Angebot und hoher Nachfrage an Flächen überdecken bei der Preisfindung häufig die natürliche Ertragsfähigkeit.

Zur Auswertung für die Bodenrichtwerte wurden nur typisch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen über 0,2 ha in freier Feldlage herangezogen.

Kleinere und ortsnahe Flächen werden häufig zu höheren Preisen gehandelt und werden aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaft zur Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte nicht berücksichtigt.

## 10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Nach § 196 (1) Satz 5 BauGB sind auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln (besondere Bodenrichtwerte).

Die besonderen Bodenrichtwerte dienen der Vorbereitung und Durchführung wie z. B. städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Ein Antrag auf Bestimmung besonderer Bodenrichtwerte in einem Sanierungsgebiet kann sich auf die Ermittlung maßnahmenbeeinflusster Bodenwerte (Anfangswertzustand) beschränken oder auch Bodenwerte nach Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertzustand) umfassen.<sup>31</sup>

Die ermittelten Werte dienen der Ermittlung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden im Auftrag der zuständigen Städte Königs Wusterhausen, Lübben und Mittenwalde Anfangs- und Endwerte für Sanierungsgebiete ermittelt (siehe auch Kapitel 3.3). Diese wurden nur im Sanierungsgebiet Königs Wusterhausen auf Antrag der Stadt an den Stichtag 31.12.2018 angepasst.

<sup>31</sup> Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Praxishilfe, Seite 43, Mai 2008

## 11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

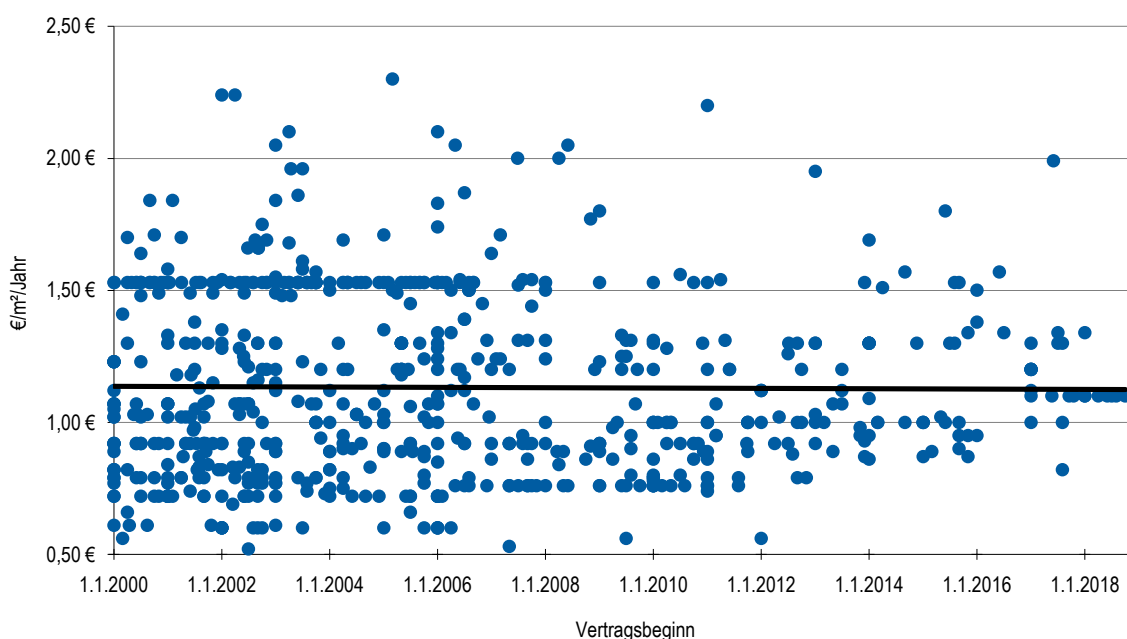
### 11.1 Nutzungsentgelte

Der Gesetzgeber hat mit der Einführung der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vorausgesetzt, dass überall dort, wo Erholungsgrundstücke im Sinne der Verordnung vorhanden sind, auch frei vereinbarte Nutzungsentgelte ausgehandelt werden. Nach umfangreichen Recherchen bei Ämtern, Gemeinden und Privatpersonen liegen dem Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl frei vereinbarter Entgelte vor, die eine solide Basis für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ableitung des ortsüblichen Nutzungsentgelts darstellen. Auskünfte zu frei vereinbarten Entgelten können gegen eine Gebühr bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden. Mittlerweile wurden ca. 9.000 Auskünfte aus der Sammlung der Nutzungsentgelte erteilt, sowie ca. 195 Gutachten zur Frage der ortsüblichen Nutzungsentgelte erstattet.

Im Berichtsjahr wurden sieben neu abgeschlossene Pachtverträge registriert. Zurzeit liegen dem Gutachterausschuss ca. 1.600 anonymisierte Verträge mit Vertragsabschluss seit 1990 aus dem gesamten Kreisgebiet vor.

Die Spanne der darin vereinbarten Entgelte für Erholungsnutzung liegt in der Regel zwischen 0,52 und 2,45 €/m<sup>2</sup>/Jahr, wobei jedoch vereinzelt stärkere Abweichungen von diesen Werten zu verzeichnen sind. Signifikante Unterschiede zwischen dem äußeren Entwicklungsraum und dem engeren Verflechtungsraum lassen sich bezüglich der Wertspanne und des daraus resultierenden Mittels nicht allgemein ableiten. Die aufgeführten Spannen umfassen alle Erholungslagen (inklusive Uferlagen) ohne Berücksichtigung der konkreten bauplanungsrechtlichen Situation. Eine extremwertbereinigte Untersuchung der vorliegenden Werte ab dem Jahr 2000 führt zu einem einfachen Mittel von 1,12 €/m<sup>2</sup>/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 m<sup>2</sup>. Betrachtet man dagegen nur den Zeitraum der letzten fünf Jahre (63 Werte) so ergibt sich ein leicht höherer Mittelwert von 1,16 €/m<sup>2</sup>/Jahr.

Grafik 11-1 Vereinbarte Entgelte



Eine fortgesetzte Untersuchung der vereinbarten Entgelte auf Abhängigkeit in Bezug auf die Flächengröße hat nachgewiesen, dass generell für Erholungsgrundstücke bis zu einer Größe von ca. 1.600 m<sup>2</sup> nahezu flächenunabhängige Entgelte gezahlt werden. Aktuelle Daten zeigen jedoch für einzelne Regionen den Trend, für deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächengrößen niedrigere Entgelte pro m<sup>2</sup> zu vereinbaren.

## 11.2 Mieten

### 11.2.1 Wohnen

Für die Städte und Gemeinden des Landkreises Dahme-Spreewald gibt es keine (qualifizierten) Mietspiegel.

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete i. S. § 558 Abs. 2 BGB, soweit sie von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (§ 558c Abs. 1 BGB). Er soll im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden (§ 558c Abs. 3 BGB). Nach vier Jahren ist ein qualifizierter Mietspiegel neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2 BGB).

Dem Gutachterausschuss stehen rd. 2.550 Angaben zu Neuabschlussmieten von gewerblichen und privaten Vermietern aus dem Zeitraum 2016 bis 2018 zur Verfügung. Sie können nur einen Anhaltspunkt für das übliche Mietniveau in den genannten Orten des Kreises bilden. Die Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, einen Mietspiegel erstellen.

Nachstehend werden ausgewählte Vergleichsmieten in anonymisierter Form veröffentlicht. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Neuabschlussmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilien- sowie Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2016 bis 2018.

Dargestellt werden monatliche Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche bei nicht preisgebundenem Wohnraum. Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sind nicht enthalten. Ebenso unberücksichtigt bleiben etwaige Möblierungs-, Untermiet- oder sonstige Zuschläge, etwa wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken.

Für den Bereich des preisfreien Wohnungsbaurechts gibt es keine zwingend anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften für die Berechnung der Wohnfläche. Bei den dargestellten Objekten wurde die Wohnfläche von den Vermietern benannt. Die Berechnungsgrundlage ist nicht bekannt.

Die Daten sollen lediglich der allgemeinen Orientierung dienen und erfüllen nicht die gesetzlichen Kriterien zur Mieterhöhungsbegründung nach § 558a BGB.

Durch den Gutachterausschuss wurden bei der Abfrage zu den Mieten die nachgenannten Parameter für eine möglichst einheitliche Auswertung vorgegeben:

## Sanierungs- / Bauzustand

Kriterien: Heizung, Fenster, E-Anlage nach DIN, Fassade-Volldämmung, Dach, Fliesen im Nassbereich, Hausinstallation, Sanitärinstallation

Tabelle 11-1

<b>Zustand</b>	<b>erfüllte Kriterien</b>
unsaniert	kein Kriterium erfüllt
teilsaniert	ein bis vier Kriterien erfüllt
saniert	mindestens fünf Kriterien erfüllt
voll saniert	alle Kriterien erfüllt – Neubaustandard

Tabelle 11-2 Ausstattung

<b>Ausstattungsgrad</b>	<b>vorhandene Ausstattung</b>
einfach	WC + Bad/Dusche + Einzelöfen
mittel	WC + Bad/Dusche + Sammelheizung
gehoben	WC + Bad/Dusche + Sammelheizung + Zusatzausstattungen

## Besonderheiten

Seeblick, Bootssteg, Gartennutzung, zentrale Lage und weitere.



Tabelle 11-3 Wohnmieten

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
Bestensee (139)	5,60–6,50 Ø 6,12	58–69 Ø 61	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	6,48–7,38 Ø 6,82	30–90 Ø 56	mittel–gehoben	MFH, AB, vollsaniert
	6,00–7,15 Ø 6,64	< 40 Ø 36	mittel	MFH, PB, teilsaniert
	4,80–7,25 Ø 5,86	41–70 Ø 59		
	5,30–6,22 Ø 5,74	> 70 Ø 76		
	9,56 Ø 9,56	< 40 Ø 33	gehoben	MFH, PB, vollsaniert
	8,56–8,94 Ø 8,67	41–70 Ø 63		
	5,58–7,59 Ø 6,66	47–90 Ø 64	mittel	MFH, NB
	6,56–7,00 Ø 6,86	39–55 Ø 48	gehoben	MFH, NB
	10,20–10,50 Ø 10,30	87–94 Ø 91	gehoben	MFH, NB, Garten- nutzung
	6,15–6,39 Ø 6,27	108 Ø 108	mittel	DHH, NB
Eichwalde (18)	7,39–8,29 Ø 7,84	82–115 Ø 99	gehoben	MFH, AB, vollsaniert
	7,14–10,53 Ø 8,68	42–118 Ø 79	gehoben	MFH, NB
Heideblick, OT Walddrehna (11)	4,17–4,62 Ø 4,35	48–106 Ø 59	einfach–mittel	MFH, PB, saniert
Heidensee, OT Bindow (5)	7,42–8,20 Ø 7,88	67–89 Ø 75	mittel	WGH, AB, vollsaniert, Gartennutzung
Heidensee, OT Friedersdorf (3)	5,20–7,02 Ø 6,11	34–63 Ø 49	mittel	MFH, PB, teilsaniert
	5,76 Ø 5,76	52 Ø 52	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Kolberg (3)	4,87–6,48 Ø 5,54	50–81 Ø 65	mittel	MFH, AB, teilsaniert,

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
Königs Wusterhausen (930)	5,30 Ø 5,30	< 40 Ø 38	einfach	MFH, AB, unsaniert
	3,50–5,80 Ø 5,4,62	41–70 Ø 53		
	3,50–4,00 Ø 3,83	> 70 Ø 82		
	3,49–4,81 Ø 4,39	42–81 Ø 60	mittel	MFH, AB, unsaniert
	5,99–7,02 Ø 6,25	33–49 Ø 41	einfach	MFH, AB, teilsaniert
	5,21–7,05 Ø 6,46	34–69 Ø 58	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	7,65–8,55 Ø 8,05	60–61 Ø 61	gehoben	MFH, AB, teilsaniert
	5,84–7,78 Ø 7,13	41–70 Ø 47	mittel	MFH, AB, saniert
	5,84–6,00 Ø 5,94	> 70 Ø 74		
	4,12–7,02 Ø 6,28	< 40 Ø 33	einfach–mittel	MFH, AB, vollsaniert
	3,58–7,49 Ø 6,38	41–70 Ø 55		
	6,01–6,99 Ø 6,51	> 70 Ø 79		
	3,50–5,26 Ø 4,10	34–77 Ø 57	einfach	MFH, PB, unsaniert
	3,64–6,49 Ø 5,53	< 40 Ø 33	mittel	MFH, PB, unsaniert
	4,01–7,34 Ø 5,61	41–70 Ø 61		
	2,85–6,49 Ø 5,13	> 70 Ø 75		
	5,22–6,41 Ø 5,58	< 40 Ø 32	mittel	MFH, PB, teilsaniert
	5,20–6,79 Ø 6,06	41–70 Ø 55		
	2,92–6,00 Ø 5,13	> 70 Ø 77		

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
	4,98–6,50 Ø 5,76	< 40 Ø 33	mittel	MFH, PB, saniert
	3,60–6,51 Ø 5,66	41–70 Ø 58		
	2,85–7,63 Ø 5,15	> 70 Ø 79		
	5,57–7,51 Ø 6,63	41–70 Ø 53	gehoben	MFH, PB, saniert
	5,00–7,51 Ø 6,04	< 40 Ø 34	mittel	MFH, PB, vollsaniert
	5,00–7,50 Ø 6,14	41–70 Ø 57		
	2,72–6,81 Ø 5,41	> 70 Ø 77		
	6,00 Ø 6,00	< 40 Ø 35	einfach–mittel	MFH, NB
	5,65–6,70 Ø 6,10	41–70 Ø 54		
	6,00–6,50 Ø 6,25	> 70 Ø 75		
	9,50 Ø 9,50	< 40 Ø 38	gehoben	MFH, NB
	5,73–11,02 Ø 8,77	41–70 Ø 60		
	8,60–11,01 Ø 10,39	> 70 Ø 81		
Königs Wusterhausen, OT Diepensee (3)	5,90–6,28 Ø 6,15	unbekannt	mittel	MFH, NB
Königs Wusterhausen, OT Kablow (6)	5,71–7,01 Ø 6,14	31–69 Ø 52	mittel	MFH, PB, saniert–vollsaniert
Königs Wusterhausen, OT Niederlehme (96)	6,01 Ø 6,01	31 Ø 31	einfach	MFH, AB, unsaniert
	5,00–7,00 Ø 5,84	52–80 Ø 60	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	5,25–7,50 Ø 6,08	37–80 Ø 54	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	5,00–6,50 Ø 5,94	31– 40 Ø 36	mittel	MFH, PB, teilsaniert

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
	5,00–6,51 Ø 5,67	41–68 Ø 60		
Königs Wusterhausen, Neue Mühle (3)	7,50–8,00 Ø 7,67	70–92 Ø 85	gehoben	MFH, NB, tlw. Seeblick
Königs Wusterhausen, OT Senzig (1)	6,96 Ø 6,96	160 Ø 160	mittel	EFH, NB
Königs Wusterhausen, OT Wernsdorf (4)	7,50 Ø 7,50	32 Ø 32	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	6,47–8,00 Ø 7,32	30–92 Ø 51	mittel	MFH, AB, saniert, tlw. Gartennutzung
Königs Wusterhausen, OT Zeesen (1)	6,83 Ø 6,83	84 Ø 84	mittel	MFH, NB, Terrasse
Königs Wusterhausen, OT Zernsdorf (22)	5,50–6,68 Ø 6,08	49–106 Ø 69	einfach	MFH, AB, teilsaniert
	5,50–7,39 Ø 6,97	63 Ø 63	gehoben	MFH, AB, vollsaniert
	5,79–7,09 Ø 6,26	31–62 Ø 51	mittel	MFH, PB, saniert
	5,58–6,00 Ø 5,70	31–61 Ø 51	mittel	MFH, PB, vollsaniert
Lieberose/ Oberspreewald (1)	5,52 Ø 5,52	58 Ø 58	mittel	EFH, AB, vollsaniert
Lieberose/ Oberspreewald, Alt Zauche (1)	3,84 Ø 3,84	104 Ø 104	einfach	EFH, AB, Garten, Carport
Lieberose/ Oberspreewald, Goyatz (2)	5,50–6,20 Ø 5,85	63–72 Ø 68	mittel	MFH, AB, vollsaniert
Luckau (2)	6,90–7,00 Ø 6,95	40–49 Ø 45	mittel	MFH, AB, vollsaniert
Luckau, OT Uckro (2)	3,44–4,19 Ø 3,82	81–215 Ø 148	gehoben	MFH, NB
Lübben, OT Hartmannsdorf (1)	6,25 Ø 6,25	120 Ø 120	gehoben	DHH, NB
Lübben, OT Lubolz (1)	4,40 Ø 4,40	85 Ø 85	einfach	MFH, AB, teilsaniert, Gartennutzung, Stellplatz

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
Lübben, OT Treppendorf (7)	5,38–6,98 Ø 6,32	37–94 Ø 4,40	einfach	MFH, AB, saniert, Gartennutzung, Stellplatz
	6,65 Ø 6,65	193 Ø 193	gehoben	EFH, AB, vollsaniert, Gartennutzung, Stellplatz
Lübben, OT Radensdorf (13)	6,70 Ø 6,70	38 Ø 38	mittel	EFH, AB, saniert, Stellplatz
	6,15–6,34 Ø 6,25	106–122 Ø 114	mittel	EFH, NB
	5,10 Ø 5,10	51–63 Ø 59	mittel	MFH, PB, saniert
Lübben, Stadtlagen (621)	5,22–7,07 Ø 6,19	41–96 Ø 64	einfach	MFH, AB, saniert
	5,20–5,70 Ø 5,50	< 40 Ø 35	mittel	MFH, AB, saniert
	4,80–6,55 Ø 5,60	41–70 Ø 59		
	4,00–6,49 Ø 5,41	> 70 Ø 92		
	7,52–9,05 Ø 8,54	21–25 Ø 23	einfach	MFH, AB, teilsaniert, WG-Zimmer
	6,02–6,95 Ø 6,64	< 40 Ø 35	einfach	MFH, AB, teilsaniert
	6,03–7,05 Ø 6,50	41–70 Ø 49		
	4,54–6,34 Ø 5,46	> 70 Ø 87		
	5,71–6,65 Ø 6,18	< 40 Ø 33	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	5,00–6,12 Ø 5,67	41–70 Ø 56		
	5,90 Ø 5,90	> 70 Ø 78		
	8,00 Ø 8,00	< 40 Ø 22	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	5,71–7,50 Ø 6,58	41–70 Ø 59		
	5,30–7,50 Ø 6,20	> 70 Ø 88		

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
	5,40 Ø 5,40	< 40 Ø 30	gehoben	MFH, PB, saniert, FST
	5,00–5,60 Ø 5,37	41–70 Ø 56		
	5,00–5,40 Ø 5,14	> 70 Ø 98		
	5,20–5,70 Ø 5,54	< 40 Ø 30	mittel	MFH, PB, saniert
	5,00–5,70 Ø 5,37	41–70 Ø 52		
	5,20–5,50 Ø 5,31	> 70 Ø 74		
	8,05 Ø 8,05	< 40 Ø 35	mittel	MFH, NB
	3,64–6,70 Ø 5,48	41–70 Ø 53		
	5,38–6,00 Ø 5,63	> 70 Ø 86		
	5,48–7,29 Ø 6,25	41–70 Ø 57	gehoben	MFH, NB
	5,48–7,20 Ø 6,28	> 70 Ø 93		
	4,29–6,41 Ø 5,53	52–70 Ø 63	einfach–mittel	EFH, AB, teilsaniert
	6,49–6,90 Ø 6,70	97–116 Ø 107	gehoben	EFH, NB
	6,33 Ø 6,33	90 Ø 90	mittel	DHH, NB
	6,47 Ø 6,47	109 Ø 109	mittel	RH, AB, vollsaniert
Mittenwalde (22)	4,26–7,54 Ø 5,79	45–84 Ø 56	mittel	MFH, AB, un- bzw. teilsaniert
	5,84–7,25 Ø 6,76	70–79 Ø 74	mittel	MFH, AB, saniert, tlw. Gartennutzung
	5,83–6,31 Ø 6,06	47–66 Ø 60	mittel–gehoben	MFH, AB, vollsaniert
	6,07–8,49 Ø 7,40	45–98 Ø 68	mittel	MFH, NB

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
Mittenwalde, OT Gallun (2)	4,56 Ø 4,56	90 Ø 90	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	6,11 Ø 6,11	46 Ø 46	mittel	MFH, NB
Mittenwalde, OT Schenkendorf (2)	1,83–1,90 Ø 1,87	52–105 Ø 79	einfach	MFH, AB, teilsaniert
Schenkenländchen, Groß Köris (17)	4,59–6,75 Ø 5,43	26–89 Ø 62	mittel	MFH, AB, teilsaniert–saniert
	9,19–10,82 Ø 9,52	74–85 Ø 75	gehoben	MFH, NB, tlw. Gartennutzung
Schenkenländchen, Klein Köris (6)	10,00 Ø 10,00	79–110 Ø 94	gehoben	MFH, NB
Schenkenländchen, Halbe (11)	4,65–5,19 Ø 4,92	32–65 Ø 48	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	4,38–6,04 Ø 5,36	58–86 Ø 81	mittel	MFH, AB, saniert
Schenkenländchen, Märkisch Buchholz (12)	6,50–7,67 Ø 7,10	60–70 Ø 66	gehoben	MFH, AB, vollsaniert, zentrale Lage
	4,22–4,23 Ø 4,27	40–57 Ø 50	mittel	MFH, AB, saniert
Schenkenländchen, Schwerin (1)	5,60 Ø 5,60	75 Ø 75	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Schenkenländchen, Teupitz (12)	6,20–7,50 Ø 7,18	52–110 Ø 84	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	7,20–7,50 Ø 7,35	50–61 Ø 55	mittel	MFH, PB, vollsaniert
	6,20 Ø 6,20	95 Ø 95	mittel	RH, AB, vollsaniert
Schenkenländchen, Teurow (2)	4,60–7,89 Ø 6,24	48–70 Ø 59	gehoben	DHH, NB
Schenkenländchen, Tornow (7)	7,17–7,34 Ø 7,34	60 Ø 60	gehoben	EFH, AB, vollsaniert
	7,50 Ø 7,50	80 Ø 80	gehoben	MFH, NB, tlw. Gartennutzung

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
Schönefeld (42)	7,84–8,29 Ø 7,93	35–83 Ø 65	mittel	MFH, NB
	7,00–7,01 Ø 7,01	< 40 Ø 38	mittel	MFH, PB, saniert
	5,51–6,99 Ø 6,05	41–70 Ø 64		
	6,00–8,00 Ø 6,33	> 70 Ø 83		
Unterspreewald, Freiwald (3)	5,25–6,00 Ø 5,66	55–60 Ø 58	mittel	MFH, NB
Unterspreewald, Krausnick (1)	6,95 Ø 6,95	82 Ø 82	gehoben	EFH, AB, vollsaniert
Unterspreewald, Leibsch (1)	2,99 Ø 2,99	209 Ø 209	einfach	EFH, AB, unsaniert
Unterspreewald, Waldow (1)	4,48 Ø 4,48	64 Ø 64	einfach	MFH, AB, teilsaniert, Gartennutzung, Stellplatz
Wildau (489)	6,50–7,89 Ø 7,03	< 40 Ø 37	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	5,60–8,50 Ø 6,67	41–70 Ø 54		
	5,80–8,20 Ø 7,08	> 70 Ø 82		
	6,80–8,00 Ø 7,54	< 40 Ø 35	mittel	MFH, PB, teil- bis vollsaniert
	5,40–11,00 Ø 7,28	41–70 Ø 59		
	5,90–7,20 Ø 6,73	> 70 Ø 81		
	6,90–9,07 Ø 7,35	< 40 Ø 32		
	6,10–8,73 Ø 7,26	41–70 Ø 54	mittel	MFH, NB
	6,50–8,32 Ø 7,27	> 70 Ø 82	gehoben	MFH, NB
	7,18–10,49 Ø 7,54	< 40 Ø 36		
	6,93–9,87 Ø 8,71	41–70 Ø 58		



Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
	7,13–8,01 Ø 7,62	> 70 Ø 83		
	9,20–9,90 Ø 9,57	38–76 Ø 44	mittel	MFH, NB, Seniorenwohnung mit Concierge
	11,00–12,00 Ø 11,95	41–131 Ø 58	gehoben	MFH, NB, Seniorenwohnung mit Concierge
	6,66 Ø 6,66	135 Ø 135	gehoben	RH, NB, zentrale Lage, Gartennutzung
	10,70 Ø 10,70	103 Ø 103	gehoben	EFH, NB, zentrale Lage, Gartennutzung, Stellplatz
	11,29 Ø 11,29	124 Ø 124	gehoben	EFH, AB, vollsaniert
Zeuthen (4)	7,94–9,37 Ø 8,92	54–74 Ø 65	mittel	MFH, NB

\* (Anzahl) Mieten der Jahre 2015 bis 2017,

Abkürzungen: AB = Altbau (Baujahr vor 1990), Bj. = Baujahr, BK = Betriebskosten, DG = Dachgeschoss, DHH = Doppelhaushälfte, EBK = Einbauküche, EFH = Einfamilienhaus, Fbh = Fußbodenheizung, FST = Fahrstuhl, k. A. = keine Angabe, Klima = Klimaanlage, MFH = Mehrfamilienhaus, NB = Neubau (ab Baujahr 1990), PB = Plattenbau, REH = Reihenendhaus, RH = Reihenhaus, RMH = Reihenmittelhaus, TG = Tiefgarage, WGH = Wohn- / Geschäftshaus, ZFH = Zweifamilienhaus

In den S-Bahngemeinden und der Kernstadt Lübben ist eine Verknappung an Wohnmietobjekten festzustellen.

Seit einigen Jahren ist in den berlinnahen Städten und Gemeinden sowie einigen Städten des Weiteren Metropolenraumes ein anhaltend steigendes Mietpreisniveau zu verzeichnen. Aufgrund der verstärkten Nachfrage und vergleichsweise geringen Neubauaktivität im Geschosswohnungsbau in den vergangenen Jahren sind in 2017 vor allem in den Ortslagen mit S-Bahnanschluss deutliche Tendenzen einer Angebotsverknappung und daraus resultierend spürbar steigende Neuabschlussmieten festzustellen.

Bei günstigen Lagen, Apartments und kleineren Wohnungen mit weniger als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden erfahrungsgemäß höhere Mieten akzeptiert. Die Höhe der Nettokaltmiete wird in der Angebots- und Nachfragedynamik im Wesentlichen durch die Objektmerkmale: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bestimmt. Dabei zeichnet sich ab, dass die Makro- und Mikro-Lagemerkmale die wesentlichen Mietpreisdeterminanten darstellen. Grundsätzlich sind u. a. folgende Tendenzen feststellbar:

- Wohnungen in integrierten, historisch gewachsenen Wohnlagen werden stärker nachgefragt als solche in peripheren großflächigen Wohnparks
- Wohnungen mit guter infrastruktureller Anbindung, insbesondere im S-Bahnbereich und in landschaftlich reizvollen Lagen (wie z. B. Uferlagen) werden auf höherem Mietpreisniveau gehandelt als Objekte in weniger zentral gelegenen oder ländlichen Gemeinden
- Wohnungen mit Gartenanteil zur exklusiven Nutzung durch den Mieter werden mit Preiszuschlägen gehandelt

In der Stadt Lübben wird weiterhin eine relativ hohe Mietnachfrage allgemein und besonders nach Objekten im Grünen und in Wasserlage sowie Zentrumsnähe verzeichnet. Leerstände sind nur in geringem Maße und kurzzeitig zu verzeichnen.

### 11.2.2 Gewerbe

Zwischen den Parteien herrscht bei der Mietpreisbildung für Gewerbeflächen weitgehende Vertragsfreiheit. Die Höhe der Mietpreise wird wesentlich durch die Angebots- und Nachfragesituation auf den jeweiligen Märkten bestimmt. Für alle Flächenarten und Teilmärkte ist grundsätzlich festzustellen, dass der Nutzwert maßgeblich mietpreisdeterminierend wirkt.

Dem Gutachterausschuss liegen für den Landkreis Dahme-Spreewald keine zeitnah vereinbarten Mieten für Einzelhandels- und Büroflächen sowie für das produzierende Gewerbe vor.

Durch den aktuellen Gewerbemieten-Service der Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus wurden aktuelle Gewerbemieten für Königs Wusterhausen, Lübben (Spreewald), Schönefeld und Wildau veröffentlicht.

Auf Grund der unzureichenden Anzahl an Vergleichsmieten in der Mietpreissammlung der Geschäftsstelle verweisen wir hiermit auf den Gewerbemieten-Service der IHK.

### 11.3 Landwirtschaftliche Pachten

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden in der Regel keine landwirtschaftlichen Pachtverträge zugeleitet. Eine Auswertung bzw. Ausweisung von Vergleichspachten ist daher im Grundstücksmarktbericht nicht möglich. Auskünfte zu landwirtschaftlichen Pachten können beim Amt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft des Landkreises Dahme-Spreewald eingeholt werden.

## **12. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses**

### **12.1 Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald**

Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges, unabhängiges, nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium, das jeweils für den Bereich eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt als Landeseinrichtung gebildet wird.

Der Gutachterausschuss hat den Auftrag:

- eine Kaufpreissammlung zu führen und auszuwerten,
- Bodenrichtwerte zu ermitteln,
- Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie Rechten an Grundstücken und ortsüblichen Nutzungsentgelten zu erstatten.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der betroffenen Gebietskörperschaft für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Dem Gutachterausschuss im Landkreis Dahme-Spreewald gehören derzeit Mitglieder aus den Berufsgruppen Architekten, Bauingenieure, Makler, Finanzökonomien und Vermessungsingenieure an.

Vorsitzender:

- Herr Kuse, Jürgen – Dipl.-Ing. Vermessung

Stellvertretende Vorsitzende:

- Frau Killiches, Judith – Dipl.-Ing. Geodäsie
- Frau Thätner, Anett – Dipl.-Ing. Geodäsie
- Herr Schiefelbein, Dirk – Dipl.-Ing. Vermessung

Ehrenamtliche Gutachter:

- Frau Ebert, Catherine – Dipl.-Ing. Geodäsie
- Frau Gostomzyk, Clarissa – öbuv Sachverständige
- Herr Grünberg, Dietmar – Makler
- Frau Lehmann-Menge, Eris – öbuv Sachverständige
- Herr Mießner, Lars – Staatlich geprüfter Hochbautechniker
- Herr Pundrich, Helmut – Dipl.-Ing. Bauwesen
- Herr Sehmsdorf, Hans-Georg – Verwaltungsmitarbeiter
- Frau Stary, Katrin – Dipl.-Ing. Geodäsie
- Herr Wehner, Maik – Dipl.-Ing. Architektur, Makler
- Herr Werling, Ullrich – Dipl.-Kaufmann (FH)
- Herr Zebitz, Bernd – Dipl.-Ing. Bauwesen

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:

- Frau Brune, Anette – Finanz-Ökonom
- Herr Michaelis, Jens – Dipl.-Finanzwirt

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wirken Frau Brune und Herr Michaelis als Mitarbeiter des Finanzamtes mit.

Zur Entscheidungshilfe werden den Sozial- und Arbeitsämtern auf Antrag überschlägige Wertermittlungen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellt. Diese überschlägigen Wertangaben sind keine Verkehrswerte im Sinne von § 194 BauGB.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald wurde im Jahr 2018 mit der Erstellung von 31 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 26 Gutachten und überschlägige Wertermittlungen abschließend bearbeitet werden.

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die ihren Sitz beim Kataster- und Vermessungsamt hat. Hauptaufgabe der Geschäftsstelle ist die Vorbereitung der Arbeit des Gutachterausschusses. Danach werden unter anderem folgende Aufgaben von der Geschäftsstelle erledigt:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Zusammenarbeit bei der Führung der Kaufpreissammlung mit dem Finanzamt
- Abgabe anonymisierter Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung des berechtigten Interesses
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung und Bekanntgabe der Ergebnisse der Bodenrichtwertermittlung
- Beschaffung der für die Erarbeitung eines Gutachtens erforderlichen Unterlagen und Vorbereitung der Gutachterausschusssitzungen
- Sammlung und Auswertung von frei vereinbarten Pachtverträgen zur Nutzungsentgeltverordnung
- Erteilung von Auskünften zum Grundstücksmarkt
- Vorbereitung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten

Die Basis der Übersicht über den Grundstücksmarkt ist die Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle. Zu ihrer Führung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden (§ 195 BauGB). Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende und preis- bzw. wertbeeinflussende Daten ergänzt. Die als Ergebnis der Auswertung gewonnenen Informationen werden in die Kaufpreissammlung übernommen und stellen damit die wichtigste Datenquelle für den Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle dar.

Im Berichtszeitraum erteilte die Geschäftsstelle ca. 2.500 Auskünfte in mündlicher oder schriftlicher Form. Schriftlich stellte die Geschäftsstelle 223 Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sowie 86 Auskünfte zu Bodenrichtwerten und der Pachtpreissammlung zur Verfügung. Weiterhin wurden 96 Grundstücksmarktberichte angefordert.

## 12.2 Oberer Gutachterausschuss

Die Bildung und Aufgabeninhalte des Oberen Gutachterausschusses regeln die §§ 22–26 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV). Zu den wesentlichen Aufgaben gehören die Erarbeitung eines jährlichen Grundstücksmarktberichtes für das Land Brandenburg, die Erstellung landesweiter Auswertungen und Analysen, die Bereitstellung von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung sowie die Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn ein Gutachten des zuständigen regionalen Gutachterausschusses bereits vorliegt.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen und führt auch keine Fachaufsicht aus.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) eingerichtet.

## 12.3 Rechtsgrundlagen

Wesentliche gesetzliche Grundlagen für die Einrichtung und die Tätigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)  
vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639),
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006; Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Dezember 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Brandenburgische Ertragswertwertrichtlinie (RL EW-BB)  
vom 04. August 2017 (Aktenzeichen: 03-13–584-87)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. April 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- Sachwertwertrichtlinie (SW-RL)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- Brandenburgische Sachwertwertrichtlinie (RL SW-BB)  
vom 31. März 2014 (Aktenzeichen: MI 13–584-85)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)  
vom 12. Mai 2010 (GVBl. II Nr. 27/10)
- Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)  
vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/2010 Nr. 51) zuletzt geändert am 21. Januar 2019 (GVBl. II Nr. 7)
- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG),  
vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586)
- Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)  
vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S.2010)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)
- Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht-Richtlinie – GMB-RL)  
vom 22. März 2019 (Aktenzeichen: 13–584-37)

## Anhang

### Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

**BAR****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Barnim**

Am Markt 1  
16225 Eberswalde  
Tel.: (03334) 2141946  
Fax: (03334) 2142946  
gutachterausschuss@kvbarnim.de

**LDS****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Dahme-Spreewald**

Reutergasse 12  
15907 Lübben (Spreewald)  
Tel.: (03546) 202760  
Fax: (03546) 201264  
gaa@dahme-spreewald.de

**EE****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Elbe-Elster**

Nordpromenade 4a  
04916 Herzberg (Elster)  
Tel.: (03535) 462706  
Fax: (03535) 462730  
gutachterausschuss@lkee.de

**HVL****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland**

Waldemardamm 3  
14641 Nauen  
Tel.: (03321) 4036181  
Fax: (03321) 40336181  
gaa@havelland.de

**MOL****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Märkisch-Oderland**

Klosterstraße 14  
15344 Strausberg  
Tel.: (03346) 8507460  
Fax: (03346) 8507469  
geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de

**OHV****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Oberhavel**

Rungestraße 20  
16515 Oranienburg  
Tel.: (03301) 6015581  
Fax: (03301) 6015580  
gutachterausschuss@oberhavel.de

**LOS-FF****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt  
Frankfurt (Oder)**

Spreeinsel 1, Haus L  
15848 Beeskow  
Tel.: (03366) 351710  
Fax: (03366) 351718  
gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de

**OPR****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin**

Kataster- und Vermessungsamt  
Neustädter Str. 14  
16816 Neuruppin  
Tel.: (03391) 6886211  
Fax: (03391) 6886209  
gutachter@opr.de

**PM****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Potsdam-Mittelmark**

Potsdamer Straße 18 A  
14513 Teltow  
Tel.: (03328) 318311  
Fax: (03328) 318315  
gaa@potsdam-mittelmark.de

**PR****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Prignitz**

Bergstraße 1  
19348 Perleberg  
Tel.: (03876) 713-791  
Fax: (03876) 713-794  
gutachterausschuss@lkprignitz.de

**SPN-OSL****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in den Landkreisen Spree-Neiße und Ober-  
spreewald-Lausitz**

Vom-Stein-Straße 30  
03050 Cottbus  
Tel.: (0355) 4991-2247  
Fax: (0355) 4991-2111  
gaa-spn-osl@lkspn.de

**TF****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Teltow-Fläming**

Am Nuthefließ 2  
14943 Luckenwalde  
Tel.: (03371) 6084299  
Fax: (03371) 6089221  
gutachterausschuss@teltow-flaeming.de

**UM****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Uckermark**

Kataster- und Vermessungsamt  
Dammweg 11  
16303 Schwedt / Oder  
Tel.: (03332) 5802313  
Fax: (03332) 5802350  
gaa@uckermark.de

**BRB****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Brandenburg an der Havel**

Kataster- und Vermessungsamt  
Klosterstraße 14  
14770 Brandenburg an der Havel  
Tel.: (03381) 586203  
Fax: (03381) 586204  
gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de

**CB****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Cottbus**

Fachbereich Geoinformation und  
Liegenschaftskataster  
Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus  
Tel.: (0355) 612 4213  
Fax: (0355) 61213 4203  
gutachterausschuss@cottbus.de

**P****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Potsdam**

Landeshauptstadt Potsdam  
Friedrich-Ebert-Str. 79/81  
14469 Potsdam  
Tel.: (0331) 2893182  
Fax: (0331) 289843183  
gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de

---

**Oberer Gutachterausschuss für Grund-  
stückswerte im Land Brandenburg**

Geschäftsstelle beim Landesbetrieb  
Landesvermessung und Geobasisinformation  
Brandenburg  
Robert-Havemann-Straße 4  
15236 Frankfurt (Oder)  
Tel.: (0335) 5582 520  
Fax: (0335) 5582 503  
oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de

**Landesvermessung und Geobasisinforma-  
tion Brandenburg (LGB)**

Landesbetrieb  
**- Kundenservice -**  
Heinrich-Mann-Allee 103  
14473 Potsdam  
Tel.: (03 31) 8844123  
Fax: (03 31) 8844126  
vertrieb@geobasis-bb.de

## Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte

### Landkreis Dahme-Spreewald Kreisverwaltung Lübben

Reutergasse 12  
15907 Lübben (Spreewald)  
Tel.: (03546) 200 - 0  
Fax: (03546) 20 - 1256  
[www.dahme-spreewald.de](http://www.dahme-spreewald.de)  
post@dahme-spreewald.de

---

### Gemeinde Bestensee

Eichhornstraße 4-5  
15741 Bestensee  
Tel.: (033763) 998 - 0  
Fax: (033763) 63489  
[www.bestensee.de](http://www.bestensee.de)  
buergerbuero@bestensee.de

### Gemeinde Eichwalde

Grünauer Straße 49  
15732 Eichwalde  
Tel.: (030) 67502 - 0  
Fax: (030) 67502 - 101  
[www.eichwalde.de](http://www.eichwalde.de)  
gemeinde@eichwalde.de

### Gemeinde Heideblick

Langengrassau  
Luckauer Straße 61  
15926 Heideblick  
Tel.: (035454) 881 - 0  
Fax: (035454) 881 - 88  
[www.heideblick.de](http://www.heideblick.de)  
gemeinde@heideblick.de

### Gemeinde Heidesee

OT Friedersdorf  
Lindenstraße 14 b  
15754 Heidesee  
Tel.: (033767) 795 - 0  
Fax: (033767) 795 - 10  
[www.heidesee-online.de](http://www.heidesee-online.de)  
post@gemeinde-heidesee.de

### Stadt Königs Wusterhausen

Schloßstraße 3  
15711 Königs Wusterhausen  
Tel.: (03375) 273 - 373  
Fax: (03375) 273 - 386  
[www.koenigs-wusterhausen.de](http://www.koenigs-wusterhausen.de)  
buergerservice@stadt-kw.de

### Amt Lieberose/Oberspreewald

Verwaltungsstandort Straupitz  
Kirchstraße 11  
15913 Straupitz  
Tel.: (035475) 863 - 0  
Fax: (035475) 863 - 65

Verwaltungsstandort Lieberose  
Markt 4  
15868 Lieberose  
Tel.: (033671) 638 - 0  
Fax: (035671) 638 - 78  
[www.lieberose-oberspreewald.de](http://www.lieberose-oberspreewald.de)  
amt@lieberose-oberspreewald.de

### Stadt Lübben (Spreewald)

Poststraße 5  
15907 Lübben (Spreewald)  
Tel.: (03546) 79 - 0  
Fax: (03546) 79 - 2560  
[www.luebben.de](http://www.luebben.de)  
info@luebben.de

### Stadt Luckau

Am Markt 34  
15926 Luckau  
Tel.: (03544) 5940  
Fax: (03544) 2948  
[www.luckau.de](http://www.luckau.de)  
stadt@luckau.de

### Gemeinde Märkische Heide

OT Groß Leuthen  
Schlossstraße 13 a  
15913 Märkische Heide  
Tel.: (035471) 851-0  
Fax: (035471) 851-17  
[www.maerkische-heide.de](http://www.maerkische-heide.de)  
info@maerkische-heide.de

### Stadt Mittenwalde

Rathausstraße 8  
15749 Mittenwalde  
Tel.: (033764) 898 - 0  
Fax: (033764) 898 - 50  
[www.mittenwalde.de](http://www.mittenwalde.de)  
post@mittenwalde.de



**Amt Schenkenländchen**

Markt 9  
15755 Teupitz  
Tel.: (033766) 689 - 0  
Fax: (033766) 689 - 58  
[www.amt-schenkenlaendchen.de](http://www.amt-schenkenlaendchen.de)  
sekretariat@amt-schenkenlaendchen.de

**Gemeinde Schönefeld**

Hans-Grade-Allee 11  
12529 Schönefeld  
Tel.: (030) 536720 - 0  
Fax: (030) 536720 - 80  
[www.gemeinde-schoenefeld.de](http://www.gemeinde-schoenefeld.de)  
info@gemeinde-schoenefeld.de

**Gemeinde Schulzendorf**

Richard-Israel-Straße 1  
15732 Schulzendorf  
Tel.: (033762) 431 - 0  
Fax: (033762) 431 - 66  
[www.schulzendorf.de](http://www.schulzendorf.de)  
gemeinde@schulzendorf.de

**Amt Unterspreewald**

Hauptsitz Golßen  
Markt 1  
15938 Golßen  
Tel.: (035452) 384 - 0  
Fax: (035452) 384 - 24

Nebensitz Schönwalde

OT Schönwalde  
Hauptstraße 49  
15910 Schönwald  
Tel.: (035474) 2060  
Fax: (035474) 525  
[www.unterspreewald.de](http://www.unterspreewald.de)  
sekretariat@unterspreewald.de

**Stadt Wildau**

Karl-Marx-Straße 36  
15745 Wildau  
Tel.: (03375) 5054 - 10  
Fax: (03375) 5054 - 71  
[www.wildau.de](http://www.wildau.de)  
stadt@wildau.de

**Gemeinde Zeuthen**

Schillerstraße 1  
15738 Zeuthen  
Tel.: (033762) 753 - 0  
Fax: (033762) 753 - 575  
[www.zeuthen.de](http://www.zeuthen.de)  
gemeinde@zeuthen.de

## Stichwortverzeichnis

- Abbauand 67  
 Abwasserentsorgung 45  
 Ackerland 53, 54, 55, 57, 117  
 Amtsgericht 23  
 Arrondierungsflächen 38, 47  
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 66  
 Außenbereich 38, 48, 49, 50, 65, 69, 103  
 Autobahnflächen 63  
 Bauerwartungsland 26, 41, 43, 44, 64, 110, 116  
 Baugeschehen 16  
 Baugrundstücke 28, 29, 30, 37, 39, 40, 51  
 baureifes Land 26, 28, 43, 64, 115  
 begünstigtes Agrarland 62  
 Berliner Umland 9, 10, 11, 15, 20, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 43, 44, 46, 47, 49, 55, 61, 64, 65, 68, 70, 72, 73, 74, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 89, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 115  
 Bestandsschutz 48, 49, 103  
 Bestockung (Forstflächen) 53, 60, 61  
 Bevölkerung 10, 11, 12  
 Bodenpreisindexreihe 31, 33  
 Bodenrichtwertkarte 112  
 Bodenschätzung 56, 58  
 Brachland 67  
 Büroflächen 130  
 Campingplätze 50  
 Doppelhaushälften 16, 87, 89  
 Einfamilienhäuser 51, 72, 81, 83, 84, 85, 86  
 Einwohner 10, 11  
 Engerer Verflechtungsraum 118  
 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz 18  
 Erbbaurecht 51, 132  
 Erholungsflächen 35, 49  
 Erholungsobjekte 103  
 Feuerwache/Rettungswache 50  
 Flächenerwerbsverordnung 18, 53  
 Flughafen 13, 15, 63  
 Forst 67  
 Friedhofsgrünflächen 68  
 Gartenflächen 28, 48, 68, 121, 124  
 Gasversorgung 45  
 Geschosswohnungsbau 39, 40, 129  
 Gewerbeobjekte 25, 102  
 Grabenflächen 69  
 Grünflächen öffentliche 68  
 Grünflächen private 68  
 Grünland 53, 54, 55, 67, 117  
 Hinterland 48  
 Industrieobjekte 102  
 Kreisgebietsreform 9  
 Lagerplätze 69  
 landwirtschaftliche Betriebsgebäude 59  
 Landwirtschaftsanpassungsgesetz 18, 53  
 Liegenschaftszinssätze 71, 83, 84, 85, 93, 94, 95, 98, 99, 100, 101, 108  
 Mehrfamilienhäuser 40, 72, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96  
 Mieten 83, 95, 99, 101, 109, 118, 119, 129, 130  
 Nutzungsentgelte 118  
 Nutzungsentgeltverordnung 118, 132, 133  
 Ödland 53, 62  
 Pachten 118, 130  
 Parkflächen 68  
 Photovoltaik 41  
 Privatwege 65  
 Regenerative Energien 45  
 Reihenhäuser 16, 87, 89, 107  
 Rohbauand 26, 41, 42, 43, 44, 64, 110  
 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 18, 53, 133  
 Sachwert 83, 90  
 Sanierungsgebiet 17, 117  
 Schule 50  
 seenahes Bauland 39  
 Sportflächen 67  
 Sportplatzflächen 67  
 Stellplatz 48, 107, 124, 125, 128, 129  
 Straßen 65  
 Straßenflächen 63, 64, 65  
 Stromversorgung 45  
 Teiche und Seen 69  
 Teileigentum 24, 105, 109  
 Tourismus 15, 16, 114  
 Uferlage 29, 35, 37, 38, 39, 103, 118, 129  
 Umrechnungskoeffizienten 35, 36, 37, 39, 55  
 unbebaute Bauflächen 27  
 Unland 53, 62  
 Ver- und Entsorgung 45, 70  
 Verkehrsflächen 63, 64, 65  
 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 63  
 Wald 60, 67, 117  
 Wasserflächen 37, 69  
 Wassergrundstücke 37, 38, 48, 82  
 Wege 132  
 Weiterer Metropolenraum 9, 11, 22, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 40, 41, 43, 44, 46, 47, 64, 65, 68, 70, 72, 73, 74, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 99, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 109  
 Wohnbaugrundstücke 28, 31  
 Wohnflächenpreise 79, 89, 106  
 Wohnungseigentum 72, 105, 106, 107, 108, 109  
 Zwangsversteigerungen 23, 24  
 Zweifamilienhäuser 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80