

# **Grundstücksmarktbericht 2012**

## **Landkreis Dahme-Spreewald**



## Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Dahme-Spreewald  
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: [gaa@dahme-spreewald.de](mailto:gaa@dahme-spreewald.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de/LDS/](http://www.gutachterausschuesse-bb.de/LDS/)

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
im Landkreis Dahme-Spreewald  
Reutergasse 12  
15907 Lübben (Spreewald)

Gebühr: 30,00 €

Titelfoto: Technische Hochschule Wildau (FH)

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

## Nutzungsbedingungen für Grundstücksmarktberichte im automatisierten Abrufverfahren

Sehr geehrte Kundinnen und Kunden,

die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg stehen Ihnen seit dem 1. März 2019 kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren in digitaler Form (PDF) zur Verfügung. Damit gelten die in den Grundstücksmarktberichten bis 2017 angegebenen Nutzungsbedingungen für die Weiterverwendung und Vervielfältigung nicht mehr.

Für die Grundstücksmarktberichte im automatisierten Abrufverfahren gilt daher auch die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen. 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 [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de) mit anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:

© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2012, dl-de/by-2-0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de)

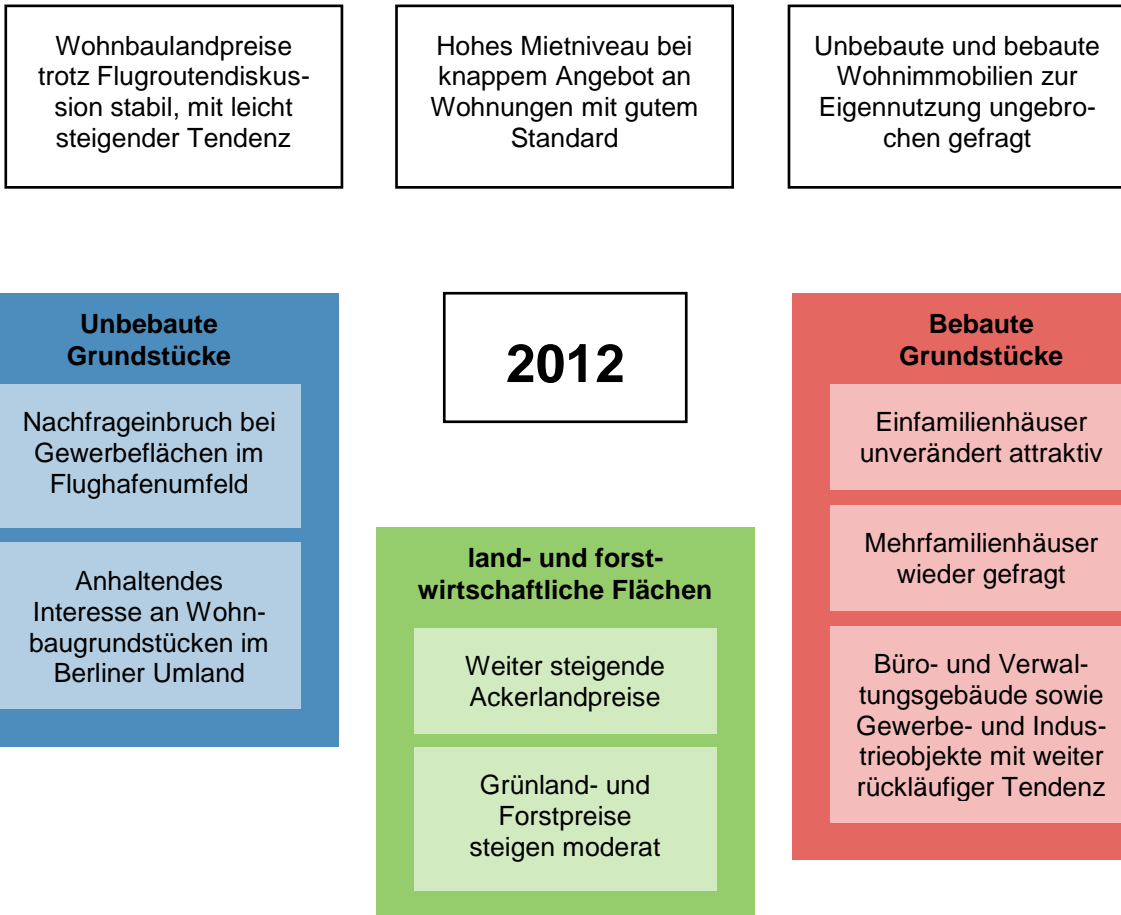
Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Impressum .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>8</b>
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	8
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung .....	13
3.3 Städtebauliche Sanierung.....	14
3.4 Stadtumbau .....	15
<b>4. Übersicht über die Umsätze.....</b>	<b>16</b>
4.1 Vertragsvorgänge .....	17
4.2 Geldumsatz .....	17
4.3 Flächenumsatz .....	18
4.4 Regionale Umsatzverteilung .....	19
4.5 Zwangsversteigerungen.....	20
4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe) .....	22
<b>5. Bauland.....</b>	<b>23</b>
5.1 Allgemeines .....	23
5.2 Individueller Wohnungsbau.....	24
5.2.1 Preisniveau .....	25
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	27
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	30
5.2.4 Ufergrundstücke .....	32
5.2.5 Seenähe Grundstücke .....	33
5.3 Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke .....	33
5.4 Gewerbliche Bauflächen .....	35
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	35
5.6 Sonstiges Bauland.....	38
5.6.1 Ver- und Entsorgung.....	38
5.6.2 Regenerative Energien .....	38
5.6.3 Arrondierungsflächen.....	40
5.6.4 Bestandsschutz .....	41
5.6.5 Erholungsflächen .....	42
5.6.6 Campingplätze.....	43
5.6.7 Gemeinbedarfsflächen.....	43
5.7 Erbbaurechte .....	44
5.7.1 Wohnbauflächen.....	44
5.7.2 Sondergebiete Erholung .....	45
5.7.3 Gewerbeflächen.....	45
<b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....</b>	<b>46</b>
6.1 Allgemeines .....	46
6.2 Landwirtschaftliche Flächen.....	47
6.2.1 Preisniveau .....	47
6.2.2 Preisentwicklung.....	47
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	48
6.2.4 Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke .....	51
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen .....	52

6.3.1	Preisniveau .....	52
6.3.2	Preisentwicklung .....	53
6.3.3	Forstflächen ohne Aufwuchs .....	53
6.4	Unland, Ödland und Brachland .....	54
6.5	Begünstigtes Agrarland .....	54
<b>7.</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>55</b>
7.1	Infrastrukturmaßnahmen .....	55
7.1.1	Flughafen .....	55
7.1.2	Verkehrsflächen .....	56
7.1.3	Privatwege .....	57
7.2	Naturschutz und Ökologie .....	58
7.3	Abbauland .....	59
7.4	Sportflächen .....	59
7.5	Gartenland .....	60
7.6	Öffentliche Grünflächen .....	60
7.7	Wasserflächen .....	61
7.8	Lagerplätze .....	61
<b>8.</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>62</b>
8.1	Allgemeines .....	62
8.1.1	Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren .....	63
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	64
8.2.1	Preisniveau .....	64
8.2.2	Preisentwicklung .....	70
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren .....	70
8.2.4	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor .....	73
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	75
8.3.1	Preisniveau .....	75
8.3.2	Preisentwicklung .....	75
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren .....	77
8.4	Wohnungseigentum .....	78
8.4.1	Preisniveau .....	78
8.4.2	Preisentwicklung .....	78
8.5	Teileigentum .....	80
8.6	Mehrfamilienhäuser .....	80
8.6.1	Preisniveau .....	80
8.6.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor .....	81
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....	82
8.7.1	Preisniveau .....	83
8.7.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser .....	83
8.7.3	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser .....	85
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	86
8.9	Erholungsobjekte .....	86
8.10	Sonstige bebaute Objekte .....	87
<b>9.</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>88</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag .....	88
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele) .....	88
9.3	Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft .....	90
9.4	Übersichten über die Bodenrichtwerte .....	90
<b>10.</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....</b>	<b>93</b>

10.1	Nutzungsentgelte.....	93
10.2	Mieten.....	94
10.2.1	Wohnen .....	94
10.2.2	Gewerbe .....	99
10.3	Landwirtschaftliche Pachten .....	102
<b>11.</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses.....</b>	<b>103</b>
11.1	Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald.....	103
11.2	Oberer Gutachterausschuss .....	104
11.3	Rechtsgrundlagen.....	105
<b>Anhang</b>	<b>.....</b>	<b>106</b>
	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg .....	106
	Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte .....	108
	Übersichtskarte der Ämter, Gemeinden und Städte.....	110
	Stichwortverzeichnis.....	111

# 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



## **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 2012. 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 2.262 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 31. März 2009 wird die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in die Teilräume Berlin, Berliner Umland und weiterer Metropolenraum 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 Metropolenraum 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>1</sup>



Im vorliegenden Marktbericht werden die Auswertungen für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum vorgenommen und dargestellt.

<sup>1</sup> Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), 31. März 2009

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

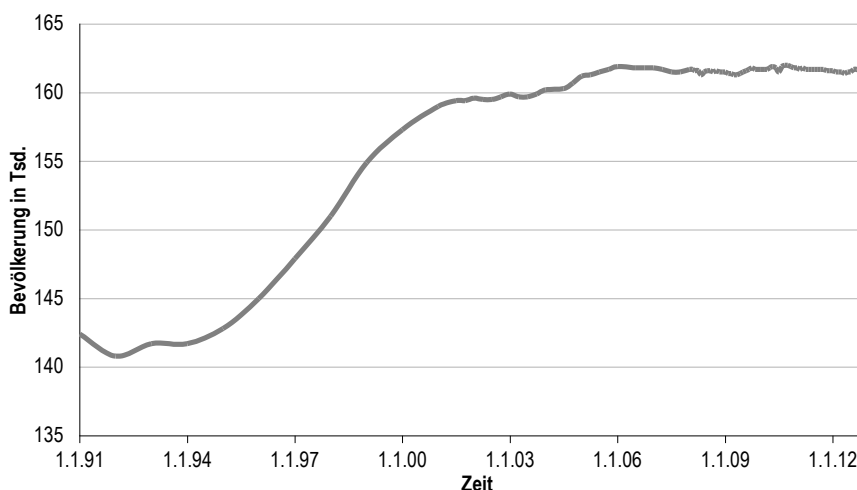
Dem weiteren Metropolenraum sind die Städte Lübben und Luckau sowie die Ämter Schenkenländchen, Unterspreewald, Golßener Land, Lieberose/Oberspreewald und die Gemeinden Bestensee, Heideblick, Heidesee und Märkische Heide zugeordnet. Die Ämter Unterspreewald und Golßener Land haben sich am 1. Januar 2013 zum Amt Unterspreewald zusammengeschlossen.

Per 31. Dezember 2012 leben im Landkreis Dahme-Spreewald 161.723 Einwohner. Das entspricht 71 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit dieser Bevölkerungsdichte zählt der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland. Der Bundesdurchschnitt<sup>2</sup> beträgt 229 Einwohner pro Quadratkilometer und selbst der Durchschnitt im Bundesland Brandenburg liegt mit 85 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 295 Einwohnern pro Quadratkilometer über dem Bundesdurchschnitt, entsprechend gering ist dem gegenüber die Bevölkerungsdichte im weiteren Metropolenraum.

Der seit längerem prognostizierte demographische Wandel ist im Landkreis Dahme-Spreewald spürbar. Insbesondere junge Arbeitssuchende verlassen den weiteren Metropolenraum und folgen den Arbeitsplatzangeboten. Die räumlich begrenzten Wachstumsgebiete im Berliner Umland üben weiterhin Ansiedlungsreiz aus. Der Zuzug in die Randgebiete um Berlin kann die Bevölkerungsverluste in den strukturschwächeren Gebieten des Landkreises Dahme-Spreewald nur noch annähernd ausgleichen.

Grafik 3-2

Bevölkerungsentwicklung LDS



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

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt, Bevölkerungsdichte Deutschland ([www.destatis.de](http://www.destatis.de))

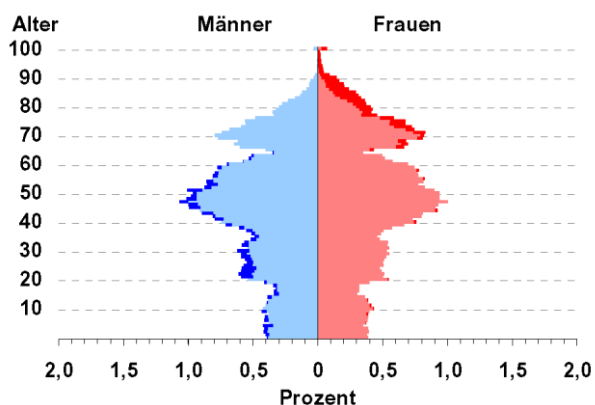
<sup>3</sup> Anzahl der Einwohner vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ([www.statistik-berlin-brandenburg.de](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de))

Tabelle 3-1

## Bevölkerungsdichte

Amt, Gemeinde, Stadt	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner			Einwohner/km <sup>2</sup> 2012
		2010	2011	2012	
<b>Berliner Umland</b>	309,6	89.918	90.653	91.205	295
Eichwalde	2,8	6.247	6.219	6.249	2.232
Königs Wusterhausen	95,8	34.011	34.083	34.257	358
Mittenwalde	98,5	8.637	8.777	8.749	89
Schönefeld	81,6	13.094	13.588	13.747	168
Schulzendorf	9,1	7.647	7.627	7.641	840
Wildau	9,1	9.743	9.872	9.924	1.091
Zeuthen	12,7	10.539	10.487	10.638	838
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	1.952,4	71.829	70.927	70.518	36
Bestensee	37,8	6.500	6.766	6.907	183
Golßener Land	166,2	4.540	4.464	4.414	27
Heideblick	165,3	3.909	3.927	3.845	23
Heidensee	134,8	7.053	6.941	6.903	51
Lieberose/Oberspreewald	411,2	7.787	7.632	7.460	18
Lübben	119,9	14.663	14.040	14.019	117
Luckau	206,6	10.047	9.971	9.868	48
Märkische Heide	210,1	4.185	4.274	4.206	20
Schenkenländchen	287,6	8.298	8.118	8.128	28
Unterspreewald	212,9	4.847	4.794	4.768	22

Grafik 3-3

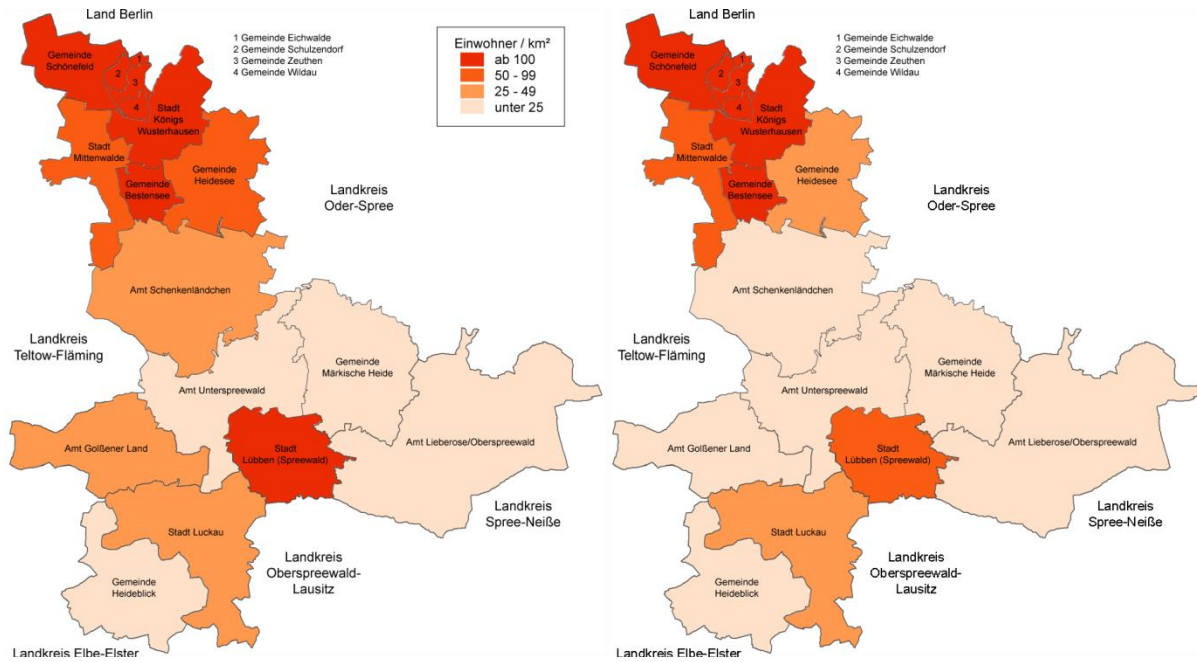
Altersaufbau der Bevölkerung<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Landkreis Dahme-Spreewald 2012, Altersaufbau der Bevölkerung 2010

In den nachfolgenden Grafiken wird die aktuelle Einwohnerverteilung der Ämter und Gemeinden und die Bevölkerungsprognose für 2030 für den Landkreis Dahme-Spreewald gegenübergestellt.<sup>5</sup>

Grafik 3-4 Bevölkerungsdichte 2012

Bevölkerungsprognose für 2030

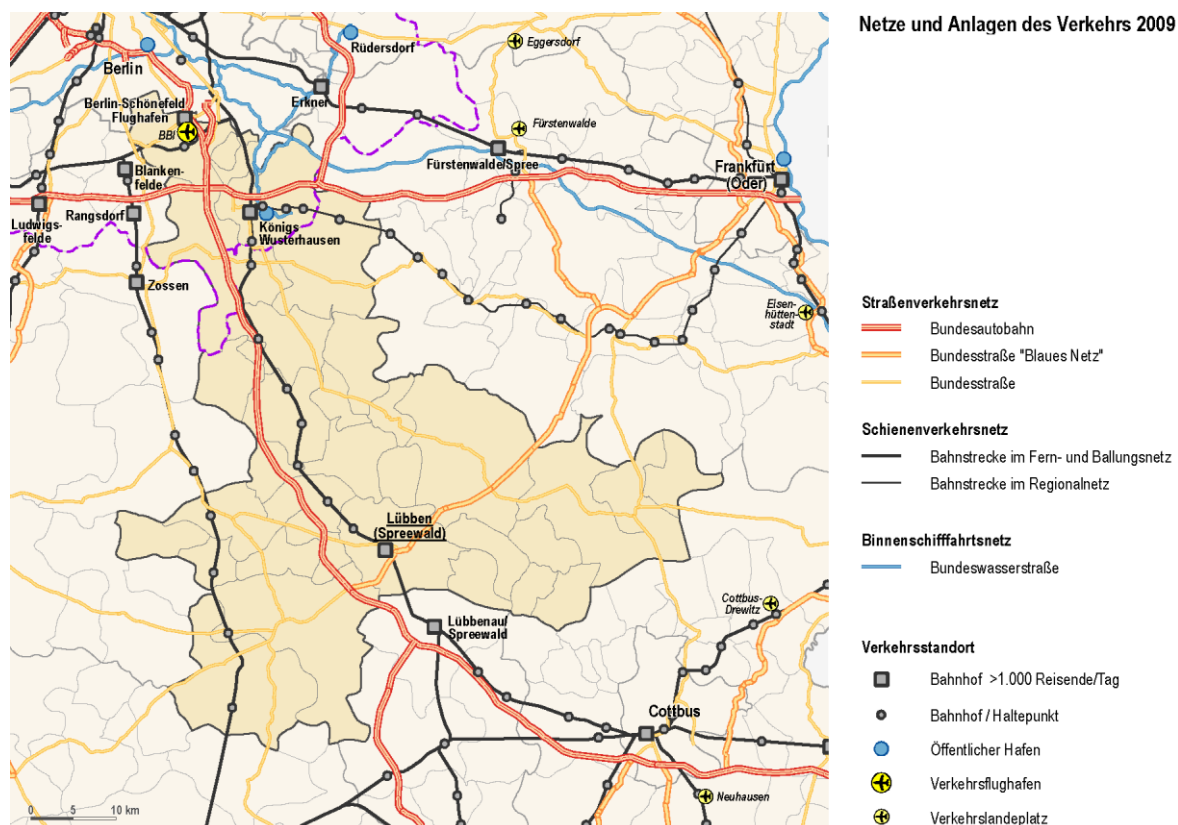


Mit Überarbeitung der gemeinsamen Landesplanung der Länder Brandenburg und Berlin setzt das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) bestimmende Akzente zur raumplanerischen Ausrichtung. Das geltende Zentrale-Orte-System weist für den Landkreis Dahme-Spreewald die Städte Lübben und Königs Wusterhausen 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 vier Städte, neun amtsfreie Gemeinden und vier Ämter, die in der jetzigen Struktur nach der Gemeindegebietsreform vom 26. Oktober 2003 gebildet wurden.

<sup>5</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für 2030

Grafik 3-5 Netze und Anlagen des Verkehrs<sup>6</sup>

Der Landkreis Dahme-Spreewald ist verkehrstechnisch 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)). Nach der 2008 erfolgten Eröffnung der BAB 113 besteht nun eine direkte Anbindung an die Berliner Stadtautobahn, was zu deutlich verkürzten 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 Südosten Deutschlands durch den Landkreis. Die Strecke Berlin-Cottbus wurde im Jahr 2011 fertig ausgebaut. Somit können nun Geschwindigkeiten von 160 km/h erreicht und damit kürzere Fahrtzeiten ermöglicht werden. Weiterhin bestehen S-Bahnverbindungen von Königs Wusterhausen und Schönefeld zur Bundeshauptstadt Berlin.

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

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.

<sup>6</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2011, Netze und Anlagen des Verkehrs 2009

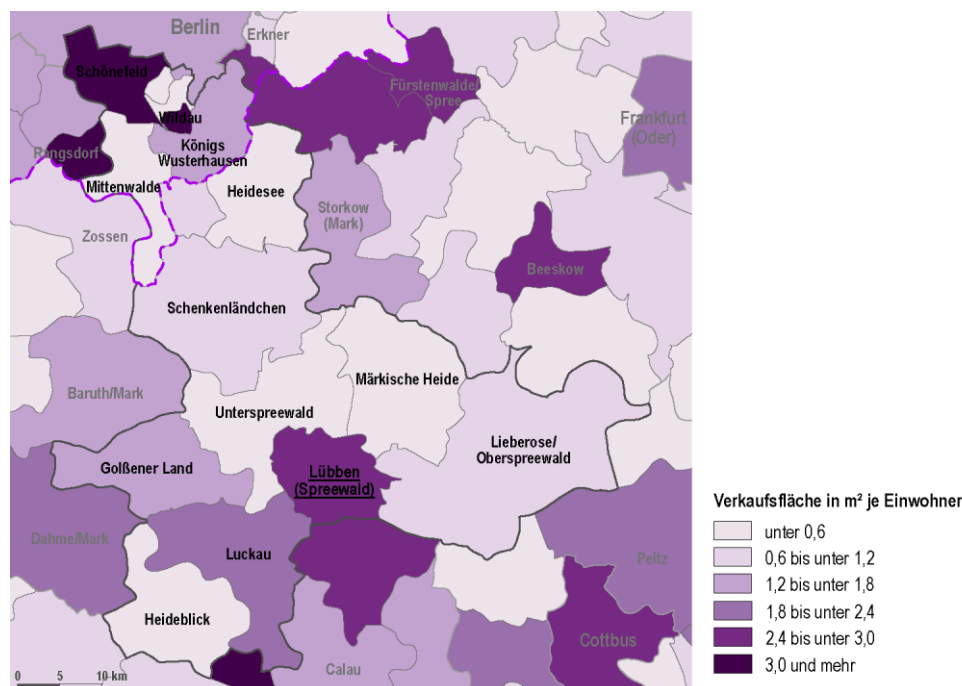
### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Arbeitslosenquote liegt zum Jahresbeginn 2013 im Landkreis Dahme-Spreewald bei 8,5 % und damit etwas über dem Vorjahreswert (8,0 %). Im Land Brandenburg betrug die Arbeitslosenquote zum selben Zeitpunkt 11,9 % (Bundesrepublik Deutschland: 8,2 %) <sup>7</sup>.

Arbeitsplätze in der industriellen Produktion sind im Landkreis Dahme-Spreewald nur in geringem Umfang vorhanden.

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.

Grafik 3-6 Einzelhandel<sup>8</sup>



Die 1991 gegründete Technische Hochschule Wildau (FH) hat sich zu einem über die Grenzen des Landes Brandenburg hinaus bekannten Wissenschaftsstandort entwickelt. Die Technische Hochschule Wildau bietet ingenieur-, wirtschafts- und verwaltungswissenschaftliche Studiengänge an. Fast alle Studiengänge wurden vom Diplom- auf das Bachelor- und Masterstudium umgestellt. Es studieren rd. 4.200 Studenten 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.

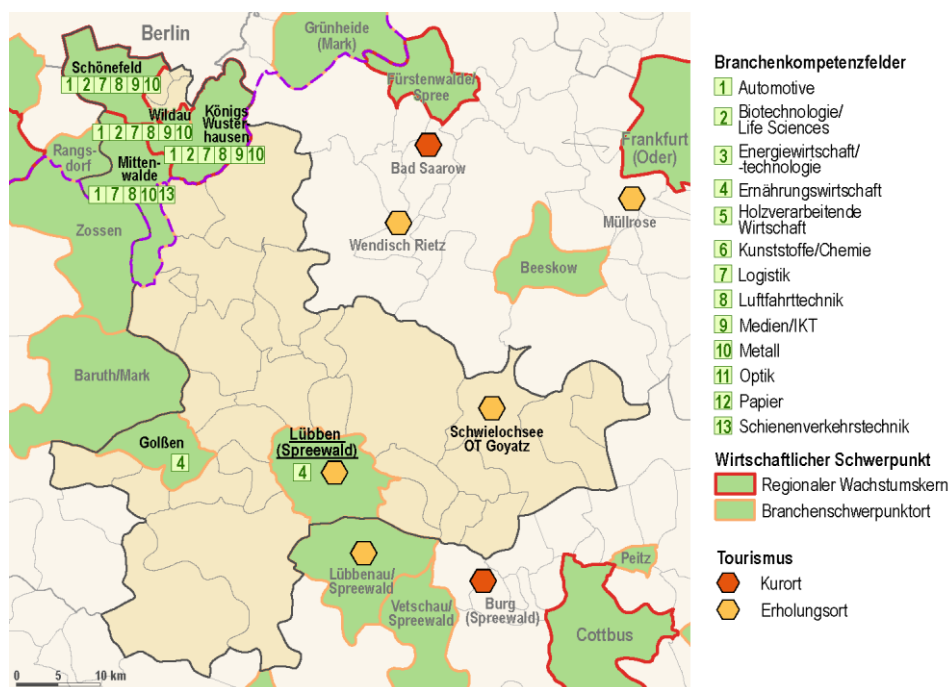
Hoffnungen des Arbeitsmarktes ruhen auf dem Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER in Schönefeld. Die Passagierkapazität des bestehenden Flughafens konnte in den letzten Jahren bereits deutlich erhöht werden. Nicht zuletzt deshalb richten sich die regionalen wirtschaftlichen Erwartungen auf den weiteren Ausbau der Kompetenzen im Bereich Luft- und Raumfahrt, Logistik und Dienstleistung sowie Touristik.

<sup>7</sup> Bundesagentur für Arbeit

([http://www.pub.arbeitsagentur.de/hst/services/statistik/000000/html/start/karten/ehbq\\_kreis.html](http://www.pub.arbeitsagentur.de/hst/services/statistik/000000/html/start/karten/ehbq_kreis.html)).

<sup>8</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2012, Einzelhandelsversorgungsichte nach amtsfreien Gemeinden und Ämtern 2010

Grafik 3-7 Branchenschwerpunkte und Tourismus<sup>9</sup>



Die Südregionen des Landkreises werden 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. Fleisch- und Wurstwaren sowie Obst- und Gemüsekonserven produziert.

Das Baugeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald war im Jahr 2011 geprägt von den Umsätzen einzelner Großprojekte im Umfeld des Flughafens Berlin Brandenburg BER. Diese Umsätze wurden im Berichtsjahr nicht mehr erreicht.

Bei Stabilisierung der Anzahl genehmigter Bauvorhaben beläuft sich das Volumen der veranschlagten Kosten auf nunmehr 263 Millionen €. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen 444 (Vorjahr: 457) auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, u. ä.).

Tabelle 3-2 Baugeschehen

	2010	2011	2012
Baugenehmigungen	1.619	1.798	1.650
davon Bauanzeigen	65	48	55
Vorbescheide zu Bauvoranfragen	65	64	72
veranschlagte Kosten Mio. €	348	363	263

### 3.3 Städtebauliche Sanierung

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

<sup>9</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2012, Branchenschwerpunkt und Tourismus 2010

Tabelle 3-3

## Sanierungsgebiete

Kommune	Sanierungsgebiet	Verfahren	Zonale Ermittlung durch den Gutachterausschuss		Voraussichtlicher Abschluss Sanierungsverfahren
			Anfangswerte	Neuordnungswerte	
Stadt Golßen	Altstadt	vereinfachtes	-	-	2014
Stadt Königs Wusterhausen	Bahnhofstraße, Berliner Straße	förmliches	×	×	2014/15
Stadt Lieberose	Ortskern	förmliches	●	●	2014
Stadt Lübben	Altstadt	förmliches	×	×	2015
Stadt Luckau	Altstadt Luckau	vereinfachtes	-	-	2016
Stadt Mittenwalde	Stadtkern	förmliches	×	×	2014
Stadt Teupitz	Stadtkern Teupitz	förmliches	●	●	2014
Gemeinde Wildau	Schwartzkopff-Siedlung	förmliches	●	●	2014

× = ermittelt, - = nicht ermittelt, ● = private Gutachten

Der Anfangswert entspricht dem sanierungsunbeeinflussten Bodenwert. Werterhöhungen, die auf die Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen sind, bleiben unberücksichtigt. Der Endwert 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 Stadtumbaumaßnahmen 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.

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Luckau sind sieben Flächen mit Rückbauobjekten gekennzeichnet, die über das Stadtgebiet verteilt sind. Weitere Stadtumbaugebiete sind im Landkreis Dahme-Spreewald nicht ausgewiesen.



## 4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage des Grundstücksmarktberichtes stellen alle bis 15. Februar 2013 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2012 dar. 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. €
2003	2.930 ⇨	6.246 ↑	204 ↓
2004	2.684 ↘	3.876 ↓	180 ↓
2005	2.899 ↗	6.770 ↑	226 ↑
2006	2.602 ↓	6.412 ↘	248 ↗
2007	3.008 ↑	4.882 ↓	245 ⇨
2008	2.779 ↘	3.952 ↓	249 ⇨
2009	2.751 ⇨	3.205 ↓	183 ↓
2010	3.022 ↗	2.914 ↘	414 ↑
2011	2.806 ↘	3.479 ↑	210 ↓
2012	2.748 ⇨	3.372 ⇨	240 ↑

Trend zum Vorjahr:

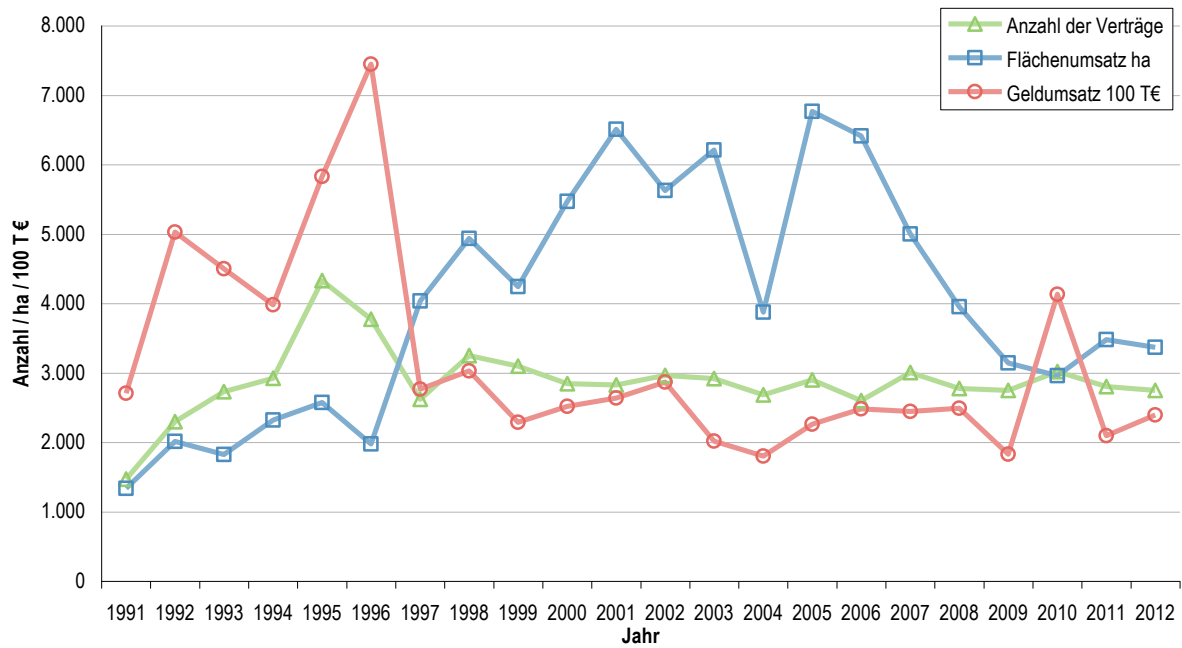
↑ steigend, ↗ leicht steigend, ⇨ gleichbleibend, ↘ leicht fallend, ↓ fallend

Diese Symbolik wird in den folgenden Tabellen beibehalten.

99 Kauffälle wurden aufgrund besonderer Verhältnisse nur als Geschäftsvorgang registriert und keiner weiteren Auswertung zugeführt, da mit diesen Verträgen kein Geldumsatz verbunden war. Damit gelangten 2.649 Kauffälle zur Auswertung. Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden 273 Verträge (10 %) von der Auswertung der 2.649 in die AKS eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Dazu gehören 23 Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) und dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG).

Trotz annähernd gleichbleibender Zahlen bei den Verträgen und beim Flächenumsatz stieg der Geldumsatz um 14 % zum Vorjahr an. Die langfristige Entwicklung der Kennzahlen des gesamten Marktes zeigt sich wie folgt:

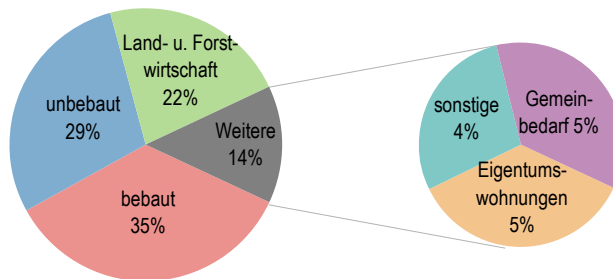
Grafik 4-1 Marktgeschehen



### 4.1 Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 2.649 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen. Das sind knapp zwei Prozent weniger als im Vorjahr.

Grafik 4-2 Anteil der Teilmärkte

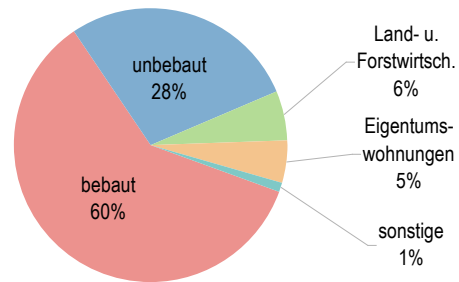


### 4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt 240 Millionen € und stieg gegenüber dem Vorjahr um 30 Millionen €. Am Geldumsatz ist zum größten Teil das Berliner Umland mit 166 Millionen € (69 %) beteiligt. Im Jahr 2011 betrug der Anteil 73 %.

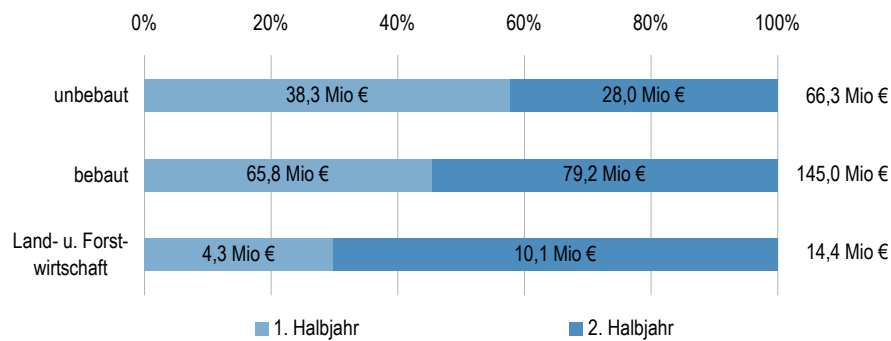
Grafik 4-3

## Geldumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-4

## Halbjahresumsätze Geld in ausgewählten Teilmärkten

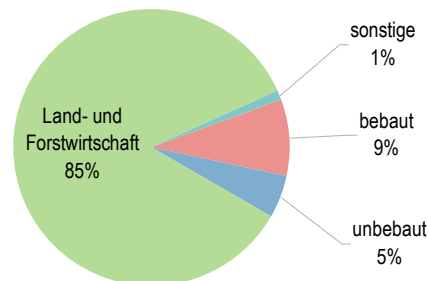


### 4.3 Flächenumsatz

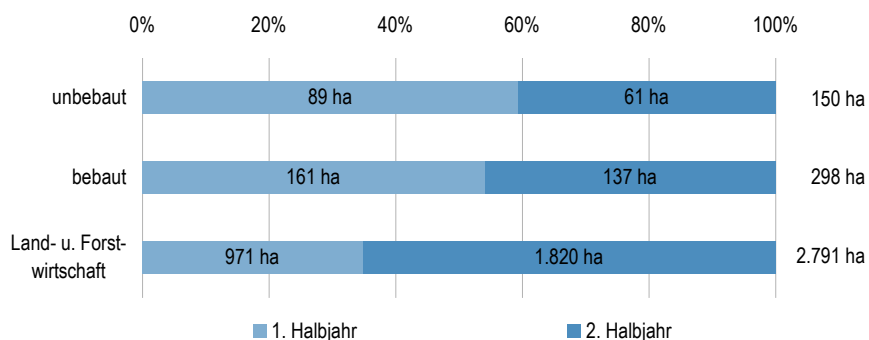
Der Flächenumsatz ist mit 3.372 ha gegenüber dem Vorjahr annähernd gleich geblieben. Er basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die einen Anteil von 85 % des Gesamtflächenumsatzes ausmachen. 84 % des Gesamtflächenumsatzes sind im weiteren Metropolitanraum zu verzeichnen.

Grafik 4-5

## Flächenumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-6 Halbjahresumsätze Fläche in ausgewählten Teilmärkten



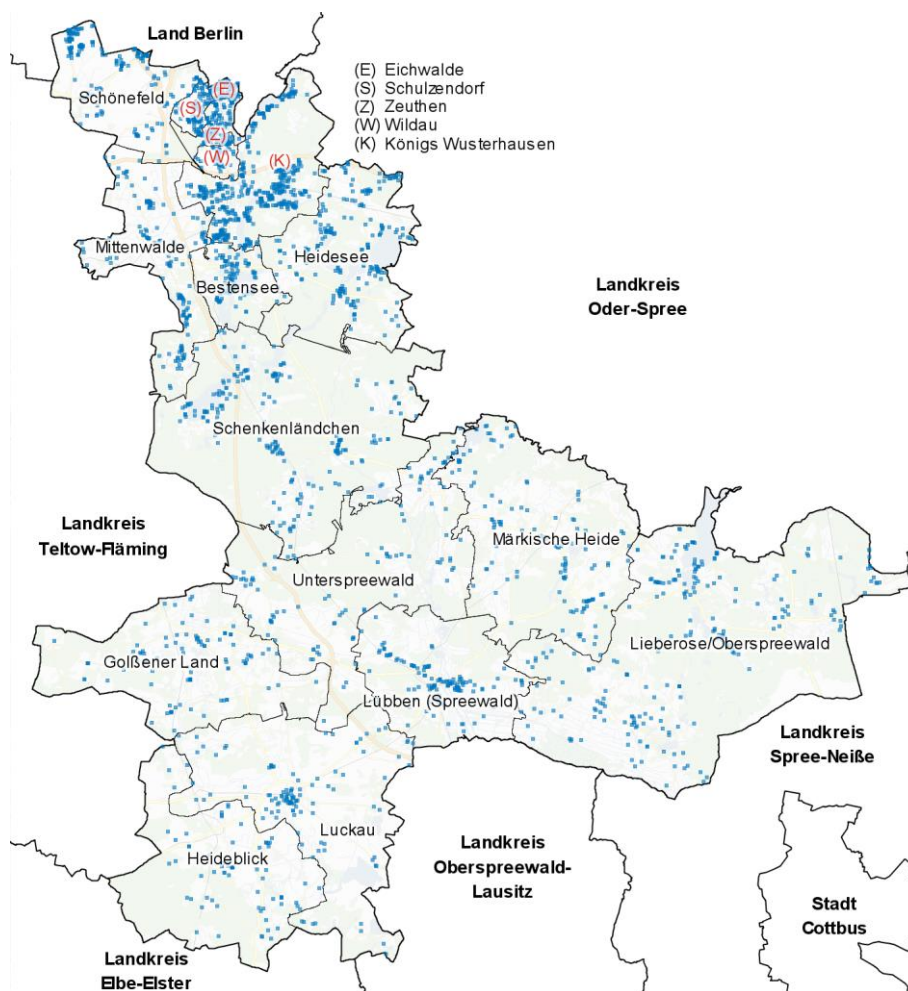
### 4.4 Regionale Umsatzverteilung

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>			
Eichwalde	65 ↑	4 ⇔	11 ↑
Königs Wusterhausen	539 ⇔	175 ↓	54 ↗
Mittenwalde	167 ↗	150 ↑	10 ↓
Schönefeld	192 ⇔	115 ↓	49 ↘
Schulzendorf	102 ↑	52 ↑	8 ⇔
Wildau	88 ↘	25 ⇔	9 ↑
Zeuthen	137 ⇔	19 ↑	25 ↑
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
Bestensee	119 ⇔	115 ↑	7 ⇔
Golßener Land	101 ⇔	191 ↓	2 ⇔
Heideblick	73 ↘	173 ↓	1 ↓
Heidesee	220 ⇔	251 ⇔	11 ↑
Lieberose/Oberspreewald	237 ↓	912 ↑	9 ↑
Lübben (Spreewald)	130 ⇔	107 ↓	7 ↓
Luckau	117 ↓	257 ↓	7 ⇔
Märkische Heide	126 ⇔	328 ↑	3 ⇔
Schenkenländchen	234 ⇔	251 ↗	23 ↑
Unterspreewald	101 ↓	247 ↓	4 ↑
<b>Summe</b>	<b>2.748 ⇔</b>	<b>3.372 ⇔</b>	<b>240 ↑</b>

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



#### 4.5 Zwangsversteigerungen

Grundlage der Auswertung bilden die durch die Amtsgerichte Luckenwalde, Lübben und Guben zur Kaufpreissammlung übergebenen Gerichtsbeschlüsse über die Zwangsversteigerung einer Immobilie. Die Anzahl der zur Auswertung vorliegenden Zwangsversteigerungen ist im Jahr 2012 um 18 % zurückgegangen. Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke blieb im Auswertez Zeitraum ohne Umsatz. In Folge dessen weist der Flächenumsatz insgesamt einen erheblichen Rückgang um 45 % auf. Der Geldumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um 62 %. Im Wesentlichen ist diese Veränderung auf die Versteigerung eines Einzelobjektes mit einem Geldvolumen von über 6 Millionen € zurückzuführen.

Tabelle 4-3

Jahr	Vorgänge Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	
2010	120	87,3	8,8	↑
2011	92	21,1	7,8	↓
2012	75	11,6	12,6	↑

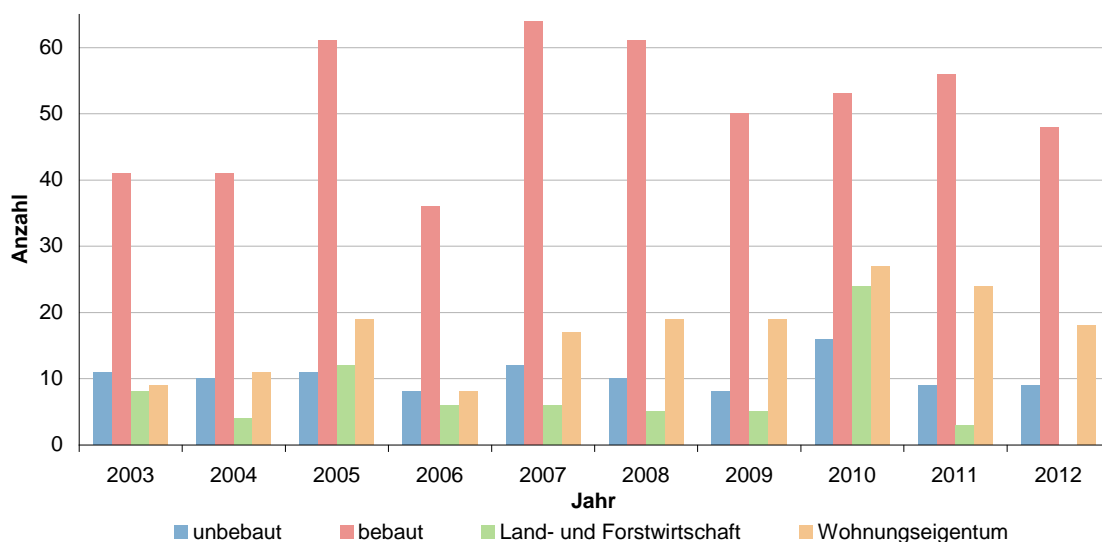
Ein Rückschluss, wie sich die Anzahl schwebender, nicht abgeschlossener Verfahren entwickelt, kann daraus nicht abgeleitet werden. Ebenso ist eine Einschätzung der Dauer bis zum endgültigen Verfahrensabschluss aus den vorliegenden Daten nicht möglich.

Für den Zeitraum ab 2008 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.

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 %		
2008	95	10	12 - 287	80	61	12 - 193	65	5	50 - 143	97	19	35 - 475	80		
2009	92	8	2 - 70	47	50	4 - 239	69	5	106 - 376	196	29	50 - 72	61		
2010	120	16	2 - 132	68	53	3 - 244	65	24	29 - 245	140	27	25 - 98	59		
2011	92	9	17 - 116	58	56	14 - 425	85	3	100 - 197	155	24	33 - 133	74		
2012	75	9	21 - 600	129	48	6 - 189	75	-	-	-	18	50 - 95	77		

Grafik 4-8 Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten



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

#### 4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe)

Als investive Umsätze werden Immobilienportfolios erfasst, deren Einzelstandorte über das gesamte Bundesgebiet streuen. Einzelne Objekte dieser Portfolien sind dabei aufgrund ihrer Lage dem Landkreis Dahme-Spreewald zuzuordnen. Im Allgemeinen werden diese Grundstücksgeschäfte auch als Paketverkäufe bezeichnet. Seit 2008 liefert der Grundstücksmarktbericht Aussagen zur Beteiligung des hiesigen Marktes an regional übergreifenden Grundstücksan- und -verkäufen. 2012 wurden keine derartigen Transaktionen (Paketverkäufe) am lokalen Grundstücksmarkt registriert.

Je nach Vertragsgestaltung können Daten für das Auswerteggebiet 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. €
2009	1 ↓	0,9 ↓	4,4 ↓
2010	3 ↑	2,4 ↑	14,4 ↑
2011	-	-	-
2012	-	-	-

## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Im Jahr 2012 ging der Umsatz im Bereich unbebauter Baulandgrundstücke insgesamt zurück.

Tabelle 5-1 Gesamtumsatz Bauland

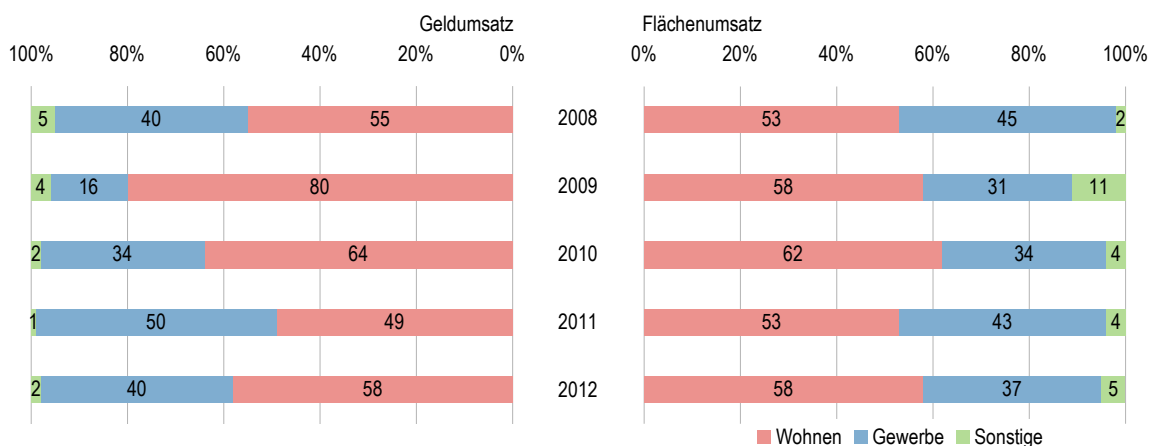
Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2003	925 ↑	115,4	39,9 ↓
2004	877 ↘	133,4	39,1 ⇔
2005	943 ↗	181,6	49,8 ↑
2006	811 ↓	111,4	37,4 ↓
2007	840 ↗	217,7	58,5 ↑
2008	791 ↘	172,3	69,5 ↑
2009	816 ↗	110,1	36,2 ↓
2010	935 ↑	134,3	56,2 ↑
2011	804 ↓	186,5	71,9 ↑
2012	771 ↘	150,7	66,3 ↘

Im Berliner Umland wurden 61 % dieser Käufälle mit einem Anteil von 89 % vom Geldumsatz und 68 % des Flächenumsatzes unbebauter Bauflächen registriert.

66 Käufälle wurden in diesem Teilmarkt wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

Der Geld- und Flächenumsatz unbebauter Bauflächen lag im Berichtszeitraum schwerpunktmäßig bei Grundstücken für Wohnnutzung.

Grafik 5-1 Unbebaute Bauflächen





## 5.2 Individueller Wohnungsbau

Die folgenden Übersichten berücksichtigen selbständig bebaubare, baureife Wohnbaugrundstücke ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Die regionale Verteilung des Verkaufsgeschehens der baureifen Wohnbaugrundstücke im Landkreis Dahme-Spreewald in den zurückliegenden drei Jahren stellt sich wie folgt dar.

Tabelle 5-2 Regionale Verteilung aller Kauffälle baureifer Flächen

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl			Flächenumsatz ha			Geldumsatz T €		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
<b>Berliner Umland</b>									
Eichwalde	17	9	11	1,5	0,8	1,0	1.040	590	774
Königs Wusterhausen	139	140	149	12,9	15,5	12,5	7.790	10.674	8.187
Mittenwalde	22	17	19	1,5	1,0	1,7	720	467	710
Schönefeld	64	47	35	3,6	2,8	2,9	4.358	3.430	3.435
Schulzendorf	33	22	29	2,9	2,0	2,7	1.702	1.130	1.581
Wildau	24	16	14	1,9	1,4	1,9	1.495	918	1.157
Zeuthen	73	44	48	5,7	3,2	4,3	5.115	2.749	3.812
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>									
Bestensee	30	33	32	2,9	2,9	2,7	1.417	1.556	1.418
Golßener Land	5	2	8	0,4	0,1	1,2	66	30	104
Heideblick	0	2	2	0,0	0,0	0,2	0	1	19
Heideseesee	13	19	22	1,5	2,7	2,1	438	851	555
Lieberose/ Oberspreewald	2	6	2	0,3	0,6	0,3	39	103	75
Lübben (Spreewald)	22	18	16	2,0	1,9	1,3	888	733	546
Luckau	11	9	4	1,2	0,6	0,4	274	151	69
Märkische Heide	1	2	0	0,1	0,2	0,0	9	25	0
Schenkenländchen	19	25	16	2,0	3,0	2,2	1.410	1.309	910
Unterspreewald	6	5	5	0,5	0,6	0,3	74	94	58

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

Wegen der geringen Anzahl von Verkäufen baureifer Wohnbaugrundstücke im ländlichen Raum werden seit einigen Jahren Verkaufsfälle in die Auswertung einbezogen, bei denen neben dem baureifen Land ein kleinerer, unbestimmter Anteil Gartenland enthalten ist. Derartige Grundstücke, deren Fläche die Grundstücksgrößen üblicher Baugrundstücke überschreiten, sind hauptsächlich im ländlichen Bereich oder in Ortsrandlagen zu finden.

Seit dem Berichtsjahr 2002 werden in die Auswertung für unbebaute baureife Flächen Verkäufe von Grundstücken mit untergeordneter, zum Abriss bestimmter Bebauung einbezogen. Vor allem in den S-Bahn nahen Bereichen zeigt die Analyse, dass bei nahezu allen Grundstücken, die über bauplanungsrechtlich gesicherte Möglichkeiten zur Wohnbebauung verfü-

gen, 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.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Käufer Einschränkungen der sofortigen Bebaubarkeit eines Grundstückes mit signifikanten Minderungen im Kaufpreis geltend machen. Minderungen im Kaufpreis ergeben sich beispielsweise bei Objekten, die durch Baumbestand gekennzeichnet sind, der für die Nutzung des Grundstücks als Bauland beseitigt werden muss.

Die Auswertung der Kaufverträge erfolgt unter Berücksichtigung marktgerechter Freilegungskosten. Diese können entweder dem Kaufvertrag entnommen oder nach Ortsbesichtigung und überschlägiger Ermittlung abgeleitet werden.

Tabelle 5-3 Wohnbauflächen baureif

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2003	500 ↓	43,7	23,4 ↓
2004	491 ⇨	44,7	23,9 ⇨
2005	501 ⇨	39,4	23,6 ⇨
2006	491 ⇨	44,2	24,5 ↗
2007	372 ↓	30,1	17,3 ↓
2008	361 ⇨	32,6	19,1 ↑
2009	418 ↑	35,6	21,7 ↑
2010	529 ↑	52,7	30,3 ↑
2011	416 ↓	39,3	24,8 ↓
2012	412 ⇨	37,7	23,4 ↘

Das Angebot erschließungsbeitragsfreier Wohnbaugrundstücke ist in den meisten Gemeinden unverändert als gut bis sehr gut einzuschätzen.

Tabelle 5-4 Bauplätze im individuellen Wohnungsbau

Region	Kauffälle Anzahl			Flächenumsatz ha			Geldumsatz Mio €		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Berliner Umland	399	295	305	35,3	26,7	27,0	25,0	20,0	19,7
	75%	71%	74%	67%	68%	72%	83%	81%	84%
Weiterer Metropolitanraum	130	121	107	17,3	12,6	10,7	5,3	4,8	3,7
	25%	29%	26%	33%	32%	28%	17%	19%	16%

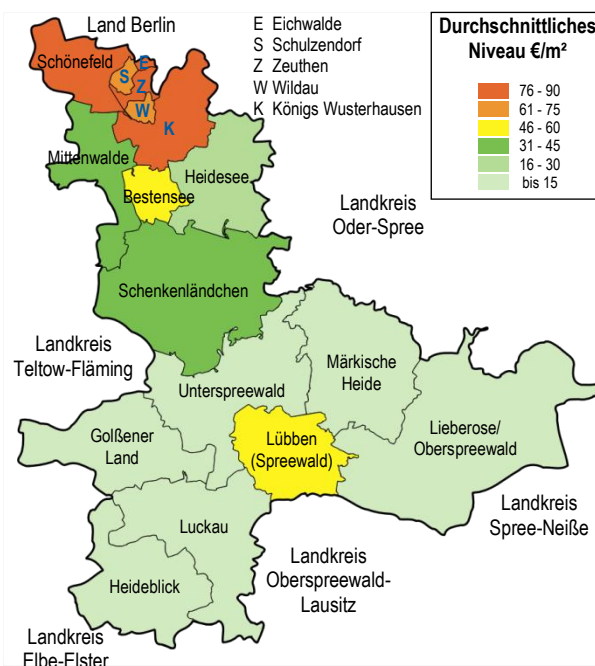
### 5.2.1 Preisniveau

Die Lage als stärkstes Element der Preisbildung ist ausschlaggebend für die Höhe des Kaufpreises.

Das Preisniveau des Grundstücksmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist geprägt durch das Lagemerkmale Berlinnähe in Verbindung mit den vorhandenen Verkehrswegen. Im weiteren Metropolitanraum werden höhere Preise vor allem in der Kreisstadt Lübben, in der Ge-

meinde Bestensee, in einzelnen Orten im Schenkenländchen, sowie der Stadtlage von Luckau erzielt.

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



Durch die überwiegend ländliche Struktur des Landkreises aber auch aus historischen Gegebenheiten, beispielsweise den großzügigen Parzellierungen der 1920er und 1930er Jahre im S-Bahn Bereich, weist das durchschnittliche Baugrundstück im Landkreis eine Größe von 800 m<sup>2</sup> aus.

Im Jahr 2012 stellt sich ein mittlerer Bauplatz in der jeweiligen Region wie folgt dar. In die Auswertung fließen alle Kauffälle mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 1.500 m<sup>2</sup> ein.

Tabelle 5-5 Durchschnittlicher Bauplatz der charakteristischen Regionen

Region	Kauffälle Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Preis €/m <sup>2</sup> Durchschnitt
Berliner Umland	297	819	74
Weiterer Metropolitanraum (ohne Lübben)	87	890	39
Lübben	14	800	44

Der Preisdurchschnitt im weiteren Metropolitanraum spiegelt wider, dass wie in den Vorjahren auch 2012 in dieser Region zumeist Baugrundstücke in „besseren Lagen“ beispielweise in Bestensee und im Schenkenländchen gekauft werden. Zum Anderen werden Baugrundstücke in Orten mit Bodenwerten unter 10 €/m<sup>2</sup> verhältnismäßig wenig nachgefragt.

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 5-6 Verkäufe kleiner Wohnbaugrundstücke im Berliner Umland

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Preis €/m <sup>2</sup> Durchschnitt
2010	63	430	105
2011	45	440	100
2012	28	430	94

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

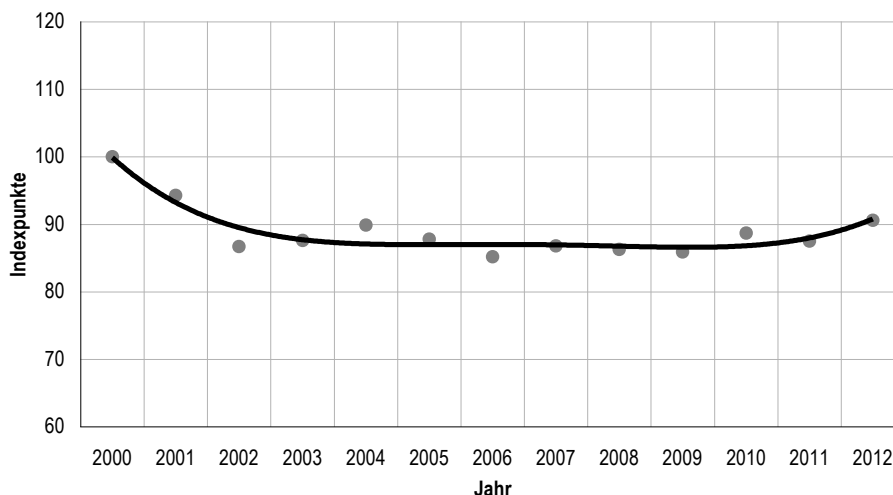
Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Im nachfolgenden werden die Indexreihen für Wohnbauland der Bereiche Berliner Umland, Weiterer Metropolitanraum (BRW < 20 €/m<sup>2</sup>), Lübben und Luckau (BRW ≥ 20 €/m<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 Baugesetzbuch (BauGB) oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG) sind.

Tabelle 5-7 Stichprobenumfang 2000 bis 2012

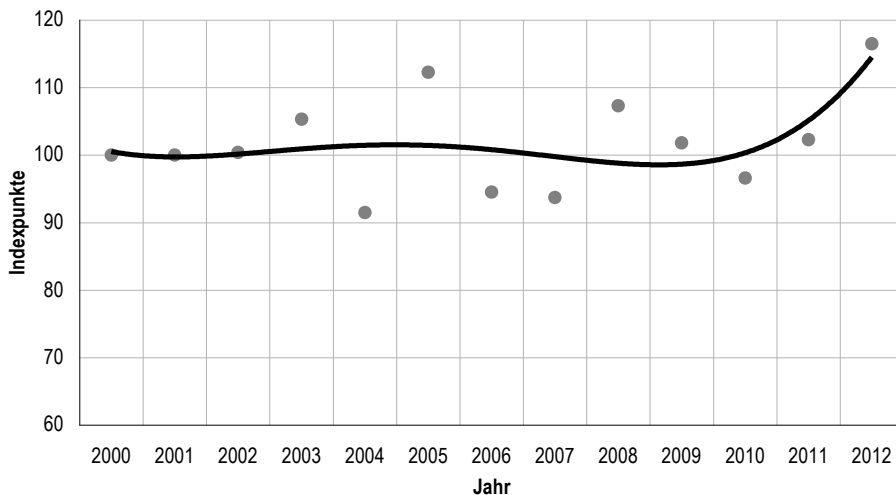
Index	Kauffälle Anzahl	Flächen m <sup>2</sup> Spanne
Berliner Umland	3.104	450 - 2.000
Weiterer Metropolitanraum, BRW < 20 €/m <sup>2</sup>	187	350 - 2.000
Lübben und Luckau, BRW ≥ 20 €/m <sup>2</sup>	243	350 - 2.000
Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen, BRW ≥ 20 €/m <sup>2</sup>	528	350 - 2.000

Grafik 5-3 Berliner Umland



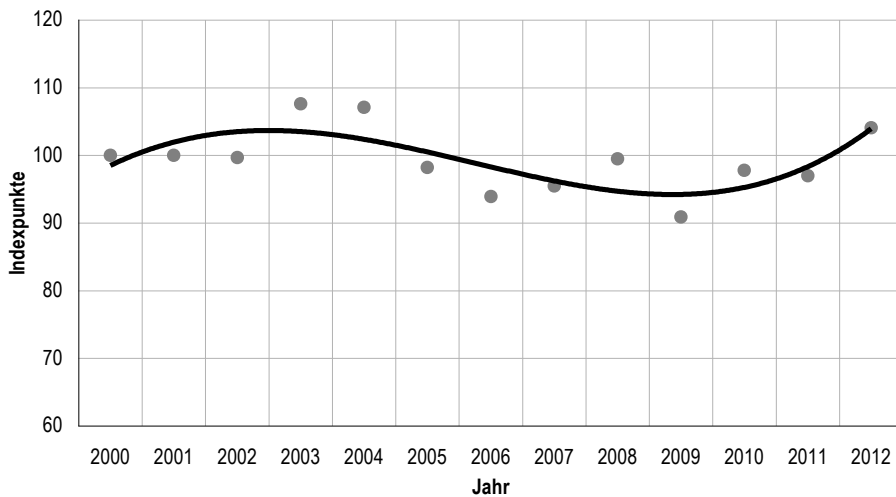
Nach anfänglichem Rückgang der Wohnbauflächenpreise stabilisiert sich das Preisniveau im Berliner Umland seit 2002.

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



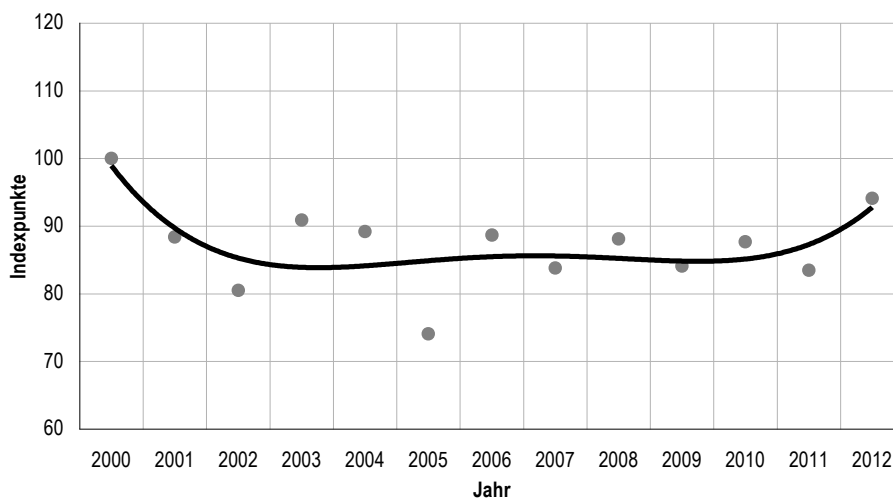
Auf Grund der geringen Anzahl der Kauffälle ist eine statistisch gesicherte Aussage nicht möglich.

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



Auch hier ist auf Grund der geringen Anzahl der Kauffälle eine statistisch gesicherte Aussage nicht möglich.

Grafik 5-6 Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen, BRW  $\geq 20 \text{ €/m}^2$



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

### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Seit dem Marktbericht 2002 werden Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit der Bodenwerte für Wohn- und Mischbebauung von den Grundstücksgrößen ermittelt. Mittlerweile wurde die Untersuchung fortgeschrieben, zur Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen auf einen Beobachtungszeitraum von drei Jahren beschränkt und auf das komplette Berichtsgebiet ausgedehnt.

Bei den Auswertungen blieben differenzierte Unterteilungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Kauffälle in Uferlagen und für stark verdichtete Bebauung (Wohnparks) unberücksichtigt. Eine Auswertung für Gewerbe- und Erholungsflächen ist nicht erfolgt.

Die Tendenz, dass kleinere Grundstücke bei sonst gleichen Qualitätsmerkmalen zu einem höheren Preis pro Quadratmeter als größere gehandelt werden, ist eindeutig nachweisbar. Aufgrund punktuell auftretender geringer statistischer Dichte und inhomogenem Grundstücksmarkt geben die Koeffizienten nur ein durchschnittliches Gesamtbild wider. 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 in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt werden konnten.

Die Umrechnungskoeffizienten beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Flächengrößenspannen. Fortschreibungen oder Extrapolationen über die angegebenen Flächenspannen 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.

*Tabelle 5-8* Auswertebereiche für Flächenumrechnungskoeffizienten

	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	< 40 €/m <sup>2</sup>	≥ 40 €/m <sup>2</sup> bis 160 €/m <sup>2</sup>	< 20 €/m <sup>2</sup>	≥ 20 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertniveau	< 40 €/m <sup>2</sup>	≥ 40 €/m <sup>2</sup> bis 160 €/m <sup>2</sup>	< 20 €/m <sup>2</sup>	≥ 20 €/m <sup>2</sup>
Auswertzeitraum	2010 bis 2012	2010 bis 2012	2010 bis 2012	2010 bis 2012
mittlere Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Stichprobenumfang	29 Kauffälle	596 Kauffälle	110 Kauffälle	243 Kauffälle

Tabelle 5-9 Flächenumrechnungskoeffizienten

Fläche m <sup>2</sup>	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	BRW < 40 €/m <sup>2</sup>	BRW ≥ 40 €/m <sup>2</sup>	BRW < 20 €/m <sup>2</sup>	BRW ≥ 20 €/m <sup>2</sup>
250	-	1,31	-	-
300	-	1,26	-	-
350	-	1,22	1,16	1,21
400	1,15	1,19	1,14	1,17
450	1,12	1,16	1,11	1,14
500	1,10	1,13	1,09	1,12
550	1,08	1,10	1,07	1,09
600	1,06	1,08	1,06	1,07
650	1,04	1,06	1,04	1,05
700	1,03	1,04	1,03	1,03
750	1,01	1,02	1,01	1,02
800	1,00	1,00	1,00	1,00
850	0,99	0,98	0,99	0,98
900	0,97	0,97	0,98	0,97
950	0,96	0,95	0,97	0,96
1.000	0,95	0,94	0,96	0,94
1.050	0,94	0,93	0,95	0,93
1.100	0,93	0,91	0,94	0,92
1.150	0,92	0,90	0,93	0,91
1.200	0,91	0,89	0,92	0,90
1.250	0,90	0,88	0,91	0,89
1.300	0,90	0,87	0,90	0,88
1.350	0,89	0,86	0,90	0,87
1.400	0,88	0,85	0,89	0,86
1.450	0,87	0,84	0,88	0,85
1.500	0,87	0,83	0,88	0,84
1.550	0,86	0,82	0,87	0,83
1.600	0,85	0,81	0,86	0,83
1.650	0,85	0,80	0,86	0,82
1.700	0,84	0,80	0,85	0,81
1.750	0,83	0,79	0,84	0,80
1.800	0,83	0,78	0,84	0,80
1.850	0,82	0,77	0,83	0,79
1.900	0,82	0,77	0,83	0,78
1.950	0,81	0,76	0,82	0,78
2.000	0,80	0,75	0,82	0,77

BRW = Bodenrichtwert für Bauland



Anwendungsbeispiel:

- gegeben: Bodenrichtwert aus Berliner Umland:  

$$\frac{50 \text{ B}}{W f 600}$$
 bedeutet: 50 €/m<sup>2</sup> bezogen auf 600 m<sup>2</sup> Baulandfläche
- gesucht: Bodenwert für 1.000 m<sup>2</sup>

Lösungsweg:

- ① Passende Umrechnungskoeffizienten aus der Tabelle 5-9 Flächenumrechnungskoeffizienten entnehmen:
  - für 600 m<sup>2</sup> = 1,08
  - für 1.000 m<sup>2</sup> = 0,94
- ② Berechnung des Bodenwertes für 1.000 m<sup>2</sup>:  $\frac{0,94}{1,08} \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{43,52 \text{ €/m}^2}}$

## 5.2.4 Ufergrundstücke

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. Grundstücke in direkter Lage zu einem Binnengewässer werden nach wie vor verstärkt am Grundstücksmarkt nachgefragt.

Für den Fünfjahreszeitraum 2008 bis 2012 wurden 69 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 69 zur Verfügung stehenden Vertragsobjekten weisen 55 eine Grundstücksgröße über 1.000 m<sup>2</sup> auf.

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 Zuschläge zu bezahlen als für Grundstücke an Binnengewässern ohne Anbindung an eine Wasserstraße.

Im Ergebnis der Analyse werden für Ufergrundstücke an einer Wasserstraße (59 Kauffälle) Kaufpreise mit einem durchschnittlichen Faktor von 1,9 zum Bodenrichtwert ermittelt. Der durchschnittliche Faktor für Ufergrundstücke ohne Wasserstraßenanbindung (10 Kauffälle) bleibt unter diesem Niveau. Der Faktor liegt hier bei 1,6 zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland.

Ein allgemeingültiger Maßstab zur Bewertung dieser Grundstücke kann aufgrund individueller Eigenschaften und Besonderheiten nicht abgeleitet werden.

Tabelle 5-10

## Ufergrundstücke 2008 - 2012

Grundstücksfläche* m <sup>2</sup>	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
500 - 1.000	67 - 343	2,2	14
1.001 - 2.000	76 - 310	1,9	31
2.001 - 4.500	62 - 415	1,5	24

\* 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.  
BRW = 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

Bei der Betrachtung des Grundstücksmarktes stellt sich die Frage, ob die Lage eines Grundstücks in Seenähe Einfluss auf den erzielbaren Grundstückspreis hat. Mit dem Bericht 2010 wurden erstmals Aussagen zu seenahen Lagen getroffen. Die Datenbasis wurde um Werte aus den Jahren 2011 und 2012 ergänzt und die Auswertung erweitert.

In die Analyse, welche 49 Käufälle umfasst, 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. Das Preisniveau bleibt deutlich unter dem für direkte Uferlagen.

Für die zur Auswertung benutzten Daten wurde keine Größenanpassung anhand der Flächenumrechnungskoeffizienten vorgenommen.

Tabelle 5-11

## Seenähe Grundstücke 2010 - 2012

Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
500 - 2.500	42 - 320	1,2	49

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

## 5.3 Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke

### Geschosswohnungsbau

Unter der Kategorie Geschosswohnungsbau werden Baugrundstücke für Wohngebäude erfasst, die über mehrere abgeschlossene Wohneinheiten auf mehr als zwei Etagen 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 einigen Jahren das Angebot.

Aktuelle Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau werden nahezu ausschließlich von örtlich ansässigen Wohnungsbaugesellschaften vorrangig auf eigenen Grundstücken realisiert. Potentielle Investoren sind trotz der Nachfrage und der in den letzten Jahren gestiegenen Mieten wegen der bestehenden unrentierlichen Refinanzierungszeiten am Markt kaum aktiv.

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

*Tabelle 5-12* Geschosswohnungsbau

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Flächenumsatz ha</b>	<b>Geldumsatz €</b>
2008	5	1,2	780.000
2009	2	0,3	190.000
2010	0	0	0
2011	3	1,5	690.000
2012	5	0,7	980.000

#### Wohn- und Geschäftsgrundstücke

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

*Tabelle 5-13* Wohn- und Geschäftsgrundstücke

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Flächenumsatz ha</b>	<b>Geldumsatz €</b>
2008	4	0,1	90.000
2009	0	0	0
2010	5	0,9	827.000
2011	0	0	0
2012	1	0,02	19.000

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Jahr 2012 ist gegenüber den Vorjahren ein deutlicher Rückgang der Umsatzzahlen gewerblicher Bauflächen zu verzeichnen. 93 % der Verkaufsfälle lagen im Berliner Umland.

Ca. 27 % der Verkaufsfälle stehen mit dem Ausbau zum Flughafen Berlin Brandenburg BER in Verbindung. Weitere Kaufverträge wurden für den Bau von Tankstellen, für das Lager-, Logistik- und Verpackungsgewerbe sowie zur Betriebserweiterung örtlich bereits ansässiger Unternehmen abgeschlossen. Verkaufsfälle für das produzierende Gewerbe wurden nicht registriert.

Tabelle 5-14

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2003	23 ↓	8,6	2,9 ↓
2004	16 ↓	7,0	4,3 ↑
2005	23 ↑	4,5	1,7 ↓
2006	16 ↓	14,5	4,9 ↑
2007	25 ↑	39,5	13,2 ↑
2008	31 ↑	42,7	26,9 ↑
2009	21 ↓	11,2	3,5 ↓
2010	17 ↓	23,3	13,0 ↑
2011	27 ↑	28,0	24,7 ↑
2012	15 ↓	13,9	12,6 ↓

## 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).

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 2003 bis 2012 und der prozentuale Anteil dieses Teilmarktes an den unbebauten Flächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5-15

## Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	Geldumsatz % unbebaute Baufläche
2003	45 ↓	12,8	3,7 ↓	9,3
2004	45 ⇨	41,4	3,5 ⇨	9,0
2005	38 ↓	14,5	7,0 ↑	14,2
2006	28 ↓	10,2	1,8 ↓	4,8
2007	61 ↑	90,8	16,3 ↑	27,9
2008	43 ↓	36,6	6,1 ↓	8,8
2009	20 ↓	5,5	1,9 ↓	5,2
2010	32 ↑	27,6	8,2 ↑	14,6
2011	31 ⇨	72,6	16,3 ↑	22,7
2012	37 ↑	53,3	18,7 ↑	28,2

Drei Kauffälle (ca. 15 % des Geldumsatzes) stehen im Zusammenhang mit Bauvorhaben, die in Verbindung mit dem Bau des Flughafens Berlin Brandenburg BER geplant sind.

Im Allgemeinen spiegelt der Teilmarkt Bauerwartungsland, Rohbauland die Landesentwicklungsplanung und kommunale Vorhaben sowie die allgemeine wirtschaftliche Lage wider.

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

In diesem Teilbereich des Grundstücksmarktes werden unter „Wohnen“ unter anderem Grundstücke betrachtet, für die die bauplanerische Festsetzung eine Wohnbebauung vorsieht, die Erschließung aber noch nicht gesichert ist.

Tabelle 5-16

## Wohn- und Gewerbeflächen

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio €	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
2003	32 ↓	7 ↓	8,5	3,5	1,8 ↓	1,8 ↓
2004	43 ↑	1 ↓	40,7	0,5	3,3 ↑	0,2 ↓
2005	36 ↓	1 ⇨	5,8	8,4	1,7 ↓	5,4 ↑
2006	25 ↓	3 ↑	8,4	1,9	1,4 ↓	0,4 ↓
2007	38 ↑	21 ↑	26,1	64,5	3,9 ↑	12,3 ↑
2008	33 ↓	9 ↓	20,6	15,9	3,8 ⇨	2,2 ↓
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 ↓

Für Grundstücke mit gewerblicher Zweckbestimmung konnte häufig keine detaillierte Nutzung in Erfahrung gebracht werden. In Einzelfällen ergibt sich ein Zusammenhang mit der

Erweiterung des Hafens, eines Messestandortes oder von Logistik- oder Handelsunternehmen.

Die Analyse der Wertverhältnisse der Kauffälle in den Zustandsstufen Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum baureifen Land erfolgt auf der Basis vergleichbarer Bodenrichtwerte. Für den Betrachtungszeitraum 2008 bis 2012 werden nur Kauffälle mit Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> in die Auswertung einbezogen. Dabei wurden Kaufverträge für Sonderimmobilien, für welche kein vergleichbarer Bodenrichtwert zur Verfügung steht, sowie Extremwerte aus der Auswertung ausgeschlossen.

Tabelle 5-17

Wertverhältnisse 2008 - 2012

Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
nicht qualifizierte Bauerwartung*	BU	7	3 - 25	11
	wM	2	4 - 23	13
qualifizierte Bauerwartung*	BU	22	7 - 37	21
	wM	15	10 - 40	28
Rohbauland Wohnen	BU	22	13 - 83	46
	wM	8	13 - 48	32
Rohbauland Gewerbe	BU	14	15 - 70	44
	wM	1	42	42
Rohbauland < 1.000 m <sup>2</sup> , nur Erschließung nicht gesichert	BU	87	52 - 96	72
	wM	8	55 - 114	87

BU = Berliner Umland, wM = weiterer Metropolitanraum, BRW = Bodenrichtwert für Bauland

\* nicht qualifizierte Bauerwartung stellt lediglich auf den allgemeinen Grundstücksverkehr ab; unter qualifizierter Bauerwartung sind Flächen zusammengefasst, für die entsprechende Ausweisungen in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplanentwürfen vorliegen

Nach den Angaben des Amtes für Kreisentwicklung und Denkmalschutz im Landkreis Dahme-Spreewald wurden im Jahr 2012 ein Flächennutzungsplan für eine Gemeinde samt Ortsteile, zwei sachliche Teilflächennutzungspläne und eine Änderung zu einem Flächennutzungsplan zur Windkraftnutzung genehmigt.

25 Bebauungspläne und zehn Änderungen zu vorhandenen Bebauungsplänen wurden genehmigt. Den größten Flächenanteil haben Bebauungspläne für Sonderbauflächen, insbesondere Flächen für Windparks und Photovoltaiknutzung. Außerdem wurden Bebauungspläne für kleinere Wohngebiete, zu Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgebieten, sowie die Erweiterungen oder Änderungen vorhandener Gewerbestandorte genehmigt. Bebauungspläne, die aus rechtskräftigen Flächennutzungsplänen abgeleitet wurden, sind in der Aufzählung mehrheitlich nicht enthalten.

## 5.6 Sonstiges Bauland

### 5.6.1 Ver- und Entsorgung

Unter diese Kategorie fallen Kauffälle von Strom-, Gas- und Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. Die dafür benötigten Flächen werden sowohl durch öffentliche als auch private Betreiber erworben. In den Jahren 2010 bis 2012 wurden acht Verkaufsfälle von Ver- und Entsorgungsgrundstücken registriert, wobei zwei Kauffälle auf das Jahr 2012 entfallen.

Tabelle 5-18

Jahr	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt
2010 - 2012	8	189 - 27.732	0,21 - 7,00 Ø 2,39

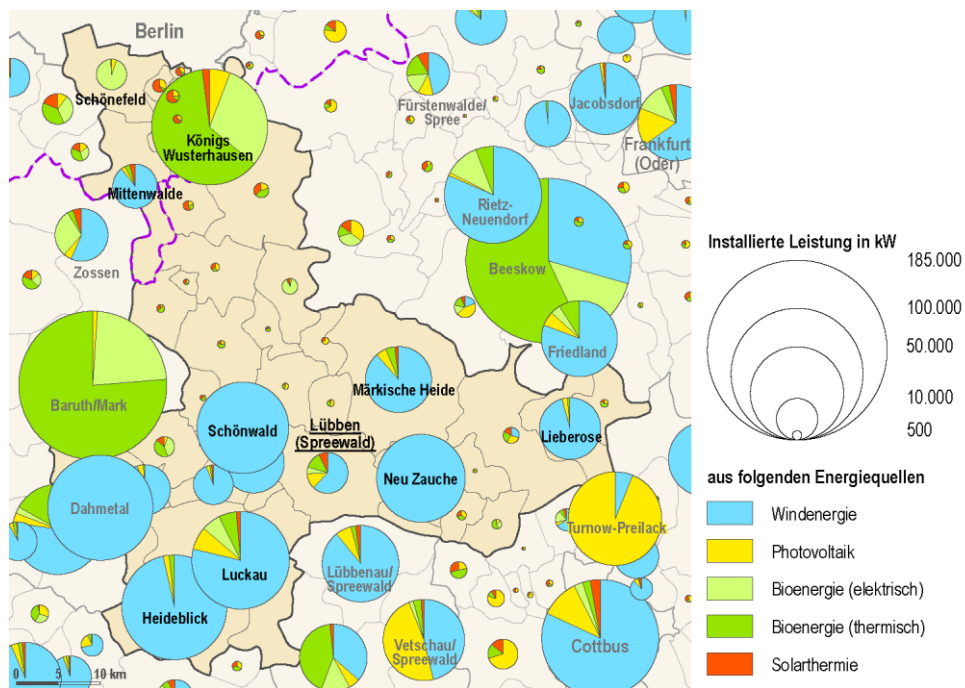
### 5.6.2 Regenerative Energien

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>10</sup> Zu ihnen zählen Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlung, Erdwärme und nachwachsende Rohstoffe.

<sup>10</sup> <http://www.stromversorger-energieversorger.de/erneuerbare-energien.php>

Im Landkreis Dahme-Spreewald ist die Gewinnung von erneuerbaren Energien wie folgt verteilt.<sup>11</sup>

Grafik 5-7



### 5.6.2.1 Windenergieanlagen

In den Jahren 2007 bis 2012 wurden 48 Kauffälle (2012: 5 Kauffälle) von Flächen für Windkraftanlagen erfasst, die ausnahmslos im weiteren Metropolenraum liegen. Die Preise bewegten sich zwischen 0,19 und 20,00 €/m<sup>2</sup> (durchschnittlicher Preis: 3,36 €/m<sup>2</sup>).

In der nachfolgenden Tabelle sind Gemarkungen aufgeführt in denen mindestens drei Verkäufe von Flächen für Windkraftanlagen zwischen 2007 und 2012 getätigt wurden.

Tabelle 5-19 Flächen für Windkraftanlagen 2007 - 2012

Gemarkung	Kauffälle Anzahl	Fläche Spanne ha	Fläche Durchschnitt ha	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Durchschnitt
Biebersdorf	6	0,5 - 6,0	1,8	0,66 - 8,00	5,53
Briesensee	7	0,1 - 6,1	1,2	0,59 - 3,50	1,69
Groß Leine	4	0,1 - 3,8	1,5	0,55 - 3,85	1,94
Klein Leine	7	0,1 - 2,7	1,0	0,19 - 4,01	2,03
Langengrassau	4	0,1 - 1,0	0,5	3,50 - 20,00	9,88
Pitschen	3	0,1 - 1,8	0,7	0,60 - 4,20	2,43
Radensdorf	5	0,5 - 3,7	2,1	0,40 - 2,31	1,01

<sup>11</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2012, Gewinnung von erneuerbaren Energien 2010



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. Die Anzahl der Kaufpreise genügt nicht, um aus ihnen gesicherte Einschätzungen ableiten zu können.

### 5.6.2.2 Fotovoltaikanlagen

Die ersten Kauffälle von Flächen für Fotovoltaikanlagen wurden 2010 erfasst. Bis Ende 2012 wurden insgesamt 14 Kauffälle registriert, die mit einer Ausnahme im weiteren Metropolitanraum lagen. Die Kauffälle stammen überwiegend aus Bebauungsplangebieten (Gewerbe- und Sondergebiet), in denen Fotovoltaikanlagen planungsrechtlich zulässig sind. Die Preise bewegten sich zwischen 0,60 und 11,04 €/m<sup>2</sup> (durchschnittlicher Preis: 4,17 €/m<sup>2</sup>).

In der nachfolgenden Tabelle sind Gemarkungen aufgeführt, in denen mindestens drei Verkäufe von Flächen für Fotovoltaikanlagen in den Jahren 2010 bis 2012 getätigt wurden.

Tabelle 5-20 Flächen für Fotovoltaikanlagen 2010 - 2012

Gemarkung	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Spanne	Fläche ha Durchschnitt	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Durchschnitt
Alteno	4	0,8 - 12,6	4,5	0,60 - 6,54	3,19
Weißsack	3	0,6 - 31,2	20,8	0,89 - 1,92	1,40

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

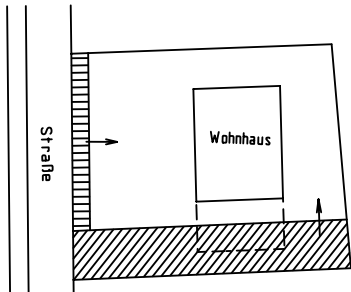
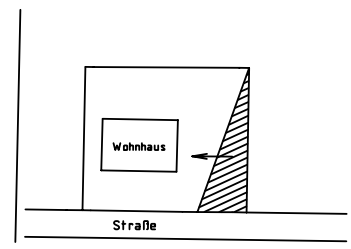
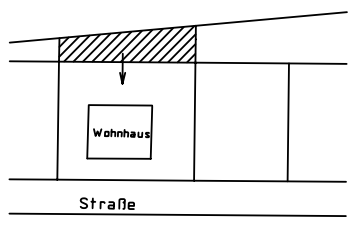
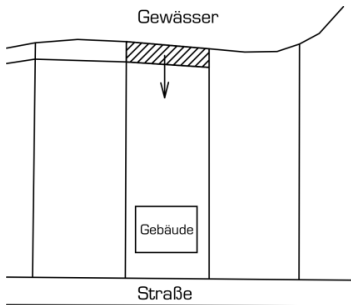
### 5.6.3 Arrondierungsflächen

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 2012 konnten 111 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, wurden die Daten der Berichtsjahre 2008 bis 2012 zusammengefasst.

Tabelle 5-21

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>			
baurechtlich notwendige Flächen bzw. zur baurechtlichen Erweiterung	≤ 100 92	44 - 150 Ø 96	
	> 100 - 700 85	22 - 189 Ø 86	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	≤ 100 33	17 - 118 Ø 74	
	> 100 - 700 50	25 - 130 Ø 68	
Garten- und Hinterland	≤ 100 30	20 - 100 Ø 69	
	> 100 - 1.000 76	20 - 98 Ø 48	
Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	> 50 - 1.300 4	1 - 13 Ø 8	
<b>Arrondierungen zu Ufergrundstücken*</b>			
Flächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern	20 - 800 22	25 - 370 Ø 120	

Abkürzung: BRW = Bodenrichtwert für Bauland,

\* 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.

5.6.4 Bestandsschutz

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.

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.

Im Jahr 2012 konnte ein Kauffall im Bereich des Bestandsschutzes einer Auswertung zugeführt werden. Voraussetzung für die Auswertung der Verträge ist die eindeutige Zuordnung zum Wohnen im Außenbereich und Angaben zum Bodenwertanteil.

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

Tabelle 5-22

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2005 - 2012	7	500 - 2.350 Ø 1.259	5 - 22	30 - 100	72

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

### 5.6.5 Erholungsflächen

In diesem Marktsegment werden Verkäufe von Wochenend- und Ferienhausgrundstücken für individuelle Erholungszwecke ausgewertet. Für 19 Erholungsstandorte im Landkreis Dahme-Spreewald werden Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung (SE) ausgewiesen. Die ermittelten Bodenrichtwerte variieren von 5,- €/m<sup>2</sup> in Bornsdorf (Gemeinde Heideblick) sowie 18,- €/m<sup>2</sup> in Goyatz (Amt Lieberose/ Oberspreewald) bis zu einer Höhe von 40,- €/m<sup>2</sup> in Wernsdorf (Stadt Königs Wusterhausen).

Gegenüber dem Vorjahr wurde hinsichtlich der Anzahl der Verträge ein Anstieg im Umsatz mit 27 % verzeichnet. Bei einem rückläufigen Flächenumsatz um 19 % verzeichnet der Geldumsatz einen deutlichen Zuwachs um 80 %.

55 % der Verträge wurden im Berliner Umland abgeschlossen.

Tabelle 5-23

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2008	56	6,2	1,0
2009	67	5,5	1,1
2010	75	4,3	1,0
2011	37	7,8	0,5
2012	47	6,3	0,9

Die Käufer dieser Flächen sind in der Regel Privatpersonen.

Bei rund 62 % der Verträge dieser Auswertung handelt es sich um Grundstücke, auf denen Nutzer Wochenendhäuser oder sonstige der Erholung dienende Gebäude auf fremdem

Grund und Boden errichtet haben. Für ein Erholungsgrundstück im nördlichen Kreisgebiet werden durchschnittlich 61 % (Vorjahr 54 %) des Bodenrichtwertes für Bauland gezahlt. Die Spanne beträgt 15 bis 100 % im Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland. Die Kauffälle dienen der Bereinigung der Eigentumsverhältnisse. Signifikante Abhängigkeiten der erzielten Preise vom Baurecht, der Lage der Grundstücke im Innen- bzw. Außenbereich sowie der bauplanungsrechtlichen Einordnung sind nicht immer erkennbar.

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

### 5.6.6 Campingplätze

Tabelle 5-24

Jahr	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt
2010 - 2012	7	105 - 33.497	1,53 - 13,00 Ø 4,65

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, registriert. Auf diesen Flächen werden Anlagen oder Einrichtungen zur öffentlichen Nutzung errichtet, wie beispielsweise Schulen, Kirchen oder kulturelle Einrichtungen aber auch Rettungs- und Feuerwachen. Informationen zu Verkehrsflächen folgen unter Punkt 7. 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 bereits zuvor als Gemeinbedarf genutzt wurden, aber noch nicht im Eigentum der öffentlichen Hand waren. Die Auswertungen wurden für die Jahre 2010 bis 2012 durchgeführt und das jeweilige Verhältnis der Kaufpreise zum Bodenrichtwert für Bauland ermittelt.

Tabelle 5-25

Werdender Gemeinbedarf (Neuerwerb)

Jahr	Anzahl	Fläche Spanne m <sup>2</sup>	Preis €/m <sup>2</sup> , Spanne Durchschnitt	Preis % vom BRW, Spanne, Durchschnitt	Nutzungen
2010 - 2012	7	263 - 9.000	12,00 - 76,00 Ø 33,50	4 - 188 Ø 84	Rettungs-, Feuerwache, Sporthalle, Parkplatz

BRW = Bodenrichtwert für Bauland



### 5.7.2 Sondergebiete Erholung

Tabelle 5-28

<b>Jahr</b>	<b>Kauffälle Anzahl</b>	<b>Erbbauzinssätze %</b>
2008	1	4,0
2009	2	6,0
2010	1	6,0
2011	2	6,0 und 7,5
2012	7	6,0 und 8,3

### 5.7.3 Gewerbeflächen

Tabelle 5-29

<b>Jahr</b>	<b>Kauffälle Anzahl</b>	<b>Erbbauzinssätze %</b>
2008	2	4,0 und 4,5
2009	1	5,0
2010	-	-
2011	-	-
2012	1	4,5

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Tabelle 6-1 Gesellschaftsformen der Landwirtschaftsbetriebe

	2008	2009	2010	2011	2012
Landwirtschaftsbetriebe gesamt	532	534	534	543	532
davon Haupterwerb	140	140	143	145	141
davon Nebenerwerb	299	297	299	302	297
davon Agrargenossenschaften, AG	22	22	21	22	22
davon GmbH	33	36	37	40	40
davon GbR	29	30	26	26	24
davon sonstige Gesellschaften	9	9	8	8	8

Mit 568 Kauffällen wird wie in den vergangenen Jahren der größte Flächenumsatz am Gesamtmarkt durch die Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erzielt. Im Jahr 2012 ist der Flächenumsatz mit 2.791 ha zu 85 % am Gesamtflächenverkauf prägend und liegt um rund 36 ha über dem Vorjahresumsatz.

Der registrierte Geldumsatz von 14,3 Millionen € hat dagegen nur einen Umsatzanteil von 6 % am Gesamtmarkt.

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

Tabelle 6-2 Gesamtumsatz Land- und Forstwirtschaft

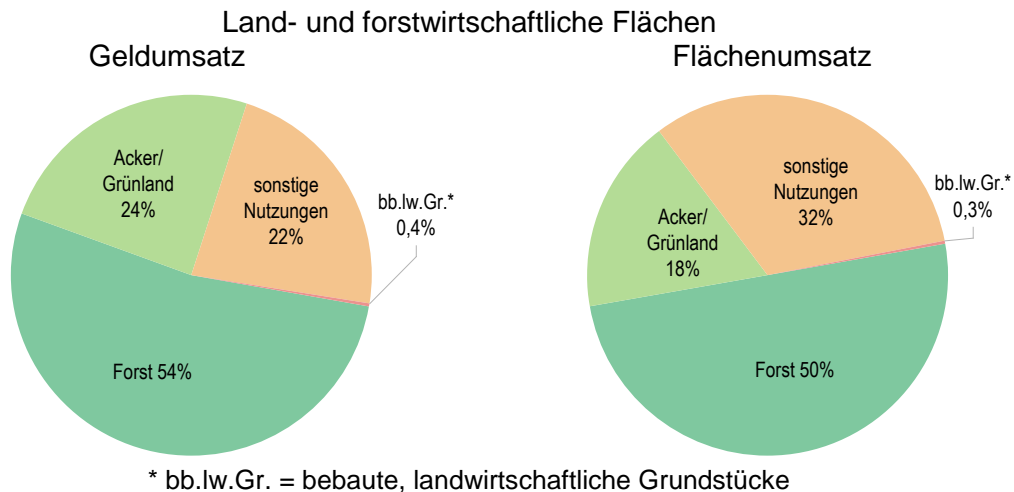
Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2008	585	3.005	7,9
2009	624	2.646	9,1
2010	623	2.350	7,9
2011	625	2.755	10,6
2012	568	2.791	14,3

15 Kauffälle fanden wegen besonderer Vertragsbedingungen zur Analyse des Teilmarktes keine Berücksichtigung. Diese Kauffälle wurden nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) oder dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachRBerG) 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, Ödland und Brachland

Grafik 6-1



Unter bebauten, landwirtschaftlichen Grundstücken werden Kaufverträge erfasst, die mit landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden bebaut sind und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die sonstigen Nutzungen repräsentieren Kauffälle gemischt genutzter land- und forstwirtschaftlicher Flächen, die sich nicht eindeutig einer Nutzung zuordnen lassen.

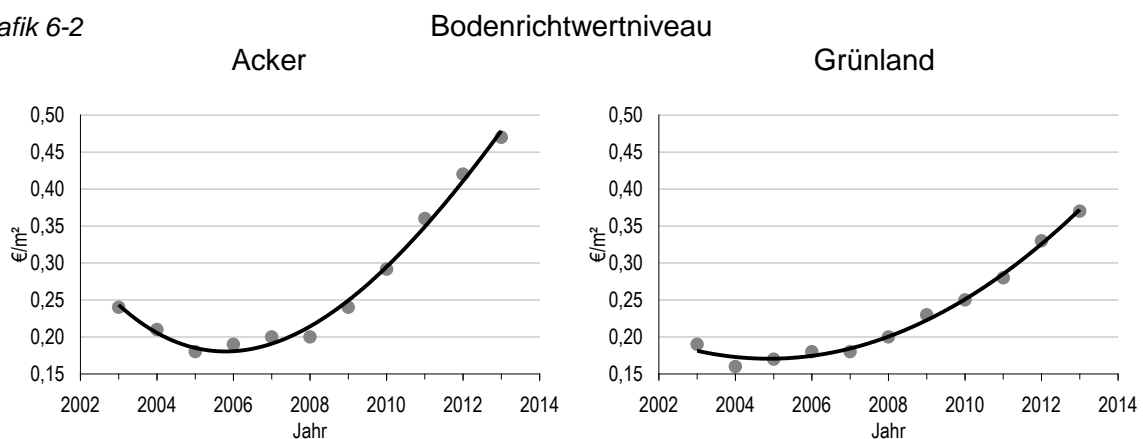
## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 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 der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Ackerflächen und Grünland stellt sich seit 2003 wie folgt dar:

Grafik 6-2



Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau für die landwirtschaftlichen Teilmärkte weist kräftige Steigerungen auf.

### 6.2.2 Preisentwicklung



Tabelle 6-3

## Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte €/m <sup>2</sup>			
	Ackerland		Grünland	
	01.01.2012	31.12.2012	01.01.2012	31.12.2012
Berliner Umland innerhalb A-Ring	0,70	0,70	0,40	0,45
Berliner Umland außerhalb A-Ring	0,45	0,50		
Schenkenländchen	0,45	0,45	0,30	0,35
Golßen	0,40	0,60	0,30	0,40
Luckau	0,60	0,60	0,40	0,40
Spreewald	0,30	0,35	0,30	0,35
Lieberose	0,30	0,30	0,25	0,25

A-Ring = Autobahnring A 10

Die dynamische Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen setzt sich auch im Berichtsjahr 2012 fort. Diese Entwicklung wurde auch im Jahr 2012 von den weiteren Bemühungen der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe um Existenzsicherung, dem weiter zunehmenden Wettbewerb zwischen Agrarprodukten für die Nahrungsmittelherstellung und für die Energieerzeugung sowie den im Jahr 2012 auf verhältnismäßig hohem Niveau erzielbaren Agrarpreisen geprägt.

Der Anteil der im Jahr 2012 erfassten Kauffälle der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) am gesamten landwirtschaftlichen Bodenmarkt des Landkreises erreichte 17 %. Dabei wurden Unterschiede zwischen den von der BVVG erzielten Verkaufspreisen außerhalb der Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG)-Verkäufe und den weiteren am Markt ausgehandelten Kaufpreisen festgestellt. Die Kaufpreise für die so veräußerten BVVG-Flächen erreichten bei Ackerland im Durchschnitt 146 % der sonstigen für 2012 am Markt ausgehandelten Preise. Bei Grünland erreichten die BVVG-Verkäufe außerhalb der EALG-Verkäufe im Durchschnitt 141 % der sonstigen am Markt ausgehandelten Preise.

Grundsätzlich wurden alle außerhalb des EALG erfassten BVVG-Kauffälle in die Auswertung des Marktgeschehens einbezogen.

Eine Einschätzung zur Abhängigkeit der Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen von der Übertragung bestehender Zahlungsansprüche nach verschiedenen Verordnungen der Europäischen Union kann auf der Grundlage der vorliegenden Verträge nicht abgegeben werden. Aus gleichem Grund kann in diesem Marktbericht keine Einschätzung zur Abhängigkeit der Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen von deren Verpachtungssituation zum Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse gegeben werden.

### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von

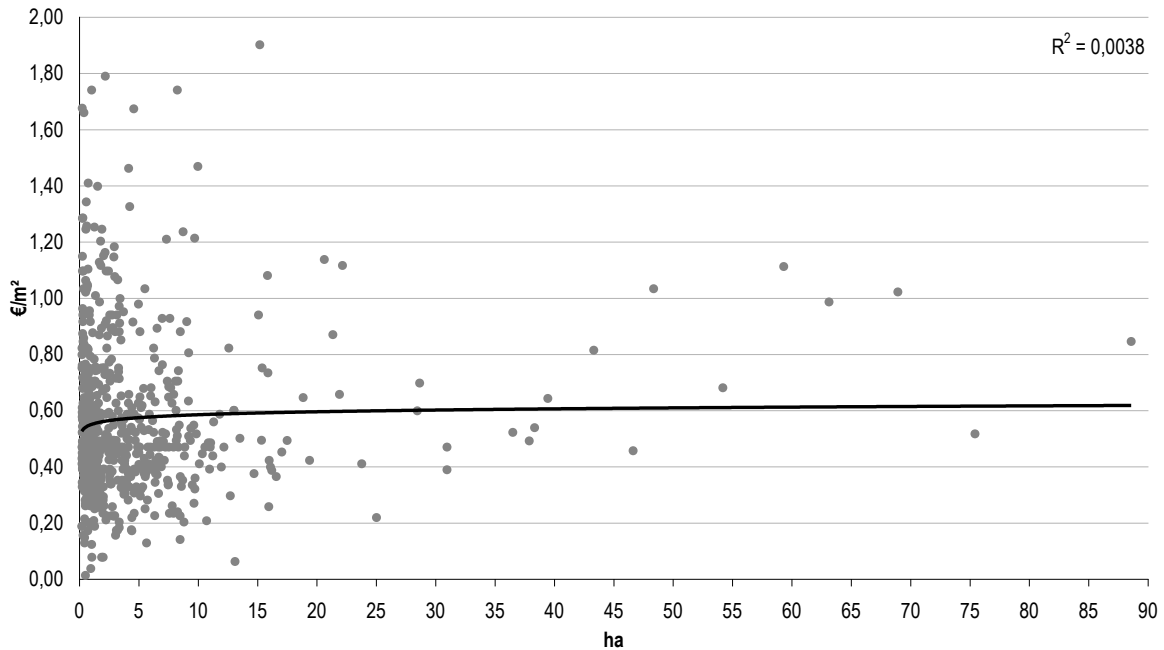
- der natürlichen Ertragsfähigkeit (Ackerzahl) sowie
- der Größe der veräußerten Fläche

wurde auf der Basis von 683 Kauffällen der Jahre 2006 bis 2012 untersucht. Die mittlere Flächengröße lag bei ca. 2 ha und die mittlere Ackerzahl bei 28.

### Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße

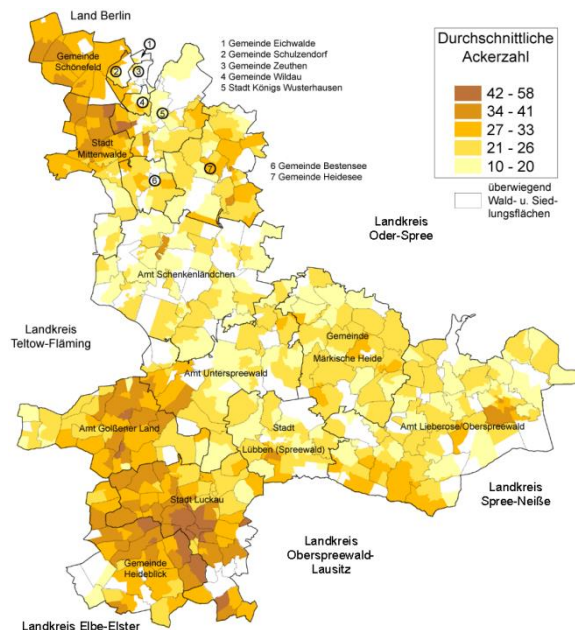
Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Größe der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden Kauffälle bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,47 €/m<sup>2</sup>.

Grafik 6-3 Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße bei Ackerflächen



Das vorliegende Ergebnis lässt weiterhin keine signifikante Flächenabhängigkeit erkennen.

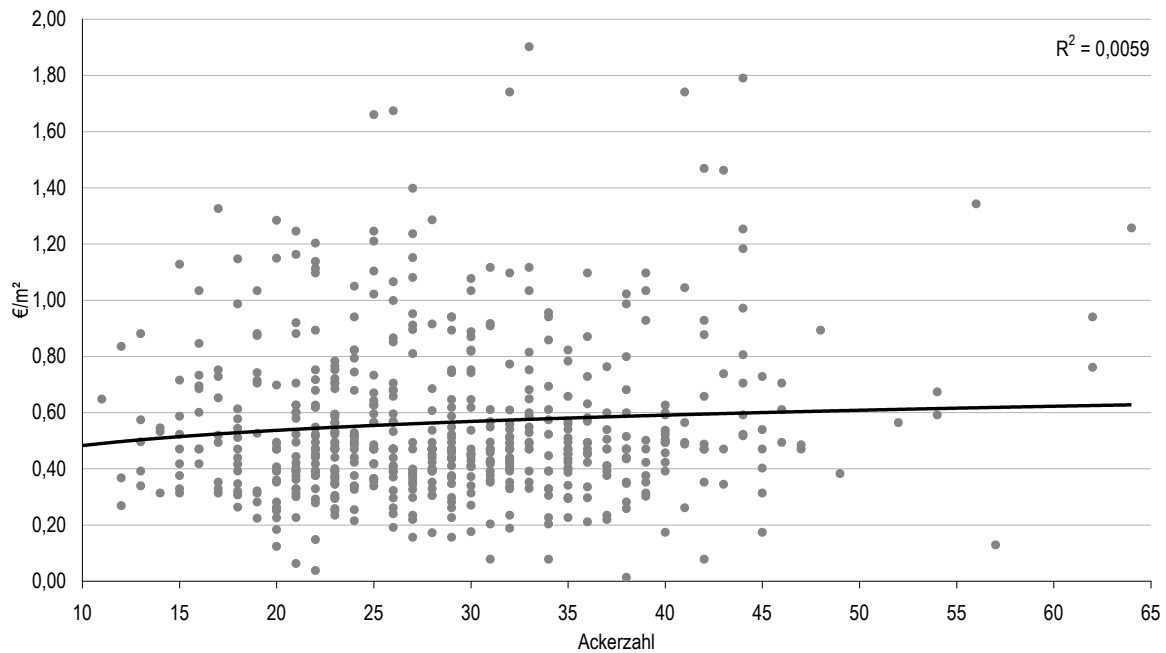
Grafik 6-4 Durchschnittliche Ackerzahlen aus der Bodenschätzung



Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Bonität (Ackerzahl)

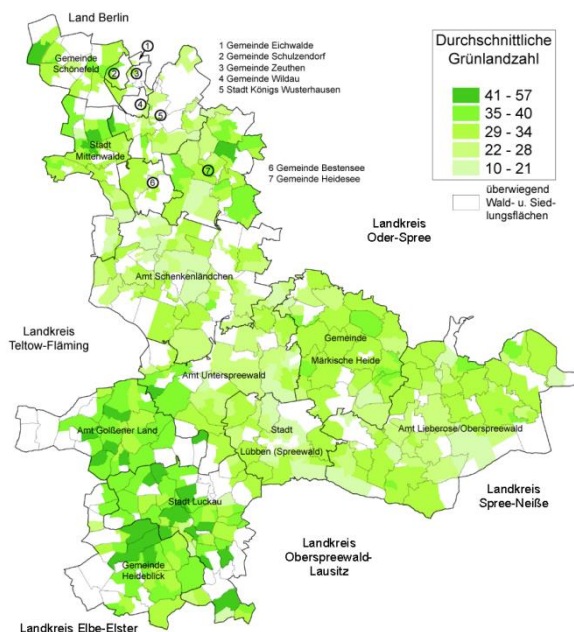
der veräußerten Flächen erfolgte ebenfalls anhand der vorliegenden 578 auswertbaren Kauffälle des Zeitraumes 2006 bis 2012 bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,47 €/m<sup>2</sup>.

Grafik 6-5 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen



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

Grafik 6-6 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.

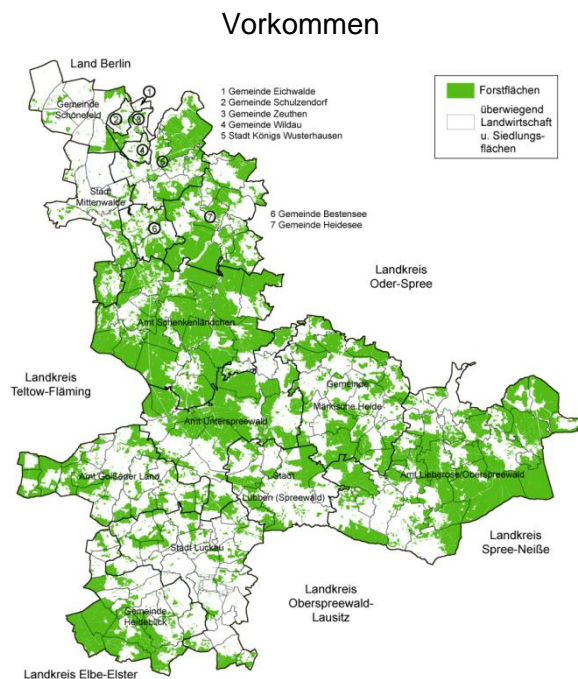
Tabelle 6-4

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt
2010	8	0,1 - 12,0	0,30 - 1,20 Ø 0,80
2011	9	0,1 - 3,2	0,20 - 5,20 Ø 1,30
2012	4	0,1 - 1,0	0,65 - 2,42 Ø 1,82

### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

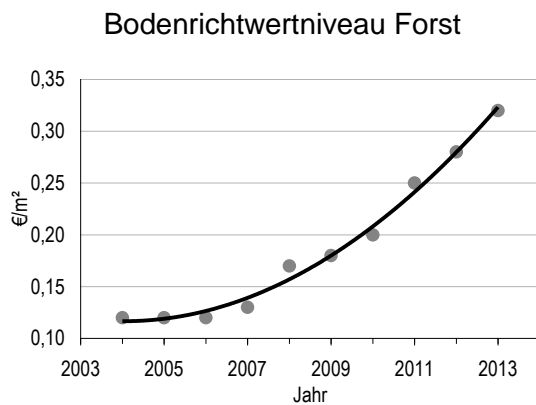
Grafik 6-7



#### 6.3.1 Preisniveau

Das Marktgeschehen für Forstflächen konnte anhand einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen ausgewertet und darauf aufbauend Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Wertentwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Forstflächen stellt sich seit 2003 wie folgt dar:

Grafik 6-8



Das Bodenrichtwertniveau für Forstwirtschaftsflächen ist auch im Berichtsjahr weiter kontinuierlich gestiegen.

### 6.3.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-5

#### Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>	
	01.01.2012	31.12.2012
Berliner Umland innerhalb A-Ring	0,30	0,30
Berliner Umland außerhalb A-Ring		
Schenkenländchen	0,30	0,35
Golßen	0,30	0,35
Luckau	0,30	0,30
Spreewald	0,25	0,30
Lieberose	0,25	0,30

A-Ring = Autobahnring A 10

Die weitere dynamische Entwicklung des Marktes der Forstwirtschaftsflächen wird in Verbindung mit der zunehmenden Bedeutung nachwachsender Rohstoffe für die Energiegewinnung und der in Folge dessen gestiegenen Nachfrage nach Industrieholz betrachtet.

Im Landkreis sind Unterschiede in den erzielten Kaufpreisen für Flächen der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) und den weiteren am Markt ausgehandelten Kaufpreisen zu verzeichnen. Die BVVG-Verkäufe werden im Durchschnitt zu 15 % höheren Preisen veräußert und konzentrieren sich im Jahr 2012 auf den Süden des Landkreises Dahme-Spreewald.

### 6.3.3 Forstflächen ohne Aufwuchs

In der Regel wird ein Wertansatz für den Waldboden ohne Aufwuchs insbesondere für die steuerliche Bewertung benötigt. Durch den Gutachterausschuss Dahme-Spreewald konnten 105 Verkäufe von Forstflächen der Jahre 2007 bis 2012 ermittelten werden, bei denen eine getrennte Auswertung von Grund und Boden und Bestockung erfolgte. Dabei entfielen zehn Kauffälle auf das Berichtsjahr 2012.

Tabelle 6-6

Jahre	Anzahl	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRWF Durchschnitt
2007 - 2012	105	9 - 74	32

BRWF = Bodenrichtwert für Forstflächen mit Aufwuchs

## 6.4 Unland, Ödland und Brachland

In den Jahren 2010 bis 2012 wurden 39 Kauffälle von Unland, Ödland und Brachland registriert, davon zehn im Jahr 2012. In dieser Kategorie werden Flächen erfasst, die oft nicht eindeutig einer der drei Qualitäten zuzuordnen sind.

Tabelle 6-7

Jahr	Anzahl	Flächen ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt
2010	18	0,1 - 4,1	0,04 - 1,34 Ø 0,28
2011	11	0,1 - 2,4	0,07 - 1,15 Ø 0,42
2012	10	0,1 - 1,6	0,06 - 1,50 Ø 0,50

## 6.5 Begünstigtes Agrarland

Begünstigtes Agrarland wird in der ImmoWertV nicht mehr als gesonderter Entwicklungszustand definiert. Nach § 5 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV gibt es nur noch die Entwicklungsstufen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land.

Am Markt ist feststellbar, dass einzelne Flächen z. B. mit höherwertiger Nutzung oder besonderer Lagegunst höhere Bodenwerte erzielen. Der Gutachterausschuss wird dieses Marktsegment beobachten und in den kommenden Jahren einer Auswertung zuführen.

## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Infrastrukturmaßnahmen

#### 7.1.1 Flughafen

Der Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER erforderte großflächige Erweiterungsmaßnahmen. Dabei wurde die Flughafenfläche von ehemals 650 ha auf rund 1.400 ha erweitert. Im Mittelpunkt stand dabei die Ausdehnung der vorhandenen Flugbetriebsflächen. Außerdem waren die Verkehrsanbindungen Straße und Schiene zu realisieren. In den vergangenen Jahren, intensiv in den Jahren 2004 bis 2007, wurden großflächige Erwerbsvorgänge registriert. Betroffen waren nahezu alle Grundstücksteilmärkte (unbebaute und bebaute Flächen), wobei in den letzten Jahren der Schwerpunkt insbesondere bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zur Erweiterung der Funktionsflächen lag. Diese Flächenerwerbsvorgänge sind vollzogen, lediglich noch ausstehende Infrastrukturprojekte zur Anbindung des individuellen und des schienengebundenen Verkehrs machen weitere Ankäufe erforderlich.

Inzwischen sind die erforderlichen Baumaßnahmen in erheblichem Umfang vorangeschritten. Dies betrifft sowohl bauliche Aktivitäten innerhalb der Flughafenfunktionsflächen als auch Infrastrukturmaßnahmen im weiteren Umfeld inklusive der daraus bedingten Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich der erfolgten Eingriffe in Natur- und Landschaft. Im Berichtszeitraum wurden keine erwähnenswerten Geld- und Flächenumsätze mehr registriert. Diese Aussage bezieht sich lediglich auf Transaktionen, die im direkten Zusammenhang mit dem Flughafenbau und -ausbau stehen, nicht aber auf Aktivitäten der im Flughafenumfeld tätigen Dritten.

Deren Aktivitäten wurden mit der abermaligen Verschiebung des Eröffnungstermins im Frühjahr 2012 deutlich gebremst. Insbesondere der Teilmarkt der flughafenaffinen Gewerbeflächen zeigte im Nachgang der Eröffnungsabsage deutliche Umsatzeinbrüche, die offensichtlich auf dem resultierenden Nachfragerückgang beruht. Dennoch blieb die stabile bis steigende Preisentwicklung auf niedrigem Umsatzniveau erhalten. Das Baulandangebot für Gewerbeflächen im engeren Flughafenumfeld und darüber hinaus ist weiterhin vorhanden.

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

In den räumlich darüber hinaus gehenden Regionen der vorgesehenen Flugrouten bleibt die Verunsicherung der Grundstückseigentümer bestehen. Immer wieder erscheinen in der Tagespresse mehr oder weniger substantiierte Untersuchungen und Vorhersagen über die zu erwartenden Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt. So wurde 2012 sehr öffentlichkeitswirksam ein Rückgang der Immobilienwerte unter den Flugrouten um ein Drittel verkündet. Der Gutachterausschuss betrachtet die betroffenen Gebiete intensiv und wertet die vorliegenden Daten kontinuierlich aus. Bisher lässt sich dabei kein originärer signifikanter Zusammenhang zwischen Flugrouten-Betroffenheit und sinkenden Grundstückswerten herstellen. Die überlagernden konjunkturellen Entwicklungen waren weiter bestimmend für die Grundstückswertentwicklung. Aktuell sind die Baulandpreise für Wohnnutzung in den betroffenen Gemeinden stabil mit steigender Tendenz.



## 7.1.2 Verkehrsflächen

Alle Flächen, die weitestgehend mit dem Erhalt bzw. Ausbau des kommunalen, regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes im Zusammenhang stehen, werden hier analysiert.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung wirtschaftlicher Potentiale ist der Ausbau des Straßen- und Bahnnetzes. Insbesondere gehört dazu die voranschreitende verkehrliche Erschließung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Flughafen Berlin Brandenburg BER. Im September 2011 wurde die Sanierung der Bahnstrecke Königs Wusterhausen - Cottbus abgeschlossen und wieder für den Bahnverkehr freigegeben. Verschiedene andere Projekte mit überregionaler Ausstrahlung wurden bereits in den Vorjahren realisiert. So zum Beispiel der Neubau der Autobahn A 113 und die Anbindung der Gemeinde Bestensee an die Autobahn A 13 Berlin - Dresden über die Bundesstraße B 246. Für den Tourismus der Region sowie die hier lebende Bevölkerung ist der forcierte Ausbau des Radwegenetzes in weiten Teilen des Landkreises von hoher Bedeutung.

Für den Auswertzeitraum wurden 199 Kauffälle erfasst. Es wurden keine Kauffälle auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFIBerG) registriert. 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.

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. Die ermittelten Durchschnittswerte bieten eine grobe Orientierung auf dem Grundstücksmarkt und sind bei der Betrachtung des Einzelfalls sachverständig zu hinterfragen.

*Tabelle 7-1* Autobahn - Neuerwerb

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
18	10 - 10.000	0,23 - 3,43 Ø 0,93	land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die nachfolgende Tabelle weist Straßenbauflächen im Neuerwerb auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2011 und 2012 aus. Vom Bauland abweichende Entwicklungszustände können in Kombination mit den im Thema 5.5 „Bauerwartungsland und Rohbauland“ angegebenen Daten aus der Tabelle 5-17 umgerechnet werden.

Tabelle 7-2 Straßenbau\* - Neuerwerb Baulandflächen 2011 - 2012

Region	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	Preis % vom BRW Durchschnitt
Landkreis gesamt	23	5 - 2.400	1,00 - 84,20 Ø 35,09	88
davon Berliner Umland	13	5 - 2.400	20,00 - 84,20 Ø 50,54	89
davon Weiterer Metropolitanraum	10	6 - 1.100	1,00 - 32,00 Ø 15,00	87

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

Tabelle 7-3 Straßen\* - Rückständiger Grunderwerb

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
102	2 - 5.100	0,10 - 9,00 Ø 1,03	Verkehrsfläche

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

Tabelle 7-4 Überörtlicher Radwegebau

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
11	100 - 17.000	0,19 - 1,00 Ø 0,35	land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 7.1.3 Privatwege

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. 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. Im Auswertzeitraum 2012 wurde ein Verkauf privater Wegeflächen im Bereich der Land- und Forstwirtschaft mit 0,56 €/m<sup>2</sup> registriert.

Tabelle 7-5 Private Wegeflächen

Jahr	Region	Kauffälle Anzahl	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2010	Berliner Umland	1	1,00	2	2
	Weiterer Metropolitanraum	6	0,60 - 50,00	10 - 100	54
2011	Berliner Umland	4	10,74 - 43,00	20 - 114	68
	Weiterer Metropolitanraum	7	1,00 - 10,00	20 - 118	60
2012	Berliner Umland	5	12,79 - 49,67	13 - 100	73
	Weiterer Metropolitanraum	5	0,60 - 8,40	6 - 84	29

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 2012 wurden zwölf Kauffälle registriert. Es handelt sich um Flächen, welche dem Natur- und Landschaftsschutz gewidmet sind. Dazu gehören in diesem Jahr überwiegend Flächen in Töpchin und Umgebung zur Wiederherstellung kalkreicher Niedermoore sowie Flächen für das Gewässerrandstreifenprojekt im Spreewald. Der Flächenumsatz der Jahre 2010 bis 2012 lag bei insgesamt 366 ha.

Tabelle 7-6 Naturschutz und Ökologie

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2010 - 2012	59	0,2 - 104	0,06 - 0,79 Ø 0,25	Landwirtschaft, Abbauland

Weiterhin wurden in diesem Zeitraum 41 Kauffälle mit einer Fläche von rund 159 ha erfasst, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen waren. 16 Kauffälle mit einer Fläche von rund 45 ha entfielen dabei auf das Berichtsjahr.

Tabelle 7-7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

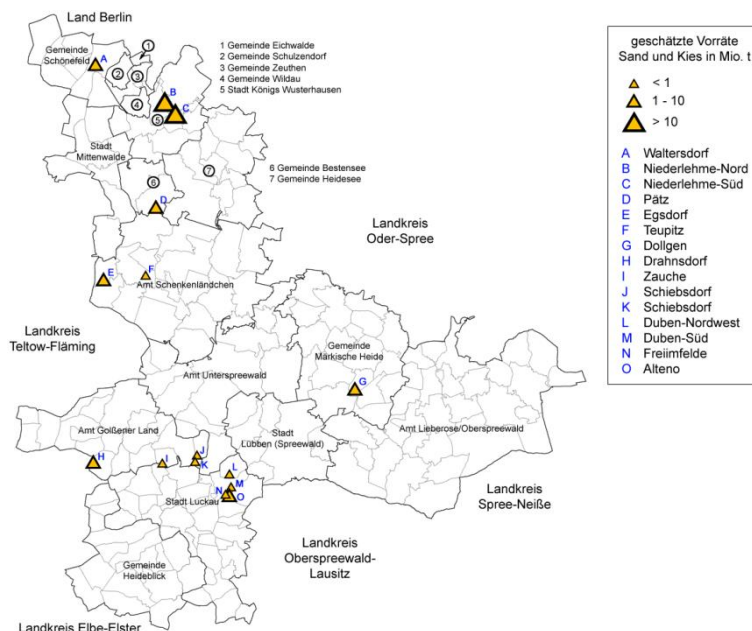
Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2010 - 2012	41	0,1 - 76,7	0,18 - 13,33 Ø 2,38	Acker, Grünland, Wald, Bauland

Die Preisgestaltung wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden, liegen in einem durchschnittlichen Kaufpreisniveau von ca. 1,36 €/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>12</sup>



Im Jahr 2012 wurde kein auswertbarer Kauffall von Abbauland erfasst.

Tabelle 7-8

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2010 - 2012	2	0,7 - 8,6	0,14 - 0,29 Ø 0,22	Brachland, Grünland, Wald

### 7.4 Sportflächen

Diese Flächen enthalten sowohl privat als auch öffentlich genutzte Sportflächen. Auf das Jahr 2012 entfiel ein Kauffall. In diesem Fall handelt es sich um eine Fläche für einen Reitplatz.

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

Tabelle 7-9

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	Preis % zum BRW Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2010 - 2012	5	0,1 - 1,6	0,45 - 76,00 Ø 24,62	2 - 69 Ø 36	Grünland, Sportplatz

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

## 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
2010	Berliner Umland	12	1,63 - 20,00	11 - 52	23
	Weiterer Metropolitanraum	22	1,00 - 10,00	4 - 66	24
2011	Berliner Umland	8	5,00 - 27,17	7 - 49	20
	Weiterer Metropolitanraum	40	0,31 - 17,00	3 - 68	25
2012	Berliner Umland	8	5,00 - 37,88	6 - 47	18
	Weiterer Metropolitanraum	34	0,50 - 23,89	5 - 70	25

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

## 7.6 Öffentliche Grünflächen

Fünf Kauffälle von Flächen für öffentliche Grünanlagen (z. B. Parkflächen, Festwiesen, Friedhofsgrünflächen u. a.) wurden für den Zeitraum 2010 bis 2012 ausgewertet, davon ein Kauffall im Jahr 2012.

Tabelle 7-11

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	Preis % zum BRW Spanne, Durchschnitt
2010 - 2012	5	0,1 - 0,9	1,15 - 7,00 Ø 4,19	2 - 17 Ø 11

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

## 7.7 Wasserflächen

Tabelle 7-12

### Gräben

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt
2010 - 2012	28	0,1 - 2,3	0,01 - 1,00 Ø 0,22

Tabelle 7-13

### Teiche und Seen

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt
2010 - 2012	4	0,1 - 18,5	0,11 - 2,49 Ø 0,72

## 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 [§ 55 Abs. 10 (4) 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 kein Kauf einer Lagerfläche registriert.

Tabelle 7-14

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt
2009 - 2012	4	0,1 - 0,3	2,42 - 15,95 Ø 7,09

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Auch im Berichtsjahr präsentiert sich der Teilmarkt umsatzstark. Gemessen an der Anzahl der Vertragseingänge werden 34 % der Verträge dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke zugeordnet. Geld- und Flächenumsatz zeigen im Vergleich zum Vorjahr einen Zuwachs, wobei der Flächenumsatz um moderate 8 % anstieg und der Geldumsatz deutlich mit 44 % zu- legte. Die hohen Umsätze im Jahr 2010 resultieren im Wesentlichen aus einer Transaktion im Bereich der Geschäftsimmobilien mit überdurchschnittlichen Flächen- und Finanzvolu- men.

Grundstücke mit Gebäuden unterschiedlichster Nutzungsart finden Eingang in die nachfol- genden Auswertungen. 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 viele andere Gebäudear- ten sehr umfassend. Wohnflächenangaben in diesem Bericht beruhen auf Angaben in den Kaufverträgen und überschlägigen Berechnungen der Geschäftsstelle.

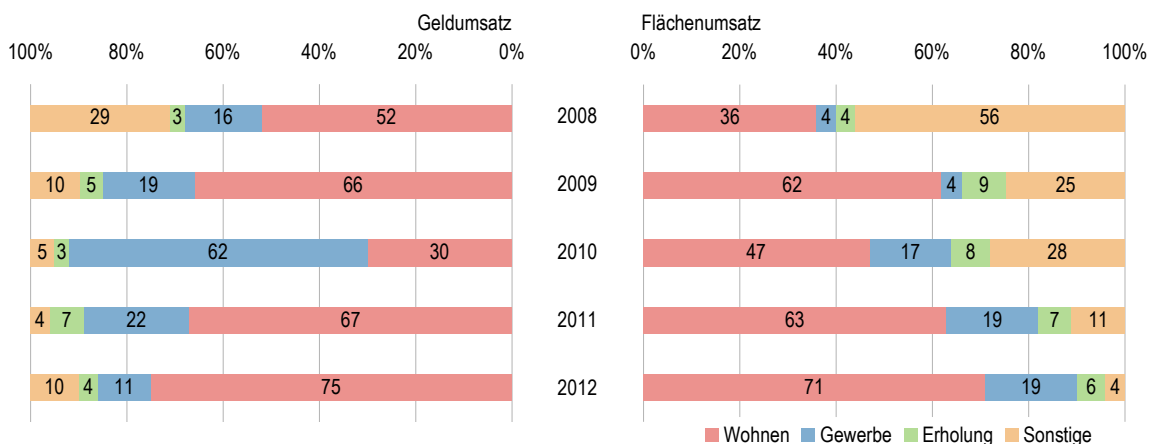
Tabelle 8-1

Bebaute Grundstücke

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2003	1.060 ↓	1.201,8 ↑	140,5 ↓
2004	802 ↓	267,8 ↓	90,6 ↓
2005	916 ↑	375,1 ↑	140,5 ↑
2006	702 ↓	270,4 ↓	165,2 ↑
2007	872 ↑	334,6 ↑	144,4 ↓
2008	886 ⇔	539,6 ↑	162,1 ↑
2009	863 ⇔	253,8 ↓	126,1 ↓
2010	983 ↑	324,2 ↑	333,9 ↑
2011	873 ↓	275,8 ↓	100,4 ↓
2012	938 ↗	298,0 ↗	145,0 ↑

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 wurde von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Arbeitskreis Liegenschaftszinssätze gegründet. In dem Arbeitskreis wurden Rahmenbedingungen zur einheitlichen Liegenschaftszinssatzermittlung (Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) erarbeitet. Die entsprechenden Rahmenbedingungen für die einzelnen Gebäudearten können den nachfolgenden Unterpunkten entnommen werden. Die zu den entsprechenden Kauffällen ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden zentral gesammelt und ausgewertet. Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2012 herangezogen. Die Ergebnisse werden im Marktbericht 2012 des Oberen Gutachterausschusses Brandenburg veröffentlicht.

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.



Tabelle 8-2 Übersicht: Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart (siehe Kapitel)	Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland %	Oberer Gutachterausschuss Brandenburg Berliner Umland %	
		mit Potsdam	ohne Potsdam
Einfamilienhäuser (8.2.4)	4,8	3,7	-
Mehrfamilienhäuser (8.6.2)	6,0	5,1	6,4
Wohn- und Geschäftshäuser (8.7.2)	7,2	5,7	6,4
Reine Geschäftshäuser (8.7.3)	6,0	6,6	6,9

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

Ertragsfaktor = Kaufpreis/Jahresrein- oder -rohertrag

Tabelle 8-3 Übersicht: Roh- und Reinertragsfaktoren

Gebäudeart (siehe Kapitel)	Rohertragsfaktor Durchschnitt	Reinertragsfaktor Durchschnitt
Einfamilienhäuser (8.2.4)	18,1	20,7
Mehrfamilienhäuser (8.6.2)	12,5	16,0
Wohn- und Geschäftshäuser (8.7.2)	11,5	14,1
Reine Geschäftshäuser (8.7.3)	13,1	16,0

Aufgrund der teilweise geringen Anzahl von auswertbaren Verträgen hinsichtlich der Liegenschaftszinssätze, der Roh- und Reinertragsfaktoren im Landkreis Dahme-Spreewald 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

### 8.2.1 Preisniveau

Der Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser gehört zu den umsatzstarken Marktbereichen im Landkreis Dahme-Spreewald. Die Anzahl der Verkäufe insgesamt mit 469 Ein- und Zweifamilienhäusern bleibt auf dem Vorjahresniveau. Auch im Jahr 2012 zeigt der Markt ein ausgeglichenes Verhältnis im Kaufgeschehen hinsichtlich der regionalen Verteilung. Eine Auswertung hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Kauffälle zeigt, dass 265 (57 %) der umgesetzten Objekte dem Berliner Umland zuzuordnen sind. 204 (43 %) der Ein- und Zweifamilienhäuser wechselten im weiteren Metropolenraum den Eigentümer.

Tabelle 8-4 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2008	439 ↗	161,8 ↑	51,0 ↑
2009	459 ↗	139,0 ↓	54,5 ↗
2010	490 ↗	112,2 ↓	54,8 ⇔
2011	484 ⇔	166,9 ↑	56,5 ↗
2012	469 ↘	138,3 ↓	62,5 ↑

Der Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus wird wesentlich durch die Objektlage, den Zustand, das Baujahr und den Ausstattungsgrad des Hauses bestimmt. Deutlich höhere Preise werden im Berliner Umland insbesondere in den Berlin nahen Gemeinden Schönefeld, Zeuthen, der Stadt Königs Wusterhausen erzielt.

Kaufpreise deutlich über dem Durchschnitt werden für freistehende Einzelobjekte im weiteren Metropolenraum erreicht, wenn diese durch eine gehobene Ausstattung in Verbindung mit der Lage an einem Gewässer oder in attraktiver Stadtlage in Lübben charakterisiert sind.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisverhältnisse bei Ein- und Zweifamilienhäusern in ausgewählten Regionen des Landkreises Dahme-Spreewald. Die Auswertung umfasst 278 Käufälle ohne besondere Verhältnisse (Spalte: „Verkäufe 2012 insgesamt“) und schließt Grundstücke mit einer Größe bis 2.500 m<sup>2</sup> ein. Davon konnten 195 Käufälle anhand der Information zum tatsächlichen Baujahr (bis 1948, 1949 bis 1989, 1990 bis 2009, ab 2010) in Baualtersklassen eingruppiert werden.

Tabelle 8-5 Kaufpreise nach Baualtersklassen und ausgewählten Regionen

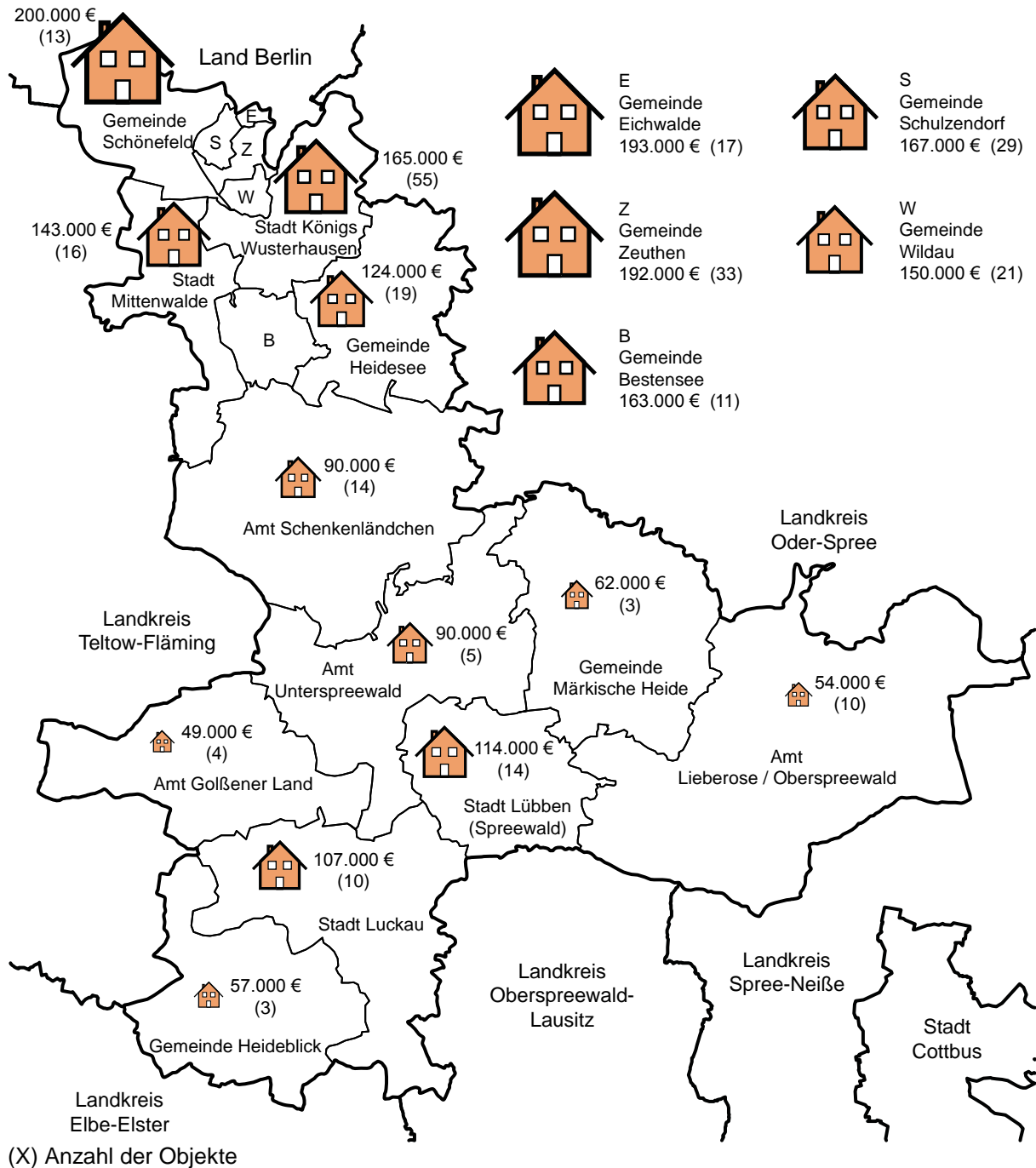
	Kauffälle 2012 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr 1990 - 2009	Baujahr ab 2010
<b>Berliner Umland</b>					
Kaufpreis Durchschnitt €	171.000	146.000	167.000	224.000	220.000
Kaufpreis Spanne T €	31 - 500	60 - 390	96 - 330	85 - 500	120 - 295
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	850	900	900	850	700
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m <sup>2</sup>	528 - 3.197	528 - 3.197	940 - 2.426	1.049 - 2.414	1.354 - 2.409
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	1.509	1.350	1.533	1.657	2.025
Wohnfläche Durchschnitt m <sup>2</sup>	125	117	118	138	119
Anzahl	185	58	13	55	11

	Kauffälle 2012 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr 1990 - 2009	Baujahr ab 2010
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
Kaufpreis Durchschnitt €	108.000	80.000	90.000	187.000	-
Kaufpreis Spanne T €	10 - 450	10 - 200	44 - 180	80 - 450	-
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.000	1.050	1.100	900	-
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	945	665	794	924	-
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m <sup>2</sup>	206 - 2.565	206 - 1.284	500 - 1.640	842 - 2.499	-
Wohnfläche Durchschnitt m <sup>2</sup>	116	109	111	134	-
Anzahl	93	22	17	19	-
<b>Gemeinde Eichwalde</b>					
Kaufpreis Durchschnitt €	193.000	154.000	173.000	238.000	-
Kaufpreis Spanne T €	64 - 325	64 - 320	115 - 202	105 - 325	-
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	850	750	1.050	800	-
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	1.515	1.424	1.680	1.486	-
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m <sup>2</sup>	898 - 2.176	1.074 - 1.928	898 - 2.176	1.158 - 2.092	-
Wohnfläche Durchschnitt m <sup>2</sup>	141	122	120	166	-
Anzahl	17	6	4	7	-
<b>Gemarkung Großziethen</b>					
Kaufpreis Durchschnitt €	268.000	-	150.000	362.000	235.000
Kaufpreis Spanne T €	150 - 490	-	-	233 - 490	230 - 239
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	550	-	500	650	450
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	2.053	-	2.050	1.904	2.200
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m <sup>2</sup>	1.395 - 2.414	-	-	1.395 - 2.413	2.035 - 2.366
Wohnfläche Durchschnitt m <sup>2</sup>	131	-	73	185	107
Anzahl	5	-	1	2	2

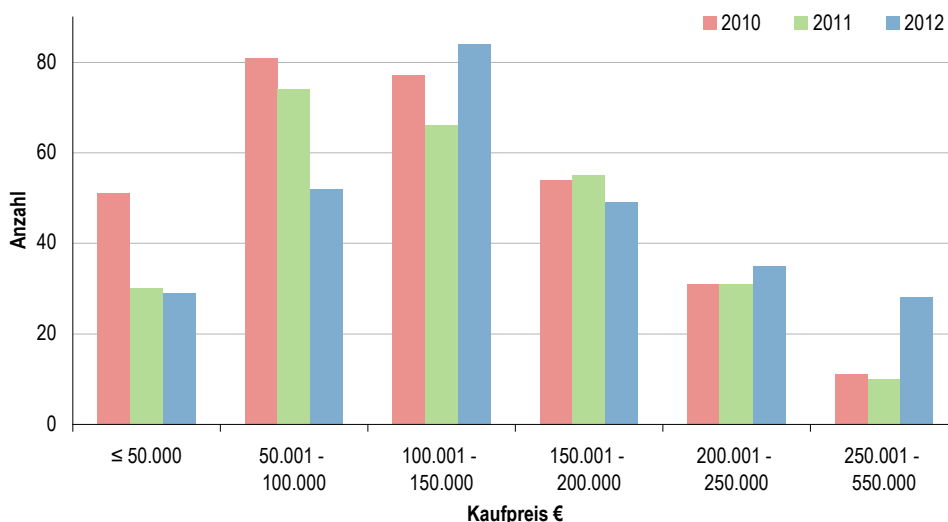
	Kauffälle 2012 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr 1990 - 2009	Baujahr ab 2010
<b>Stadt Königs Wusterhausen</b>					
Kaufpreis Durchschnitt €	165.000	152.000	181.000	210.000	-
Kaufpreis Spanne T €	50 - 390	75 - 320	96 - 330	100 - 325	-
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	950	1.000	1.150	850	-
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	1.614	1.558	1.499	1.689	-
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m <sup>2</sup>	736 - 3.196	736 - 3.196	940 - 2.426	1.075 - 2.272	-
Wohnfläche Durchschnitt m <sup>2</sup>	115	108	119	120	-
Anzahl	55	10	5	18	-
<b>Stadt Lübben</b>					
Kaufpreis Durchschnitt €	114.000	96.000	69.000	-	-
Kaufpreis Spanne T €	50 - 200	50 - 64	65 - 73	-	-
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	850	950	550	-	-
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	655	630	681	-	-
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m <sup>2</sup>	625 - 725	625 - 635	637 - 725	-	-
Wohnfläche Durchschnitt m <sup>2</sup>	96	90	101	-	-
Anzahl	14	2	2	-	-
<b>Stadt Luckau</b>					
Kaufpreis Durchschnitt €	107.000	108.000	-	148.000	-
Kaufpreis Spanne T €	15 - 210	70 - 145	-	-	-
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.150	1.300	-	950	-
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	1.054	1.040	-	1.112	-
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m <sup>2</sup>	526 - 1.283	526 - 1.283	-	-	-
Wohnfläche Durchschnitt m <sup>2</sup>	113	108	-	135	-
Anzahl	10	4	-	1	-

	Kauffälle 2012 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr 1990 - 2009	Baujahr ab 2010
<b>Gemeinde Schulzendorf</b>					
Kaufpreis Durchschnitt €	167.000	138.000	106.000	219.000	-
Kaufpreis Spanne T €	66 - 500	66 - 235	-	85 - 500	-
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	900	800	900	1.050	-
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	1.458	1.376	1.262	1.609	-
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m <sup>2</sup>	528 - 2.358	528 - 2.358	-	1.049 - 2.274	-
Wohnfläche Durchschnitt m <sup>2</sup>	119	107	85	142	-
Anzahl	29	17	1	11	-
<b>Gemeinde Wildau</b>					
Kaufpreis Durchschnitt €	150.000	151.000	-	238.000	-
Kaufpreis Spanne T €	72 - 314	78 - 314	-	145 - 285	-
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	850	850	-	650	-
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	1.178	1.095	-	1.539	-
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m <sup>2</sup>	615 - 1.900	615 - 1.846	-	1.178 - 1.900	-
Wohnfläche Durchschnitt m <sup>2</sup>	133	137	-	136	-
Anzahl	21	7	-	3	-
<b>Gemeinde Zeuthen</b>					
Kaufpreis Durchschnitt €	192.000	151.000	155.000	253.000	216.000
Kaufpreis Spanne T €	105 - 365	110 - 200	105 - 205	185 - 365	120 - 295
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	900	1.050	650	950	750
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	1.576	1.221	1.197	1.868	1.980
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m <sup>2</sup>	681 - 2.474	681 - 2.474	976 - 1.419	1.761 - 2.122	1.354 - 2.269
Wohnfläche Durchschnitt m <sup>2</sup>	130	131	142	136	122
Anzahl	33	14	2	6	10

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



Grafik 8-3 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Preisklassen



In Auswertung der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ergeben sich die Wohnflächenpreise gemäß nachfolgender Aufstellung.

Tabelle 8-6 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Region	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Preis €/m <sup>2</sup> WF Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> WF Durchschnitt
2010	engerer Verflechtungsraum	118	126	300 - 2.500	1.340 ⇔
	äußerer Entwicklungsraum	48	131	250 - 2.960	930 ↗
2011	Berliner Umland	122	125	440 - 3.570	1.340 ⇔
	Weiterer Metropolitanraum	53	120	180 - 2.100	910 ⇔
2012	Berliner Umland	137	125	530 - 3.200	1.500 ↑
	Weiterer Metropolitanraum	58	115	210 - 2.500	950 ↗

WF = Wohnfläche

## 8.2.2 Preisentwicklung

Der Grundstücksteilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zeichnet sich durch ein stabiles Preisniveau und gleichbleibende Umsätze im Berliner Umland sowie im weiteren Metropolitanraum aus.

## 8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

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 von Marktanpassungsfaktoren auf die Relation zwischen den Grundstückssachwerten (Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen) und geeigneten Kaufpreisen (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV).

Mit der Sachwertrichtlinie vom 18. Oktober 2012 ist die Ermittlung von Sachwerten bundesweit neu geregelt worden. Die Anwendung des darin vorgegebenen Modells unter Verwendung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 ist für den Gutachterausschuss rückwirkend für das Geschäftsjahr 2012 nicht realisierbar. Es wird daher in diesem Grundstücksmarktbericht letztmals auf das bis dahin genutzte Modell zur Ermittlung der Sachwerte abgestellt.

Im Ergebnis aktueller empirischer Untersuchungen zu den Relationen zwischen Grundstückssachwerten und Kaufpreisen stehen nunmehr aktuelle Erkenntnisse zur Verfügung, die als Orientierungsrahmen für die Ableitung und Begründung von Marktanpassungsfaktoren auf dem regionalen Grundstücksmarkt dienen können. Die durchgeführten Untersuchungen konzentrieren sich ausschließlich auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke.

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.

Die Marktanpassungsfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2011 und 2012 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 Metropolenraum (wM BHS) Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen
- weiterer Metropolenraum (wM LN) Lieberose/Oberspreewald, Lübben, Märkische Heide, Unterspreewald
- weiterer Metropolenraum (wM LC) Heideblick, Luckau, Golßener Land

Tabelle 8-7

Modell

Normalherstellungskosten	NHK 2000 mit regionalen Korrekturfaktoren
Bruttogrundfläche	DIN 277
Baupreisindex	Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser Brandenburg
Alterswertminderung	linear
Bodenwert	Bodenrichtwert, angepasst an Flächengröße
Baujahre (modifiziert)*	bis 1945; 1945 bis 1989; ab 1990
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	größer 20 Jahre

\* unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen



Tabelle 8-8

## Faktoren

	<b>BU S</b>	<b>BU oS</b>	<b>wM BHS</b>	<b>wM LN</b>	<b>wM LC</b>
Regionalfaktor	1,05	1,00	0,95	0,95	0,95
Ortsgrößenfaktor	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9

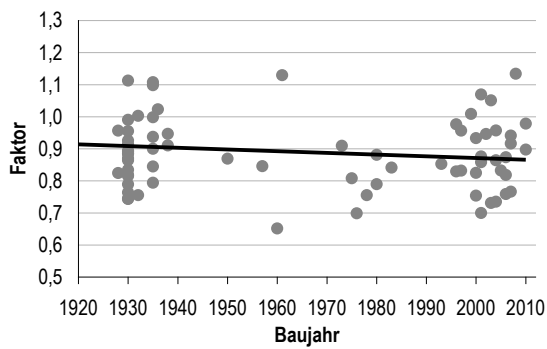
Tabelle 8-9 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

<b>Region</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Marktanpassungsfaktor</b>	<b>% zum Sachwert Spanne</b>
<b>BU S</b>	bis 1945	34	0,91	74 - 112
	1945 - 1989	11	0,84	65 - 113
	ab 1990	29	0,88	70 - 113
<b>BU oS</b>	bis 1945	40	0,91	69 - 113
	1945 - 1989	12	0,85	70 - 112
	ab 1990	50	0,85	61 - 105
<b>wM BHS</b>	bis 1945	2	-	-
	1945 - 1989	1	-	-
	ab 1990	9	0,81	59 - 94
<b>wM LN</b>	bis 1945	12	0,81	57 - 113
	1945 - 1989	16	0,73	51 - 106
	ab 1990	16	0,75	50 - 90
<b>wM LC</b>	bis 1945	16	0,85	60 - 113
	1945 - 1989	8	0,78	53 - 93
	ab 1990	6	0,69	51 - 89

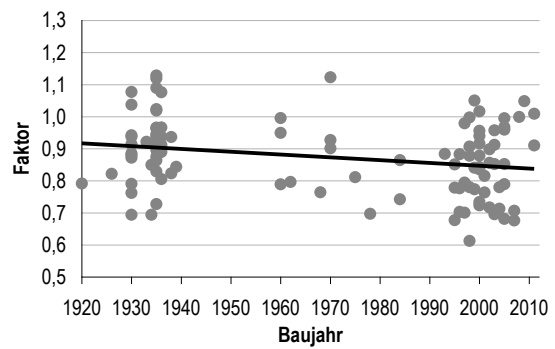
Bei Gemeinden ohne begünstigte verkehrstechnische Anbindung an die Bundeshauptstadt sind regelmäßig Marktanpassungsabschläge erforderlich, die bei regional besonders abseitigen Lagen nicht selten die 20 %-Marke überschreiten. Dabei ist offenbar die Höhe des Marktanpassungsabschlages vor allem vom Grad des Missverhältnisses zwischen der baulichen Qualität und der regionalen Lage abhängig. Die Spitzenwerte bei den Marktanpassungsabschlägen 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 Marktanpassungsfaktoren beziehen sich nicht auf Ufergrundstücke.

Abhängigkeit der Marktanpassungsfaktoren vom Baujahr

Grafik 8-4 BU S



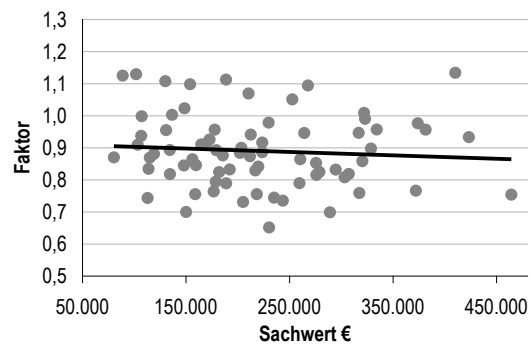
Grafik 8-5 BU oS



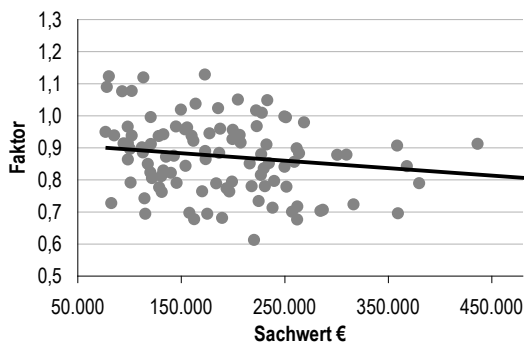
Abhängigkeit der Marktanpassungsfaktoren vom Sachwert

Die folgenden Auswertungen weisen keine eindeutige Abhängigkeit der Marktanpassungsfaktoren von den jeweiligen Sachwerten nach.

Grafik 8-6 BU S



Grafik 8-7 BU oS



8.2.4 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 8-10

## Modell

Gesamtnutzungsdauer (Einfamilienhäuser)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Einfamilienhäuser)	> 20 Jahre
Verwaltungskosten (je Wohnung)	Entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) <sup>13</sup>
Instandhaltungskosten	Entsprechend § 28 der II. BV
Mietausfallwagnis (Wohnen)	2 %
Alterswertminderung	Linear

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes waren im Zeitraum von 2007 bis 2012 36 Verkaufsfälle auswertbar.

Tabelle 8-11

## Liegenschaftszinssatz Merkmale

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	6,00 - 9,00	8,40
Restnutzungsdauer Jahre	63 - 80	72
Wohnfläche m <sup>2</sup>	80 - 150	118

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze liegen für Einfamilienhäuser zwischen 3,2 und 7,4 %. Das Mittel liegt bei 4,8 %. Die ermittelten Werte stammen ausnahmslos aus dem Berliner Umland. Die Baujahre der Bewertungsobjekte lagen zwischen 1994 und 2012.

Der Obere Gutachterausschuss des Landes Brandenburg konnte für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von Einfamilienhäusern im Berliner Umland mit der Stadt Potsdam 358 Kauffälle für die Jahre 2010 bis 2012 auswerten. Der mittlere Liegenschaftszinssatz wurde mit 3,7 % ermittelt.

Tabelle 8-12

## Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland	36	4,8 %
Oberer Gutachterausschuss Brandenburg Berliner Umland mit Potsdam	358	3,7 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen der vorhandenen Verkaufsfälle können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für Einfamilienhäuser abgeleitet werden.

<sup>13</sup> II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Tabelle 8-13 Roh- und Reinertragsfaktoren Einfamilienhäuser

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren	36	11,9 - 23,7	18,1
Reinertragsfaktoren	36	13,5 - 28,3	20,7

### 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Wesentlichen werden hier Objekte mit einem Baujahr nach 1990 in erschlossenen Wohnparks umgesetzt. Der Hauptanteil mit 63 % (69 Verkäufe) wird im Berliner Umland realisiert. Im weiteren Metropolenraum ist die Nachfrage am Grundstücksmarkt nach Reihenhäusern und Doppelhaushälften geringer. Der Umsatzanteil bewegt sich hier 2012 bei 37 % (41 Verkäufe). Vereinzelt werden auch Objekte älterer Baujahre gehandelt. Preisbestimmende Faktoren bilden das Baujahr, die Objektausstattung und die Lage des Reihen- bzw. Doppelhauses.

Tabelle 8-14 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2010	102 ↑	6,9 ↑	11,6 ↑
2011	82 ↓	18,3 ↑	19,7 ↑
2012	110 ↑	7,2 ↓	12,3 ↓

#### 8.3.1 Preisniveau

Preise im oberen Preissegment um 200.000 bis 300.000 € werden an der Stadtgrenze zu Berlin und in S-Bahn-Gemeinden erreicht. Einen geringeren Kaufpreis, durchschnittlich 130.000 bis 150.000 €, muss der Erwerber für ein Objekt in Wohnparks rund um die Stadt Königs Wusterhausen aufbringen.

#### 8.3.2 Preisentwicklung

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

Tabelle 8-15 Gemarkung Deutsch Wusterhausen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2010	6 ↑	230 ↓	136 - 220	168.000 ↗
2011	9 ↑	217 ↘	105 - 175	137.000 ↓
2012	6 ↓	289 ↑	109 - 205	165.000 ↑

Tabelle 8-16

## Gemarkung Großziethen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2010	17 ↗	272 ↗	148 - 273	205.000 ↗
2011	12 ↓	256 ↘	147 - 274	194.500 ↘
2012	10 ↓	290 ↑	105 - 217	180.000 ↘

Tabelle 8-17

## Gemarkung Ragow

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2010	8 ↑	227 ↓	80 - 147	116.000 ↘
2011	6 ↓	242 ↗	115 - 150	128.000 ↑
2012	10 ↑	255 ↗	115 - 158	131.000 ⇔

Tabelle 8-18

## Gemarkung Zeesen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2010	1 ⇔	275 ↗	-	121.000 ↘
2011	1 ⇔	200 ↓	-	96.000 ↓
2012	2 ↑	299 ↑	118 - 178	148.000 ↑

Tabelle 8-19

## Gemarkung Zeuthen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2010	4 ↑	453 ⇔	180 - 320	257.000 ⇔
2011	2 ↓	383 ↓	155 - 170	162.000 ↓
2012	4 ↑	342 ↓	180 - 235	204.000 ↑

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

Tabelle 8-20

## 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
2010	Berliner Umland	118	660 - 2.469	1.400 ⇔
	Weiterer Metropolitanraum	120	681 - 1.575	1.052 -
2011	Berliner Umland	251	845 - 2.884	1.313 ↘
	Weiterer Metropolitanraum	589	714 - 1.583	1.135 ↗

Jahr	Region*	Wohnfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Preis €/m <sup>2</sup> WF Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> WF Durchschnitt
2012	Berliner Umland	123	785 - 2.280	1.408 ↗
	Weiterer Metropolitanraum	116	583 - 1.178	990 ↓

WF = Wohnfläche

### 8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Die Marktanpassungsfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2011 und 2012 ermittelt. Modellangaben siehe 8.2.3. Im Weiteren Metropolitanraum ist die Datenlage in den meisten Fällen für eine explizite Auswertung unzureichend.

Tabelle 8-21 Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften

Region	Baujahr	Anzahl	Marktanpassungsfaktor	% zum Sachwert Spanne
BU S	bis 1945	1	-	-
	1945 - 1989	-	-	-
	ab 1990	6	0,82	63 - 98
BU oS	bis 1945	3	-	-
	1945 - 1989	-	-	-
	ab 1990	33	0,82	58 - 100
wM BHS	bis 2012	-	-	-
wM LN	bis 1945	1	-	-
	ab 1990	6	0,75	56 - 93
wM LC	bis 2012	3	-	-

Tabelle 8-22 Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Reihenhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Marktanpassungsfaktor	% zum Sachwert Spanne
BU S	bis 2012	1	-	-
BU oS	bis 1945	2	-	-
	1945-1989	-	-	-
	ab 1990	17	0,77	49-95
wM BHS	bis 2012	1	-	-
wM LN	bis 2012	-	-	-
wM LC	bis 2012	-	-	-

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

## 8.4 Wohnungseigentum

Das Interesse an Eigentumswohnungen ist nahezu auf das Berliner Umland mit 93 % (115 Kauffälle) des Kaufgeschehens beschränkt. 7 % (neun Kauffälle) sind im weiteren Metropolitanraum registriert. Wie auch in den zurückliegenden Jahren sind Kaufbewegungen insbesondere an den Standorten Großziethen, Königs Wusterhausen, Motzen und Lübben erfasst.

Bei Wohnungseigentum handelt es sich um Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an Grundstück und Gebäude.

Tabelle 8-23 Wohnungseigentum

Jahr	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio €
2008	56 ↓	4,7 ↓
2009	87 ↑	16,8 ↑
2010	106 ↑	13,0 ↓
2011	141 ↑	46,1 ↑
2012	124 ↓	11,6 ↓

### 8.4.1 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 8-24 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen mit Baujahr 1990 bis 2009

Jahr	Region	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Preis €/m <sup>2</sup> WF Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> WF Durchschnitt
2012	Berliner Umland	79	85	694 - 2.781	1.340
	Weiterer Metropolitanraum	1	88	-	1.193

WF = Wohnfläche

Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr ab 2010 liegen nicht vor.

### 8.4.2 Preisentwicklung

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

Tabelle 8-25 Neu errichtetes Wohnungseigentum nach 1990

Gemarkung	Vertragsabschluss (Jahr)	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> WF Spanne
Eichwalde	2010	1	80	1.667
	2011	2	64 - 76	1.406 - 1.526
	2012	3	50 - 59	824 - 1.200
Großziethen	2010	1	100	2.822*
	2011	5	100	2.326 - 2.663*
	2012	10	65 - 117	448 - 2.781*
Königs Wusterhausen / Deutsch Wusterhausen	2010	13	43 - 119	756 - 1.448
	2011	16	45 - 106	765 - 2.182
	2012	6	48 - 107	1.250 - 1.593
Lübben	2010	2	91 - 97	1.340 - 1.428
	2012	1	88	1.193
Motzen	2010	1	73	703
	2011	3	44 - 104	1.298 - 1.523
	2012	1	145	1.203
Schönefeld	2011	6	56 - 73	806 - 1.172
	2012	7	31 - 98	1.071 - 1.485
Wildau	2010	4	75 - 87	667 - 933
	2011	6	43 - 76	930 - 1.158
	2012	5	54 - 79	848 - 1.483
Zeuthen/ Miersdorf	2010	1	80	1.293
	2011	4	51 - 115	1.018 - 1.304
	2012	5	48 - 140	1.250 - 1.990

WF = Wohnfläche, \* Doppel- und Reihenhäuser

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

Aus elf Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten im Jahr 2012 Preisanteile für Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien ermittelt werden. Die registrierten Preisanteile bewegen sich zwischen 2.500 und 8.000 € je Stellplatz. Das Mittel der elf Kauffälle liegt bei 3.700 €.

Tabelle 8-26 Saniertes Wohnungseigentum (Altbau)

Gemarkung	Vertragsabschluss (Jahr)	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> WF Spanne
Eichwalde	2012	1	67	1.045
Königs Wusterhausen	2012	2	68 - 75	845 - 1.000
Lübben	2011	1	66	864*
	2012	1	106	660
Zeuthen	2012	1	89	730

WF = Wohnfläche, \* Doppel- und Reihenhäuser



## 8.5 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 keine auswertbaren Verkaufsfälle vor.

## 8.6 Mehrfamilienhäuser

Tabelle 8-27

Mehrfamilienhäuser

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2008	37 ↓	9,2 ↓	13,6 ↓
2009	15 ↓	3,0 ↓	9,2 ↓
2010	45 ↑	23,9 ↑	26,0 ↑
2011	30 ↓	6,4 ↓	7,9 ↓
2012	43 ↑	11,0 ↑	22,6 ↑

### 8.6.1 Preisniveau

Baujahresangaben konnten nicht für alle Kauffälle ermittelt werden.

Tabelle 8-28

Mehrfamilienhäuser nach Baualtersklassen 2012

	Verkäufe 2012	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr 1990 - 2009	Baujahr ab 2010
<b>Berliner Umland</b>					
Kaufpreis Durchschnitt €	611.000	444.000	-	1.275.000	-
Kaufpreis Spanne T €	39 - 4.100	125 - 810	-	399 - 4.100	-
Wohnungen Anzahl Durchschnitt	9	6	-	14	-
Wohnungen Anzahl Spanne	3 - 37	3 - 8	-	3 - 37	-
Grundstücksgröße Durchschnitt m <sup>2</sup>	2.200	1.050	-		-
Kauffälle Anzahl	22	6	-	6	-
<b>weiterer Metropolitanraum</b>					
Kaufpreis Durchschnitt €	160.300	238.800	-		-
Kaufpreis Spanne T €	20 - 400	45 - 400	-		-
Wohnungen Anzahl Durchschnitt	3	3	-		-
Wohnungen Anzahl Spanne	2 - 4	2 - 4	-		-
Grundstücksgröße Durchschnitt m <sup>2</sup>	2.700	1.200	-		-
Kauffälle Anzahl	8	4	-		-

Tabelle 8-29 Wohnflächenpreise nach Baualtersklassen 2008 bis 2012

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr 1990 - 2009	Baujahr ab 2010
<b>Berliner Umland</b>				
Kaufpreis Durchschnitt €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	798	509	1.016	-
Wohnungen Anzahl Durchschnitt Wohnungen Anzahl Spanne	6 2 - 10	5 4 - 9	18 3-102	-
Kauffälle Anzahl	29	5	19	-
<b>weiterer Metropolitanraum</b>				
Kaufpreis Durchschnitt €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	529	217	-	-
Wohnungen Anzahl Durchschnitt Wohnungen Anzahl Spanne	4 2 - 6	14 4 - 80	-	-
Kauffälle Anzahl	7	8	-	-

### 8.6.2 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 8-30

## Modell

Gesamtnutzungsdauer (Mehrfamilienhäuser)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Mehrfamilienhäuser)	> 20 Jahre
Verwaltungskosten (je Wohnung)	Entsprechend § 26 der II. BV <sup>14</sup>
Instandhaltungskosten	Entsprechend § 28 der II. BV
Mietausfallwagnis (Wohnen)	2 %
Bewirtschaftungskosten Garage/Stellplatz	Entsprechend der II. Berechnungsverordnung
Alterswertminderung	Linear

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes waren im Landkreis Dahme-Spreewald unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2007 bis 2012 26 Verkaufsfälle auswertbar.

<sup>14</sup> II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

Tabelle 8-31 Liegenschaftszinssätze Merkmale

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	4,10 - 9,10	6,40
Restnutzungsdauer Jahre	20 - 78	53
Wohnfläche m <sup>2</sup>	-	72
Wohnungen pro Objekt Anzahl	4 - 138	28

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze lagen bei Mehrfamilienhäusern zwischen 2,9 und 9,4 %. Das Mittel lag bei 6,0 %. Die ermittelten Werte stammen ausnahmslos aus dem Berliner Umland.

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2012 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-32 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland	26	6,0 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland mit Potsdam	119	5,1 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland ohne Potsdam	59	6,4 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen der o. g. 26 Verkaufsfälle können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet werden.

Tabelle 8-33 Roh- und Reinertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren	26	6,8 - 17,6	12,5
Reinertragsfaktoren	26	9,7 - 25,1	16,0

## 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Tabelle 8-34 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2010	55 ↑	114,4 ↑	213,8 ↑
2011	31 ↓	40,4 ↓	19,4 ↓
2012	29 ↘	8,4 ↓	9,8 ↓

Eine Auswertung der räumlichen Verteilung zeigt, dass die Kaufverträge zu 62 % im Berliner

Umland und 38 % im weiteren Metropolenraum abgeschlossen wurden.

### 8.7.1 Preisniveau

Der Teilmarkt präsentiert sich mit einer großen Kaufpreisspanne von weniger als 30 Tausend € bis 2,0 Millionen € und zeigt sich hier deutlich 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 Büro-, Geschäfts- und Verwaltungshäuser prägend. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht einen Überblick über das Marktgeschehen auf diesem Teilmarkt.

Baujahresangaben konnten nicht für alle Kauffälle ermittelt werden.

Tabelle 8-35 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

	Verkäufe 2012	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr 1990 - 2009	Baujahr ab 2010
<b>Berliner Umland</b>					
Kaufpreis Durchschnitt €	440.000	435.000	273.000	823.000	2.334.000
Kaufpreis Spanne T €	80 - 1.982	80 - 790	173 - 374	230 - 1.982	190 - 4.500
Grundstücksgröße Durchschnitt m <sup>2</sup>	3.800	1.300	2900	3.485	3.000
Anzahl	15	5	2	4	2
<b>Weiterer Metropolenraum</b>					
Kaufpreis Durchschnitt €	228.000	-	-	109.000	1.322
Kaufpreis Spanne T €	27 - 1.322	-	-	85 - 132	-
Grundstücksgröße Durchschnitt m <sup>2</sup>	2.200	-	-	2.100	5.600
Anzahl	9	-	-	2	1

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

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.

Im Grundstücksmarktbericht 2011 wurden zusätzlich Liegenschaftszinssätze, Roh- und Reinertragsfaktoren für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser angegeben. In den für den Grundstücksmarktbericht 2012 maßgeblichen Auswertzeitraum (2007 bis 2012) sind keine auswertbaren Objekte im angegebenen Marktsegment vorhanden.

Tabelle 8-36

## Modell

Gesamtnutzungsdauer (Wohn- und Geschäftshäuser)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Wohn- und Geschäftshäuser)	> 20 Jahre
Verwaltungskosten (je Einheit)	Entsprechend § 26 der II. BV <sup>15</sup>
Instandhaltungskosten	Entsprechend § 28 der II. BV
Mietausfallwagnis	4 %
Alterswertminderung	Linear

Die angegebenen Kauffälle aus dem Landkreis Dahme-Spreewald stammen ausnahmslos aus dem Berliner Umland.

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2012 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-37

## Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

Nutzung	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland	6	7,2 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland mit Potsdam	44	5,7 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland ohne Potsdam	18	6,4 %

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 8-38

## Roh- und Reinertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser	6	8,9 - 14,6	11,5
Reinertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser	6	10,1 - 19,2	14,1

<sup>15</sup> II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

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

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 8-39

Modell

Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre		
Restnutzungsdauer:	> 20 Jahre		
Verwaltungskosten (je Einheit):	240 €/Jahr		
Instandhaltungskosten (Vorgabe)		ab 2,50 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	bis 9,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
	Objektart	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Laden
	Bauausführung	einfach	hochwertig
	Baualter	gering	hoch
Mietausfallwagnis (Gewerbe):	4 %		
Bewirtschaftungskosten Garage/Stellplatz:	Entsprechend der II. BV <sup>16</sup>		
Alterswertminderung:	Linear		

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes waren unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2007 bis 2012 sieben Verkaufsfälle im Landkreis Dahme-Spreewald auswertbar.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze lagen für reine Geschäftshäuser zwischen 4,8 und 7,2 %. Das Mittel lag bei 6,0 %.

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2012 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-40

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald	7	6,0 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland mit Potsdam reine Geschäftshäuser	20	6,6 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland ohne Potsdam reine Geschäftshäuser	12	6,9 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen der o. g. Verkaufsfälle können nachfolgende

<sup>16</sup> II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

Roh- und Reinertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser abgeleitet werden.

*Tabelle 8-41* Roh- und Reinertragsfaktoren reine Geschäftshäuser

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren	7	10,9 - 15,1	13,1
Reinertragsfaktoren	7	13,5 - 18,8	16,0

## 8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Der Abwärtstrend der letzten Jahre auf dem Sektor der bebauten Gewerbe- und Industrieobjekte wurde 2012 gestoppt. Für 2012 konnten zehn Verkaufsobjekte (32 %) für das Berliner Umland und 21 Verkaufsobjekte (68 %) für den weiteren Metropolenraum in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden.

Im Verlauf der letzten Jahre sind mehrere Gewerbegebiete mit kundenorientierten und weniger auf industrielle Fertigung ausgerichteten Unternehmen entstanden. Aktuelle Verkaufsbewegungen wurden hier beispielsweise in den Gewerbegebieten in Zeesen und Mittenwalde registriert.

*Tabelle 8-42* Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2008	44 ↑	58,0 ↑	41,2 ↑
2009	40 ↘	35,1 ↓	4,7 ↓
2010	23 ↓	13,1 ↓	5,6 ↑
2011	14 ↓	12,2 ↘	3,0 ↓
2012	31 ↑	47,2 ↑	5,8 ↑

## 8.9 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 8-43 Erholungsobjekte

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2008	131 ↔	21,5 ↑	4,4 ↓
2009	137 ↗	23,1 ↗	6,1 ↑
2010	188 ↑	25,9 ↑	8,7 ↑
2011	166 ↓	19,9 ↓	6,6 ↓
2012	172 ↗	18,1 ↘	6,4 ↘

Tabelle 8-44 Preisniveau 2012

Region	Anzahl*	Grundstücksgröße m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
Berliner Umland	50	920	4 - 157	46.000
Weiterer Metropolitanraum	95	930	1 - 200	32.000

\* In die Auswertung fließen Verkaufsfälle mit einer Größe zwischen 350 und 2.500 m<sup>2</sup> ein.

## 8.10 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 Bahnhöfe, Garagen oder auch Immobilien der Ver- und Entsorgung gehören hierzu. Im Jahr 2008 sorgten insbesondere militärische Konversionsflächen und Flächen mit Gebäuden und Anlagen für Sportstätten für einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz.

Tabelle 8-45 Umsatzentwicklung sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2008	27 ↑	203,4 ↑	3,2 ↑
2009	17 ↓	8,9 ↓	4,6 ↑
2010	26 ↑	9,0 ↔	6,2 ↑
2011	20 ↓	29,0 ↑	3,8 ↓
2012	14 ↓	11,6 ↓	15,0 ↑



## **9. Bodenrichtwerte**

### **9.1 Gesetzlicher Auftrag**

Auf Basis der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

Die Bodenrichtwerte (BRW) im Landkreis Dahme-Spreewald sind gemäß § 193 und § 196 BauGB, § 10 ImmoWertV sowie § 12 BbgGAV durch den Gutachterausschuss ermittelt und in der Sitzung vom 11. Februar 2013 zum Stichtag 31. Dezember 2012 beschlossen worden.

Nach § 196 BauGB sind die Gutachterausschüsse verpflichtet aus der Kaufpreissammlung mindestens alle zwei Jahre Bodenrichtwerte zum Ende des Kalenderjahres abzuleiten und weitere für sachgerechte Wertermittlungen erforderliche Daten (z.B. Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Marktanpassungsfaktoren, Umrechnungsfaktoren, u. a.) zur Verfügung zu stellen.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgte jährlich bis zum 1. Januar 2012 bezogen auf den Stichtag 1. Januar. Seit dem 31. Dezember 2012 erfolgt die jährliche Ermittlung bezogen auf den Stichtag 31. Dezember. Die Bodenrichtwerte können ab Beschlussdatum bei der Geschäftsstelle mündlich oder schriftlich erfragt werden.

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewert für Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen.

### **9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)**

Der Bodenrichtwert für Bauland ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind und ist in € je m<sup>2</sup> Bodenfläche angegeben. Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

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 2012 in die Automatisierte Kaufpreissammlung eingegangenen 2.649 Kaufverträge konnten aktuell 356 Bodenrichtwerte für Bauland ermittelt werden, wovon 15 erstmals bestimmt werden konnten. Die einzelnen Änderungen zum Vorjahr können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Tabelle 9-1 Anzahl der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte	Wohn- und Mischgebiet	Gewerbe	Erholung	Summe
unverändert	238	33	17	288
gestiegen	16	2	0	18
gefallen	10	2	2	14
neu	13	2	0	15
Summe	277	39	19	335

Wie in den Vorjahren zeigte sich der weitere Metropolenraum stabil mit nur geringen Veränderungen.

Im Berliner Umland mit deutlich höherem Preisniveau wiesen die Bodenrichtwerte etwas mehr Bewegung auf und es kam vereinzelt zu moderaten Veränderungen um 5 %.

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 abgabepflichtig nach KAG
M	Gemischte Baufläche

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden im Auftrag der zuständigen Städte Königs Wusterhausen, Lübben und Mittenwalde weiterhin 22 Anfangs- und Endwerte für Sanierungsgebiete ermittelt.

### 9.3 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 Forstflächen ermittelt. Die zum 1. Januar 2012 erstmals ermittelten Bodenrichtwerte für Forstflächen ohne Aufwuchs wurden zum 31. Dezember 2012 nicht fortgeführt. Untersuchungen zum Bodenwertanteil der Forstflächen werden stattdessen im Grundstücksmarktbericht im Thema 6.3 Forstwirtschaftsflächen untersucht.

Tabelle 9-2 Anzahl der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte	Acker	Grünland	Forst mit Aufwuchs	Summe
unverändert	4	2	2	8
gestiegen	3	4	4	11
gefallen	0	0	0	0
neu	0	0	0	0
Summe	7	6	6	19

Das Wertniveau für Ackerland stieg um 10 %, für Grünlandflächen um 13 % und für Forstflächen zogen die Werte durchschnittlich um 12 % an.

Die Bodenrichtwerte spiegeln nicht eindeutig die Bodenqualität der jeweiligen Gebiete wider. Die Lage, die Kaufkraft der Käufer 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.

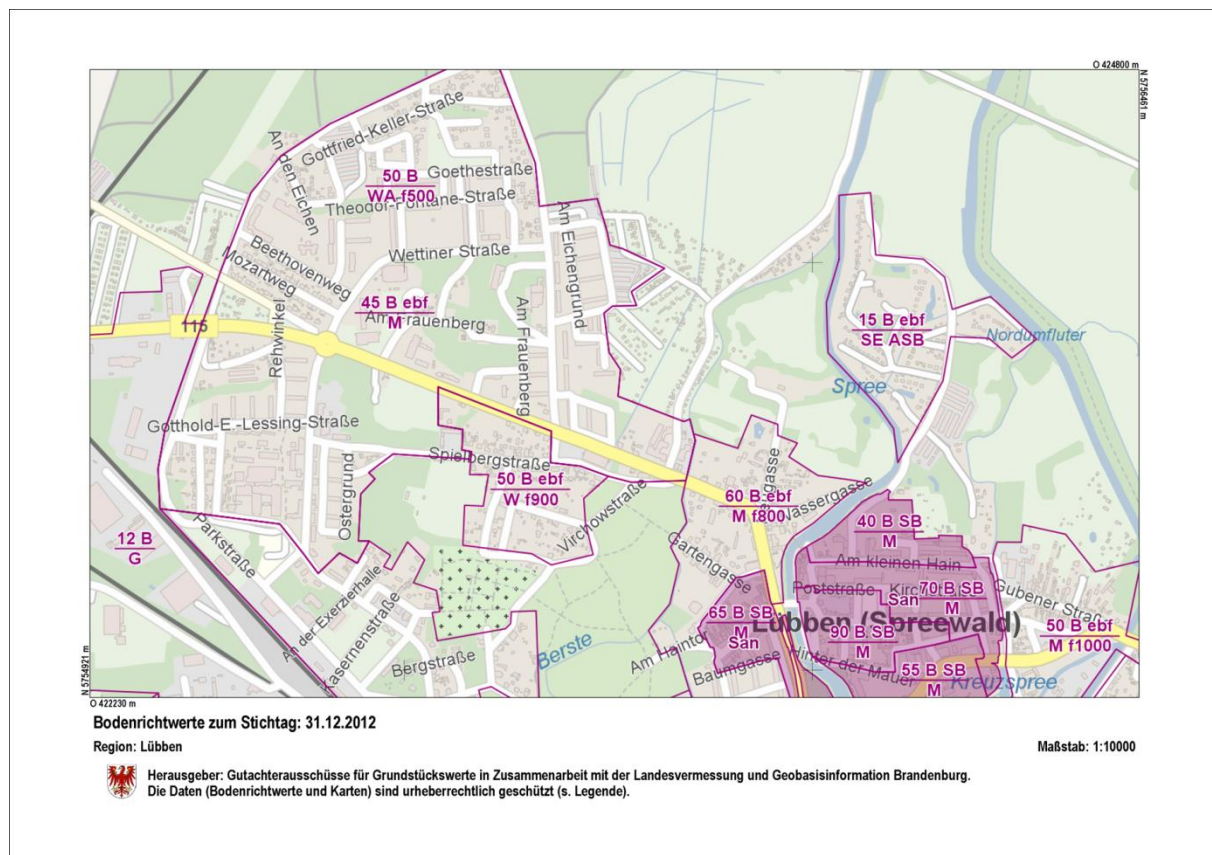
### 9.4 Übersichten über die Bodenrichtwerte

Mit Hilfe der Software „Bodenrichtwerterfassung Brandenburg“ wurden die vom Gutachterausschuss zum Stichtag 31. Dezember 2012 beschlossenen Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle erstmals direkt in einer brandenburgweiten zentralen Datenbank erfasst. Aus

der Bodenrichtwerterfassungssoftware können amtliche Bodenrichtwertkartenauszüge zum aktuellen Stichtag 31. Dezember 2012 und auch zu früheren Stichtagen bis 1. Januar 2010 ausgegeben werden. Die Kartengröße kann in verschiedenen Papierformaten von DIN A4 bis DIN A0 in frei variierbaren Maßstäben herausgegeben werden. Bodenrichtwerte für Bauland werden üblicherweise im Erfassungsmaßstab 1 : 10.000 dargestellt, Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte werden in der Regel im Erfassungsmaßstab 1 : 100.000 ausgegeben.

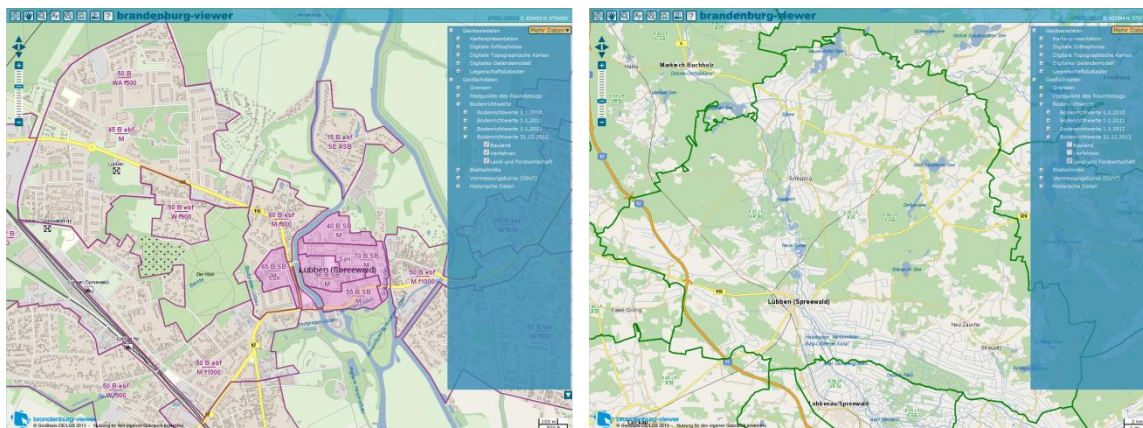
Amtliche Bodenrichtwertkartenauszüge können bei der Geschäftsstelle für das Kreisgebiet kostenpflichtig angefordert werden.

Grafik 9-1 Beispiel eines amtlichen Bodenrichtwertkartenauszuges im Format DIN A4



Der Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) hat in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte sein Informationsangebot im „brandenburg-viewer“ erweitert. Seit dem 20. September 2010 werden die Bodenrichtwerte in Kombination mit den aktuellen Geobasisdaten zur kostenlosen Ansicht im Internet als nichtamtliche Auskunft angeboten. Zu den angebotenen Geobasisdaten gehören Topographische Karten, die Automatisierte Liegenschaftskarte und Luftbilder. Diese können einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen überlagert werden.

Grafik 9-2 Bildschirmansichten des „brandenburg-viewer“, Ausschnitt für Lübben, Bauland und Land- und Forstwirtschaft<sup>17</sup>



Der „brandenburg-viewer“ erlaubt damit einen visuellen Einblick in die Bodenrichtwerte zu verschiedenen Stichtagen (ab 1. Januar 2010) 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 einen Ort, einen Gemarkungsnamen oder Flurkennzeichen (Katasterangaben) oder einen Kartenblattnamen (Kartenblätter) einzugeben. Für die Bodenrichtwertdarstellung werden eine Zeichenerklärung und Informationen zu den dargestellten Bodenrichtwerten und deren wertbeeinflussenden Merkmalen in separaten Erläuterungen angeboten.

Amtliche Bodenrichtwertauskünfte werden wie bisher durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erteilt.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>

<sup>18</sup> Vermessung Brandenburg, Nr. 2/2010, S. 73

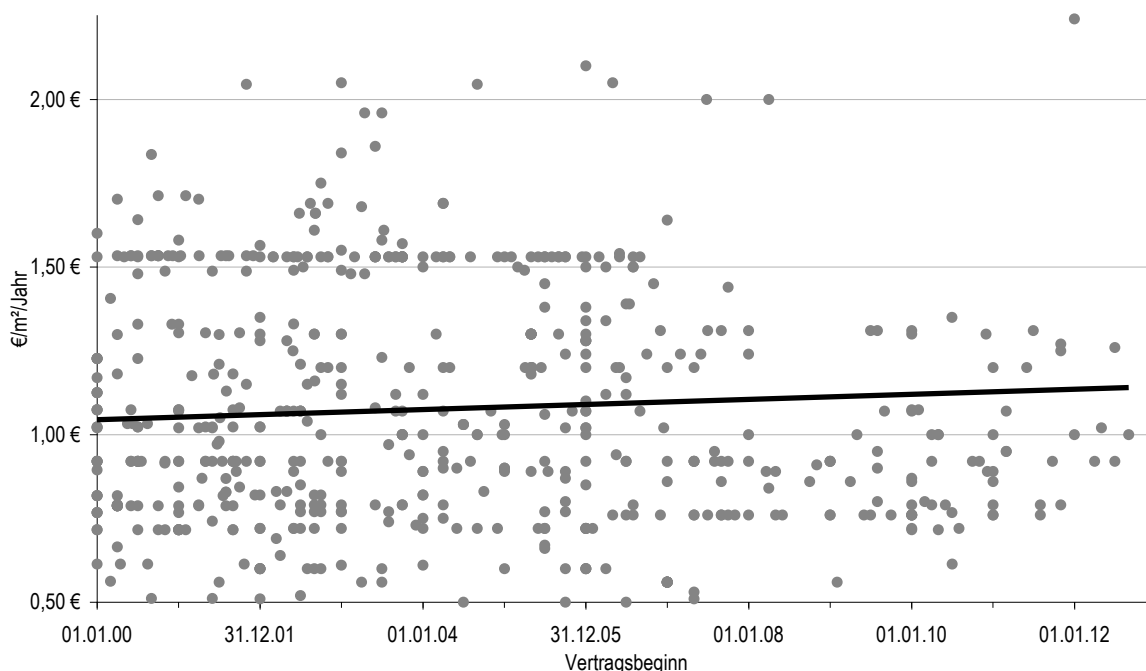
## 10. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

### 10.1 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.

Zurzeit liegen dem Gutachterausschuss 1.483 anonymisierte Verträge aus dem gesamten Kreisgebiet vor. Die Spanne der darin vereinbarten Entgelte für Erholungsnutzung liegt in der Regel zwischen 0,15 und 2,75 €/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 von 1.145 verbleibenden Werten führt zu einem einfachen Mittel von 1,05 €/m<sup>2</sup>/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m<sup>2</sup>. Betrachtet man dagegen nur den Zeitraum der letzten fünf Jahre (87 Werte) so ergibt sich ein leicht geringerer Mittelwert von 1,00 €/m<sup>2</sup>/Jahr.

Grafik 10-1 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.

## 10.2 Mieten

### 10.2.1 Wohnen

Dem Gutachterausschuss stehen in begrenztem Maße Vergleichswerte von Mieten zur Verfügung. Sie können nur einen Anhaltspunkt für Mieten 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.

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 (§ 558 c Abs. 3 BGB). Nach vier Jahren ist ein qualifizierter Mietspiegel neu zu erstellen (§ 558 d Abs. 2 BGB).

Die Mietspiegel für die Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf, Zeuthen und Mittenwalde sind nicht mehr angepasst oder neu erstellt worden.

Nachstehend werden ausgewählte Vergleichsmieten, soweit sie der Geschäftsstelle von privaten und gewerblichen Vermietern übermittelt wurden, in anonymisierter Form, veröffentlicht. Es handelt sich hierbei um Neuabschluss- und angepasste Bestandsmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilien- sowie Ein- und Zweifamilienhäusern aus den letzten zwei Jahren.

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.

Die Mietabfrage erfasst ausschließlich Mietabschlüsse ab dem Jahr 2010 und basiert auf rund 1.500 Mietangaben verschiedener Vermieter über Neuabschluss- bzw. angepasste Bestandsmieten.

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 10-1

Zustand	erfüllte Kriterien
unsaniert	kein Kriterium erfüllt
teilsaniert	ein bis vier Kriterien erfüllt
saniert	mindestens fünf Kriterien erfüllt
voll saniert	alle Kriterien erfüllt - Neubaustandard

Tabelle 10-2

## Ausstattung

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

## Besonderheiten

Seeblick, Bootssteg, Gartennutzung, zentrale Lage

Tabelle 10-3

## Mieten

Amt, Gemeinde, Stadt*	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
Bestensee (293)	4,40 - 5,00	52 - 75	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	5,41 - 6,91	55 - 88	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	2,00 - 6,84	32 - 95	mittel	PB, teilsaniert, Bj. 1949 - 1989
	4,80 - 6,20	40 - 76	mittel	PB, vollsaniert, Bj. 1949 - 1989
	4,00 - 6,50	39 - 105	gehoben	PB, vollsaniert, Bj. 1949 - 1989
	4,00 - 6,65	39 - 116	mittel	MFH, NB, vollsaniert, ab 1990
Eichwalde (4)	6,59 - 9,33	49 - 129	mittel	MFH, AB, vollsaniert
Golßen, Stadtlage (2)	4,60 - 5,10	> 70	mittel	MFH, AB, vollsaniert
Groß Köris (6)	3,91 - 3,98	35 - 38	einfach	MFH, AB, unsaniert
	3,01 - 5,67	23 - 88	mittel	MFH, AB, teilsaniert



Amt, Gemeinde, Stadt*	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
Halbe (12)	2,23 - 2,32	39 - 50	einfach	MFH, unsaniert
	4,35 - 5,43	34 - 86	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	4,77 - 5,03	73 - 82	mittel	MFH, NB, vollsaniert, zentrale Lage, Mietpreisbindung
Heidensee, OT Bindow (5)	4,74 - 7,50	30 - 62	mittel	MFH, AB, vollsaniert, Uferlage
	1,79	61	einfach	EFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Blossin (1)	3,94	49	einfach	MFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Dannenreich (1)	2,32	61	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Dolgenbrodt (1)	5,47	53	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Friedersdorf (15)	4,40 - 4,95	50 - 76	mittel	MFH, PB, teilsaniert, Bj. 1949 - 1989
Heidensee, OT Gräbendorf (6)	4,05 - 5,07	37 - 63	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	3,28 - 5,46	31	mittel	MFH, AB, vollsaniert
Heidensee, OT Gussow (1)	5,19	63	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Kolberg (2)	1,27	40	einfach	EFH, AB, unsaniert
	4,60	50	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Prieros (7)	2,72 - 3,63	31 - 58	einfach	MFH, AB, teilsaniert, Uferlage, Gartennutzung
	2,90 - 5,66	30 - 60	mittel	EFH, AB, teilsaniert
Königs Wusterhausen (648)	2,80 - 5,18	19 - 87	einfach	MFH, AB, unsaniert
	4,60 - 6,77	42 - 58	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	3,20 - 6,65	27 - 80	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	2,64 - 6,11	29 - 94	einfach	MFH, PB, Bj. 1959 - 1989, unsaniert
	3,22 - 6,14	34 - 77	mittel	MFH, PB, Bj. 1964 - 1980, teilsaniert
	2,67 - 6,56	28 - 95	mittel	MFH, PB, BJ. 1959 - 1986, vollsaniert
	4,65 - 7,50	44 - 79	mittel - gehoben	MFH, NB, BJ. 1991 - 2010, vollsaniert
	3,14 - 4,74	76	k. A.	EFH, AB, Gartennutzung

Amt, Gemeinde, Stadt*	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
Königs Wusterhausen, OT Niederlehme (4)	2,24	54	einfach	ZFH, AB, Gartennutzung
	3,54 - 4,08	50 - 54	mittel	EFH, AB, Stellplatz, Gartennutzung
	8,17	104	mittel	DHH, NB
Königs Wusterhausen, OT Senzig (3)	2,81 - 5,20	54 - 78	einfach - mittel	ZFH, Gartennutzung
Königs Wusterhausen, OT Zeesen (4)	2,72	43	einfach	ZFH, AB, inkl. Gartennutzung u. Stellplatz
	8,58	134	mittel	EFH, NB
	8,05 - 8,37	93	mittel	EFH, NB, Gartennutzung
Königs Wusterhausen, OT Zernsdorf (1)	7,11	63	gehoben	MFH, AB, vollsaniert
Lübben, Stadtlagen (228)	6,65 - 6,67	> 40	einfach	MFH, AB, vollsaniert
	4,90 - 5,30	41 - > 70	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	5,00 - 5,40	> 70	mittel	MFH, AB, vollsaniert, Gartennutzung
	4,03 - 6,39	40 - 119	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	4,41 - 6,11	40 - 109	mittel	MFH, AB, vollsaniert, zentrale Lage
	5,20	< 40	gehoben	MFH, PB, Bj. 1949 - 1989, vollsaniert, FST
	5,30	41 - 70	gehoben	
	4,95	> 70	gehoben	
	5,00 - 5,70	< 40	mittel	MFH, PB, Bj. 1949 - 1989, vollsaniert
	5,00 - 5,70	41 - 70	mittel	
	4,60 - 5,50	> 70	mittel	
	4,06 - 6,63	40 - 167	gehoben	MFH, NB
	6,30	41 - > 70	gehoben	MFH, NB, zentrale Lage, FST
	5,99	71	mittel	EFH, AB, teilsaniert
	5,00	130	mittel	EFH, AB, vollsaniert
	7,27	> 70	gehoben	EFH, AB, vollsaniert
	6,75 - 7,06	< 40	mittel	EFH, NB
5,30	131	gehoben	EFH, NB	

Amt, Gemeinde, Stadt*	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
Lübben, dörfliche Lagen (9)	5,94	55	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	5,00	41 - 70	mittel	MFH, PB, Bj. 1949 - 1989, vollsaniert
	5,00	41 - 70	mittel	MFH, NB
	5,89 - 6,67	> 70	gehoben	EFH, NB
Luckau, Stadtlagen (7)	4,46 - 4,72	31 - 75	mittel	MFH, PB, Bj. 1952 - 1972, vollsaniert
	4,49	55	mittel	MFH, NB
Luckau, dörfliche Lagen (3)	4,73 - 5,12	45 - 62	mittel	MFH, PB, Bj. 1965, vollsaniert
Mittenwalde (4)	5,90 - 6,18	52 - 70	mittel	MFH, NB
Mittenwalde, OT Telz (1)	6,37	109	mittel	DHH, NB, Gartennutzung
Schenkenländchen OT Märkisch Buchholz (4)	3,46 - 3,97	40 - 82	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	3,50	40	mittel	MFH, NB
Schenkenländchen OT Münchehofe (2)	2,49 - 4,13	29 - 57	einfach	MFH, AB, unsaniert
Schenkenländchen OT Schwerin (1)	5,00	50	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Schönefeld (27)	4,37 - 7,53	30 - 58	mittel	MFH, NB
Schönefeld, OT Waltersdorf (17)	6,16 - 7,76	51 - 85	mittel	MFH, NB
Schulzendorf (2)	8,00	180	mittel	EFH, Baujahr 1988, vollsaniert, Gartennutzung, Bungalow
	7,17	138	mittel	EFH, NB, Gartennutzung
Unterspreewald, OT Freiwalde (1)	5,64	41 - 70	mittel	ZFH, NB, vollsaniert
Wildau (242)	5,60 - 9,20	< 40	mittel	MFH, AB, teil- bis vollsaniert
	5,20 - 9,00	41 - 70		
	3,86 - 8,50	> 70		
	6,90 - 7,50	<40	mittel	MFH, PB, Bj. 1990 - 1991, teil- bis vollsaniert
	4,70 - 7,50	41 - 70		
	5,00 - 5,90	> 70		
	7,30 - 7,40	65		
		mittel	MFH, NB	

Amt, Gemeinde, Stadt*	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
Zeuthen (6)	7,96 - 8,08	43 - 85	gehoben	MFH, NB
	7,14 - 8,48	111 - 126	mittel	DHH, NB, Gartennutzung
Zeuthen/Miersdorf (12)	4,47 - 10,84	60 - 121	mittel	MFH, NB, Uferlage
	5,94	64	mittel	MFH, NB

\* (x) Anzahl der Mieten der Jahre 2010 bis 2012,

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

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

Eine Marktkonsolidierung mit weitgehend leicht steigenden Mieten und verstärkter Nachfrage nach Mietwohnungen ist zu verzeichnen.

Bei günstigen Lagen, Appartements 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
- Erdgeschosswohnungen und Wohnungen mit Größen über 100 m<sup>2</sup> werden in aller Regel mit Preisabschlägen gehandelt
- 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.

## 10.2.2 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 Lübben, Luckau, Königs Wusterhausen, Schönefeld und Wildau nur wenige zeitnah vereinbarte Mieten für Einzelhandels- und Büroflächen vor. Es handelt sich hierbei um in den zurückliegenden Jahren geschlossene Neuabschlussmieten als Nettokaltmieten. Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung, etwaige sonstige Nebenkosten oder die Mehrwertsteuer sind nicht enthalten. Mietwerte für produzierendes

Gewerbe liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Durch den Gewerbemieten-Service 2012 der Industrie- und Handelskammer Cottbus wurden aktuelle Gewerbemieten für Königs Wusterhausen, Lübben (Spreewald), Schönefeld und Wildau veröffentlicht.

### 10.2.2.1 Ladenflächen

Die Preisspannen dieser Mieten (Nettokaltmieten) orientieren sich in starkem Maße an der Lage der Objekte, die wesentlich den Umsatz beeinflusst.

Die Höhe der Nettokaltmiete hängt wesentlich vom Nutzwert des Ladengeschäftes ab, der sich aus den Lage-, Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen ergibt. Die alles dominierende Determinante des Nutzwertes von Einzelhandelsflächen ist die Lage und die daran geknüpfte Umsatzerwartung („Der Einzelhandel mietet Umsatz, nicht Quadratmeter“). Die höchsten Mieten werden in der Regel im Geschäftszentrum (1a-Lagen, zumeist Fußgängerzonen) erzielt, gefolgt von Lagen im weiteren Geschäftskern (1b-Lagen). Ladenflächen im Nebenkern außerhalb des Hauptzentrums (2er-Lagen) sind in der Regel preisgünstiger, da hier die Passantenfrequenz deutlich geringer ist.

Ladenmieten in Lübben

*Tabelle 10-4*

Ladenmieten in Lübben

Lage	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne
1a	7,00 - 12,00
1b	5,50 - 8,00
2	3,50 - 5,00

Leerstände für Ladenflächen sind im Lübbener Zentrum nur in Einzelfällen und kurzzeitig zu verzeichnen.

Ladenmieten in Königs Wusterhausen

Im Stadtzentrum von Königs Wusterhausen zeigt nur die zentrale Lage, 1a-Lage im östlichen Teil der Bahnhofstraße, eine Vermietungssituation ohne Leerstände. Die weniger frequentierten Lagen im Stadtkern (1b-Lagen) weisen unverändert hohe Angebotsüberhänge und ein fallendes bzw. auf relativ niedriger Höhe stagnierendes Mietniveau auf.

Außerhalb des Stadtzentrums - in Nebenkernen und in Streulagen - sind verfestigte Angebotsüberhänge und ein weiter fallendes Mietniveau zu verzeichnen.

*Tabelle 10-5*

Ladenmieten Innenstadt Königs Wusterhausen (Marktmieten/Nettokalt):

Lage	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne
1a	10,00 - 18,00
1b	5,00 - 9,00
2	4,00 - 8,00

Tabelle 10-6 Ladenmieten Schönefeld (Marktmieten/Nettokalt):

Lage	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne
1a	12,00 - 25,00
1b	6,00 - 12,00
2	5,00 - 7,00

Tabelle 10-7 Ladenmieten Wildau (Marktmieten/Nettokalt):

Lage	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne
1a	4,00 - 12,00
1b	
2	

Tabelle 10-8 Ladenmieten Zeuthen (Marktmieten/Nettokalt):

Lage	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne
1a	6,50 - 8,50

In den übrigen Gemeinden des Berliner Umlandes übersteigt das Angebot die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen deutlich. Hohe Fluktuation und lange Leerstandszeiten sind typische Merkmale dieser Gewerbeflächen.

#### 10.2.2.2 Büroflächen und Praxisräume

Bei äußerst geringer Nachfrage liegen Büromieten im Lübbener Zentrum bei 6,00 bis 10,00 €/m<sup>2</sup>. Außerhalb des Zentrums sind Büromieten unter 5,00 €/m<sup>2</sup> üblich.

Tabelle 10-9

#### Büro- und Praxisräume in Lübben

Lage	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne
1a	7,00 - 10,00
1b	6,00 - 8,00
2	3,50 - 6,00

Der Gewerberaummarkt im Berliner Umland stellte sich im Berichtsjahr als etablierter Mietermarkt dar. Infolge der Angebotsüberhänge (Leerstände), die im Berichtszeitraum kaum abgebaut werden konnten, standen die Mieten weiter unter Anpassungsdruck (ausgenommen 1a-Lagen).

Für Büroflächen im Flughafenumfeld von Schönefeld liegt die Nettokaltmiete in einer Spanne von 5,00 bis 17,00 €/m<sup>2</sup>. Zugehörige Lagerflächen werden von 1,00 bis 5,00 €/m<sup>2</sup> vermietet. Werte für den Flughafen selbst liegen nicht vor.

Tiefgaragen-Stellplätze liegen in einer Mietpreisspanne von 30 bis 40 €/Stellplatz.

Die Nachfrage nach Büro- und Praxisflächen in Königs Wusterhausen beschränkt sich überwiegend auf die zentrale Lage im Stadtzentrum. Selbst hier übersteigt das Angebot die

Nachfrage.

*Tabelle 10-10* Neuabschlussmieten in Königs Wusterhausen (Marktmieten/Nettokalt)

Lage	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne
1a	6,00 - 10,00
1b	5,00 - 9,00
2	4,00 - 7,00

*Tabelle 10-11* Neuabschlussmieten in Schönefeld (Marktmieten/Nettokalt)

Lage	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne
1a	8,00 -17,00
1b	6,00 - 14,00
2	5,00 - 8,00

*Tabelle 10-12* Neuabschlussmieten in Wildau (Marktmieten/Nettokalt)

Lage	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne
1a	6,00 - 9,00
1b	
2	

Weitergehende Angaben zu den Gewerbemieten stehen über den Gewerbemietenservice der Industrie- und Handelskammer Cottbus<sup>19</sup> zur Verfügung.

### 10.3 Landwirtschaftliche Pachten

Nach Angaben des Amtes für Landwirtschaft vom April 2013 blieben die Pachten im Landkreis Dahme-Spreewald für Acker und Grünland konstant.

Die Pachten für Acker liegen zwischen 50,00 bis 120,00 €/ha und Jahr.

Grünland wird im Durchschnitt mit 45,00 bis 100,00 €/ha und Jahr von den Pächtern vergütet.

Die dem Gutachterausschuss vorliegenden Pachtwerte der BVVG liegen in der Regel zwischen 40,00 und 150,00 €/ha/Jahr, in einigen Fällen auch deutlich darüber.

<sup>19</sup> <http://www.cottbus.ihk.de>

# 11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

## 11.1 Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald

Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges, unabhängiges, nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium, das jeweils für den Bereich eines Kreises 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 Bauingenieure, Makler, Landwirtschaftsökonom, Finanzökonom und Vermessungsingenieure an.

Vorsitzender:

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

Stellvertretende Vorsitzende:

- Frau Killiches, Judith - Dipl.-Ing. Vermessung

Ehrenamtliche Gutachter:

- Frau Ebert, Catherine - Dipl.-Ing. Vermessung
- Herr Geißler, Dieter - Ingenieur
- Herr Grünberg, Dietmar - Makler
- Frau Lehmann-Menge, Eris - Dipl.-Betriebswirtin,
- Herr Noack, Jürgen - Dipl.-Ing. Bauwesen
- Herr Oschatz, Frank - Dipl.-Agrar-Ing.-Ökonom
- Herr Pundrich, Helmut - Dipl.-Ing. Bauwesen
- Frau Sary, Katrin - Dipl.-Ing. Geodäsie, MRICS
- Herr Volkmann, Norbert - Makler
- Herr Woelk, Roland - Sparkassen-Betriebswirt
- Herr Zebitz, Bernd - Dipl.-Ing. Bauwesen

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:

- Frau Brune, Anette - Finanz-Ökonom
- Frau Reinsberg, Kornelia - Finanz-Bearbeiter

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wirken Frau Brune und Frau Reinsberg 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 2012 mit der Erstellung von 33 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 32 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 anderen 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 382 Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sowie 177 Auskünfte zu Bodenrichtwerten und der Pachtpreissammlung zur Verfügung. Weiterhin wurden 13 Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte und 107 Grundstücksmarktberichte angefordert.

## 11.2 Oberer Gutachterausschuss

Die Bildung und Aufgabeninhalte des Oberen Gutachterausschusses regeln die §§ 22 - 26 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV). Zu den wesentlichen Aufgaben gehören die Erarbeitung einer 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.

### 11.3 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)  
vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639),
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (Beilage zum BAnz. Nr. 238a)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)  
vom 12. Mai 2010 (GVBl. II Nr. 27/10)
- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG),  
vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 110 Abs. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1864, 1883)
- Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)  
vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Mai 2002 (BGBl. I S.1580)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

## Anhang

### Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

#### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim**

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

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

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

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

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

#### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland**

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

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

Klosterstraße 14  
15344 Strausberg  
Tel.: (03346) 8507461  
Fax: (03346) 8507469  
geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de

#### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel**

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

#### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz**

Parkstraße 4 - 7  
03205 Calau  
Tel.: (03541) 8705391  
Fax: (03541) 8705310  
gaa@osl-online.de

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

Kataster- und Vermessungsamt  
Spreeinsel 1  
15848 Beeskow  
Tel.: (03366) 351710  
Fax: (03366) 351718  
gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de

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

Kataster- und Vermessungsamt  
Perleberger Str. 21  
16866 Kyritz  
Tel.: (033971) 62492  
Fax: (033971) 71047  
gutachter@kva-opr.de

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

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

#### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz**

Bergstraße 1  
19348 Perleberg  
Tel.: (03876) 713791  
Fax: (03876) 713794  
gutachterausschuss@lkprignitz.de

#### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße**

Fachbereich Kataster und Vermessung  
Vom-Stein-Straße 30  
03050 Cottbus  
Tel.: (0355) 49912215  
Fax: (0355) 49912111  
gaa@lkspn.de

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

Am Nuthefließ 2  
14943 Luckenwalde  
Tel.: (03371) 6084201  
Fax: (03371) 6089221  
gutachterausschuss@teltow-flaeming.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Uckermark**

Kataster- und Vermessungsamt  
Dammweg 11  
16303 Schwedt / Oder  
Tel.: (03332) 441816  
Fax: (03332) 441850  
gaa@uckermark.de

**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

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Cottbus**

Fachbereich Geoinformation und  
Liegenschaftskataster  
Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus  
Tel.: (0355) 6124213  
Fax: (0355) 6124203  
gutachterausschuss@cottbus.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Potsdam**

Stadtverwaltung Potsdam  
Hegelallee 6-10, Haus 1  
14467 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) 5582520  
Fax: (0335) 5582 503  
oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de

Landesvermessung und Geobasisinformation  
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  
post@ dahme-spreewald.de

### **Gemeinde Bestensee**

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

### **Gemeinde Eichwalde**

Grünauer Straße 49  
15732 Eichwalde  
Tel.: (030) 67502 - 0  
Fax: (030) 67502 - 101  
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  
gemeinde@heideblick.de

### **Gemeinde Heidesee**

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

### **Stadt Königs Wusterhausen**

Schloßstraße 3  
15711 Königs Wusterhausen  
Tel.: (03375) 273 - 0  
Fax: (03375) 273 - 133  
www.koenigs-wusterhausen.de  
kw.stadtverwaltung@stadt-kw.brandenburg.de

### **Amt Lieberose/Oberspreewald**

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

Verwaltungsort Lieberose  
Markt 4

15868 Lieberose  
Tel.: (033671) 638 - 0  
Fax: (035671) 638 - 78  
www.amt-lieberose-oberspreewald.de  
amt@amt-lieberose-oberspreewald.de

### **Stadt Lübben (Spreewald)**

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

### **Stadt Luckau**

Am Markt 34  
15926 Luckau  
Tel.: (03544) 5940  
Fax: (03544) 2948  
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  
info@maerkische-heide.de

### **Stadt Mittenwalde**

Rathausstraße 8  
15749 Mittenwalde  
Tel.: (033764) 898 - 0  
Fax: (033764) 898 - 50  
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](mailto: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](mailto:info@gemeinde-schoenefeld.de)

**Gemeinde Schulzendorf**

Richard-Israel-Straße 1  
15732 Schulzendorf  
Tel.: (033762) 431 - 0  
Fax: (033762) 49741  
[www.schulzendorf.de](http://www.schulzendorf.de)  
[gemeinde@schulzendorf.de](mailto:gemeinde@schulzendorf.de)

**Amt Unterspreewald**

Verwaltungsort Golßen  
Hauptstraße 41  
15938 Golßen  
Tel.: (035452) 384  
Fax: (035452) 384 - 24

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

**Stadt Wildau**

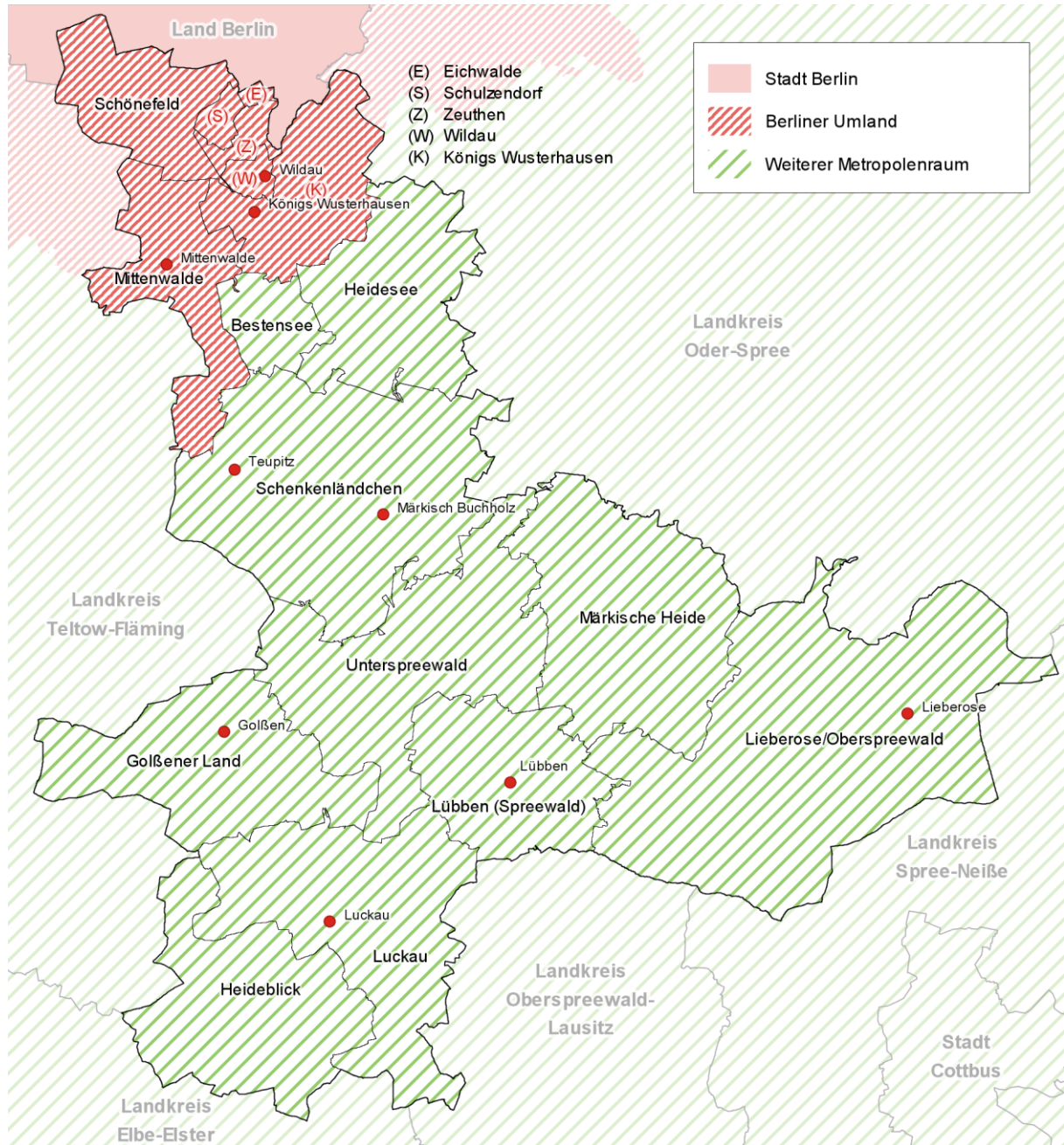
Karl-Marx-Straße 36  
15745 Wildau  
Tel.: (03375) 5054 - 33  
Fax: (03375) 5054 - 71  
[www.wildau.de](http://www.wildau.de)  
[gemeinde@wildau.de](mailto:gemeinde@wildau.de)

**Gemeinde Zeuthen**

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

# Übersichtskarte der Ämter, Gemeinden und Städte

## Landkreis Dahme-Spreewald



## Stichwortverzeichnis

- Abbauland 58, 59  
 Ackerland 46, 47, 48, 49, 58, 90, 102  
 Amtsgericht 20  
 Arrondierungsflächen 33, 40, 41  
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 58  
 Außenbereich 33, 41, 42, 43, 44, 57, 61, 86  
 Autobahnflächen 56  
 Bauerwartungsland 35, 36, 37, 54, 56, 90  
 Baugeschehen 14  
 Baugrundstücke 24, 26, 32, 33  
 baureifes Land 24, 37, 54, 88  
 begünstigtes Agrarland 54  
 Berliner Umland 8, 9, 10, 13, 17, 19, 23, 24, 25, 26,  
 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 42, 48, 53,  
 57, 58, 60, 64, 65, 70, 71, 74, 75, 76, 77, 78, 80,  
 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 101  
 Bestandsschutz 41, 42, 86  
 Bevölkerung 9, 10, 11, 56  
 Bodenpreisindexreihe 27, 29  
 Bodenrichtwertkarte 104  
 Brachland 46, 54, 59  
 Büroflächen 99, 101  
 Bürohäuser 82, 83  
 Campingplätze 43  
 Doppelhaushälften 14, 75, 76, 77  
 Einfamilienhäuser 64, 74, 75  
 Einwohner 9, 10, 11  
 Engerer Verflechtungsraum 70, 93  
 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz  
 16, 48  
 Erbbaurecht 44, 104  
 Erholungsflächen 30, 42  
 Erholungsobjekte 86, 87  
 Festwiesen 60  
 Flächenerwerbsverordnung 16, 46  
 Flughafen 12, 13, 35, 55, 56, 101  
 Forst 58, 59  
 Friedhofsgrünflächen 60  
 Gartenflächen 24, 41, 60  
 Geschäftshäuser 82, 83  
 Geschosswohnungsbau 33, 34  
 Gewerbegebiet 86  
 Gewerbeobjekte 86  
 Grünflächen öffentliche 60  
 Grünflächen private 60  
 Grünland 46, 47, 48, 58, 59, 60, 90, 102  
 Hinterland 41  
 Industrieobjekte 86  
 Kreisgebietsreform 8  
 Ladenflächen 100  
 Lagerplätze 61  
 landwirtschaftliche Betriebsgebäude 51  
 Landwirtschaftsanpassungsgesetz 16, 46  
 Liegenschaftszinssätze 63, 73, 74, 81, 83, 85  
 Marktanpassungsfaktoren 70, 71, 72, 73, 77, 88  
 Mehrfamilienhäuser 64, 80, 81, 82  
 Mieten 34, 74, 82, 84, 85, 93, 94, 95, 99, 100, 101  
 Nutzungsentgelte 93  
 Nutzungsentgeltverordnung 93, 104, 105  
 Ödland 46, 54  
 Pachten 93, 102  
 Parkflächen 60  
 Praxisräume 101  
 Privatwege 57  
 Regenerative Energien 38  
 Reihenhäuser 14, 75, 76, 79  
 Rohbauland 35, 36, 37, 54, 56  
 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 16, 46, 105  
 Sachwert 72, 73, 77  
 Sanierungsgebiet 15, 90  
 Seen 61  
 Sportflächen 59  
 Straßenflächen 43, 56, 57  
 Teiche 61  
 Teileigentum 21, 80  
 Tourismus 14, 56  
 Ufergrundstücke 32, 33, 41, 72  
 Uferlage 30, 32, 33, 93, 96, 99  
 Umrechnungskoeffizienten 30, 31, 32, 33, 48  
 unbebaute Bauflächen 23  
 Unland 46, 54  
 Ver- und Entsorgung 38, 62, 87  
 Verkehrsflächen 43, 56, 57  
 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 56  
 Verwaltungshäuser 82, 83  
 Wald 52, 58, 59, 90  
 Wasserflächen 32, 61  
 Weiterer Metropolitanraum 8, 9, 10, 18, 19, 25, 26,  
 27, 28, 30, 31, 37, 39, 40, 57, 58, 60, 64, 65, 66,  
 70, 71, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 83, 86, 87, 89  
 Windkraftanlagen 39  
 Wochenendhausgrundstücke 37, 42  
 Wohnbaugrundstücke 24, 25, 27  
 Wohnflächenpreise 70, 76, 78, 81  
 Wohnungseigentum 78, 79  
 Zwangsversteigerungen 20, 21  
 Zweifamilienhäuser 64, 65, 69, 70, 71