

Grundstücksmarktbericht 2011

Landkreis Dahme-Spreewald



Impressum

- Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Dahme-Spreewald
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
- Telefon: 0 35 46 / 20 27-46, -58, -60, -90
0 33 75 / 26 27-46, -58, -60, -90
- Telefax: 0 35 46 / 20 12 64
- E-Mail: gaa@dahme-spreewald.de
- Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/LDS/
- Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Landkreis Dahme-Spreewald
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
- Ausgabe: 2. korrigierte Auflage,
Korrektur des durchschnittlichen Liegenschaftszins für reine Geschäftshäuser im Berliner Umland ohne Potsdam in den Tabellen 8-2 und 8-39
- Gebühr: 30,00 €
- Titelfoto: Einfamilienhäuser im Landkreis Dahme Spreewald

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 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 mit anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:

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

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Impressum	2
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	8
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung	13
3.3 Städtebauliche Sanierung.....	15
3.4 Stadtumbau	15
4. Übersicht über die Umsätze.....	16
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
5. Bauland.....	23
5.1 Allgemeines	23
5.2 Individueller Wohnungsbau.....	24
5.2.1 Preisniveau	26
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	28
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	31
5.2.4 Ufergrundstücke	33
5.2.5 Seenähe Grundstücke	34
5.3 Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke	34
5.4 Gewerbliche Bauflächen	36
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	36
5.6 Sonstiges Bauland.....	39
5.6.1 Regenerative Energien	39
5.6.1.1 Windenergieanlagen	39
5.6.1.2 Fotovoltaikanlagen.....	39
5.6.2 Ver- und Entsorgung.....	40
5.6.3 Arrondierungsflächen.....	40
5.6.4 Bestandsschutz	42
5.6.5 Erholungsflächen	42
5.6.6 Campingplätze.....	43
5.6.7 Gemeinbedarfsflächen	43
5.7 Erbbaurechte	43
5.7.1 Wohnbauflächen	44
5.7.2 Sondergebiete Erholung	44
5.7.3 Gewerbeflächen.....	44
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	45
6.1 Allgemeines	45
6.2 Landwirtschaftliche Flächen.....	46
6.2.1 Preisniveau	46
6.2.2 Preisentwicklung.....	47

6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	47
6.2.4	Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke	50
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	50
6.3.1	Preisniveau	50
6.3.2	Preisentwicklung.....	51
6.4	Unland, Ödland und Brachland.....	51
6.5	Gartenland.....	52
6.6	Begünstigtes Agrarland	52
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	53
7.1	Infrastrukturmaßnahmen.....	53
7.1.1	Flughafen.....	53
7.1.2	Verkehrsflächen.....	53
7.1.3	Privatwege.....	55
7.2	Naturschutz und Ökologie.....	56
7.3	Abbauland	57
7.4	Sportflächen	57
7.5	Öffentliche Grünflächen	58
7.6	Wasserflächen.....	58
7.7	Lagerplätze.....	59
8.	Bebaute Grundstücke.....	60
8.1	Allgemeines	60
8.1.1	Übersichten Liegenschaftszinsen, Rein- und Rohertragsfaktoren	61
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	62
8.2.1	Preisniveau	62
8.2.2	Preisentwicklung.....	68
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren.....	68
8.2.4	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor	71
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	72
8.3.1	Preisniveau	73
8.3.2	Preisentwicklung.....	73
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren.....	74
8.4	Wohnungseigentum.....	75
8.4.1	Preisniveau	75
8.4.2	Preisentwicklung.....	76
8.5	Teileigentum	77
8.6	Mehrfamilienhäuser	77
8.6.1	Preisniveau	78
8.6.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor	79
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	80
8.7.1	Preisniveau	81
8.7.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Verwaltungsgebäude	82
8.7.3	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser	83
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	84
8.9	Erholungsobjekte	85
8.10	Sonstige bebaute Objekte.....	85
9.	Bodenrichtwerte.....	86
9.1	Gesetzlicher Auftrag	86
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	86
9.3	Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft.....	88

9.4	Übersichten über die Bodenrichtwerte	89
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	91
10.1	Nutzungsentgelte.....	91
10.2	Mieten.....	92
10.2.1	Wohnen	92
10.2.2	Gewerbe	98
10.2.2.1	Ladenflächen	99
10.2.2.2	Büroflächen und Praxisräume	100
10.3	Landwirtschaftliche Pachten	102
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses.....	103
11.1	Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald.....	103
11.2	Oberer Gutachterausschuss	104
11.3	Rechtsgrundlagen.....	105
Anhang	106
	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

Wohnbaulandpreise trotz Flugroutendiskussion weitgehend stabil

Aufschwung beim Wohnungseigentum

Unbebaute und bebaute Wohnimmobilien zur Eigennutzung ungebrochen gefragt

Unbebaute Grundstücke

Gesteigerte Nachfrage nach Gewerbeflächen im Flughafenumfeld

Anhaltendes Interesse an Baugrundstücken im Berliner Umland

2011

land- und forstwirtschaftliche Flächen

Weiter deutliches Steigen der Ackerlandpreise

Grünland- und Forstpreise steigen moderat

Bebaute Grundstücke

Einfamilienhäuser unverändert attraktiv

Mehrfamilienhäuser mit niedrigen Umsatzwerten

Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbe und Industrieobjekte mit rückläufiger Tendenz

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt für den Landkreis Dahme-Spreewald mit diesem Bericht eine Übersicht über den Grundstücksmarkt vor. Er informiert über regionale Umsatz- und Preisentwicklung 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 2011. 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

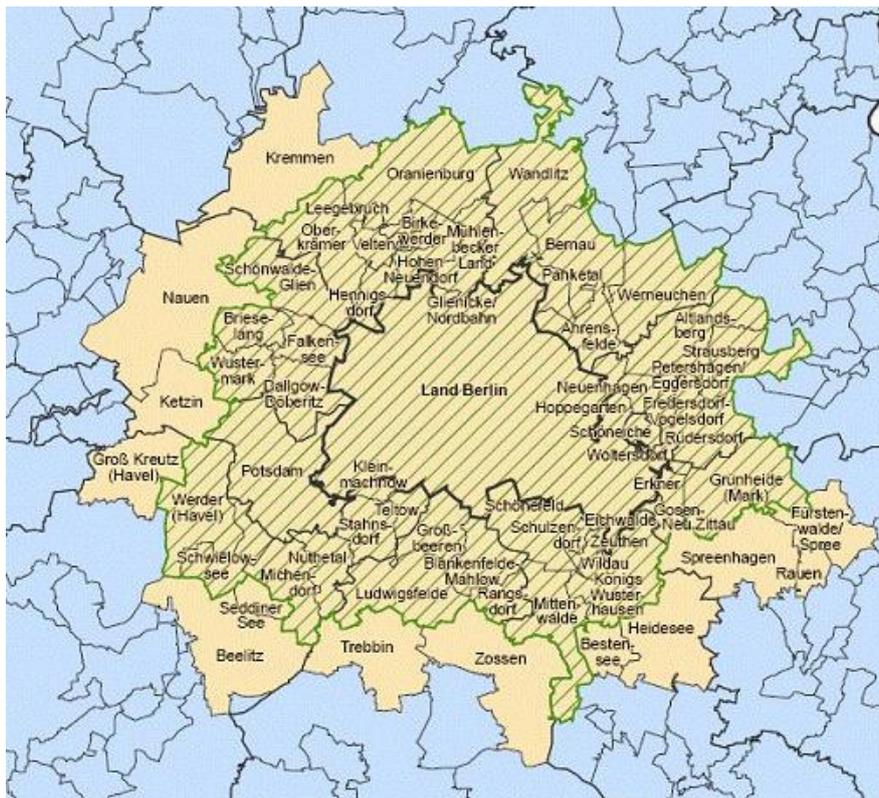
Der Landkreis Dahme-Spreewald besteht seit dem 6. Dezember 1993 infolge der Kreisgebietsreform im Land Brandenburg. Er setzt sich im Wesentlichen aus den vormaligen Altkreisen Königs Wusterhausen, Luckau und Lübben zusammen.

Mit einer Fläche von 2.262 km² erstreckt sich der Landkreis Dahme-Spreewald von der Berliner Stadtgrenze im Norden bis zum Spreewald im Süden.

Mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 sind die bis dahin geführten Strukturräume „engerer Verflechtungsraum“ und „äußerer Entwicklungsraum“ aufgegeben worden. Der Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam wurde neu strukturiert. Die regionale Gebietsaufteilung stellt die Grundlage der raumplanerischen Siedlungsentwicklung dar. Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg besteht aus den Teilräumen Berlin, Berliner Umland und weiterer Metropolenraum. Der Struktur- und Analyserraum des Berliner Umlandes beinhaltet den mit der Metropole Berlin stark verflochtenen Umlandgürtel im Land Brandenburg und ist kleiner gefasst als der engere Verflechtungsraum zuvor. Im Landkreis Dahme-Spreewald gehören die Gemeinden Bestensee und Heidesee, die zuvor dem engeren Verflechtungsraum zugerechnet wurden, nicht mehr dem Berliner Umland an. Sie sind nun Teil des weiteren Metropolenraumes. Dem weiteren Metropolenraum sind alle Gemeinden im überwiegend ländlich geprägten Teil des Landkreises zugeordnet, die nicht zum Berliner Umland gehören.

Grafik 3-1

Vergleich „engerer Verflechtungsraum“ (eV) und Berlin/Berliner Umland (grüne Schraffur)



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

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

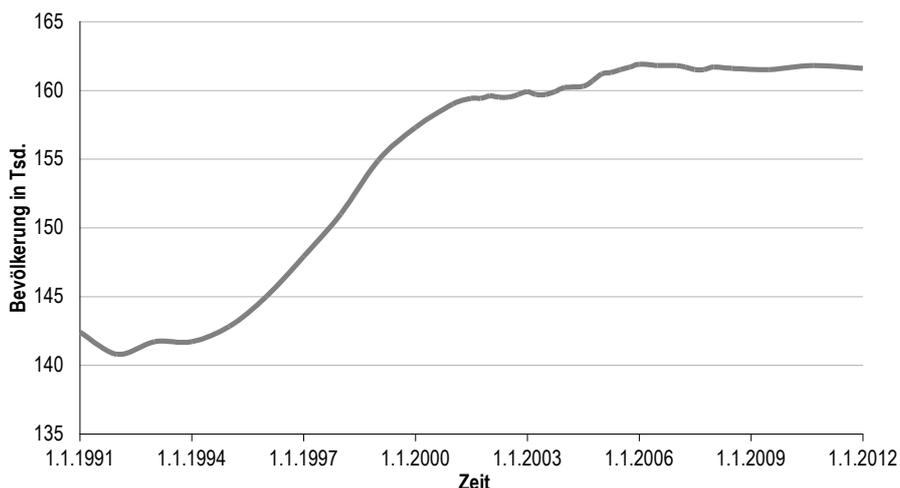
Dem weiteren Metropolitanraum sind die Städte Lübben und Luckau sowie die Ämter Schenkenländchen, Unterspreewald, Golßener Land, Lieberose/Oberspreewald und die Gemeinden Bestensee, Heideblick, Heidesee und Märkische Heide zugeordnet.

Per 31. Dezember 2011 leben im Landkreis Dahme-Spreewald 161.580 Einwohner. Das entspricht 71 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit dieser Bevölkerungsdichte zählt der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland. Der Bundesdurchschnitt beträgt 230 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 293 Einwohnern pro Quadratkilometer über dem Bundesdurchschnitt, entsprechend gering ist dem gegenüber die Bevölkerungsdichte im weiteren Metropolitanraum.

Der seit längerem prognostizierte demographische Wandel ist im Landkreis Dahme-Spreewald spürbar. Insbesondere junge Arbeitssuchende verlassen den weiteren Metropolitanraum 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.

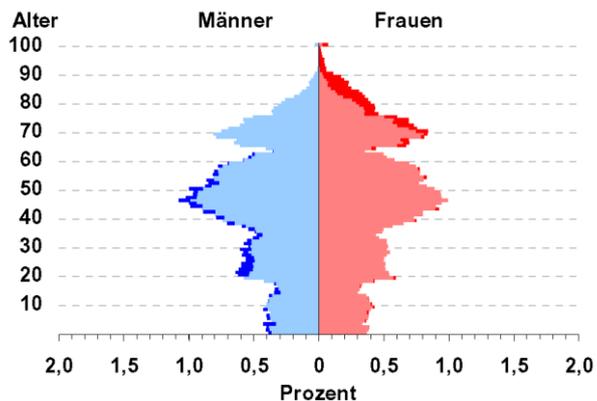
Tabelle 3-1

Einwohnerverteilung

Amt, Gemeinde, Stadt	Fläche km ²	Einwohner			Einwohner/km ² 2011
		2009	2010	2011	
Berliner Umland	309,6	89.044	89.918	90.653	293
Eichwalde	2,8	6.114	6.247	6.219	2.221
Königs Wusterhausen	95,8	33.599	34.011	34.083	356
Mittenwalde	98,5	8.599	8.637	8.777	89
Schönefeld	81,6	12.937	13.094	13.588	167
Schulzendorf	9,1	7.612	7.647	7.627	838
Wildau	9,1	9.911	9.743	9.872	1.085
Zeuthen	12,7	10.272	10.539	10.487	826
Weiterer Metropolitanraum	1.952,4	72.798	71.829	70.927	36
Bestensee	37,8	6.514	6.500	6.766	179
Golßener Land	166,2	4.617	4.540	4.464	27
Heideblick	165,3	4.023	3.909	3.927	24
Heidensee	134,8	7.083	7.053	6.941	51
Lieberose/Oberspreewald	411,2	7.891	7.787	7.632	19
Lübben	119,9	14.813	14.663	14.040	117
Luckau	206,6	10.621	10.047	9.971	48
Märkische Heide	210,1	4.012	4.185	4.274	20
Schenkenländchen	287,6	8.328	8.298	8.118	28
Unterspreewald	212,9	4.896	4.847	4.794	23

Angaben der Ämter, Städte und Gemeinden sowie Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Grafik 3-3

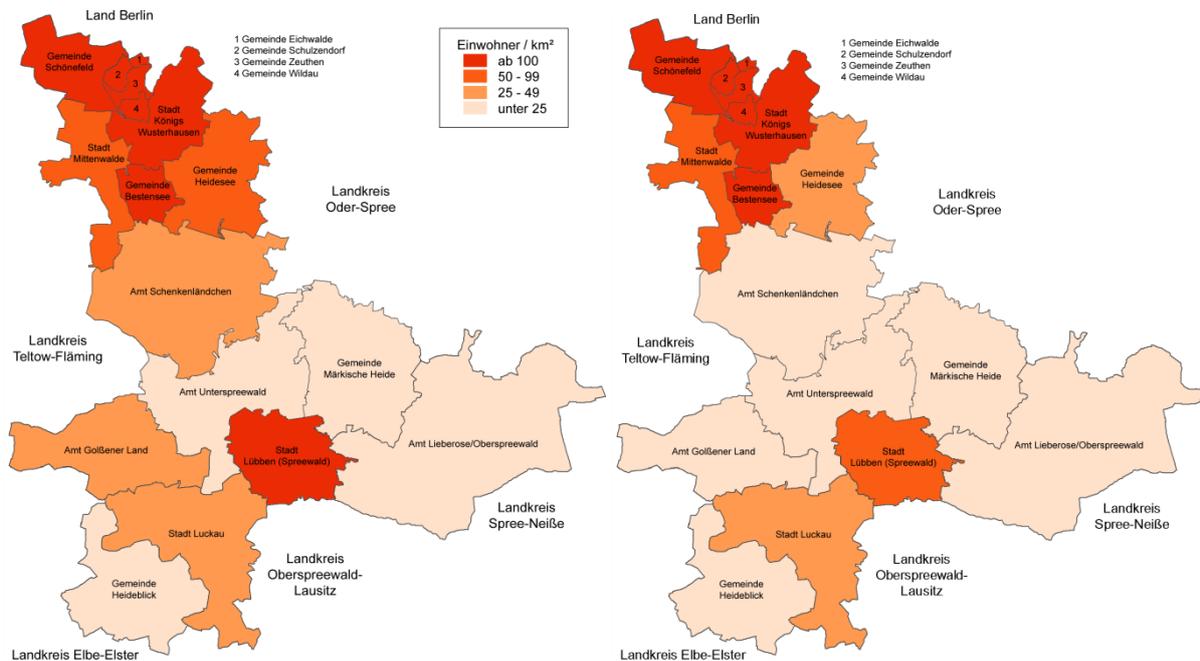
Altersaufbau der Einwohner¹

¹ Kreisprofil Landkreis Dahme-Spreewald 2011, Altersaufbau der Bevölkerung 2009, herausgegeben vom Landesamt für Bauen und Verkehr

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

Grafik 3-4 Einwohnerverteilung 2011

Bevölkerungsprognose für 2030²



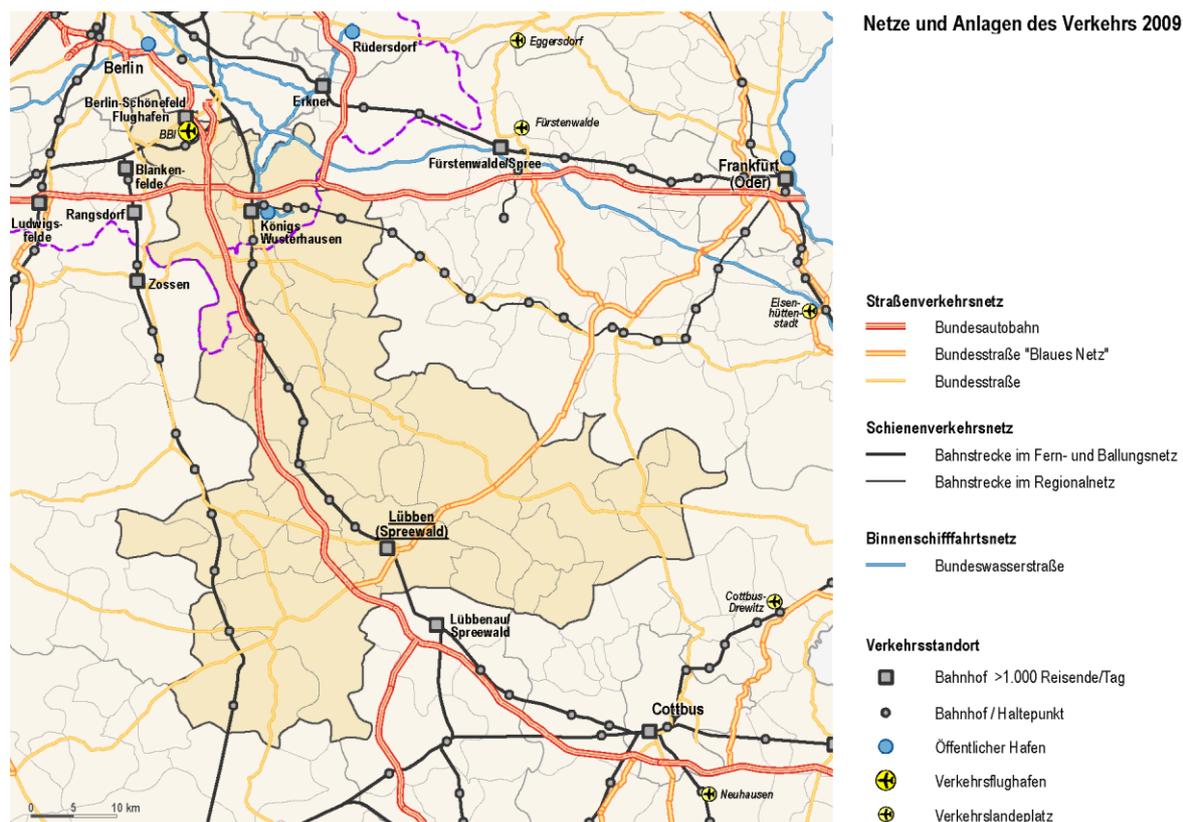
Mit Überarbeitung der gemeinsamen Landesplanung der Länder Brandenburg und Berlin setzt das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) bestimmende Akzente zur raumplanerischen Ausrichtung. Das geltende Zentrale-Orte-System weist für den Landkreis Dahme-Spreewald die Städte Lützen und Königs Wusterhausen 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 Wachstumskern „Schönefelder Kreuz“ mit der Konzentration auf das Branchenkompetenzfeld Luftfahrttechnik sowie der Branchenschwerpunktort Lützen (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.

² Bevölkerungsprognose für 2030 erstellt auf der Grundlage der Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

Grafik 3-5

Netze und Anlagen des Verkehrs³

Der Landkreis Dahme-Spreewald ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Der bereits bestehende Flughafen in Schönefeld soll 2012 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

³ Kreisprofil Dahme-Spreewald 2011, Netze und Anlagen des Verkehrs 2009, herausgegeben vom Landesamt für Bauen und Verkehr

Freizeitgestaltung.

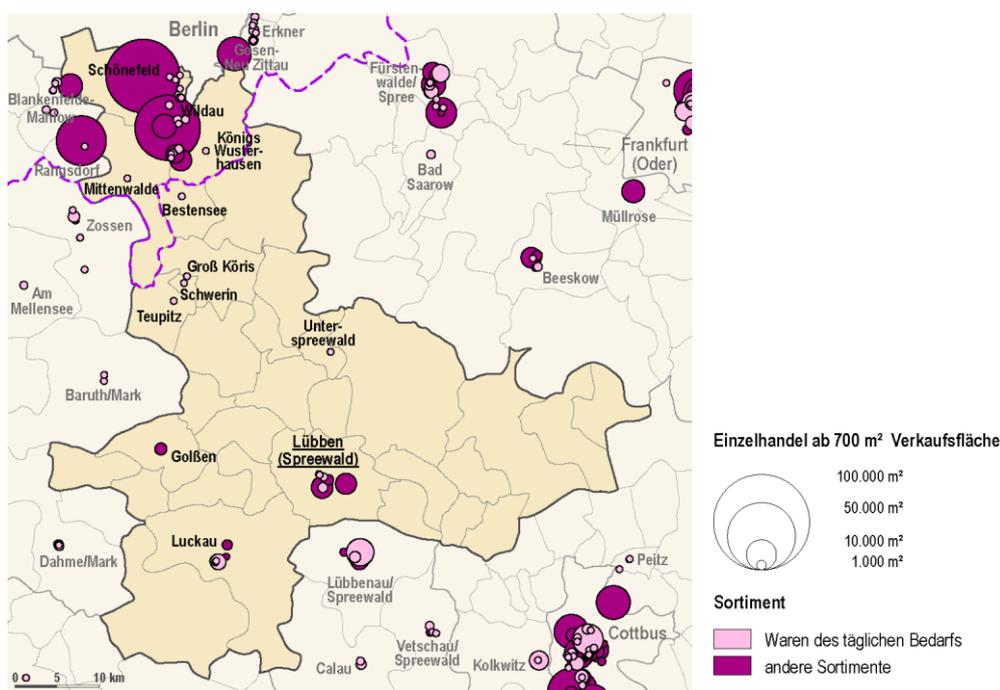
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Arbeitslosenquote liegt zum Jahresbeginn 2012 im Landkreis Dahme-Spreewald bei 8,0 % und damit unter dem Vorjahreswert (9,0 %). Im Land Brandenburg betrug die Arbeitslosenquote zum selben Zeitpunkt 11,1 % (Bundesrepublik Deutschland: 7,2 %) ⁴.

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

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

Grafik 3-6 Einzelhandel ⁵



Die 1991 gegründete Technische Hochschule Wildau (FH) hat sich zu einem über die Grenzen des Landes Brandenburg hinaus bekannten Wissenschaftsstandort entwickelt. Die TH 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.

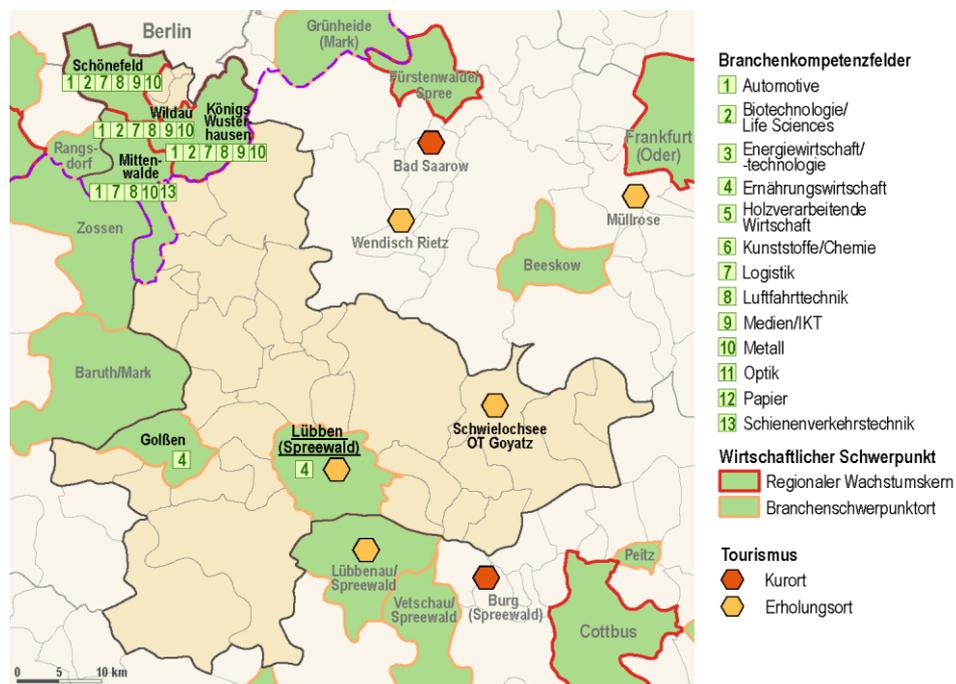
Hoffnungen des Arbeitsmarktes ruhen auf dem Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt

⁴ Regionale Wirtschaftsförderungsgesellschaft Dahme-Spreewald (<http://www.wfg-lds.de/aktuelles/90-arbeitslosigkeit-im-lds-im-maerz-2012/>).

⁵ Kreisprofil Dahme-Spreewald 2011, Standorte des großflächigen Einzelhandels im Jahr 2006, herausgegeben vom Landesamt für Bauen und Verkehr

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.

Grafik 3-7 Branchenschwerpunkte und Tourismus⁶



Die landschaftlich reizvollen 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 ist im Berichtsjahr 2011 von den Umsätzen einzelner Großprojekte im Umfeld des Flughafens Berlin Brandenburg BER geprägt. Bei Stabilisierung der Anzahl genehmigter Bauvorhaben beläuft sich das Volumen der veranschlagten Kosten auf nunmehr 363 Millionen €. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen 457 (Vorjahr: 443) auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, u. ä.).

Tabelle 3-2

Baugeschehen

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

⁶ Branchenschwerpunkte und Tourismus, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2011, Branchenschwerpunkt und Tourismus 2009, herausgegeben vom Landesamt für Bauen und Verkehr

3.3 Städtebauliche Sanierung

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

Table 3-3 Sanierungsgebiete

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

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

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 2012 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2011 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	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2002	2.966 ↗	5.626 ↓	287 ↗
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 ↓

Trend zum Vorjahr:

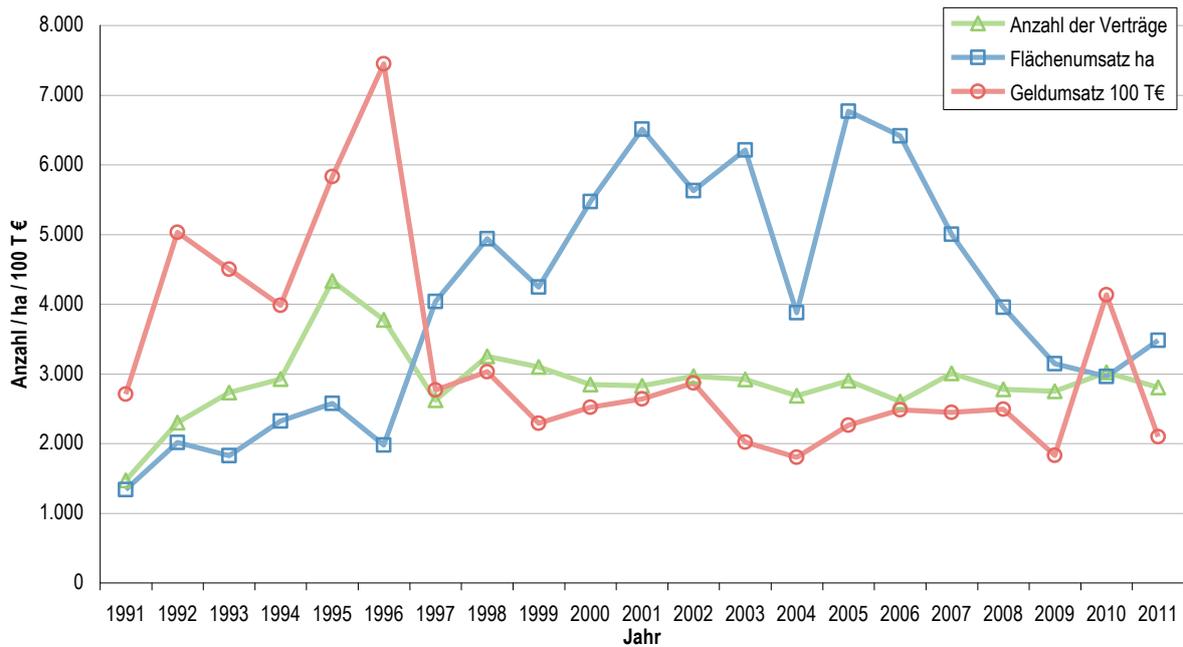
↑ steigend, ↗ leicht steigend, ⇔ gleichbleibend, ↘ leicht fallend, ↓ fallend

Diese Symbolik wird in den folgenden Tabellen beibehalten.

96 Kauffälle wurden aufgrund besonderer Verhältnisse nur als Geschäftsvorgang registriert und keiner weiteren Auswertung zugeführt, da mit diesen Verträgen kein Geldumsatz verbunden war. Damit gelangten 2.710 Kauffälle zur Auswertung. Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden 298 Verträge (11 %) von der Auswertung der 2.710 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).

Der deutliche Rückgang beim Geldumsatz basiert auf einem im Jahre 2010 getätigten Verkauf eines großen Einkaufszentrums. Bei genauerer Betrachtung der Zahlen ist festzustellen, dass der Geldumsatz wieder das Niveau der vorherigen Jahrgänge zeigt.

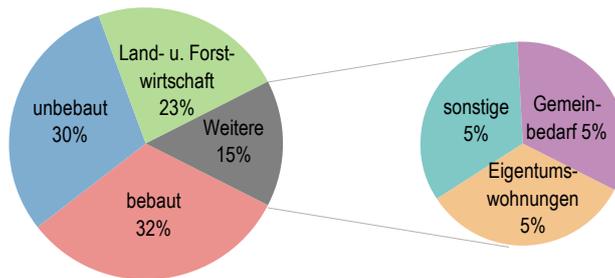
Grafik 4-1 Marktgeschehen



4.1 Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 2.710 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen. Das sind knapp sechs Prozent weniger als im Vorjahr.

Grafik 4-2 Anteil der Teilmärkte

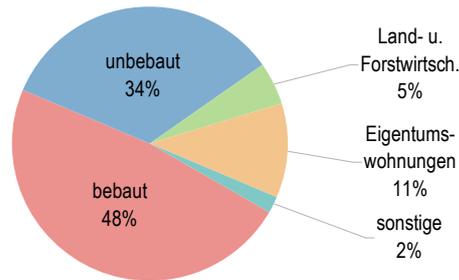


4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt 210 Millionen € und damit 51 % des Vorjahres. Dieser Rückgang basiert auf dem Verkauf eines Einkaufszentrums im Jahr 2010. Am Geldumsatz ist allein das Berliner Umland mit 153 Millionen € (73 %) beteiligt. Im Jahr 2010 betrug der Anteil 87 %.

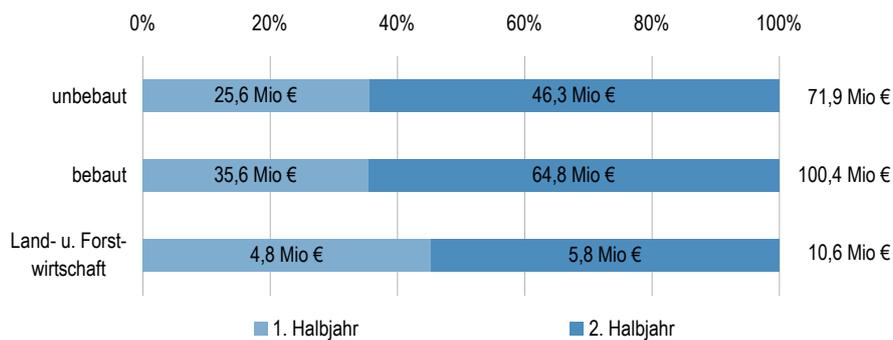
Grafik 4-3

Geldumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-4

Halbjahresumsätze Geld in ausgewählten Teilmärkten

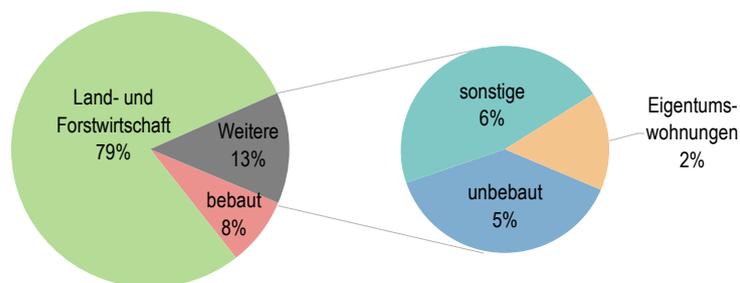


4.3 Flächenumsatz

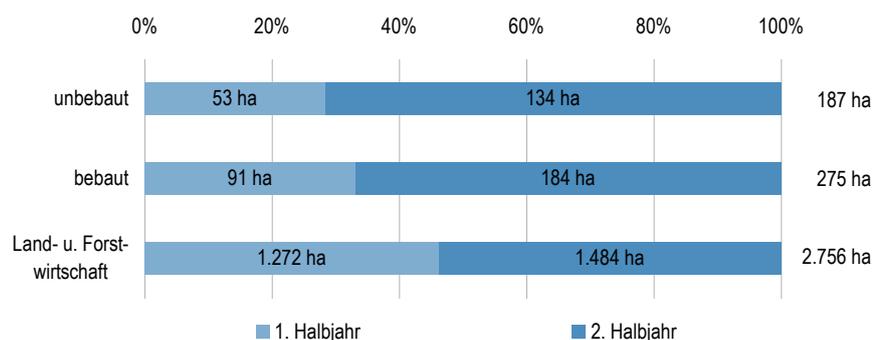
Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 2.914 ha auf 3.479 ha gestiegen. Er basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die einen Anteil von 79 % des Gesamtflächenumsatzes ausmachen. 85 % des Gesamtflächenumsatzes sind im weiteren Metropolenraum zu verzeichnen.

Grafik 4-5

Flächenumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-6 Halbjahresumsätze Fläche in ausgewählten Teilmärkten



4.4 Regionale Umsatzverteilung

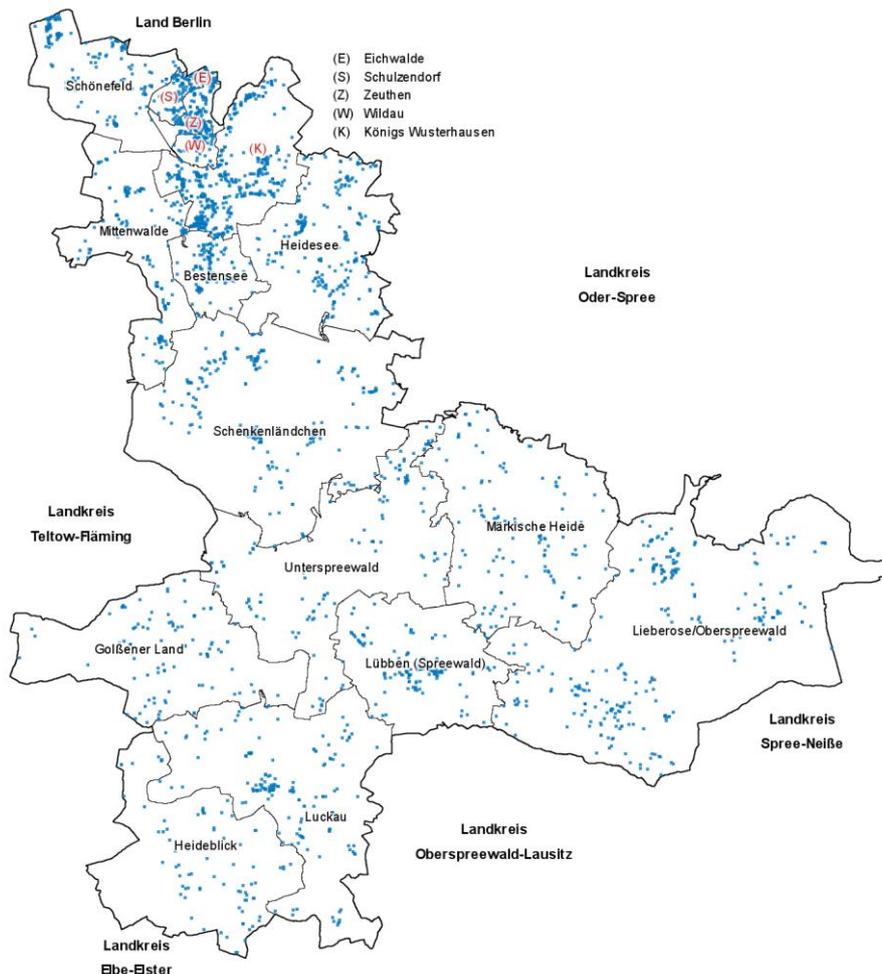
Die regionale Verteilung der Kauffälle verdeutlicht die Marktschwerpunkte im Landkreis Dahme-Spreewald.

Tabelle 4-2 Regionale Verteilung der Kauffälle

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Berliner Umland			
Eichwalde	44 ↓	4 ↓	4 ↓
Königs Wusterhausen	519 ⇒	235 ↑	51 ↑
Mittenwalde	158 ↓	102 ↓	13 ↗
Schönefeld	192 ↓	132 ↑	53 ⇒
Schulzendorf	90 ↘	14 ↓	8 ↑
Wildau	97 ↓	24 ↓	7 ↓
Zeuthen	140 ↓	17 ↓	17 ↓
Weiterer Metropolitanraum			
Bestensee	122 ⇒	103 ↓	7 ↑
Golßener Land	105 ↘	229 ↑	2 ↓
Heideblick	81 ↓	231 ↓	2 ↓
Heidensee	226 ⇒	258 ↓	9 ↘
Lieberose/Oberspreewald	269 ↑	511 ↑	4 ↓
Lübben (Spreewald)	125 ↓	286 ↑	8 ↓
Luckau	158 ⇒	454 ↑	7 ↓
Märkische Heide	131 ↑	209 ↓	3 ⇒

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Schenkenländchen	227 ↘	239 ↗	12 ⇔
Unterspreewald	122 ⇔	431 ↑	3 ⇔
Summe	2.806 ↘	3.479 ↑	210 ↓

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 2011 um 23 % zurückgegangen und bildet damit wieder das Niveau der Vorjahre 2009 und 2008 ab. Mit nur drei Zwangsversteigerungen tritt der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke aktuell kaum noch in Erscheinung. In Folge dessen weist der Flächenumsatz insgesamt einen erheblichen Rückgang um 75 % auf.

Tabelle 4-3

Gesamtumsatz

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €	
2009	92	51,3	7,6	↔
2010	120	87,3	8,8	↑
2011	92	21,1	7,8	↓

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.

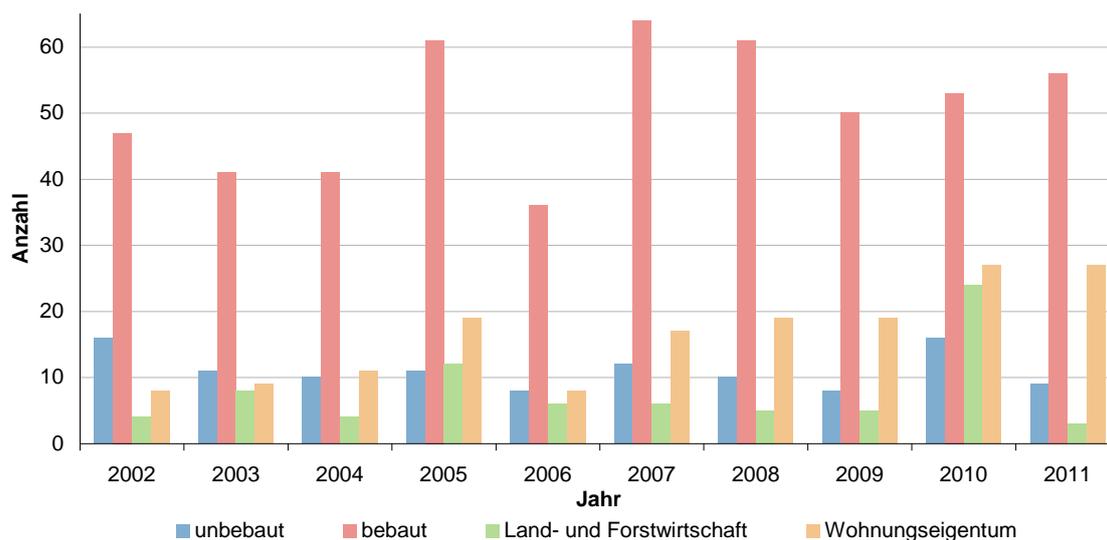
Für den Zeitraum ab 2007 werden durch den Gutachterausschuss die Verhältniszahlen zwischen verkündetem Beschluss des Amtsgerichts auf das Gesamtgebot des Meistbietenden (Bargebot) und dem im Zwangsversteigerungsverfahren vorab durch Wertfestsetzungsbeschluss festgesetzten Verkehrswert der Immobilie in 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 %		
2007	99	12	1 - 97	47	64	6 - 169	61	6	18 - 150	94	17	23 - 103	57		
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	27	33 - 133	74		

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 Portfolios 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. 2011 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	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2009	1 ↓	0,9 ↓	4,4 ↓
2010	3 ↑	2,4 ↑	14,4 ↑
2011	-	-	-

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2011 wurden zwar deutlich weniger Kauffälle für unbebaute Bauflächen registriert, der Geld- und Flächenumsatz in diesem Marktsegment verzeichnete jedoch einen sichtbaren Anstieg.

Tabelle 5-1 Gesamtumsatz Bauland

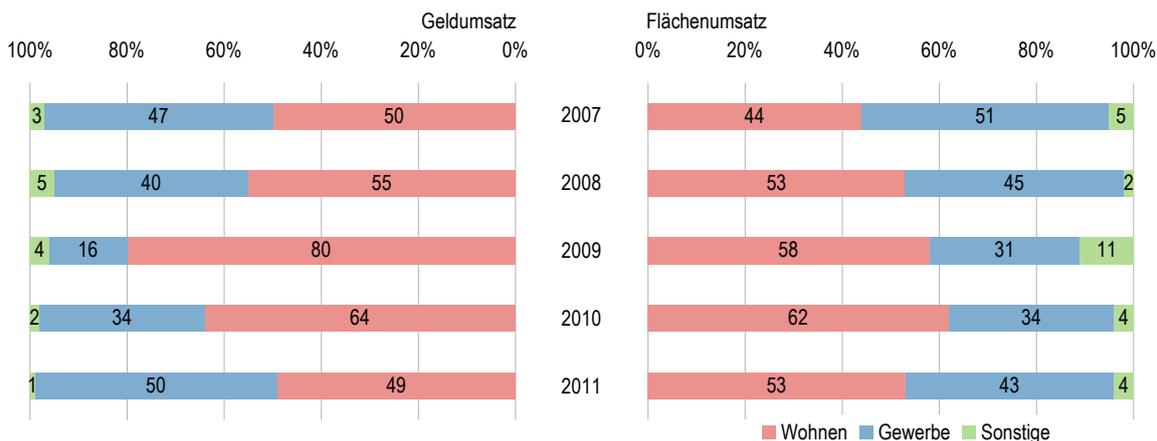
Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2002	879 ↑	241,8	75,0 ↑
2003	925 ↑	115,4	39,9 ↓
2004	877 ↘	133,4	39,1 ⇔
2005	943 ↗	181,6	49,8 ↑
2006	811 ↓	111,4	37,4 ↓
2007	840 ↗	217,7	58,5 ↑
2008	791 ↘	172,3	69,5 ↑
2009	816 ↗	110,1	36,2 ↓
2010	935 ↑	134,3	56,2 ↑
2011	804 ↓	186,5	71,9 ↑

Im Jahr 2011 wurden dem Gutachterausschuss ca. 14 % weniger Kaufverträge als im Vorjahr zu unbebauten Grundstücken übersandt. Der damit verbundene Geldumsatz erhöhte sich um 28 %. Im Berliner Umland wurden 60 % dieser Kauffälle mit einem Anteil von 89 % vom Geldumsatz und 75 % des Flächenumsatzes unbebauter Bauflächen registriert.

70 Kauffälle mussten in diesem Teilmarkt wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von der weiteren Auswertung ausgeschlossen werden.

Der Geldumsatz unbebauter Bauflächen verteilte sich im Berichtszeitraum gleichmäßig auf Wohn- und Gewerbeflächen.

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	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz ha			Geldumsatz T€		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Berliner Umland									
Eichwalde	19	17	9	1,7	1,5	0,8	1.142	1.040	590
Königs Wusterhausen	132	139	140	11,0	12,9	15,5	6.216	7.790	10.674
Mittenwalde	18	22	17	1,3	1,5	1,0	530	720	467
Schönefeld	55	64	47	3,8	3,6	2,8	4.223	4.358	3.430
Schulzendorf	31	33	22	2,9	2,9	2,0	1.778	1.702	1.130
Wildau	23	24	16	1,8	1,9	1,4	1.188	1.495	918
Zeuthen	35	73	44	3,0	5,7	3,2	2.800	5.115	2.749
Weiterer Metropolitanraum									
Bestensee	20	30	33	1,9	2,9	2,9	836	1.417	1.556
Golßener Land	2	5	2	0,2	0,4	0,1	28	66	30
Heideblick	4	0	2	0,4	0,0	0,0	30	0	1
Heidensee	17	13	19	1,6	1,5	2,7	512	438	851
Lieberose/ Oberspreewald	5	2	6	0,9	0,3	0,6	230	39	103
Lübben (Spreewald)	29	22	18	2,6	2,0	1,9	1.017	888	733

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz ha			Geldumsatz T€		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Luckau	3	11	9	0,4	1,2	0,6	94	274	151
Märkische Heide	3	1	2	0,2	0,1	0,2	22	9	25
Schenkenländchen	19	19	25	1,6	2,0	3,0	1.013	1.410	1.309
Unterspreewald	3	6	5	0,3	0,5	0,6	58	74	94

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 verfügen, die bisherige Nutzung als Wochenendgrundstück aufgegeben und eine Nutzung als Wohnbaugrundstück realisiert wird. Eine Weiterführung der Nutzung derartig hochwertiger Grundstücke als Wochenendgrundstück ist die Ausnahme.

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.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Kauffälle baureifer Wohnbauflächen in 2011 ebenso wie der damit verbundene Geldumsatz zurückgegangen.

Tabelle 5-3

Wohnbauflächen baureif

Jahr	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €	
2002	576	↑	49,6	27,4	↑
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	↓

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

Die Verteilung der veräußerten Bauplätze wurde in den vergangenen Berichtszeiträumen nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum dargestellt. Ab 2010 erfolgt die Analyse entsprechend den Festlegungen in Berliner Umland und weiterer Metropolenraum. Dadurch sind die Werte der folgenden Tabelle nicht direkt vergleichbar.

Tabelle 5-4 Bauplätze im individuellen Wohnungsbau

Region*	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz ha			Geldumsatz Mio. €		
	2009*	2010	2011	2009*	2010	2011	2009*	2010	2011
Berliner Umland	350	399	295	29,0	35,3	26,7	19,2	25,0	20,0
	84%	75%	71%	81%	67%	68%	89%	83%	81%
Weiterer Metropolenraum	68	130	121	6,6	17,3	12,6	2,5	5,3	4,8
	16%	25%	29%	19%	33%	32%	11%	17%	19%

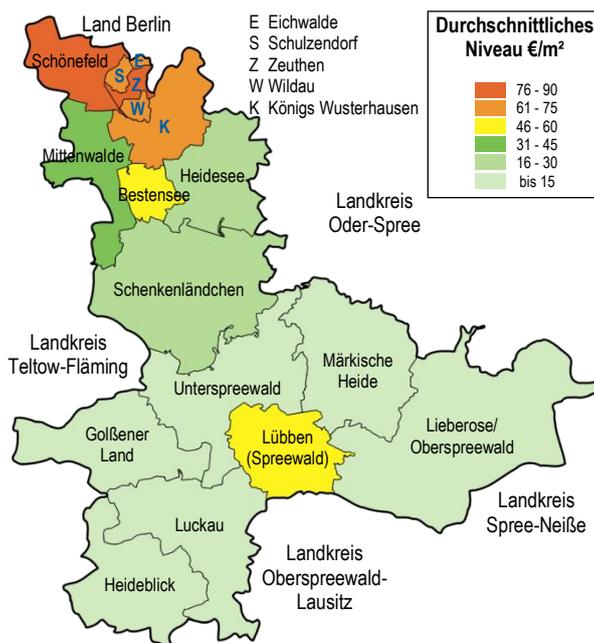
* bis 2009 galt statt der Region Berliner Umland die Region engerer Verflechtungsraum und statt des weiteren Metropolenraumes der äußere Entwicklungsraum als Vergleichsgebiet

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 Lagemerkmals Berlinnähe in Verbindung mit den vorhandenen Verkehrswegen. Im weiteren Metropolenraum werden höhere Preise vor allem in der Kreisstadt Lübben, in der Gemeinde 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 m² aus.

Im Jahr 2011 stellt sich ein mittlerer Bauplatz in der jeweiligen Region wie folgt dar.

Tabelle 5-5 Durchschnittlicher Bauplatz der charakteristischen Regionen

Region	Anzahl Kauffälle	Durchschnitt m ²	Durchschnitt €/m ²
Berliner Umland	291	770	73
Weiterer Metropolitanraum (ohne Lübben)	99	860	37
Lübben	16	900	41

Der Preisdurchschnitt im weiteren Metropolitanraum spiegelt wider, dass auch 2011 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 €/m² verhältnismäßig wenig nachgefragt.

Grundsätzlich erzielen vergleichsweise kleinere Grundstücke im Berliner Umland höhere Grundstückspreise je m². In die folgende Analyse wurden nur Verkäufe von Baugrundstücken mit einer Größe zwischen 250 und 500 m² einbezogen. Der überwiegende Teil dieser Grundstücke wird in den Wohnparks veräußert.

Tabelle 5-6 Verkäufe kleiner Wohnbaugrundstücke im Berliner Umland*

Jahr	Anzahl Kauffälle	Durchschnitt m ²	Durchschnitt €/m ²
2009*	48	420	88
2010	63	430	105
2011	45	440	100

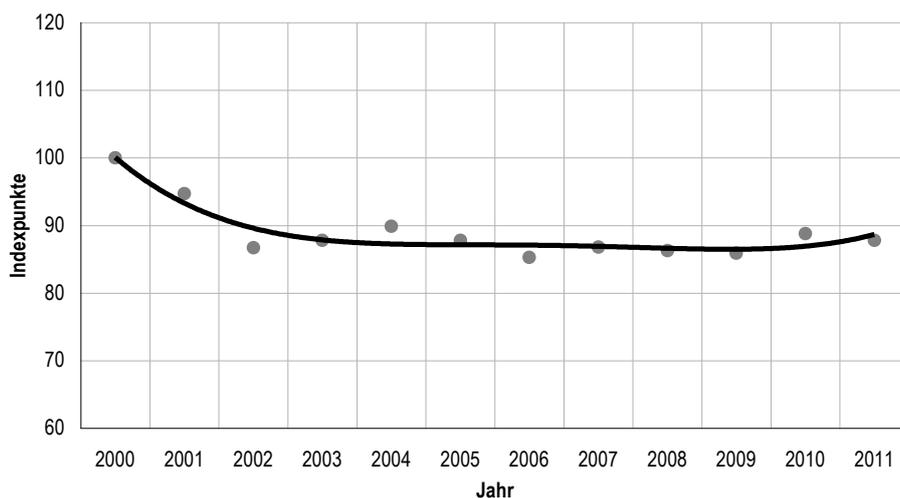
* bis 2009 galt statt der Region Berliner Umland der engere Verflechtungsraum als Vergleichsgebiet

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 €/m²), Lübben und Luckau (BRW ≥ 20 €/m²) sowie Bestensee, Heidesee und Schenkenländchen (BRW ≥ 20 €/m²) dargestellt.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe für das Berliner Umland basiert auf 2.855 Kauffällen aus dem Auswertzeitraum 2000 bis 2011. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Wohnbauflächen zwischen 450 und 2.000 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

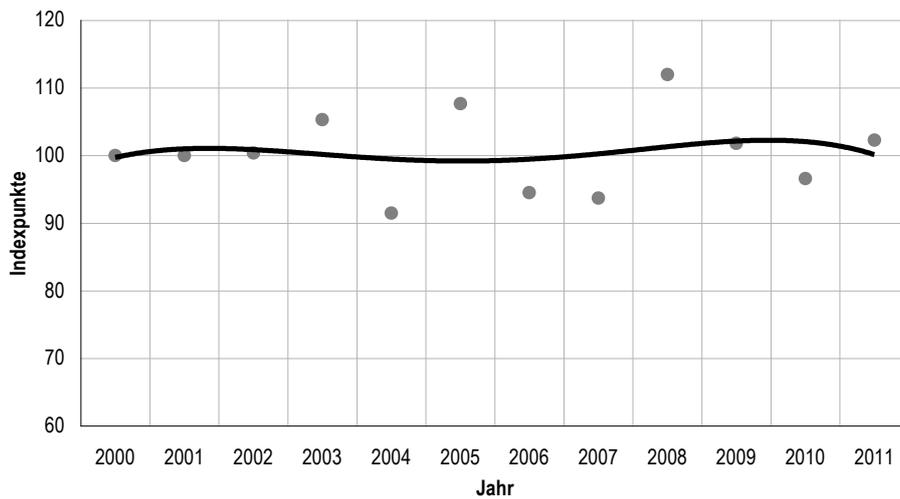
Grafik 5-3 Berliner Umland



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

Die Indexreihe für den weiteren Metropolitanraum (BRW < 20 €/m²) basiert auf 171 Kauffällen aus dem Auswertzeitraum 2000 bis 2011. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Wohnbauflächen zwischen 350 und 2.000 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

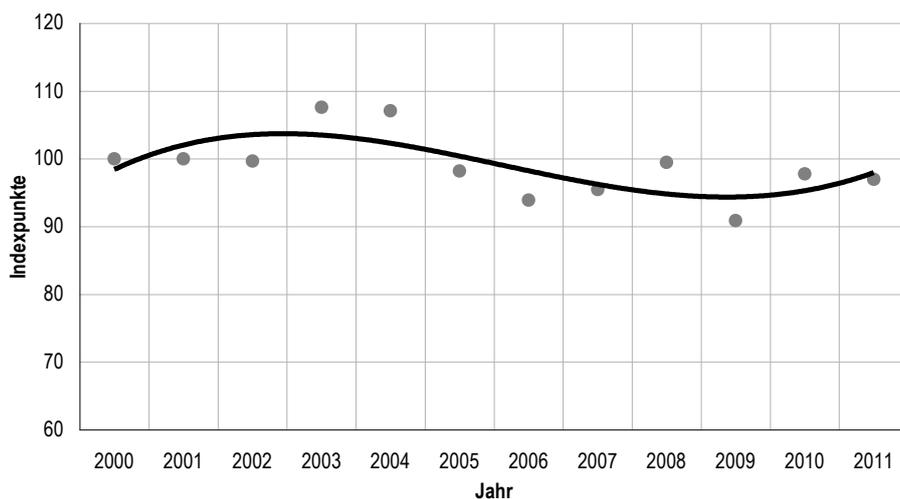
Grafik 5-4 Weiterer Metropolitanraum, BRW < 20 €/m²



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

Die Indexreihe für die Städte Lübben und Luckau (BRW ≥ 20 €/m²) basiert auf 226 Kauffällen aus dem Auswertzeitraum 2000 bis 2011. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Wohnbauflächen zwischen 350 und 2.000 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

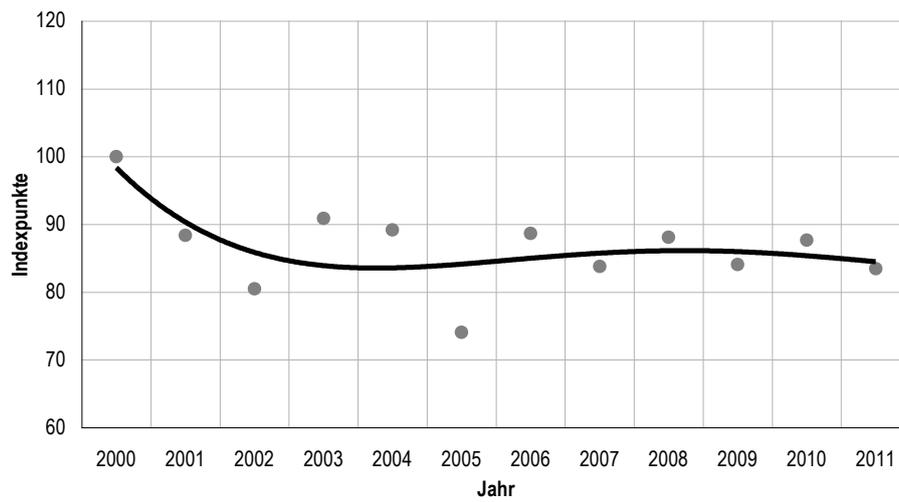
Grafik 5-5 Weiterer Metropolitanraum, BRW ≥ 20 €/m²



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

Die Indexreihe für die Gemeinden Bestensee, Heidensee und Schenkenländchen (BRW ≥ 20 €/m²) basiert auf 473 Kauffällen aus dem Auswertzeitraum 2000 bis 2011. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Wohnbauflächen zwischen 350 und 2.000 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Grafik 5-6 Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen, BRW ≥ 20 €/m²



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 Wert bildende Faktoren wie innerörtliche Lage, Zuschnitt der Grundstücke, Form, Verhältnis von Straßenfrontbreite zur Grundstückstiefe nicht immer explizit 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 Marktabgrenzungen, die hier zusammengefasst zur Verfügung gestellt werden. Naturgemäß können die lokalen Ergebnisse im Einzelfall abweichende Tendenzen bzw. Nuancierungen beinhalten.

Tabelle 5-7 Auswertebereiche für Flächenumrechnungskoeffizienten

	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	< 40 €/m ²	≥ 40 €/m ² bis 145 €/m ²	< 20 €/m ²	≥ 20 €/m ²
Bodenwertniveau	< 40 €/m ²	≥ 40 €/m ² bis 145 €/m ²	< 20 €/m ²	≥ 20 €/m ²
Auswertezeitraum	2009 bis 2011	2009 bis 2011	2009 bis 2011	2009 bis 2011
mittlere Grundstücksgröße	800 m ²	800 m ²	800 m ²	800 m ²
Stichprobenumfang	17 Kauffälle	547 Kauffälle	101 Kauffälle	247 Kauffälle

Tabelle 5-8

Flächenumrechnungskoeffizienten

Fläche m ²	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	BRW < 40 €/m ²	BRW ≥ 40 €/m ²	BRW < 20 €/m ²	BRW ≥ 20 €/m ²
250	-	1,29	-	-
300	-	1,25	-	-
350	-	1,21	1,16	1,25
400	-	1,17	1,14	1,21
450	1,09	1,15	1,11	1,18
500	1,07	1,12	1,09	1,14
550	1,06	1,09	1,07	1,11
600	1,04	1,07	1,06	1,09
650	1,03	1,05	1,04	1,06
700	1,02	1,03	1,03	1,04
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	0,98	0,97	0,98	0,96
950	0,97	0,96	0,97	0,95
1.000	0,97	0,94	0,96	0,93
1.050	0,96	0,93	0,95	0,92
1.100	0,95	0,92	0,94	0,90
1.150	0,95	0,91	0,93	0,89
1.200	0,94	0,90	0,92	0,88
1.250	0,93	0,89	0,91	0,86
1.300	0,93	0,88	0,90	0,85
1.350	0,92	0,87	0,90	0,84
1.400	0,92	0,86	0,89	0,83
1.450	0,91	0,85	0,88	0,82
1.500	0,90	0,84	0,88	0,81
1.550	0,90	0,83	0,87	0,80
1.600	0,90	0,83	0,86	0,79
1.650	0,89	0,82	0,86	0,78
1.700	0,89	0,81	0,85	0,77
1.750	0,88	0,80	0,84	0,76
1.800	0,88	0,80	0,84	0,75
1.850	0,87	0,79	0,83	0,74
1.900	0,87	0,78	0,83	0,74
1.950	0,87	0,78	0,82	0,73
2.000	0,86	0,77	0,82	0,72

BRW = Bodenrichtwert

Anwendungsbeispiel:

- gegeben: Bodenrichtwert aus Berliner Umland:

$$\frac{50}{W-600\text{ m}^2}$$
 bedeutet: 50 €/m² bezogen auf 600 m² Baulandfläche
- gesucht: Bodenwert für 1.000 m²

Lösungsweg:

- ① Passende Umrechnungskoeffizienten aus der Tabelle 5-8 Flächenumrechnungskoeffizienten entnehmen:
 - für 600 m² = 1,07
 - für 1.000 m² = 0,94
- ② Berechnung des Bodenwertes für 1.000 m²: $\frac{0,94}{1,07} \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{43,93 \text{ €/m}^2}}$

5.2.4 Ufergrundstücke

Die Topographie des Landkreises Dahme-Spreewald ist zu etwa 4 %, das entspricht 92 km², 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 2007 bis 2011 wurden 65 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 m² ein. Anhand der Daten lässt sich feststellen, dass Ufergrundstücke in der Regel deutlich größer sind als ortsübliche Baugrundstücke. Von 65 zur Verfügung stehenden Vertragsobjekten weisen 47 eine Grundstücksgröße über 1.000 m² 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 (55 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. Es ist davon auszugehen, dass zum Teil Liebhaberpreise für Uferobjekte gezahlt werden.

Tabelle 5-9 Ufergrundstücke 2007 - 2011

Grundstücksgröße* m ²	Spanne % vom BRW	durchschnittlicher Faktor zum BRW	Anzahl der Kauffälle
500 - 1.000	67 - 343	1,9	18
1.001 - 2.000	76 - 346	2,1	26
2.001 - 4.500	62 - 415	1,8	21

* 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.

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. Erstmals mit dem Bericht 2010 wurden Aussagen zu seenahen Lagen getroffen. Die Datenbasis wurde um Werte aus dem Berichtsjahr ergänzt und die Auswertung erweitert.

In die Analyse fließen selbständig bebaubare Grundstücke mit einer Größe ab 500 m² ein. Die Untersuchung bezieht sich auf Grundstücke mit einer Entfernung von bis zu 300 m vom Gewässer. Diese Grundstücke verfügen über keinen eigenen individuellen Zugang zum Gewässer. Das Preisniveau bleibt deutlich unter dem für direkte Uferlagen.

Tabelle 5-10 Seenähe Grundstücke 2010 - 2011

Grundstücksgröße m ²	Spanne % vom BRW	durchschnittlicher Faktor zum BRW	Anzahl der Kauffälle
500 - 1.000	79 - 320	1,3	14
1.001 - 2.500	66 - 176	1,2	14

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. Gravierende Leerstandsprobleme 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 Mie-

ten wegen der bestehenden unrentierlichen Refinanzierungszeiten am Markt kaum aktiv.

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

Tabelle 5-11 Geschosswohnungsbau

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz €
2007	1	0,3	140.000
2008	5	1,2	780.000
2009	2	0,3	190.000
2010	0	0	0
2011	3	1,5	690.000

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 5-12 Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz €
2007	2	0,2	106.000
2008	4	0,1	90.000
2009	0	0	0
2010	5	0,9	827.000
2011	0	0	0

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Jahr 2011 ist ein Anstieg der Umsatzzahlen gewerblicher Bauflächen zu verzeichnen. 70 % der Verkaufsfälle lagen im Berliner Umland. Ca. 23 % der Verkaufsfälle stehen mit dem Ausbau zum Flughafen Berlin Brandenburg BER in Verbindung. Weitere Kaufverträge wurden für die Errichtung oder Erweiterung von Supermärkten und zur Betriebserweiterung örtlich bereits ansässiger Unternehmen geschlossen. Schwerpunktbranchen in diesem Marktsegment sind die Fahrzeug- sowie Baubranche, Forschungseinrichtungen und das Dienstleistungsgewerbe. Verkaufsfälle für das produzierende Gewerbe wurden nur in Einzelfällen registriert.

Tabelle 5-13

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2002	29 ↑	7,0	4,2 ↓
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 ↑

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 2002 bis 2011 und der prozentuale Anteil dieses Teilmarktes an den unbebauten Flächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5-14

Umsatz

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €	Geldumsatz % unbebaute Baufläche
2002	86 ↑	131,6	34,8 ↑	47,1
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

Ca. 65 % des Geld- und Flächenumsatzes in diesem Marktsegment stehen im Zusammenhang mit Bauvorhaben, die in Verbindung mit dem Bau des Flughafens Berlin Brandenburg BER geplant sind.

Im Allgemeinen bestimmt die weitestgehend fortgeschriebene Landesentwicklungsplanung, die kommunale Bauleitplanung und die allgemeine wirtschaftliche Lage die Entwicklung auf diesem Teilmarkt.

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 welche die bauplanerische Festsetzung eine Wohnbebauung vorsieht, die Erschließung aber noch nicht gesichert ist.

Tabelle 5-15

Wohn- und Gewerbeflächen

Jahr	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
2002	60 ↑	26 ↓	49,1	82,5	30,5 ↑	4,3 ↓
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 ↑

Grundstücke, die 2011 für eine gewerbliche Nutzung erworben wurden, stehen im Zusammenhang mit dem Flughafenbau oder sind für die Erweiterung bestehender Unternehmen beispielsweise aus der Bau- und Logistikbranche vorgesehen. Außerdem wurden an Einzelstandorten Baugrundstücke für die Errichtung eines Supermarktes und einer Tankstelle gehandelt.

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 2006 bis 2011 werden nur Kauffälle mit Flächen über 1.000 m² in die Auswertung einbezogen. Dabei wurden Kaufverträge für Sonderimmobilien, für welche kein vergleichbarer Bodenrichtwert zur Verfügung steht, sowie Extremwerte aus der Auswertung ausgeschlossen.

Tabelle 5-16

Wertverhältnisse 2006 - 2011

Entwicklungszustand	Kaufverträge	Preisspanne % vom BRW	Durchschnitt % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung*	9	3 - 25	11
qualifizierte Bauerwartung*	39	7 - 40	24
Rohbauland W	26	13 - 71	35
Rohbauland G	9	15 - 70	48
Rohbauland < 1.000 m ² , nur Erschließung nicht gesichert	26	36 - 114	78

* 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 2011 ein Flächennutzungsplan (FNP) und eine Änderung zu einem FNP in Verbindung mit parallel laufenden Bebauungsplanverfahren sowie vier Teilflächennutzungspläne zur Windkraftnutzung genehmigt.

25 Bebauungspläne (B-Pläne) wurden genehmigt und sieben Änderungen zu vorhandenen B-Plänen. Den größten Flächenanteil haben B-Pläne für Sonderbauflächen, insbesondere Solarparks. Außerdem wurden B-Pläne zu Wochenendhausgebieten, Campingplätzen, für kleinere Wohngebiete, die Erweiterungen vorhandener Gewerbestandorte, für Verbrauchermärkte und seniorengerechtes Wohnen genehmigt. Bebauungspläne, die aus rechtskräftigen Flächennutzungsplänen abgeleitet wurden, sind in der Aufzählung mehrheitlich nicht enthalten.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Regenerative Energien

5.6.1.1 Windenergieanlagen

In den Jahren 2006 bis 2011 wurden 48 Kauffälle (2011: 14 Kauffälle) von Flächen für Windkraftanlagen erfasst, die ausnahmslos im weiteren Metropolenraum liegen. Die Preise bewegten sich zwischen 0,19 und 14,10 €/m² (durchschnittlicher Preis: 2,72 €/m²).

In der nachfolgenden Tabelle sind Gemarkungen aufgeführt in denen mindestens drei Verkäufe von Flächen für Windkraftanlagen zwischen 2006 und 2011 getätigt wurden.

Tabelle 5-17 Flächen für Windkraftanlagen 2006 - 2011

Gemarkung	Anzahl Kauffälle	Spanne Fläche ha	durchschnittliche Fläche ha	Spanne Kaufpreise €/m ²	durchschnittlicher Kaufpreis €/m ²
Biebersdorf	7	0,5 - 6,0	1,7	0,66 - 8,00	5,30
Briesensee	9	0,1 - 2,3	1,1	0,59 - 3,90	1,65
Groß Leine	5	0,1 - 3,8	1,8	0,55 - 3,85	1,85
Klein Leine	7	0,1 - 2,7	1,1	0,19 - 4,01	2,01
Radensdorf	5	0,5 - 4,6	2,3	0,30 - 2,31	0,91

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 das Mehrfache 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.

5.6.1.2 Fotovoltaikanlagen

In den Jahren 2010 und 2011 wurden erstmals Kauffälle von Flächen für Fotovoltaikanlagen erfasst, die ausnahmslos im weiteren Metropolenraum liegen. 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 €/m² (durchschnittlicher Preis: 4,18 €/m²).

In der nachfolgenden Tabelle sind Gemarkungen aufgeführt, in denen mindestens drei Verkäufe von Flächen für Fotovoltaikanlagen in den Jahren 2010 und 2011 getätigt wurden.

Tabelle 5-18 Flächen für Fotovoltaikanlagen 2010 - 2011

Gemarkung	Anzahl Kauffälle	Spanne Fläche ha	durchschnittliche Fläche ha	Spanne Kaufpreise €/m ²	durchschnittlicher Kaufpreis €/m ²
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.

5.6.2 Ver- und Entsorgung

In den Jahren 2009 bis 2011 wurden sechs Verkaufsfälle von Ver- und Entsorgungsgrundstücken registriert, dabei blieb dieser Teilmarkt mit zwei Kauffällen im Jahr 2011 wiederum wenig nachgefragt. Die Nutzung der gehandelten Grundstücke reicht von Flächen für die OPAL-Trasse über Stromversorgung bis zur Abwasserentsorgung.

Tabelle 5-19

Jahr	Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2009 - 2011	6	36 - 20.732	0,71 - 30,56 Ø 7,13

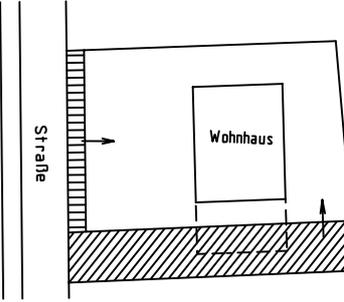
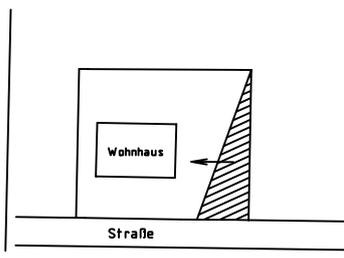
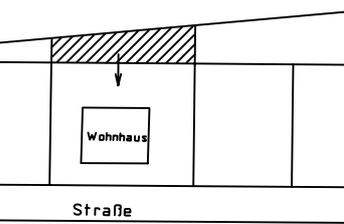
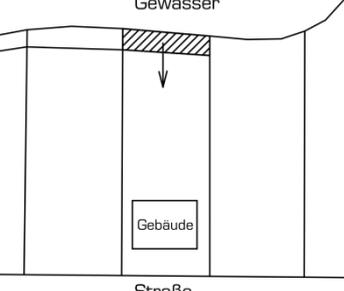
5.6.3 Arrondierungsflächen

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 2011 konnten 109 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 2007 bis 2011 zusammengefasst.

Tabelle 5-20

Arrondierungsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne m ² , Anzahl der Kaufverträge	Preisspanne, Durchschnitt % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
baurechtlich notwendige Flächen bzw. zur baurechtlichen Erweiterung	≤ 100 91	30 - 150 Ø 93	
	> 100 - 700 90	10 - 285 Ø 89	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	≤ 100 36	15 - 145 Ø 73	
	> 100 - 700 44	15 - 130 Ø 67	
Garten- und Hinterland	≤ 100 29	15 - 100 Ø 58	
	> 100 - 1.000 61	5 - 125 Ø 47	
Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	> 50 - 650 2	5 - 15 Ø 9	
Arrondierungen zu Ufergrundstücken*			
Flächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern	20 - 800 23	25 - 370 Ø 101	

* 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 2011 konnten keine Kauffälle 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 5-21

Jahr	Anzahl Kaufverträge	Grundstücksgrößen Spanne m ² Durchschnittswert	Preisspanne €/m ²	Preisspanne % vom BRW	Durchschnitt % vom BRW
2005 - 2011	6	500 - 2.350 1.264	5 - 22	30 - 94	62

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

5.6.5 Erholungsflächen

In diesem Marktsegment werden Verkäufe von Wochenend- und Ferienhausgrundstücken für individuelle Erholungszwecke ausgewertet. Grundstücke, die nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) genutzt werden, gehören nicht zum Auswertungsumfang.

Für das Berichtsjahr wird eine fallende Tendenz für den Erholungsgrundstücksmarkt anhand der Anzahl der Verkaufsfälle deutlich. Es wurden 30 % der abgeschlossenen Verträge dem Berliner Umland zugeordnet. 70 % der Vertragsabschlüsse beziehen sich auf den weiteren Metropolitanraum des Landkreises.

Tabelle 5-22

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2007	91	7,9	1,7
2008	56	6,2	1,0
2009	67	5,5	1,1
2010	75	4,3	1,0
2011	37	7,8	0,5

Die Käufer dieser Flächen sind in der Regel Privatpersonen.

Bei 56 % der Verträge dieser Auswertung handelt es sich um Grundstücke, auf denen Nutzer Wochenendhäuser oder sonstige der Erholung dienende Gebäude auf fremdem Grund und

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Tabelle 6-1 Gesellschaftsformen der Landwirtschaftsbetriebe

	2007	2008	2009	2010	2011
Landwirtschaftsbetriebe gesamt	527	532	534	534	543
davon Haupterwerb	144	140	140	143	145
davon Nebenerwerb	292	299	297	299	302
davon Agrargenossenschaften, AG	22	22	22	21	22
davon GmbH	33	33	36	37	40
davon GbR	28	29	30	26	26
davon sonstige Gesellschaften	8	9	9	8	8

Mit 625 Kauffällen wird wie in den vergangenen Jahren der größte Flächenumsatz am Gesamtmarkt durch die Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erzielt. Im Jahr 2011 ist der Flächenumsatz mit 2.755 ha zu 79 % am Gesamtflächenverkauf prägend und liegt um rund 400 ha über dem Vorjahresumsatz.

Der registrierte Geldumsatz von 10,6 Millionen € hat dagegen nur einen Umsatzanteil von 5 % 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	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2007	706	4.201	9,9
2008	585	3.005	7,9
2009	624	2.646	9,1
2010	623	2.350	7,9
2011	625	2.755	10,6

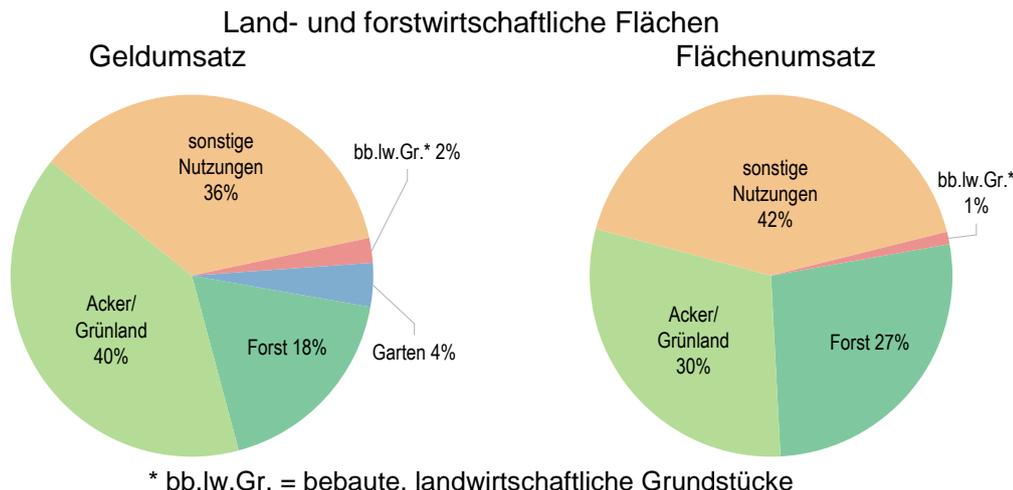
11 Kauffälle fanden wegen besonderer Vertragsbedingungen zur Analyse des Teilmarktes keine Berücksichtigung. Diese Kauffälle wurden nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) oder dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachRBerG) abgeschlossen.

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

- Ackerland und Grünland
- Waldflächen (mit und ohne Bestockung)
- Dauerkulturen (z.B. Obstplantagen), Sonderkulturen (z.B. Spargel)
- Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke (z.B. Wirtschaftshöfe, Stallanlagen)
- Unland, Ödland und Brachland

- Gartenland

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.

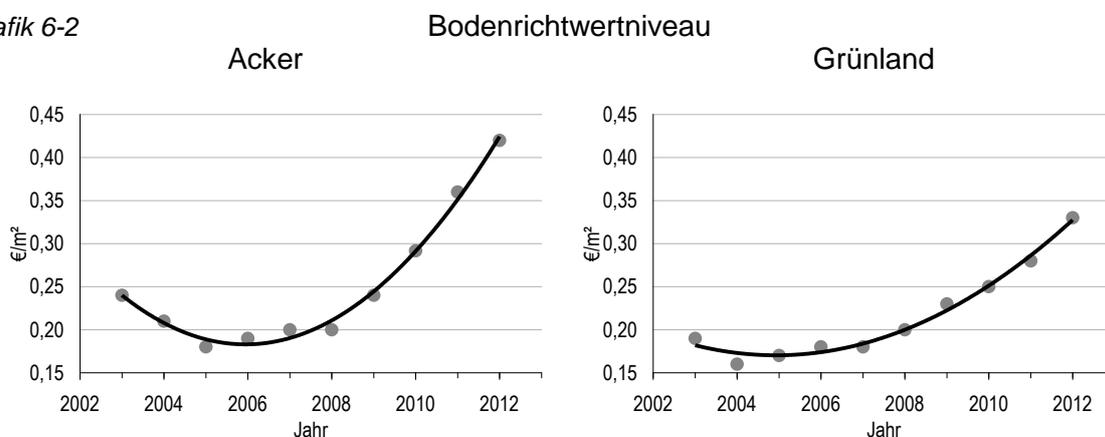
6.2 Landwirtschaftliche Flächen

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 Bodenrichtwertniveau für die landwirtschaftlichen Teilmärkte weist moderate bis kräftige Steigerungen auf.

6.2.2 Preisentwicklung

In Auswertung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist grundsätzlich festzustellen, dass im Jahr 2011 die Bodenpreise für Ackerland in vier der sieben Richtwertgebiete weiter angestiegen sind. Beim Grünland erhöhten sich fünf von sechs Richtwertzonen, die Zone Luckau sogar um 33 %. Im Berichtsjahr sanken in keiner der Richtwertzonen für land- und forstwirtschaftliche Flächen die Bodenpreise.

Im Jahr 2011 war eine im Kreisgebiet differenziert einzuschätzende Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise feststellbar. Im berlinnahen Raum verharrten die durchschnittlichen Kaufpreise auf dem Vorjahresniveau. In der Mehrzahl der Bodenrichtwertzonen stiegen die Bodenpreise wiederum um durchschnittlich 10 - 20 % an. Im Bereich um Luckau war eine Steigerung der Ackerlandpreise um 50 % feststellbar.

Getragen wurde dieser dynamische Bodenmarkt auch im Jahr 2011 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 2011 auf verhältnismäßig hohem Niveau erzielbaren Agrarpreisen.

Der Anteil der im Jahr 2011 erfassten Kauffälle der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) am gesamten landwirtschaftlichen Bodenmarkt des Landkreises erreichte 16 %. 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 155 % der sonstigen für 2011 am Markt ausgehandelten Preise. Bei Grünland erreichten die BVVG-Verkäufe außerhalb der EALG-Verkäufe im Durchschnitt 145 % 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

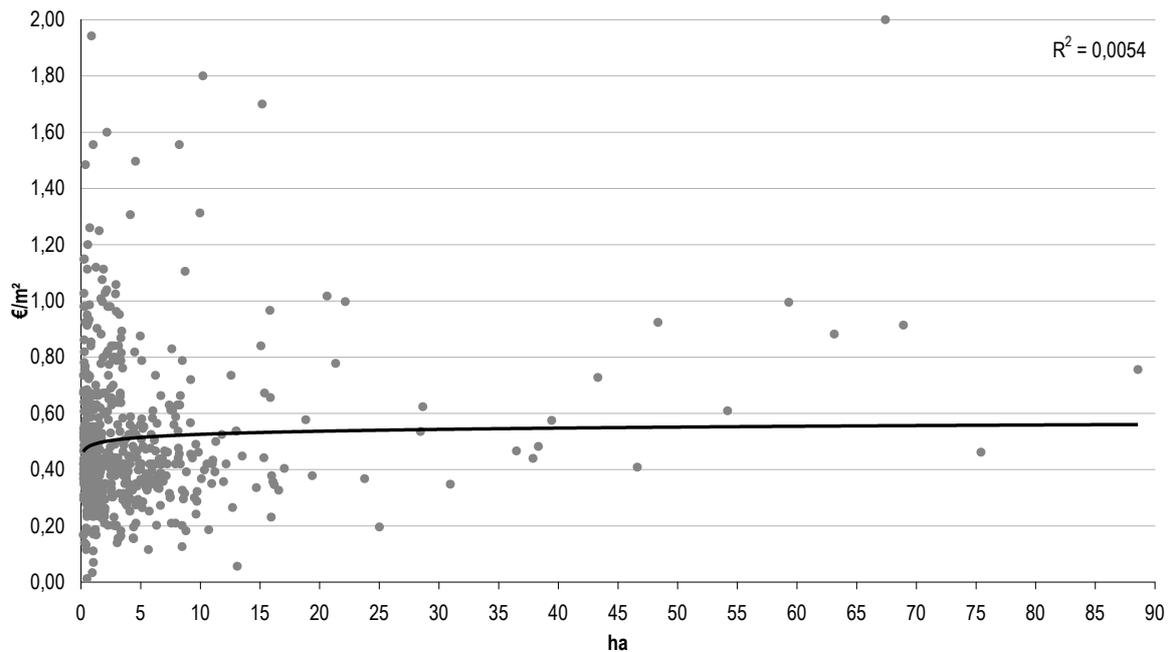
- der natürlichen Ertragsfähigkeit (Ackerzahl) sowie
- der Größe der veräußerten Fläche

wurde auf der Basis von 599 Kauffällen der Jahre 2006 bis 2011 untersucht. Die mittlere Flächengröße lag bei ca. 2 ha und die mittlere Ackerzahl bei 28.

Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße

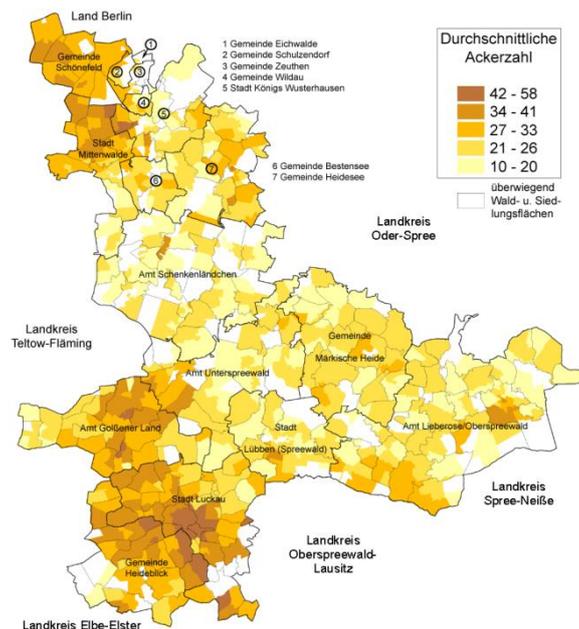
Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Größe der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden Kauffälle bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,42 €/m².

Grafik 6-3 Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße bei Ackerflächen



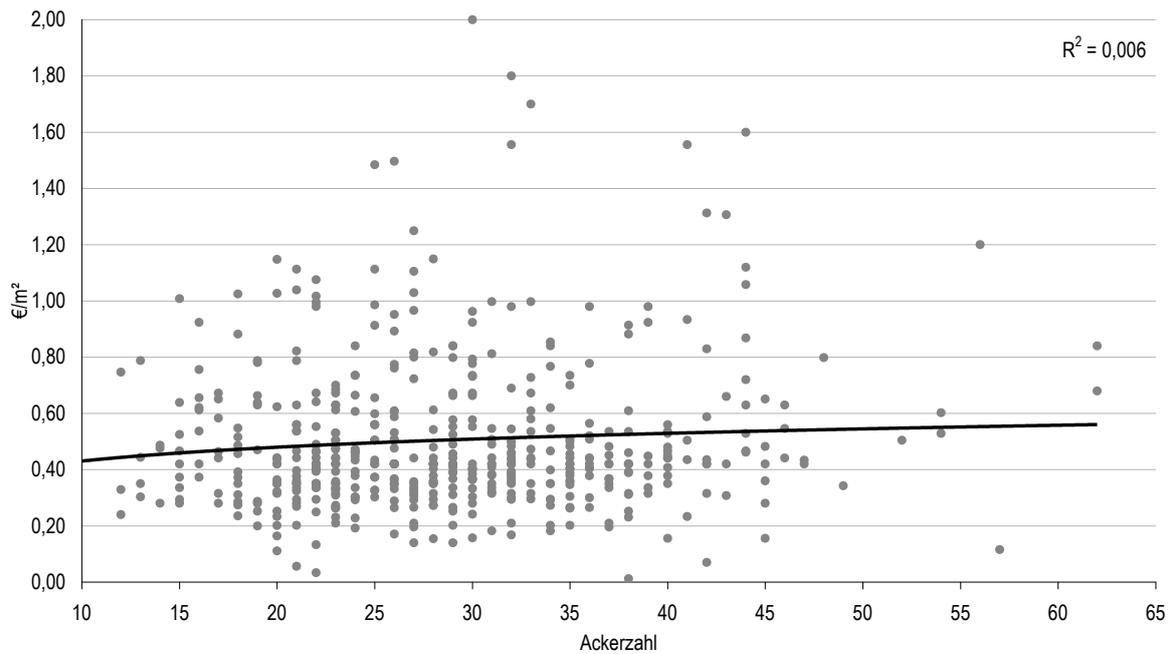
Das vorliegende Ergebnis lässt weiterhin keine signifikante Flächenabhängigkeit erkennen.

Grafik 6-4 Durchschnittliche Ackerzahlen aus der Bodenschätzung



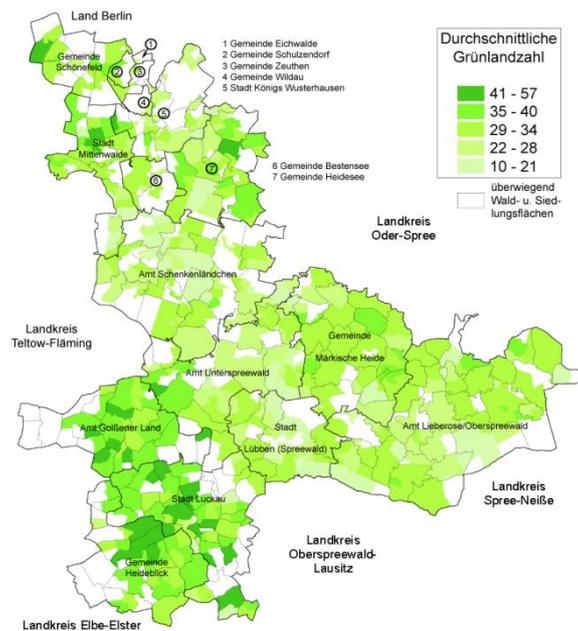
Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Bonität der veräußerten Flächen erfolgte ebenfalls anhand der vorliegenden 507 auswertbaren Kauffälle des Zeitraumes 2006 bis 2011 bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,42 €/m².

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



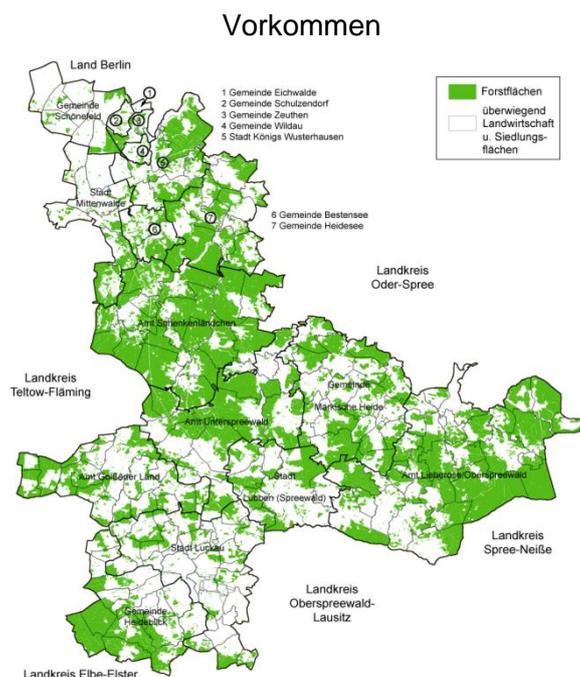
6.2.4 Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke

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, wurden im Berichtsjahr 2011 in neun Fällen registriert. Bei einer Preisspanne zwischen 0,20 und 5,20 €/m² wurde ein Mittelwert von etwa 1,30 €/m² ermittelt.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

Grafik 6-7

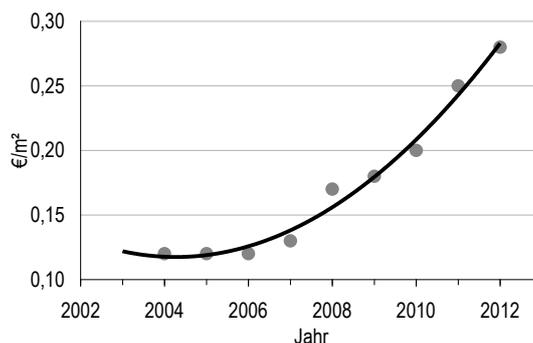


6.3.1 Preisniveau

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

Bodenrichtwertniveau Forst



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

6.3.2 Preisentwicklung

In Auswertung des forstwirtschaftlichen Immobilienmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist grundsätzlich erkennbar, dass sich im Jahr 2011 die Kaufpreise für Forstflächen mit Ausnahme der Region Luckau und dem Spreewald, um 20 bis 25 % erhöht haben. Die höchste Steigerung der Kaufpreise mit durchschnittlich 25 % wurde im Raum Lieberose erzielt. BVVG-Verkäufe übten dort auf die Preisentwicklung keinen Einfluss aus.

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 36 % höheren Preisen veräußert und konzentrieren sich im Jahr 2011 auf den Spreewald und das Amt Schenkendörfchen.

6.4 Unland, Ödland und Brachland

In den Jahren 2009 bis 2011 wurden 59 Kauffälle von Unland, Ödland und Brachland registriert, davon 11 im Jahr 2011.

Tabelle 6-3

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m²
2009	30	0,038 - 1,8	0,04 - 1,48 Ø 0,24
2010	18	0,133 - 4,1	0,04 - 1,34 Ø 0,28
2011	11	0,007 - 2,4	0,07 - 1,15 Ø 0,42

6.5 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 6-4 Private Grün- und Gartenflächen

Jahr	Region*	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne €/m ²	Spanne % vom BRW	Durchschnitt % vom BRW
2007	engerer Verflechtungsraum	32	0,18 - 35,80	1 - 57	24
	äußerer Entwicklungsraum	40	0,21 - 10,00	2 - 50	19
2008	engerer Verflechtungsraum	11	3,02 - 17,10	8 - 43	22
	äußerer Entwicklungsraum	27	0,46 - 6,32	1 - 38	19
2009	engerer Verflechtungsraum	19	1,07 - 63,97	4 - 98	22
	äußerer Entwicklungsraum	23	0,97 - 5,00	5 - 50	21
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

BRW = Bodenrichtwert für Bauland; * bis 2009 galt statt der Region Berliner Umland der engere Verflechtungsraum und statt des weiteren Metropolitanraumes der äußere Entwicklungsraum als Vergleichsgebiet

6.6 Begünstigtes Agrarland

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

Der Obere Gutachterausschuss bereitet eine Handlungsempfehlung für die Auswertung derartiger Flächen vor.

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 sind die Verkehrsanbindungen Straße und Schiene zu realisieren. Im Berichtsjahr wurde der direkte Autobahnanschluss an die BAB 113 fertiggestellt und freigegeben sowie der unterirdische Flughafenbahnhof für die Nutzung von Fern- und S-Bahn errichtet.

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 die noch ausstehenden Infrastrukturprojekte zur Anbindung des individuellen und des Schienen gebundenen 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.

7.1.2 Verkehrsflächen

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.

Alle Flächen, die weitestgehend mit dem Erhalt bzw. Ausbau des kommunalen, regionalen und überregionalen Straßenverkehrsnetzes im Zusammenhang stehen, werden hier analysiert. Für den Auswertzeitraum wurden 180 Kauffälle erfasst. Davon wurden sechs Kauffälle auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFIBerG) registriert. Diese Kauffälle werden von vertiefenden Marktuntersuchungen ausgeschlossen.

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 wer-

den 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	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
11	350 - 47.000	0,47 - 1,15 Ø 0,87	land- und forstwirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-2 Straßenbau* - Neuerwerb

Region Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung Durchschnitt % vom BRW		
			BEL	RBL	BL
Landkreis gesamt 21	8 - 1.100	3,13 - 70,00 Ø 30,35	23	64	87
davon Berliner Umland 14	8 - 181	3,13 - 70,00 Ø 38,61	15	64	83
davon Weiterer Metropolenraum 7	22 - 1.100	4,17 - 20,00 Ø 12,88	29	-	92

* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen; Abkürzungen: BEL = Bauerwartungsland, BL = Bauland, BRW = Bodenrichtwert für Bauland, RBL = Rohbauland

Tabelle 7-3 Straßen* - Rückständiger Grunderwerb

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
68	6 - 1.800	0,10 - 4,17 Ø 0,96	Verkehrsfläche

* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen

Tabelle 7-4 Überörtlicher Radwegebau

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
4	450 - 1.900	0,15 - 0,39 Ø 0,26	land- und forstwirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-5 Schienenverkehr - Neuerwerb

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
2	36 - 800	32,00 - 41,00 Ø 36,50	Rohbauland, Bauland

7.1.3 Privatwege

Die Auswertung der Grundstücksverkäufe im Bereich der privaten Wege verdeutlicht, dass der Grundstücksmarkt hier durch Einzelverkäufe gekennzeichnet ist. Deutlich wird dies insbesondere durch die sehr geringe Anzahl an Verkäufen und die deutlichen Preisunterschiede. Markttransparenz bedeutet in diesem Marktsegment nicht, statistische Masse, sondern Orientierung an einem durch Individualität gekennzeichneten Grundstücksgeschehen. 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 2011 wurden zwei Verkäufe von privaten Wegeflächen im Bereich der Land- und Forstwirtschaft registriert. Das Preisniveau liegt bei 1,50 und 1,86 €/m².

Tabelle 7-6 Private Wegeflächen

Jahr	Region	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne €/m ²	Spanne % vom BRW	Durchschnitt % vom BRW
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

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 2011 wurden 11 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, die dem Naturschutz zugeführt wurden. Der Flächenumsatz der Jahre 2009 bis 2011 lag bei insgesamt 354 ha.

Tabelle 7-7 Naturschutz und Ökologie

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
2009 - 2011	59	0,2 - 104	0,06 - 1,30 Ø 0,25	Landwirtschaft, Abbauland

Weiterhin wurden in diesem Zeitraum 60 Kauffälle mit einer Fläche von rund 159 ha erfasst, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen waren. 13 Kauffälle mit einer Fläche von rund 85 ha entfielen dabei auf das Berichtsjahr.

Tabelle 7-8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

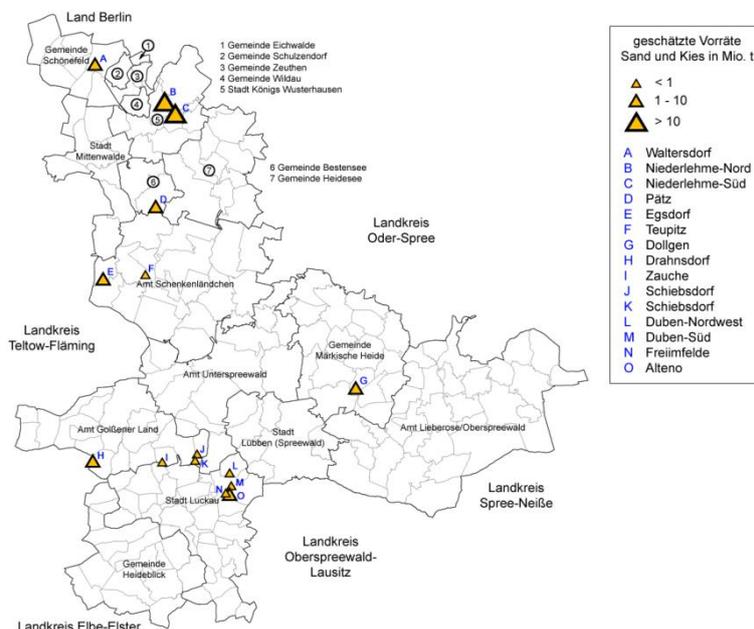
Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
2009 - 2011	60	0,001 - 76,7	0,20 - 13,33 Ø 2,57	Acker, Grünland, Wald, Bauland

Die Preisgestaltung wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden, liegen in einem durchschnittlichen Kaufpreisniveau von ca. 1,75 €/m².

7.3 Abbauland

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

Grafik 7-1 Sand- und Kiesabbau⁷



Im Jahr 2011 wurde ein auswertbarer Kauffall von Abbauland erfasst, der einen Kaufpreis von 0,14 €/m² erzielte.

Tabelle 7-9

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
2009 - 2011	3	0,7 - 30	0,14 - 0,65 Ø 0,36	Brachland, Grünland, Wald

7.4 Sportflächen

Diese Flächen enthalten sowohl privat als auch öffentlich genutzte Sportflächen. Auf das Jahr 2011 entfielen zwei Kauffälle. In beiden Fällen handelt es sich um Flächen für einen Sportplatz.

Sechs Käufe von Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen wurden in einer Preisspanne von 0,28 bis 33,74 €/m² gehandelt. Größere Waldflächen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang zu einem Golfplatz wurden zu 1,50 €/m² erworben. Der Standort einer Tennishalle im Berliner Umland erzielte den höchsten Verkaufspreis von 33,75 €/m².

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

Tabelle 7-10

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
2009 - 2011	6	0,1 - 112	0,28 - 3,40 Ø 1,34 ohne Standort Tennishalle	Grünland, Wald, Sportplatz

7.5 Öffentliche Grünflächen

Neun Kauffälle von Flächen für öffentliche Grünanlagen (z. B. Parkflächen, Festwiesen, Friedhofsgrünflächen u. a.) wurden für den Zeitraum 2009 bis 2011 ausgewertet, davon ein Kauffall im Jahr 2011.

Tabelle 7-11

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	Spanne, Durchschnitt % zum Bodenrichtwert
2009 - 2011	9	0,001 - 0,9	0,48 - 27,74 Ø 8,80	1 - 35 Ø 13

7.6 Wasserflächen

Tabelle 7-12

Gräben

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2009 - 2011	18	0,001 - 0,9	0,01 - 1,00 Ø 0,27

Tabelle 7-13

Teiche und Seen

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2009 - 2011	9	0,002 - 18,5	0,10 - 2,49 Ø 0,44

7.7 Lagerplätze

Nach § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gehören Lagerplätze zu den baulichen Anlagen. Lagerplätze mit mehr als 200 m² Grundfläche sind grundsätzlich genehmigungspflichtig [§ 55 Abs. 10 (4) BbgBO]. Im Außenbereich besteht die Genehmigungspflicht auch unter 200 m² Grundfläche.

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

Tabelle 7-14

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2009 - 2011	4	0,04 - 0,3	2,42 - 15,95 Ø 7,09

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Ganz offensichtlich ist das Interesse der Marktteilnehmer an der Veräußerung oder dem Erwerb von bebauten Grundstücken nach wie vor ungebrochen. Auch im Jahr 2011 präsentiert sich der Teilmarkt umsatzstark. Gemessen an der Anzahl der Vertragseingänge werden 32 % der Verträge dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke zugeordnet. Geld- und Flächenumsatz zeigen im Vergleich zum Vorjahr einen starken Rückgang. Die hohen Umsätze im Jahr 2010 resultieren im Wesentlichen aus einer Transaktion im Bereich der Geschäftsimmobilien mit überdurchschnittlichen Flächen- und Finanzvolumen. Die Auswertung des abgelaufenen Geschäftsjahres weist nun wieder Umsätze auf dem Niveau des Jahres 2009 auf.

Grundstücke mit Gebäuden unterschiedlichster Nutzungsart finden Eingang in die nachfolgenden 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 Gebäudearten sehr umfassend. Wohnflächenangaben in diesem Bericht beruhen auf Angaben in den Kaufverträgen und überschlägigen Berechnungen der Geschäftsstelle.

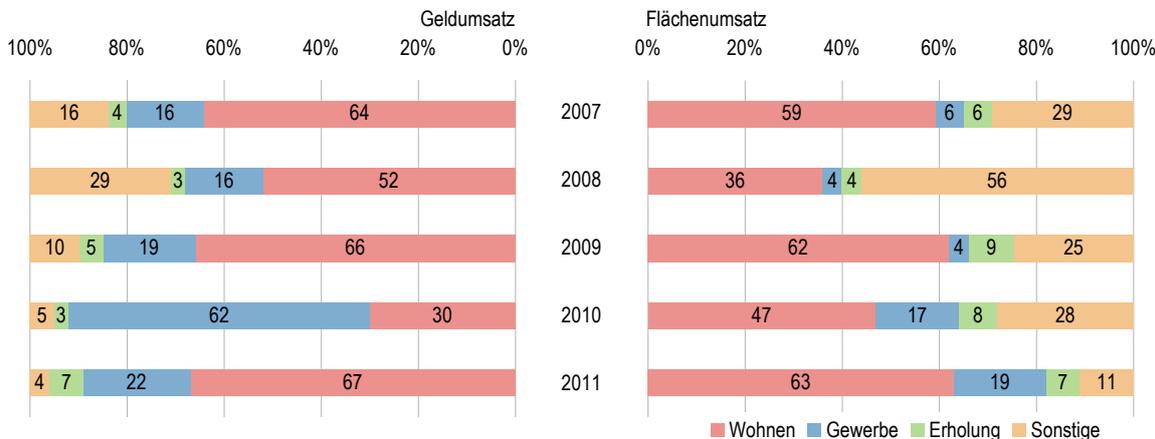
Tabelle 8-1

Bebaute Grundstücke

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2002	1.321 ↗	593,0 ↑	195,3 ↗
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 ↓

Die Nutzung der Grundstücke verteilt sich wie folgt:

Grafik 8-1 Bebaute Grundstücke



8.1.1 Übersichten Liegenschaftszinsen, Rein- und Rohertragsfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. 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 Parameter von den Käufern erhoben.

Im Land Brandenburg wurde von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Arbeitskreis Liegenschaftszinssätze gegründet. In dem Arbeitskreis wurden Rahmenbedingungen zur einheitlichen Liegenschaftszinsermittlung (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 2009 bis 2011 herangezogen. Die Ergebnisse werden im Marktbericht 2011 des Oberen Gutachterausschusses Brandenburg veröffentlicht.

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

Tabelle 8-2

Übersicht: Liegenschaftszins

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

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

Ertragsfaktor = Kaufpreis/Jahresrein- oder -rohertrag

Tabelle 8-3

Übersicht: Roh- und Reinertragsfaktoren

Gebäudeart (siehe Kapitel)	Durchschnittlicher Rohertragsfaktor	Durchschnittlicher Reinertragsfaktor
Einfamilienhäuser (8.2.4)	20,6	24,0
Mehrfamilienhäuser (8.6.2)	12,0	15,5
Wohn- und Geschäftshäuser (8.7.2)	11,3	13,8
Büro- und Verwaltungsgebäude (8.7.2)	12,6	14,7
Gewerbeobjekte (8.7.3)	12,5	14,9

Aufgrund der äußerst 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

Auch im Jahr 2011 zeigt der Markt ein ausgeglichenes Verhältnis im Kaufgeschehen hinsichtlich der regionalen Verteilung. Die Auswertung des Teilmarktes zeigt, dass 247 (51 %) der umgesetzten Objekte dem Berliner Umland zuzuordnen sind. 237 (49 %) der Ein- und Zweifamilienhäuser wechselten im weiteren Metropolenraum den Eigentümer. Die Anzahl der Verkäufe insgesamt mit 484 Ein- und Zweifamilienhäusern bleibt auf dem Vorjahresniveau.

veau. Dieser Teilmarkt gehört auch weiterhin zu den umsatzstarken Marktbereichen im Landkreis Dahme-Spreewald.

Tabelle 8-4 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2007	402 ↑	142,9 ↑	43,0 ↑
2008	439 ↗	161,8 ↑	51,0 ↑
2009	459 ↗	139,0 ↓	54,5 ↗
2010	490 ↗	112,2 ↓	54,8 →
2011	484 →	166,9 ↑	56,5 ↗

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 und für Immobilien in Uferlage erzielt.

Einzelobjekte im weiteren Metropolenraum erreichen durch eine gehobene Ausstattung in Verbindung mit der Lage an einem Gewässer oder in attraktiver Stadtlage in Lübben Preise, welche deutlich über dem Durchschnitt rangieren.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisverhältnisse bei Ein- und Zweifamilienhäusern in ausgewählten Regionen des Landkreises Dahme-Spreewald. Die Objektauswahl ist beschränkt auf 272 Kauffälle ohne besondere Verhältnisse und umfasst Grundstücke mit einer Größe bis 2.500 m². 176 Kauffälle konnten anhand der Information zum Baujahr in Baualtersklassen eingruppiert werden.

Tabelle 8-5 Kaufpreise nach Baualtersklassen und ausgewählten Regionen

	Verkäufe 2011 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Berliner Umland				
durchschnittlicher Kaufpreis €	151.000	131.000	135.000	204.000
Kaufpreisspanne T€	45 - 398	59 - 293	60 - 245	80 - 398
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	900	1.000	1.050	800
Spanne Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	444 - 3.571	547 - 2378	444 - 1.347	1.064 - 3.571
durchschnittlicher Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.341	1.115	1.200	1.685
durchschnittliche Wohnfläche m ²	125	128	118	127
Anzahl	150	51	13	49

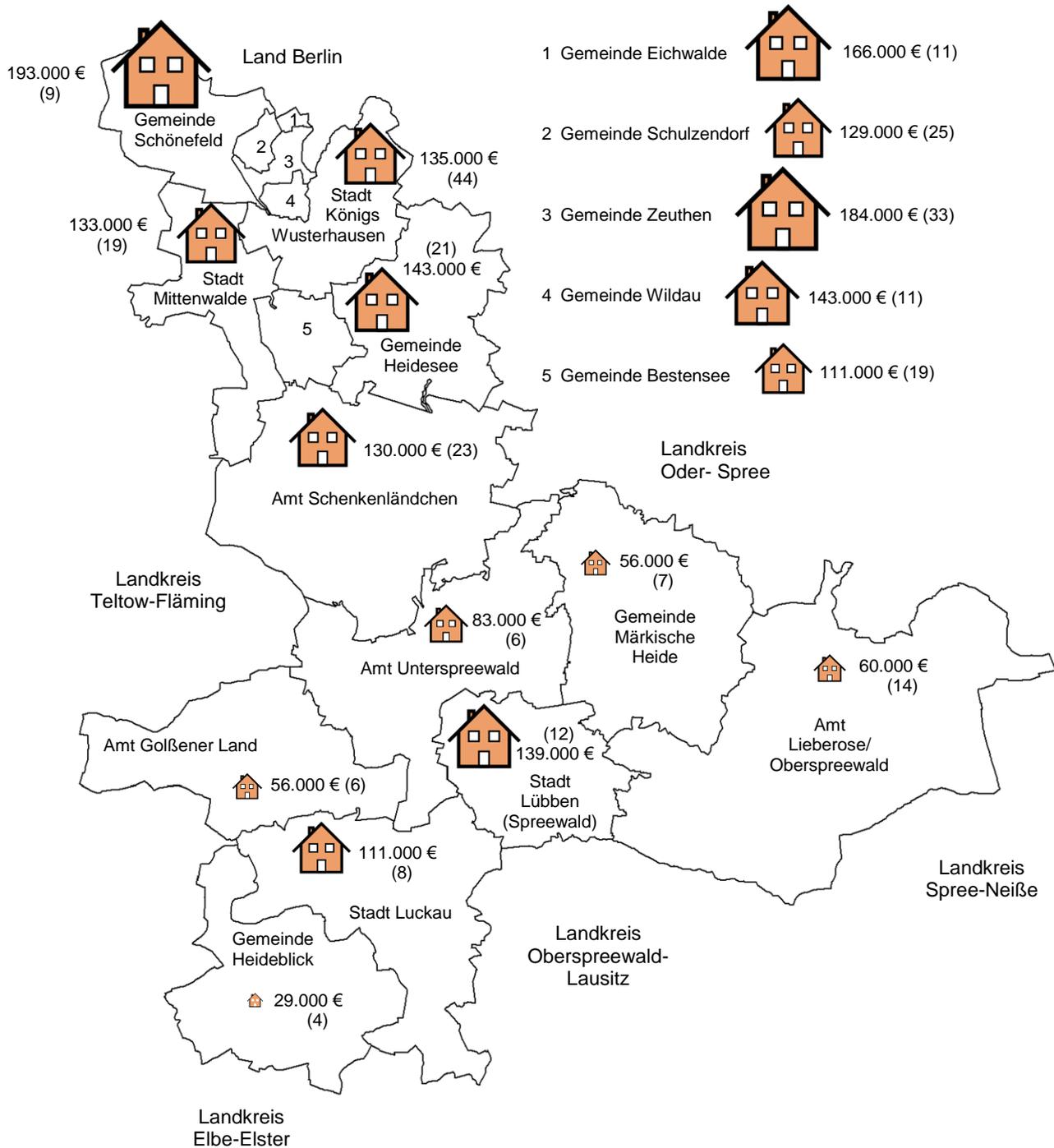
	Verkäufe 2011 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Weiterer Metropolitanraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	107.000	68.000	63.000	144.000
Kaufpreisspanne T€	10 - 415	10 - 230	30 - 100	50 - 220
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.100	1.000	1.100	800
Spanne Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	180 - 2.100	180 - 2.100	300 - 980	700 - 1.667
durchschnittlicher Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	914	630	632	1.194
durchschnittliche Wohnfläche m ²	120	124	109	125
Anzahl	122	21	10	32
Gemeinde Eichwalde				
durchschnittlicher Kaufpreis €	166.000	159.000	175.000	189.000
Kaufpreisspanne T€	75 - 293	75 - 293	-	162 - 215
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	950	1.050	850	750
Spanne Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	547 - 1.766	547 - 1.465	-	1.738 - 1.766
durchschnittlicher Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.175	1.000	1.241	1.752
durchschnittliche Wohnfläche m ²	152	166	141	108
Anzahl	11	8	1	2
Gemarkung Großziethen				
durchschnittlicher Kaufpreis €	226.000	-	177.000	250.000
Kaufpreisspanne T€	73 - 398	-	73 - 280	190 - 398
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	600	-	800	500
Spanne Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	619 - 2.519	-	619 - 2.393	1.438 - 2.519
durchschnittlicher Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.693	-	1.506	1.818
durchschnittliche Wohnfläche m ²	132	-	120	141
Anzahl	6	-	2	4

	Verkäufe 2011 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Stadt Königs Wusterhausen				
durchschnittlicher Kaufpreis €	135.000	125.000	72.000	203.000
Kaufpreisspanne T€	47 - 335	80 - 200	60 - 84	147 - 335
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	950	1.000	1.050	850
Spanne Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	589 - 2.196	589 - 2.196	444 - 1.867	1.064 - 1.833
durchschnittlicher Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.361	1.196	1.156	1.547
durchschnittliche Wohnfläche m ²	123	126	90	135
Anzahl	44	7	2	13
Stadt Lübben				
durchschnittlicher Kaufpreis €	139.000	150.000	50.000	160.000
Kaufpreisspanne T€	50 - 220	-	-	130 - 220
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.100	1.100	1.000	800
Spanne Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	294 - 1.284	-	-	722 - 1.279
durchschnittlicher Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	993	-	-	1.093
durchschnittliche Wohnfläche m ²	152	-	-	149
Anzahl	12	1	1	7
Stadt Luckau				
durchschnittlicher Kaufpreis €	111.000	108.000	96.000	140.000
Kaufpreisspanne T€	10 - 180		92 - 100	
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	950	450	1.700	700
Spanne Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	720 - 980	-	978 - 980	-
durchschnittlicher Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	903	720	979	933
durchschnittliche Wohnfläche m ²	124	150	98	150
Anzahl	8	1	2	1

	Verkäufe 2011 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Gemeinde Schulzendorf				
durchschnittlicher Kaufpreis €	129.000	116.000	124.000	193.000
Kaufpreisspanne T€	59 - 230	59 - 230	-	170- 230
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	950	950	950	1.100
Spanne Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	571 - 2.378	571 - 2.378		1.125 - 1.769
durchschnittlicher Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.149	1.109	1.025	1.441
durchschnittliche Wohnfläche m ²	119	116	121	136
Anzahl	25	20	1	4
Gemeinde Wildau				
durchschnittlicher Kaufpreis €	143.000	152.000	-	189.000
Kaufpreisspanne T€	72 - 250	83 - 235	-	140 - 250
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	750	750	-	750
Spanne Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.114 - 1.978	1.114 - 1.713	-	1.167 - 1.979
durchschnittlicher Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.532	1.483	-	1.644
durchschnittliche Wohnfläche m ²	108	100	-	117
Anzahl	11	4	-	3
Gemeinde Zeuthen				
durchschnittlicher Kaufpreis €	184.000	148.000	149.000	221.000
Kaufpreisspanne T€	82 - 304	85 - 239	82 - 245	150 - 304
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	950	1.100	1.050	750
Spanne Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	800 - 3.571	800 - 1.731	1.050 - 1.688	1.584 - 3.571
durchschnittlicher Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.538	1.137	1.277	1.900
durchschnittliche Wohnfläche m ²	125	137	118	
Anzahl	33	10	7	16

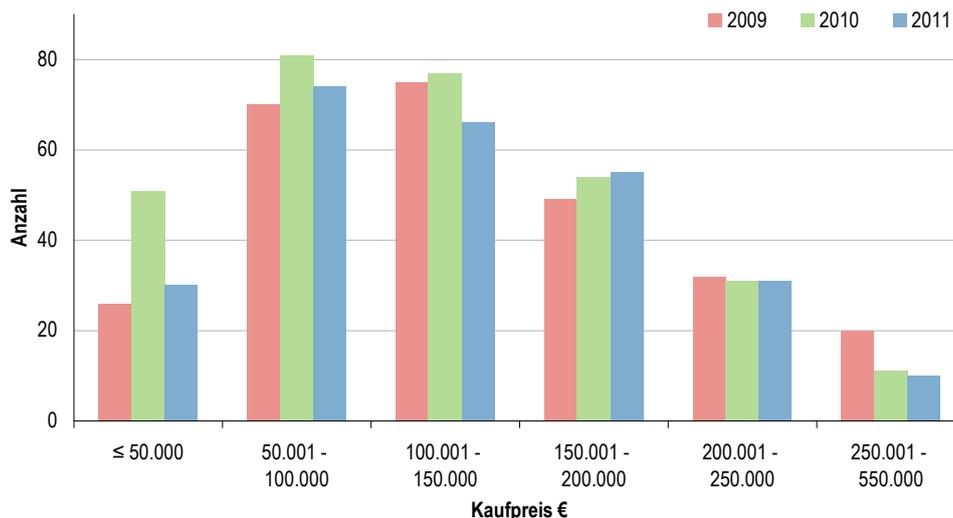
Grafik 8-2

Durchschnittlicher Kaufpreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Grundstück



(X) Anzahl der Objekte

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	Durchschnittliche WF m ²	Preisspanne €/m ² WF	Durchschnitt €/m ² WF
2009	engerer Verflechtungsraum	122	129	500 - 3.270	1.340 ↗
	äußerer Entwicklungsraum	65	122	330 - 1.730	850 →
2010	Berliner Umland	118	126	300 - 2.500	1.340 →
	Weiterer Metropolitanraum	48	131	250 - 2.960	930 ↗
2011	Berliner Umland	122	125	440 - 3.570	1.340 →
	Weiterer Metropolitanraum	53	120	180 - 2.100	910 →

WF = Wohnfläche, * bis 2009 galt statt der Region Berliner Umland der engere Verflechtungsraum und statt des weiteren Metropolitanraumes der äußere Entwicklungsraum als Vergleichsgebiet

8.2.2 Preisentwicklung

Die ausgewerteten Wohnflächenpreise nach Regionen lassen den Schluss zu, dass die Preisentwicklung der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den letzten fünf Jahren ohne nennenswerte Schwankungen auf stabilem Niveau verblieb.

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).

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) nunmehr 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 2010 und 2011 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 Hei-
de, 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
Außenanlagen	pauschal, 1 - 3 %
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

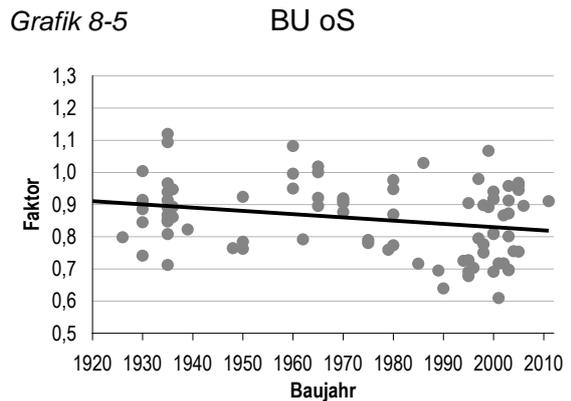
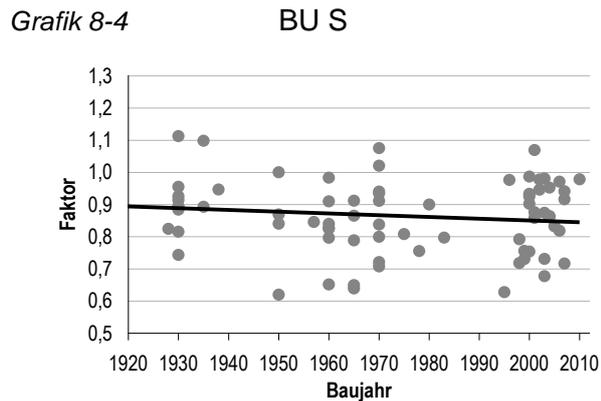
	BU S	BU oS	wM BHS	wM LN	wM LC
Regionalfaktor	1,05	1,00	0,95	0,95	0,95
Ortsgrößenfaktor	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9

Tabelle 8-9 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

Region	Baujahr	Anzahl	Marktanpassungs- faktor	Spanne % zum Sachwert
BU S	bis 1945	14	0,90	74 - 111
	1945 - 1989	30	0,84	62 - 108
	ab 1990	30	0,87	63 - 107
BU oS	bis 1945	22	0,89	71 - 112
	1945-1989	26	0,89	69 - 108
	ab 1990	37	0,82	61 - 107
wM BHS	bis 1945	-	-	-
	1945 - 1989	4	0,80	66 - 90
	ab 1990	10	0,79	59 - 94
wM LN	bis 1945	8	0,76	59 - 97
	1945 - 1989	10	0,76	46 - 97
	ab 1990	15	0,76	50 - 94
wM LC	bis 1945	4	0,84	75 - 98
	1945 - 1989	2	-	-
	ab 1990	6	0,70	56 - 90

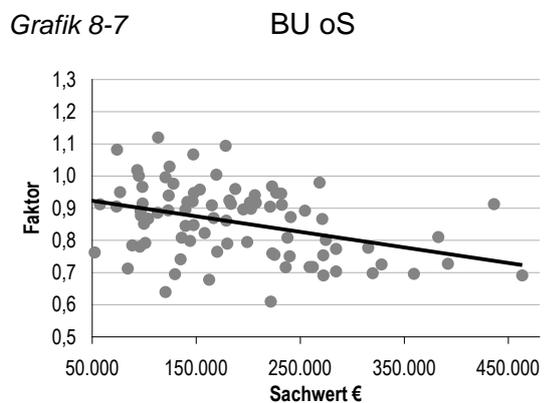
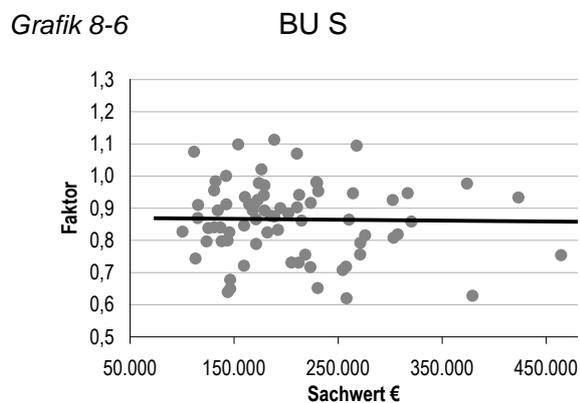
Bei Gemeinden ohne begünstigte verkehrstechnische Anbindung an die Bundeshauptstadt sind regelmäßig Marktanpassungsabschläge erforderlich, die bei regional besonders abseitigen Lagen nicht selten die 20 %-Marke überschreiten. Dabei ist offenbar die Höhe des Marktanpassungsabschlages vor allem vom Grad 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



Abhängigkeit der Marktanpassungsfaktoren vom Sachwert

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



8.2.4 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor

Zur einheitlichen Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurden folgende Rahmenbedingungen vom Arbeitskreis Liegenschaftszins 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 ⁸
Instandhaltungskosten	Entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung ⁸
Mietausfallwagnis (Wohnen)	2 %
Alterswertminderung	Linear

⁸ 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).

Im Landkreis Dahme-Spreewald wurde der Liegenschaftszinssatz für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) aufgrund weniger auswertbarer Verkaufsfälle zusammengefasst.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes waren unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2006 bis 2011 vier Verkaufsfälle auswertbar.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze liegen für Einfamilienhäuser zwischen 3,2 und 4,9 %. Das Mittel lag bei 4,1 %. Die ermittelten Werte stammen ausnahmslos aus dem Berliner Umland.

Der Obere Gutachterausschuss des Landes Brandenburg konnte für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von Einfamilienhäusern im Berliner Umland mit der Stadt Potsdam 500 Kauffälle für die Jahre 2009 bis 2011 auswerten. Der mittlere Liegenschaftszins wurde mit 3,9 % ermittelt.

Tabelle 8-11 Liegenschaftszins Einfamilienhäuser

Region	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszins
Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland	4	4,1 %
Oberer Gutachterausschuss Brandenburg Berliner Umland mit Potsdam	500	3,9 %

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

Tabelle 8-12 Roh- und Reinertragsfaktoren Einfamilienhäuser

Ertragsfaktoren	Anzahl Kauffälle	Spanne	Durchschnittlicher Faktor
Rohertragsfaktoren	4	17,9 - 24,9	20,6
Reinertragsfaktoren	4	20,1 - 29,7	24,0

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Grundstücke mit einer Reihenhäuser- oder Doppelhausbebauung werden überwiegend im Berliner Umland in den entwickelten Wohnparks umgesetzt. Der Anteil liegt bei 71 % (58 Verkäufe). Im südlichen Kreisgebiet ist die Nachfrage am Markt nach wie vor gering. Der Umsatzanteil bewegt sich 2011 bei 29 % (24 Verkäufe). Vereinzelt wurden hier Objekte älterer Baujahre auf deutlich übergroßen Grundstücken gehandelt. Das führt zum deutlichen Anstieg des Flächenumsatzes. Preisbestimmende Faktoren bilden das Baujahr, die Objektausstattung und die Lage des Reihen- bzw. Doppelhauses.

Tabelle 8-13 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2009	86 ↓	4,6 ↓	10,4 ↓
2010	102 ↑	6,9 ↑	11,6 ↑
2011	82 ↓	18,3 ↑	19,7 ↑

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 100.000 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 8-14 Gemarkung Deutsch Wusterhausen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	durchschnittlicher Kaufpreis €
2009	4 ↓	264 ↓	129 - 190	158.000 ↘
2010	6 ↑	230 ↓	136 - 220	168.000 ↗
2011	9 ↑	217 ↘	105 - 175	137.000 ↓

Tabelle 8-15 Gemarkung Großziethen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	durchschnittlicher Kaufpreis €
2009	16 ⇒	261 ↓	110 - 260	189.000 ↘
2010	17 ↗	272 ↗	148 - 273	205.000 ↗
2011	12 ↓	256 ↘	147 - 274	194.500 ↘

Tabelle 8-16 Gemarkung Ragow

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	durchschnittlicher Kaufpreis €
2009	7 ↑	267 ↑	95 - 157	123.000 ↑
2010	8 ↑	227 ↓	80 - 147	116.000 ↘
2011	6 ↓	242 ↗	115 - 150	128.000 ↑

Tabelle 8-17 Gemarkung Zeesen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	durchschnittlicher Kaufpreis €
2009	1 ↓	250 ↑	-	125.000 ↑
2010	1 ⇒	275 ↗	-	121.000 ↘
2011	1 ⇒	200 ↓	-	96.000 ↓

Tabelle 8-18

Gemarkung Zeuthen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T €	durchschnittlicher Kaufpreis €
2009	1 ↗	450 ↗	-	250.000 ↗
2010	4 ↗	453 ↗	180 - 320	257.000 ↗
2011	2 ↘	383 ↘	155 - 170	162.000 ↘

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

Tabelle 8-19

Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Region*	durchschnittliche WF m ²	Preisspanne €/m ² WF	Durchschnitt €/m ² WF
2009	engerer Verflechtungsraum	116	720 - 2.220	1.400 ↘
	äußerer Entwicklungsraum	-	-	-
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 ↗

WF = Wohnfläche, * bis 2009 galt statt der Region Berliner Umland der engere Verflechtungsraum und statt des weiteren Metropolitanraumes der äußere Entwicklungsraum als Vergleichsgebiet

8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Die Marktanpassungsfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2010 und 2011 ermittelt. Modellangaben siehe 8.2.3. Im Weiteren Metropolitanraum ist die Datenlage für eine explizite Auswertung unzureichend.

Tabelle 8-20 Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften

Region	Baujahr	Anzahl	Marktanpassungs-faktor	Spanne % zum Sachwert
BU S	bis 1945	1	-	-
	1945 - 1989	-	-	-
	ab 1990	4	0,91	73 - 102
BU oS	bis 1945	1	-	-
	1945 - 1989	-	-	-
	ab 1990	30	0,79	58 - 95
wM BHS	bis 2011	-	-	-
wM LN	bis 2011	2	-	-
wM LC	bis 2011	1	-	-

Tabelle 8-21 Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Reihenhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Marktanpassungs-faktor	Spanne % zum Sachwert
BU S	bis 2011	-	-	-
BU oS	bis 1945	2	-	-
	1945 - 1989	-	-	-
	ab 1990	16	0,73	49 - 92
wM BHS	bis 2011	-	-	-
wM LN	bis 2011	1	-	-
wM LC	bis 2011	-	-	-

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

8.4 Wohnungseigentum

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

Die regionale Verteilung zeigt, dass das Interesse an Eigentumswohnungen sich nahezu auf das Berliner Umland mit 94 % (133 Kauffälle) des Kaufgeschehens beschränkt. 6 % (8 Kauffälle) sind im weiteren Metropolenraum registriert. Wie auch in den zurückliegenden Jahren sind Kaufbewegungen insbesondere an den Standorten Großziethen, Königs Wusterhausen, Motzen und Lübben erfasst.

Tabelle 8-22

Wohnungseigentum

Jahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz Mio. €
2007	76	24,5
2008	56 ↓	4,7 ↓
2009	87 ↑	16,8 ↑
2010	106 ↑	13,0 ↓
2011	141 ↑	46,1 ↑

8.4.1 Preisniveau

Der durchschnittliche Kaufpreis für nach 1990 errichtete Eigentumswohnungen beträgt im Jahr 2011 1.366 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 1.255 €/m² Wohnfläche) und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 9 % angestiegen. Die Wohnflächenpreise variieren je nach Ausstattungsgrad und Lage. Die durchschnittliche Wohnfläche für Wohnungseigentum beträgt 76 m² (Vorjahr 75 m²) bei einer registrierten Wohnflächenpanne von 45 bis 115 m². 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.

8.4.2 Preisentwicklung

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

Tabelle 8-23 Neu errichtetes Wohnungseigentum nach 1990

Gemarkung	Vertragsabschluss (Jahr)	Anzahl	Spanne WF m ²	Preisspanne €/m ² WF
Eichwalde	2009	2	77 - 99	1.166 - 1.242
	2010	1	80	1.667
	2011	2	64 - 76	1.406 - 1.526
Großziethen	2007	2	101 - 146	1.428 - 2.336*
	2008	2	62 - 75	2.419* - 2.533
	2010	1	100	2.822*
	2011	5	100	2.326 - 2.663*
Königs Wusterhausen / Deutsch Wusterhausen	2007	3	50 - 63	610 - 1.560
	2009	2	56	768 - 785
	2010	13	43 - 119	756 - 1.448
	2011	16	45 - 106	765 - 2.182
Lübben	2008	1	100	1.667*
	2009	1	113	1.549
	2010	2	91 - 97	1.340 - 1.428
Motzen	2007	5	30 - 63	633 - 3.333
	2008	1	50	1.872
	2009	1	58	1.207
	2010	1	73	703
	2011	3	44 - 104	1.298 - 1.523
Schönefeld	2011	6	56 - 73	806 - 1.172
Wildau	2007	1	75	787
	2008	1	75	1.467
	2009	1	70	1.000
	2010	4	75 - 87	667 - 933
	2011	6	43 - 76	930 - 1.158
Zeuthen/ Miersdorf	2007	1	63	1.563
	2009	1	80	1.705
	2010	1	80	1.293
	2011	4	51 - 115	1.018 - 1.304

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 neun Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten im Jahr 2011 Preisanteile für Tiefgaragenstellplätze ermittelt werden. Die registrierten Preisanteile bewegen sich zwischen 1.000 und 10.000 € je Stellplatz. Das Mittel der neun Kauffälle liegt bei 5.000 €.

Tabelle 8-24 Saniertes Wohnungseigentum (Altbau)

Gemarkung	Vertragsabschluss (Jahr)	Anzahl	Spanne WF m ²	Preisspanne €/m ² WF
Eichwalde	2009	2	55 - 89	1.854 - 2.181
	2010	1	92	2.010
Königs Wusterhausen	2002	1	146	991
	2004	1	120	1.450
Selchow	2001	2	128 - 141	500 - 600
Wildau	2006	2	38 - 60	1.000 - 1.018
	2010	1	60	708
	2011	1	81	703
Zeesen	2000	14	51 - 70	900
	2001	6	61	900 - 1.200
Lübben	2008	1	80	593*
	2010	4	80 - 96	679 - 937
	2011	1	66	864*

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

Das in 2010 erreichte Niveau der Umsätze im Mehrfamilienhaussektor wurde 2011 nicht fortgesetzt. Die Umsätze gingen deutlich zurück. Betrachtet man die regionale Verteilung, so zeigt sich der Markt ausgeglichen. Es entfallen 50 % (15 Objekte) der Kauffälle auf das Berliner Umland und 50 % (15 Objekte) auf den weiteren Metropolenraum.

Tabelle 8-25 Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2007	51 ↑	20,0 ↑	29,6 ↑
2008	37 ↓	9,2 ↓	13,6 ↓
2009	15 ↓	3,0 ↓	9,2 ↓
2010	45 ↑	23,9 ↑	26,0 ↑
2011	30 ↓	6,4 ↓	7,9 ↓

8.6.1 Preisniveau

Tabelle 8-26 Mehrfamilienhäuser nach Baualtersklassen 2011

	Verkäufe 2011	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Berliner Umland				
durchschnittlicher Kaufpreis €	252.000	220.000	450.000	840.000
Kaufpreisspanne T€	70 - 1.300	106 - 340	-	535 - 1.300
durchschnittliche Anzahl der Wohnungen Anzahl der Wohnungen Spanne	5 3 - 12	4 3 - 5	5	9 8 - 12
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.000	1.250	750	1.300
Anzahl der Kauffälle	13	5	1	3
weiterer Metropolitanraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	127.000	-	65.000	-
Kaufpreisspanne T€	21 - 300	-	54 - 75	-
durchschnittliche Anzahl der Wohnungen Anzahl der Wohnungen Spanne	4 3 - 5	-	3	-
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.650	-	2.800	-
Anzahl	13	-	2	-

Tabelle 8-27 Wohnflächenpreise nach Baualtersklassen 2007 bis 2011

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Berliner Umland			
durchschnittlicher Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	834	501	907
durchschnittliche Anzahl der Wohnungen Anzahl der Wohnungen Spanne	4 2 - 10	5 4 - 9	20 5 - 78
Anzahl der Kauffälle	33	7	18
weiterer Metropolitanraum			
durchschnittlicher Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	286	344	-
durchschnittliche Anzahl der Wohnungen Anzahl der Wohnungen Spanne	4 3 - 6	31 4 - 138	-
Anzahl der Kauffälle	6	11	-

Tabelle 8-28 Wohnflächenpreise für Objekte mit ≤ 6 Wohnungen 2007 bis 2011

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Berliner Umland			
durchschnittlicher Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	838	481	778
Anzahl der Kauffälle	26	5	4
weiterer Metropolenraum			
durchschnittlicher Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	279	238	-
Anzahl	5	5	-

Tabelle 8-29 Wohnflächenpreise für Objekte mit > 6 Wohnungen 2007 bis 2011

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Berliner Umland			
durchschnittlicher Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	175	1.021	1.000
Anzahl der Kauffälle	1	2	14
weiterer Metropolenraum			
durchschnittlicher Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	-	348	-
Anzahl	-	3	-

8.6.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor

Zur einheitlichen Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurden folgende Rahmenbedingungen vom Arbeitskreis Liegenschaftszins 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. Berechnungsverordnung ⁹
Instandhaltungskosten	Entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung ⁹
Mietausfallwagnis (Wohnen)	2 %
Bewirtschaftungskosten Garage/Stellplatz	Entsprechend der II. Berechnungsverordnung
Alterswertminderung	Linear

⁹ 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)

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes waren im Landkreis Dahme-Spreewald unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2006 bis 2011 19 Verkaufsfälle auswertbar.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze lagen bei Mehrfamilienhäusern zwischen 2,9 und 9,4 %. Das Mittel lag bei 6,2 %. 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 2011 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-31 Liegenschaftszins Mehrfamilienhäuser

Region	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszins
Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland	19	6,2 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland mit Potsdam	116	5,2 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland ohne Potsdam	69	6,1 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen der o. g. 19 Verkaufsfälle können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet werden.

Tabelle 8-32 Roh- und Reinertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

Ertragsfaktoren	Anzahl Kauffälle	Spanne	Durchschnittlicher Faktor
Rohertragsfaktoren	19	6,8 - 17,6	12,0
Reinertragsfaktoren	19	9,6 - 25,1	15,5

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Der Teilmarkt der Büro-, Verwaltungs-, und Geschäftshäuser pendelt sich wieder auf dem Niveau des Jahres 2009 ein. Die drastischen Zuwächse im Jahr 2010 resultieren im Wesentlichen aus einer Transaktion. Dieser Kauffall weist für die Grundstücksmarktverhältnisse im Landkreis Dahme-Spreewald insbesondere hinsichtlich des Geldumsatzes mit rund 196 Millionen € eine überdurchschnittliche Dimension auf.

Tabelle 8-33 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2009	38 ↓	15,9 ↓	24,2 ⇔
2010	55 ↑	114,4 ↑	213,8 ↑
2011	31 ↓	40,4 ↓	19,4 ↓

Eine Auswertung der räumlichen Verteilung zeigt, dass die Kaufverträge zu 48 % im Berliner Umland und 62 % im weiteren Metropolenraum abgeschlossen wurden.

8.7.1 Preisniveau

Der Teilmarkt präsentiert sich mit einer großen Kaufpreisspanne von weniger als 30 Tausend € bis 4,5 Millionen € und zeigt sich hier deutlich von Einzelobjekten geprägt, welche durch ihre Individualität eine Pauschalisierung des Teilmarktes nicht sinnvoll erscheinen lassen. Im Auswertzeitraum 2011 erzielte eine Immobilie einen Kaufpreis von mehr als 1 Million €. Im Jahr 2010 wurden hier noch neun Immobilien in dieser Preisklasse verzeichnet. 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.

Tabelle 8-34 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

	Verkäufe 2011	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Berliner Umland				
durchschnittlicher Kaufpreis €	627.000	149.000	125.000	2.334.000
Kaufpreisspanne T€	67 - 4.500	-	-	190 - 4.500
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	4.200	850	1.300	3.000
Anzahl	10	1	1	2
Weiterer Metropolenraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	158.000	115.000	-	304.000
Kaufpreisspanne T€	26 - 435	-	-	219 - 435
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	12.000	6.000	-	500
Anzahl	10	1	-	2

8.7.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Verwaltungsgebäude

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

Tabelle 8-35

Modell

Gesamtnutzungsdauer (Wohn- und Geschäftshäuser)	80 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (Büro- und Verwaltungsgebäude)	60 Jahre
Restnutzungsdauer (Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Verwaltungsgebäude)	> 20 Jahre
Verwaltungskosten (je Einheit)	Entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung ¹⁰
Instandhaltungskosten	Entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung ¹⁰
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 2011 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-36 Liegenschaftszins Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser

Nutzung	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszins
Landkreis Dahme-Spreewald Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland	7	7,3 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland mit Potsdam	55	6,0 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland ohne Potsdam	24	6,7 %
Landkreis Dahme-Spreewald Büro- und Verwaltungsgebäude Berliner Umland	1	6,6 %

¹⁰ 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)

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 8-37 Roh- und Reinertragsfaktoren Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser

Ertragsfaktoren	Anzahl Kauffälle	Spanne	Durchschnittlicher Faktor
Rohertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser	7	8,8 - 14,6	11,3
Reinertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser	7	10,1 -19,2	13,8
Rohertragsfaktoren Büro- und Verwaltungsgebäude	1	-	12,6
Reinertragsfaktoren Büro- und Verwaltungsgebäude	1	-	14,7

8.7.3 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser

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

Tabelle 8-38 Modell

Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre		
Restnutzungsdauer:	> 20 Jahre		
Verwaltungskosten (je Einheit):	240 €/Jahr		
Instandhaltungskosten (Vorgabe)		ab 2,50 €/m ² Nutzfläche	bis 9,00 €/m ² Nutzfläche
	Objektart	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Laden
	Bauausführung	Einfach	Hochwertig
	Baualter	Gering	Hoch
Mietausfallwagnis (Gewerbe):	4 %		
Bewirtschaftungskosten Garage/Stellplatz:	Entsprechend der II. Berechnungsverordnung ¹¹		
Alterswertminderung:	Linear		

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes waren unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2006 bis 2011 sechs Verkaufsfälle im Land-

¹¹ 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)

kreis Dahme-Spreewald auswertbar. Die auswertbaren Objekte waren ausnahmslos Verkaufshallen (Markthalle, Supermarkt, Verbrauchermarkt).

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze lagen für reine Geschäftshäuser zwischen 5,6 und 8,6 %. Das Mittel lag bei 6,6 %.

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2011 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Table 8-39 Liegenschaftszins reine Geschäftshäuser

Region	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszins
Landkreis Dahme-Spreewald	6	6,6 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland mit Potsdam reine Geschäftshäuser	20	7,1 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland ohne Potsdam reine Geschäftshäuser	10	7,3 %

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

Table 8-40 Roh- und Reinertragsfaktoren reine Geschäftshäuser

Ertragsfaktoren	Anzahl Kauffälle	Spanne	Durchschnittlicher Faktor
Rohertragsfaktoren	6	10,6 - 14,2	12,5
Reinertragsfaktoren	6	11,3 - 16,6	14,9

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Der Abwärtstrend auf dem Sektor der bebauten Gewerbe- und Industrieobjekte setzt sich in 2011 fort. Nur 4 Objekte (29 %) wurden im Berliner Umland umgesetzt. Mit zehn Immobilien (71 %) ist auch der weitere Metropolenraum nicht stark frequentiert.

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.

Table 8-41 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2007	38 ↑	52,2 ↑	13,3 ↗
2008	44 ↑	58,0 ↑	41,2 ↑
2009	40 ↘	35,1 ↓	4,7 ↓
2010	23 ↓	13,1 ↓	5,6 ↑
2011	14 ↓	12,2 ↘	3,0 ↓

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 8-42 Erholungsobjekte

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2007	130 ↑	19,4 ↑	5,1 ↑
2008	131 ⇒	21,5 ↑	4,4 ↓
2009	137 ↗	23,1 ↗	6,1 ↑
2010	188 ↑	25,9 ↑	8,7 ↑
2011	166 ↓	19,9 ↓	6,6 ↓

Tabelle 8-43 Preisniveau 2011

Region	Anzahl*	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	durchschnittlicher Kaufpreis €
Berliner Umland	32	1.200	3 - 150	51.000
Weiterer Metropolenraum	95	900	4 - 166	35.000

* In die Auswertung fließen Verkaufsfälle mit einer Größe zwischen 350 und 2.500 m² ein.

Im weiteren Metropolenraum am Standort Briesen wurden Verkäufe im Bereich der Ferienhausanlage um Tropical Islands realisiert. Die Preise für ein Grundstück mit einem Ferienhaus variieren von rund 120 Tausend bis 240 Tausend € bei Grundstücksgrößen bis zu 3.000 m².

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 8-44 Umsatzentwicklung sonstige bebaute Objekte

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2007	21 ↗	7,8 ↓	2,0 ↓
2008	27 ↑	203,4 ↑	3,2 ↑
2009	17 ↓	8,9 ↓	4,6 ↑
2010	26 ↑	9,0 ⇔	6,2 ↑
2011	20 ↓	29,0 ↑	3,8 ↓

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 8. Februar 2012 zum Stichtag 1. Januar 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 erfolgt derzeit jährlich bezogen auf den 1. Januar. 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 m² Bodenfläche angegeben. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde unterstellt, dass die Grundstücke ortsüblich erschlossen und erschließungsbeitragsfrei sind. In bestimmten Fällen ist zu erwarten, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch im Ganzen oder in Teilen erbracht werden müssen.

Die Höhe ist im Einzelfall bei den Gemeinden zu erfragen. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) können zusätzlich erhoben werden. Bodenrichtwerte, die Ausnahmen von dieser Grundsatzregel aufweisen, hat der Gutachterausschuss eindeutig als erschließungsbeitragsfrei gekennzeichnet.

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 2011 in die Automatisierte Kaufpreissammlung eingegangenen 2.710 Kaufverträge konnten aktuell 335 Bodenrichtwerte für Bauland ermittelt werden, wovon sieben erstmals bestimmt werden konnten. Die einzelnen Änderungen zum Vorjahr können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Tabelle 9-1 Anzahl der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte	Wohnen	Mischgebiet	Gewerbe	Erholung	Summe
unverändert	64	168	17	16	265
gestiegen	26	7	2	2	37
gefallen	5	2	4	2	13
neu	2	4	14	0	20
Summe	97	181	37	20	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:

$$\frac{50}{W - 800\text{m}^2}$$

$$\frac{\text{Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB}}{\text{Wohnbaufläche - Grundstücksfläche } 800 \text{ m}^2}$$

$$\frac{85^*}{WA - 400\text{m}^2}$$

$$\frac{\text{Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG}}{\text{allgemeines Wohngebiet - Grundstücksfläche } 400 \text{ m}^2}$$

$$\frac{30}{SOE - 800\text{m}^2}$$

$$\frac{\text{Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB}}{\text{Sondergebiet Erholung - Grundstücksfläche } 800 \text{ m}^2}$$

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden im Auftrag der zuständigen Städte Königs Wusterhausen, Lübben und Mittenwalde weiterhin 57 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. Erstmals konnten im Jahr 2011 Bodenrichtwerte für Forstflächen ohne Aufwuchs ermittelt werden. Dabei wurden Verträge ausgewertet, in denen eine Wertunterteilung in Waldboden und Bestand vorgenommen wurde. Es wurden 25 Bodenrichtwerte für Flächen in land- und forstwirtschaftlicher Nutzung ermittelt.

Tabelle 9-2

Anzahl der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte	Acker	Grünland	Forst mit Aufwuchs	Forst ohne Aufwuchs	Summe
unverändert	3	1	2	0	6
gestiegen	4	5	4	0	13
gefallen	0	0	0	0	0
neu	0	0	0	6	6
Summe	7	6	6	6	25

Das Wertniveau für Ackerland stieg um 13 %, für Grünlandflächen um 20 % und für Forstflächen zogen die Werte durchschnittlich um 14 % an.

Die Bodenrichtwerte spiegeln nicht eindeutig die Bodenqualität der jeweiligen Gebiete wider. Die Lage, die Kaufkraft der Landwirtschaftsbetriebe und das Angebot an Flächen überdecken bei der Preisfindung häufig die Bodenfruchtbarkeitsmerkmale.

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.

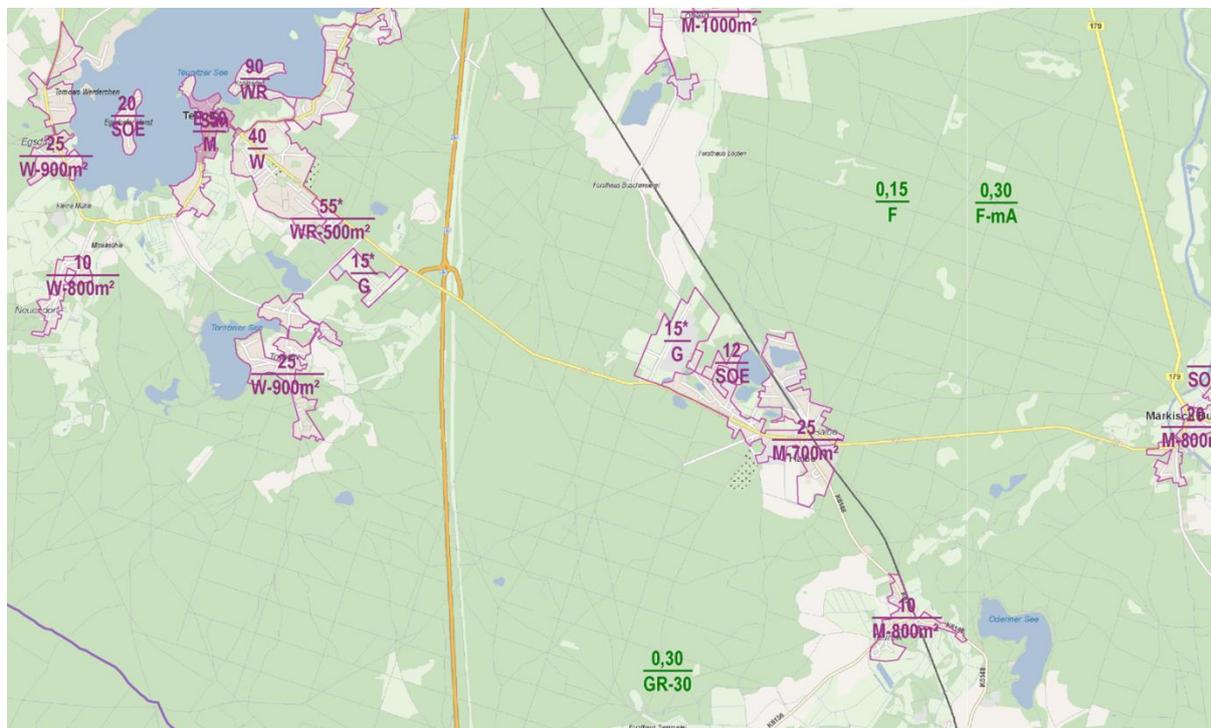
Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland sowie für Forstflächen mit und ohne Aufwuchs

wurden zonal zugeordnet und sind im brandenburg-viewer¹² mit Stand 1. Januar 2012 dargestellt.

9.4 Übersichten über die Bodenrichtwerte

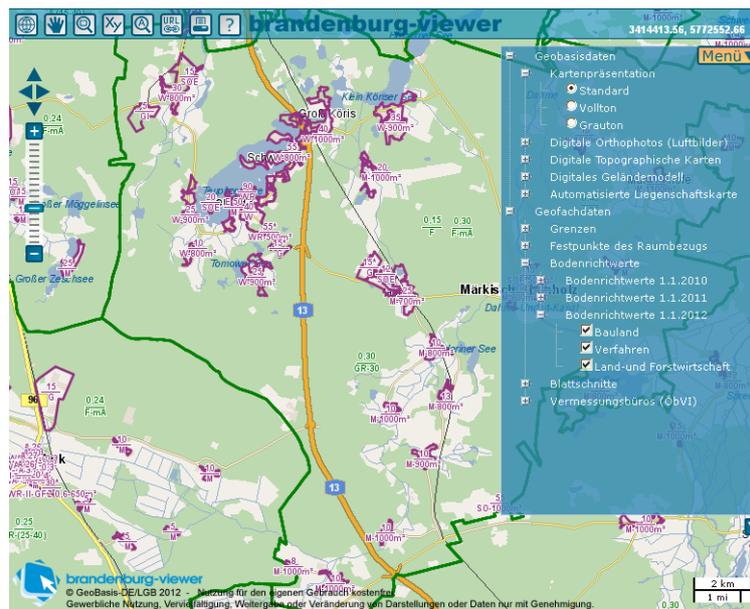
Ausschnitt aus dem Programm Bodenrichtwert-Erfassung (BRW-Erfassung) des Landkreises Dahme-Spreewald (Stichtag 1. Januar 2012)

Grafik 9-1 Druckausgabe aus BRW-Erfassung für die Umgebung um Halbe



Der Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg 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 angeboten. Zu den angebotenen Geobasisdaten gehören Topographische Karten, die Automatisierte Liegenschaftskarte und Luftbilder. Diese können einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen überlagert werden.

¹² <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>

Grafik 9-2 Bildschirm brandenburg-viewer, Ausschnitt für die Umgebung um Halbe¹³

Der brandenburg-viewer erlaubt damit einen visuellen Einblick in die aktuellen Bodenrichtwerte auf verschiedenen Darstellungsgrundlagen. Ferner steht eine Ortssuche zur Verfügung. Die Ortssuche ermöglicht eine Suche nach beliebigen Gebieten. Hierbei ist es möglich, eine Adresse (Straße, PLZ und Hausnummer) oder 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.¹⁴

¹³ <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>

¹⁴ Vermessung Brandenburg, Nr. 2/2010, S. 73

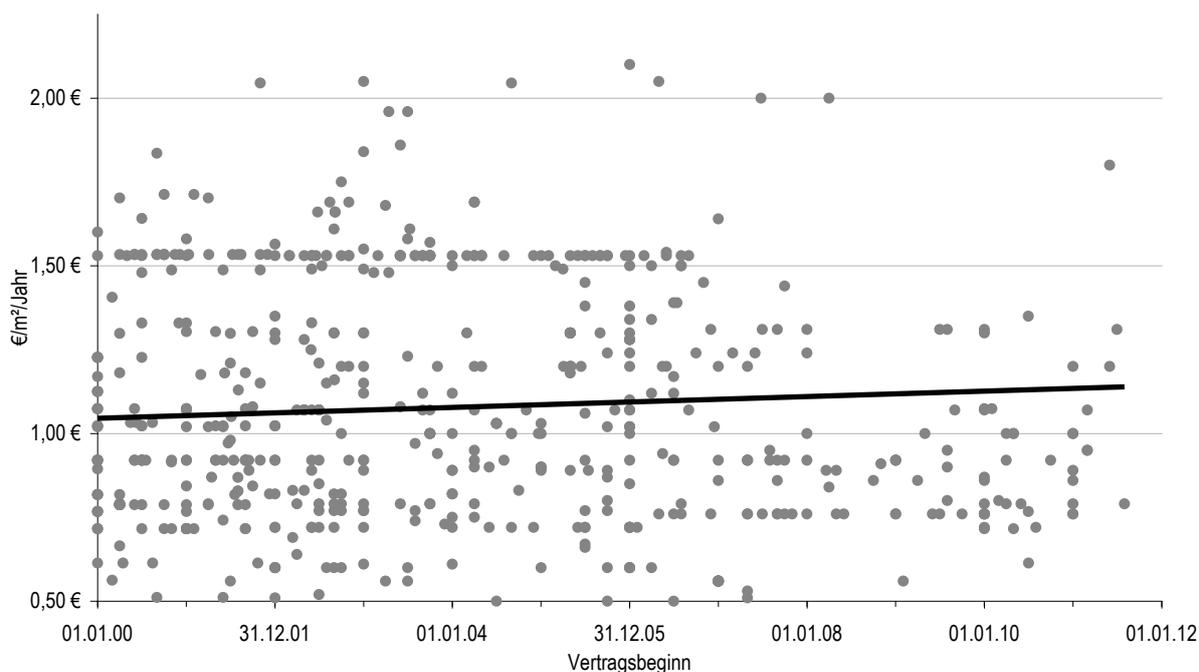
10. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

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 1.476 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 €/m²/Jahr, wobei jedoch vereinzelt stärkere Abweichungen von diesen Werten zu verzeichnen sind. Signifikante Unterschiede zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum 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 1.131 verbleibenden Werten führt zu einem einfachen Mittel von 1,05 €/m²/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m². Betrachtet man dagegen nur den Zeitraum der letzten fünf Jahre (110 Werte) so ergibt sich ein leicht geringerer Mittelwert von 0,96 €/m²/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 m² nahezu flächenunabhängige Entgelte gezahlt werden. Aktuelle Daten zeigen jedoch für einzelne Regionen den Trend, für deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächengrößen niedrigere Entgelte pro m² 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 2008 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

Ausstattung

Tabelle 10-2

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 ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Bestensee (140)	2,40	40 - 70	einfach	MFH, AB, unsaniert, bis Bj. 1948
	3,70 - 6,85	32 - 95	mittel	PB, teilsaniert, Bj. 1949 - 1989
	4,80 - 6,00	50 - 90	mittel	PB, voll saniert, Bj. 1949 - 1989
	4,00 - 6,50	39 - 105	gehoben	PB, voll saniert, Bj. 1949 - 1989
	4,90 - 6,20	40 - 70	mittel	MFH ab 1990
Bestensee, OT Pätz	4,67 - 5,90	39 - 45	mittel	MFH, teilsaniert
Eichwalde	6,00 - 7,50	110 - 132	gehoben	MFH, FST, EBK, Klima
	6,56	160	gehoben	EFH
	4,21 - 7,10	41 - >70	mittel	MFH, AB, saniert, tlw. zentrale Lage + Gartennutzung
	8,93	41 - 70	gehoben	MFH, NB, EBK, zentrale Lage
	5,38 - 7,42	41 - >70	mittel	MFH, NB, zentrale Lage

Amt, Gemeinde, Stadt*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Golßen, Stadtlage	4,50 - 5,30	> 50	mittel	MFH, AB, voll saniert, Zentrum
	5,50	< 70	gehoben	MFH, NB, Fußbodenheizung, Zentrum
	4,50 - 5,00	40 - 70	mittel	PB, voll saniert
Golßen, dörfliche Lage	4,20 - 4,60	< 70	mittel	MFH, saniert
Groß Köris	3,72	23	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Halbe	2,93 - 4,56	30 - 66	mittel	MFH, AB, teilsaniert, zentrale Lage
	3,57	49	einfach	MFH, unsaniert
	4,72 - 4,85	73 - 81	mittel	MFH, NB, zentrale Lage, Mietpreisbindung
Halbe, OT Teurow	5,12	117	gehoben	EFH, DHH, NB
Heidensee, OT Dolgenbrodt	4,58 - 5,19	50 - 65	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Friedersdorf (8)	4,40 - 4,80	50 - >75	mittel	MFH, PB, teilsaniert, ab Bj. 1949 - 1989
Heidensee, OT Gräbendorf	4,50 - 5,07	37 - 70	mittel	MFH, PB, teilsaniert, ab Bj. 1949 - 1989
	3,12	31	mittel	MFH, AB, voll saniert, zentrale Lage
Heidensee, OT Gussow	4,47	63	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Kolberg	1,25	40	einfach	EFH, AB, unsaniert
	4,37	50	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Prieros	2,67	58	einfach	MFH, AB, teilsaniert, Uferlage, Garten
	4,20	50	einfach - mittel	EFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Wolzig	3,80 - 5,04	40 - 72	mittel	MFH, AB, teilsaniert

Amt, Gemeinde, Stadt*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Königs Wusterhausen (539)	2,80 - 5,18	19 - 87	einfach	MFH, AB, unsaniert
	3,20 - 6,62	27 - 80	mittel	MFH, AB, voll saniert
	6,00	39 - 56	mittel	MFH, NB, Aufzug
	2,64 - 6,11	29 - 94	einfach	MFH, PB, Bj. 1978 - 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, voll saniert
	4,65 - 7,50	44 - 79	mittel - gehoben	MFH, NB, BJ. 1991 - 2010, voll saniert
	5,92 - 8,17	66 - 85	gehoben	MFH, NB, Fbh, Seeblick
Königs Wusterhausen, Neue Mühle	7,20	90	gehoben	ZFH, NB, EBK, Fbh, Seeblick
	7,70	82	gehoben	ZFH, NB, Fbh, Ufer, Bootssteg, TG
	8,00	85	gehoben	EFH, Garten
Königs Wusterhausen, OT Niederlehme	3,54 - 6,43	50 - 70	mittel	EFH, Gartennutzung
	2,24	54	einfach	ZFH, Gartennutzung
Königs Wusterhausen, OT Senzig	6,82	110	gehoben	Fbh, Stellplatz, Garten
	5,10 - 5,80	40 - 60	mittel	PB, teilsaniert
	2,81 - 5,20	54 - 78	einfach - mittel	ZFH, Gartennutzung
Königs Wusterhausen, OT Zeesen, Körbiskrug	2,72	43	einfach	ZFH, Garten, Stellplatz
Königs Wusterhausen, OT Zernsdorf	6,00 - 6,39	122	gehoben	NB, DHH, Uferlage, Fbh
	6,15 - 7,00	57 - 78	mittel	MFH Bj. 1995, Uferlage ohne Uferblick
Lieberose	5,15 - 5,70	45 - 58	mittel	MFH, saniert
	3,50	57	mittel	MFH, AB, teilsaniert

Amt, Gemeinde, Stadt*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Lübben, Stadtlagen (104)	4,96	148	gehoben	EFH, AB/NB, voll saniert
	4,50 - 6,50	> 70	mittel	MFH, AB, saniert
	5,00 - 6,05	40 - 70	mittel	MFH, AB, saniert, Gartennutzung
	5,20 - 6,39	40 - 70	mittel	MFH, AB, saniert
	4,41 - 6,11	40 - 109	mittel	MFH, AB, voll saniert, gute Lage
	2,80	> 40	einfach	EFH, AB, unsaniert Hinterhaus
	6,00	71	mittel	EFH, AB, Bj. 1949 - 1989, teilsaniert, Hinterhaus
	4,65 - 7,10	40 - 70	mittel	MFH, NB
	5,90 - 6,40	> 70	gehoben	MFH, NB, Fbh, zentrale Lage
	5,20 - 5,70	≤ 40	mittel	MFH, PB, Bj. 1949 - 1989, saniert
	4,50 - 5,50	41 - 70	mittel	MFH, PB, Bj. 1949 - 1989, saniert
	5,20 - 5,40	>70	mittel	MFH, PB, Bj. 1949 - 1989, saniert
	4,80 - 6,75	40 - 130	mittel	EFH, NB
	5,30 - 6,80	110 - 131	gehoben	EFH, NB
Lübben, dörfliche Lagen	5,20 - 6,02	45 - 134	mittel - gehoben	MFH, EFH, DHH, NB
	4,10 - 4,80	40 - 70	mittel	MFH, NB
	4,20 - 5,94	40 - 70	mittel	MFH, AB, saniert
	4,50 - 5,00	57 - 63	mittel	MFH, AB, saniert, ab 2010
	5,00 - 5,60	55 - 61	mittel	ZFH, NB, ab 2010
	5,22	113	mittel	EFH, NB
Luckau, Stadtlagen (7)	4,46 - 5,00	31 - 75	mittel	MFH, AB, P, 1968 - 1972, voll saniert
	4,50	40 - 70	mittel	MFH, NB, 1999, voll saniert
	3,50	> 70	mittel	AB, voll saniert, Bj. um 1900, WGH
Luckau, dörfliche Lagen (3)	4,75 - 5,15	36 - 71	mittel	MFH, AB, P, 1965, voll saniert

Amt, Gemeinde, Stadt*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Mittenwalde	5,85 - 5,90	50 - 53	mittel	MFH, voll saniert
Mittenwalde, OT Krummensee	5,60	90	mittel	EFH, NB, ruhig, Seeblick
Schönefeld (42)	4,37	58	mittel	PB, voll saniert, Bj. 1949 - 1989
	6,00 - 7,53	30 - 55	mittel	MFH, NB
Schönefeld, OT Großziethen (29)	3,90 - 6,70	32 - 94	mittel	MFH, NB
Schulzendorf	6,37	89	mittel	EFH, AB, teilmodernisiert
	9,06	160	gehoben	EFH, Fbh, Garten
Schwielochsee, OT Goyatz	5,15 - 5,70	45 - 58	mittel	MFH, AB, saniert, Seeblick, Garten
Wildau (63)	5,78 - 6,08	34 - 60	mittel.	MFH, NB
	5,77 - 6,87	bis 40	mittel	MFH, AB, PB, voll saniert
	5,87 - 6,50	41 - 70	mittel	MFH, AB, PB, voll saniert
	5,80 - 6,14	über 70	mittel	MFH, AB, PB, voll saniert
	5,60 - 6,70	40 - 73	gehoben	MFH, Nb
	2,60 - 4,10	54 - 88	einfach - mittel	MFH, AB, sanierungsbedürftig
Zeuthen	5,00 - 5,50	65 - 75	mittel	MFH AB
	5,70	60	mittel	MFH, AB, Uferzugang mit Gartennutzung
	5,20 - 6,60	52 - 82	mittel	MFH, AB
	7,00	72	gehoben	MFH, AB, Uferlage teilsaniert, Garten, Steg, Stellplatz
	9,00	102	gehoben	MFH, AB, Uferlage Seeblick Wohnung, teilsaniert, Garten, Steg, Stellplatz
	7,96 - 8,08	43 - 84	gehoben	MFH, NB, Bj. 2009
Zeuthen/Miersdorf (13)	6,00	64	mittel	MFH, NB, Bj. 1994 voll saniert
	6,00	33	mittel	MFH, sanierter AB
	4,47 - 10,84	60 - 121	mittel	MFH, NB, Bj. ab 1990, voll saniert, Uferlage

Amt, Gemeinde, Stadt*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Berlin - Schmöckwitz	6,80 - 7,94	41 - 70	mittel	MFH, NB, Uferlage, zentrale Lage, Bootsteg, EBK, Gartennutzung

* (x) Anzahl der Mieten innerhalb des Berichtsjahres,

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 unter 40 m² 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 Mietpreinsniveau gehandelt als Objekte in weniger zentral gelegenen oder ländlichen Gemeinden
- Erdgeschosswohnungen und Wohnungen mit Größen über 100 m² 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

Table 10-4

Ladenmieten in Lübben

Lage	Preisspanne €/m ²
1a	8,00 - 12,00
1b	7,00 - 9,00
2	5,00 - 8,00

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

Ladenmieten in Luckau

Leerstände von Ladenflächen im Stadtzentrum sind ebenso wie in Lübben nur in Einzelfällen zu registrieren.

Die Mieten für Ladenflächen in guter Lage mit ausreichend Parkraum liegen zwischen 7,50 und 10,00 €/m².

Table 10-5

Ladenmieten in Luckau

Lage	Preisspanne €/m ²
gut mit ausreichend Parkraum	7,50 - 10,00

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 10-6 Ladenmieten Innenstadt Königs Wusterhausen (Marktmieten/Nettokalt):

Lage	Preisspanne €/m ²
1a	10,00 - 20,00
1b	5,00 - 13,00
2	4,00 - 8,00

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

Lage	Preisspanne €/m ²
1a	12,00 - 25,00
1b	6,00 - 12,00
2	4,00 - 7,00

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

Lage	Preisspanne €/m ²
1a	5,00 - 10,00
1b	4,00 - 8,00
2	4,00 - 7,00

Tabelle 10-9 Ladenmieten Zeuthen (Marktmieten/Nettokalt):

Lage	Preisspanne €/m ²
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 8,00 €/m². Außerhalb des Zentrums sind Büromieten unter 5,00 €/m² üblich.

Tabelle 10-10

Büro- und Praxisräume in Lübben

Lage	Preisspanne €/m ²
1a	6,00 - 8,00
1b	5,50 - 7,00
2	4,00 - 6,00

Büroflächen in kommunaler Vermietung im Stadtgebiet von Luckau liegen in Abhängigkeit von Ausstattung und Nutzer auf einem niedrigen Niveau zwischen 2,00 und 3,65 €/m². Büro- und Praxisflächen in guter bis sehr guter Ausstattung, gutem Nutzwert und ausreichend

Parkflächen liegen in einer Mietspanne zwischen 5,00 und 13,50 €/m².

Praxisflächen in privater Vermietung werden in Golßen in zentraler Lage mit gehobener Ausstattung und Nutzung um 7,00 - 8,50 €/m² vermietet.

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.

Für Büroflächen im Flughafenumfeld von Schönefeld liegt die Nettokaltmiete in einer Spanne von 6,00 bis 9,50 €/m². Zugehörige Lagerflächen werden von 2,50 bis 3,25 €/m² 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 10-11 Neuabschlussmieten in Königs Wusterhausen (Marktmieten/Nettokalt)

Lage	Preisspanne €/m ²
1a	5,00 - 9,00
1b	5,00 - 7,50
2	4,00 - 7,00

Stadtteilzentrum an der Luckenwalder Straße:

- Büromieten: 5,00 - 13,00 €/m²
- PKW-Stellplatzmieten: 13,00 - 29,00 €/Stellplatz

Tabelle 10-12 Neuabschlussmieten in Schönefeld (Marktmieten/Nettokalt)

Lage	Preisspanne €/m ²
1a	7,00 - 12,00
1b	6,00 - 9,00
2	5,00 - 6,00

Tabelle 10-13 Neuabschlussmieten in Wildau (Marktmieten/Nettokalt)

Lage	Preisspanne €/m ²
1a	5,00 - 8,50
1b	5,00 - 6,50
2	rd. 4,00

Neuabschlussmieten in Zeuthen (Marktmieten/Nettokalt):

- Büromieten: 7,00 - 10,00 €/m²

Weitergehende Angaben zu den Gewerbemieten stehen über den Gewerbemietenservice

der Industrie- und Handelskammer Cottbus¹⁵ zur Verfügung.

10.3 Landwirtschaftliche Pachten

Nach Angaben des Amtes für Landwirtschaft vom April 2012 steigen im Landkreis Dahme-Spreewald die Pachten für Acker.

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

Für Grünland wird im Durchschnitt 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.

¹⁵ <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 2011 mit der Erstellung von 31 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 25 Gutachten und überschlägige Wertermittlungen abschließend

bearbeitet werden. Besondere Bodenrichtwerte wurden in zwei Fällen ermittelt. Der überwiegende Anteil der Gutachten wurde im Umfeld des Flughafenausbaues erstellt und wurde zur Ermittlung von Entschädigungsansprüchen benötigt.

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. 2.600 Auskünfte in mündlicher oder schriftlicher Form. Schriftlich stellte die Geschäftsstelle 199 Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sowie 217 Auskünfte zu Bodenrichtwerten und der Pachtpreissammlung zur Verfügung. Weiterhin wurden 16 Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte und 148 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
geschaefsstelle-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

Gemeinde Bestensee

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

Gemeinde Eichwalde

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

Amt Golßener Land

Hauptstraße 41
15938 Golßen
Tel.: (035452) 384 - 0
Fax: (035452) 384 - 24
www.amt-golssener-land.de
info@amt-golssener-land.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

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

Verwaltungsstelle 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 - 2150
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
sekretariat@amt_schenkenlaendchen.de

Gemeinde Schönefeld

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

Gemeinde Schulzendorf

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

Amt Unterspreewald

OT Schönwalde
Hauptstraße 49
15910 Schönwalde
Tel.: (035474) 206 - 0
Fax: (03 5474) 525
www.unterspreewald.de
info@unterspreewald.de

Gemeinde Wildau

Karl-Marx-Straße 36
15745 Wildau
Tel.: (03375) 5054 - 10
Fax: (03375) 5054 - 71
www.wildau.de
gemeinde@wildau.de

Gemeinde Zeuthen

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

Übersichtskarte der Ämter, Gemeinden und Städte

Landkreis Dahme-Spreewald



Stichwortverzeichnis

- Abbauland 56, 57
 Ackerland 45, 46, 47, 48, 56, 88, 102
 Amtsgericht 20
 Arrondierungsflächen 34, 40, 41
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 56
 Außenbereich 34, 41, 42, 43, 55, 59, 85
 Autobahnflächen 54
 Bauerwartungsland 36, 38, 52, 54
 Baugeschehen 14
 Baugrundstücke 25, 27, 33, 34, 38
 baureifes Land 25, 38, 52
 begünstigtes Agrarland 52
 Berliner Umland 8, 9, 10, 13, 17, 19, 23, 24, 26, 27,
 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 42, 52, 54, 55, 57,
 62, 63, 68, 69, 72, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82,
 84, 85, 87, 91, 100, 101
 Bestandsschutz 42, 85
 Bevölkerung 9, 10, 11, 53
 Bodenpreisindexreihe 28, 29, 30
 Bodenrichtwertkarte 104
 Brachland 45, 51, 57
 Büroflächen 98, 100, 101
 Bürohäuser 80, 81
 Campingplätze 43
 Doppelhaushälften 14, 72, 73, 74
 Einfamilienhäuser 2, 62, 71, 72
 Einwohner 9, 10, 11
 Engerer Verflechtungsraum 8, 26, 52, 68, 74
 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz
 16, 47
 Erbbaurecht 43, 44, 104
 Erholungsflächen 31, 42
 Erholungsobjekte 85
 Festwiesen 58
 Flächenerwerbsverordnung 16, 45
 Flughafen 12, 13, 36, 53, 101
 Forst 56, 57, 58
 Friedhofsgrünflächen 58
 Gartenflächen 25, 41, 46, 52
 Geschäftshäuser 80, 81
 Geschosswohnungsbau 34, 35
 Gewerbegebiet 84
 Gewerbeobjekte 62, 84
 Golfplatz 57
 Grünflächen öffentliche 58
 Grünflächen private 52
 Grünland 45, 46, 47, 56, 57, 58, 88, 102
 Hinterland 41
 Industrieobjekte 84
 Kreisgebietsreform 8
 Ladenflächen 99
 Lagerplätze 59
 landwirtschaftliche Betriebsgebäude 50
 Landwirtschaftsanpassungsgesetz 16, 45
 Liegenschaftszinssätze 61, 62, 71, 72, 79, 80, 82,
 83, 84
 Marktanpassungsfaktoren 68, 69, 70, 71, 74, 75, 86
 Mehrfamilienhäuser 62, 77, 78, 79, 80
 Mieten 72, 80, 83, 84, 91, 92, 93, 98, 99, 101
 Nutzungsentgelte 91
 Nutzungsentgeltverordnung 91, 104, 105
 Ödland 45, 51
 Pachten 91, 102
 Parkflächen 58, 101
 PKW-Stellplatzmieten 101
 Praxisräume 100
 Privatwege 55
 Regenerative Energien 39
 Reihenhäuser 14, 72, 73, 74, 76, 77
 Rohbauland 36, 38, 52, 54, 55
 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 16, 45, 105
 Sachwert 70, 71, 74, 75
 Sanierungsgebiet 15, 88
 Seen 58
 Sportflächen 57
 Straßenflächen 53, 54, 55
 Teiche 58
 Teileigentum 21, 77
 Tourismus 14, 53
 Ufergrundstücke 33, 34, 41, 70
 Uferlage 31, 33, 34, 63, 91, 94, 95, 97, 98
 Umrechnungskoeffizienten 31, 32, 33, 47
 unbebaute Bauflächen 23, 24
 Unland 45, 51
 Ver- und Entsorgung 40, 60, 85
 Verkehrsflächen 53, 54, 55
 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 53
 Verwaltungshäuser 80, 81
 Wald 51, 56, 57, 58, 88
 Wasserflächen 33, 58
 Weiterer Metropolenraum 8, 9, 10, 18, 19, 24, 26,
 27, 28, 29, 31, 32, 39, 42, 52, 54, 55, 62, 63, 64,
 68, 69, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 87, 91
 Windkraftanlagen 39
 Wochenendhausgrundstücke 42
 Wohnbaugrundstücke 24, 25, 26, 28
 Wohnflächenpreise 68, 74, 75, 76, 78, 79
 Wohnungseigentum 75, 76, 77
 Zwangsversteigerungen 20, 21, 22
 Zweifamilienhäuser 62, 63, 67, 68, 69, 72