

Grundstücksmarktbericht 2020

Landkreis Dahme-Spreewald



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald (LDS)
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) Telefon: 0 35 46 / 20 27 -58, -60, -90 oder 0 33 75 / 26 27 -58, -60, -90 Telefax: 0 35 46 / 20 12 64 E-Mail: gaa@dahme-spreewald.de Internet: www.gutachterausschuss-bb.de/LDS/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2020 bis 31.12.2020
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. März 2021 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2021
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuss-bb.de) und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,- € ¹
Titelbild	© peterschreiber.media – stock.adobe.com, © Günter Wicker / Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, übrige Bilder: Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2021, 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.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2020.0	29.04.2021	-	Erstveröffentlichung
2020.1	09.06.2021	75	Korrektur der Grundstücksfläche von 600 m ² auf 450 m ² und der durchschnittlichen Wohnfläche von 450 m ² auf 139 m ² (Kapitel 8.2.1 „Preisniveau“, Tabelle 8-7 „Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2020“, Bereich: Gemeinde Schulzendorf, Spalte: Baujahr ab 2017)

Für eventuelle im Grundstücksmarktbericht fehlerhaft veröffentlichte Daten besteht nur ein Anspruch auf Richtigstellung, soweit dies wirtschaftlich vertretbar und im Einzelfall angemessen ist. Eine Haftung für Schäden jeglicher Art, die als Folge der Verwendung dieser Daten in Gutachten, Verträgen o.ä. eintreten, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Übersichtskarte

Ämter, Gemeinden und Städte im Landkreis Dahme-Spreewald



Inhaltsverzeichnis	Seite
Impressum	2
Übersichtskarte	3
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	7
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	9
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	9
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung.....	15
3.3 Städtebauliche Sanierung	18
3.4 Stadtumbau	19
4. Übersicht über die Umsätze	20
4.1 Vertragsvorgänge	21
4.2 Geldumsatz	22
4.3 Flächenumsatz	22
4.4 Regionale Umsatzverteilung	23
4.5 Zwangsversteigerungen.....	24
4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe).....	26
5. Bauland	27
5.1 Allgemeines	27
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	29
5.2.1 Preisniveau	30
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	32
5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten.....	35
5.2.4 Ufergrundstücke.....	38
5.2.5 Seenahe Grundstücke	39
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke, Wohn- und Geschäftsgrundstücke.....	40
5.4 Bauland für Gewerbe	41
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	42
5.6 Sonstiges Bauland.....	45
5.6.1 Ver- und Entsorgung	45
5.6.2 Regenerative Energien	46
5.6.2.1 Windenergieanlagen	46
5.6.2.2 Fotovoltaikanlagen	47
5.6.2.3 Biogasanlagen	47
5.6.3 Arrondierungsflächen	47
5.6.4 Bestandsschutz.....	49
5.6.5 Erholungsflächen	49
5.6.6 Campingplätze	50
5.6.7 Gemeinbedarfsflächen	50
5.7 Erbbaurechte	51
5.7.1 Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser	51
5.7.2 Sondergebiete Erholung	52
5.7.3 Gewerbeflächen.....	52
5.7.4 Sonstige Flächen (Gemeinbedarf).....	52

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	53
6.1 Allgemeines	53
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	54
6.2.1 Preisniveau	54
6.2.2 Preisentwicklung	55
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten	55
6.2.4 Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke	59
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	59
6.3.1 Preisniveau	59
6.3.2 Preisentwicklung	60
6.3.3 Forstflächen ohne Berücksichtigung des Aufwuchses	60
6.4 Unland, Ödland	61
6.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst	61
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	62
7.1 Infrastrukturmaßnahmen	62
7.1.1 Flughafen	62
7.1.2 Verkehrsflächen	62
7.1.3 Privatwege	64
7.2 Naturschutz und Ökologie	65
7.3 Abbauland	66
7.4 Sportflächen	67
7.5 Gartenland	67
7.6 Öffentliche Grünflächen	67
7.7 Wasserflächen	68
7.8 Lagerplätze	68
8. Bebaute Grundstücke	69
8.1 Allgemeines	69
8.1.1 Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren	70
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	71
8.2.1 Preisniveau	72
8.2.2 Preisentwicklung	78
8.2.3 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	79
8.2.4 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor	82
8.2.5 Preisentwicklung im Flughafenumfeld	84
8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften	85
8.3.1 Preisniveau	85
8.3.2 Preisentwicklung	85
8.3.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	89
8.4 Mehrfamilienhäuser	90
8.4.1 Preisniveau	91
8.4.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor	92
8.5 Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser	95
8.5.1 Preisniveau	95
8.5.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser	96
8.5.3 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser	97
8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte	98
8.7 Erholungsobjekte	99
8.8 Sonstige bebaute Objekte	100

9. Wohnungs- und Teileigentum	101
9.1 Wohnungseigentum	101
9.1.1 Preisniveau	102
9.1.2 Preisentwicklung	102
9.1.3 Liegenschaftszinssatz Roh- und Reinertragsfaktor	105
9.2 Teileigentum	106
10. Bodenrichtwerte	107
10.1 Allgemeine Informationen	108
10.1.1 Veröffentlichung	108
10.1.2 Produkte und Bereitstellungsformen	108
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte	111
10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland	111
10.2.2 Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft	113
10.3 Besondere Bodenrichtwerte	114
11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	115
11.1 Nutzungsentgelte	115
11.2 Mieten	116
11.2.1 Wohnen	116
11.2.1.1 Einfamilienhäuser	121
11.2.1.2 Geschosswohnungsbau	123
11.2.2 Gewerbe	132
11.3 Landwirtschaftliche Pachten	132
12. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	133
12.1 Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald	133
12.2 Oberer Gutachterausschuss	134
12.3 Rechtsgrundlagen	135
Anlagen	136
Anlage 1 Modell Liegenschaftszinssätze	136
Anlage 2 Modell Sachwertfaktoren	139
Anlage 3 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	141
Anlage 4 Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte	143
Anlage 5 Stichwortverzeichnis	151

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Jahr 2020 Veränderung zu 2019	Vertragsvorgänge Anzahl Δ [%]	Geldumsatz Mio. € Δ [%]	Flächenumsatz ha Δ [%]	mittlere Preise
Gesamt	3.010 -0	1.276 +42	2.492 +2	
Bauland	720 -11	417 +25	299 +21	139 €/m ²
Durchschnittliches Baugrundstück				188 €/m ²
Bebaute Grundstücke	1.241 +4	769 +68	355 +17	382.000 € EFH
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	501 +3	14 +15	1.672 -8	0,86 €/m ²

Erneut höchster Geldumsatz seit Bildung des Landkreises Dahme-Spreewald

Höchster Geldumsatz im LDS in der Stadt Königs Wusterhausen

Wie im Vorjahr brandenburgweit höchste Anzahl an genehmigten Wohnungen im LDS

Unbebaute Grundstücke

Werdendes Bauland mit starkem Umsatz in Schönefeld

Gestiegene Preise im Berliner Umland führen zu verstärkter Nachfrage in infrastrukturell gut angebundenen Lagen im Weiteren Metropolitanraum

Verknappung Wohnbauland

2020

Corona

Keine pandemiebedingten Effekte feststellbar

Bebaute Grundstücke

Anhaltende Preissteigerungen bei Einfamilienhausimmobilien

Reihen- und Doppelhäuser vor allem im Berliner Umland stärker nachgefragt

Nachfrageradius um Berlin wächst

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht eine Übersicht des Grundstücksmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald vor. Er informiert über regionale Umsatz- und Preisentwicklungen der jeweiligen Teilmärkte und stellt das aktuelle Preisniveau vor. 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 2020. Marktdaten aus zurückliegenden Jahren werden zur Darstellung von Entwicklungen am Grundstücksmarkt herangezogen. Die aufgezeigten Preise und Preisentwicklungen spiegeln die allgemeinen Verhältnisse im Berichtszeitraum wider, sind aber nur bedingt auf Einzelgrundstücke zu übertragen. Aufgrund der Komplexität der Thematik kann der Bericht naturgemäß nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes umfassend gerecht werden.

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

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

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

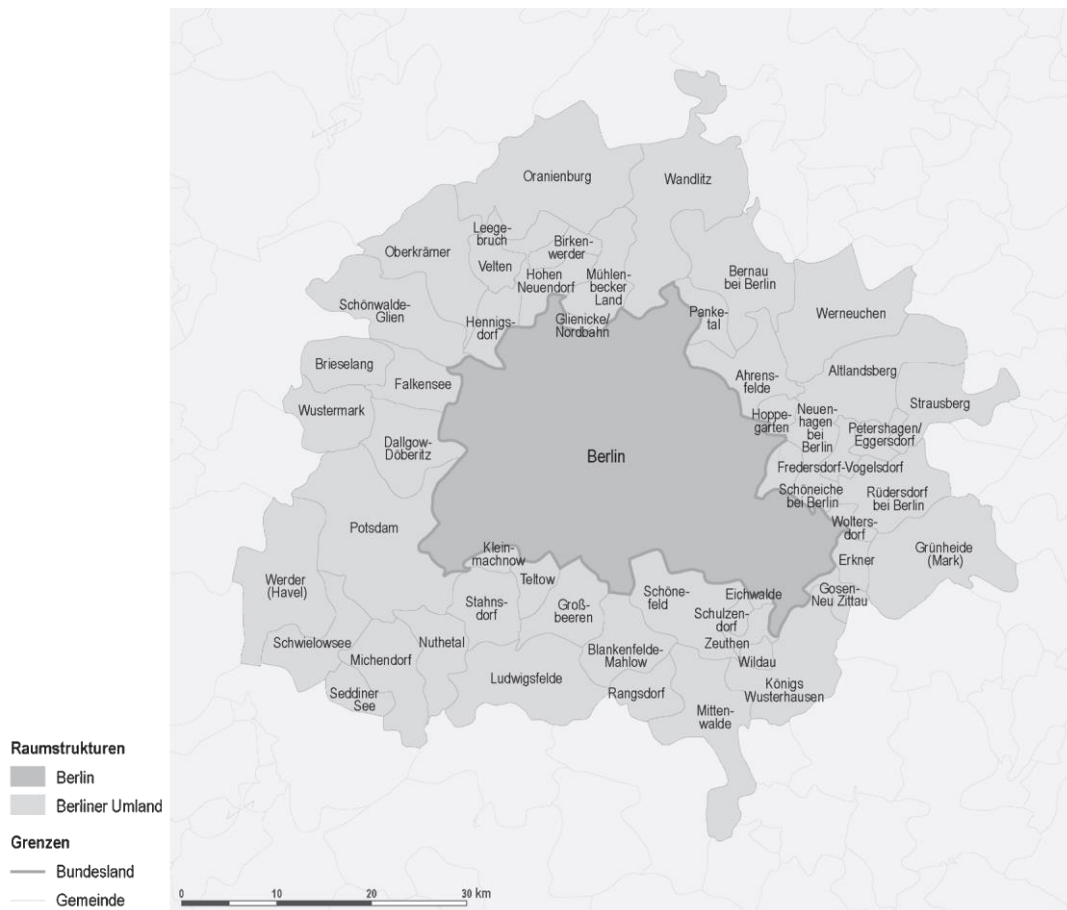
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

Mit einer Fläche von 2.274 km² erstreckt sich der Landkreis Dahme-Spreewald von der Berliner Stadtgrenze im Norden bis zum Spreewald im Süden.

Durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019² wird die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in die Teilräume Berlin, Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum untergliedert. Die regionale Gebietsaufteilung stellt die Grundlage der raumplanerischen Siedlungsentwicklung dar. Der Struktur- und Analyseraum des Berliner Umlandes beinhaltet den mit der Metropole Berlin stark verflochtenen Umlandgürtel im Land Brandenburg. Dem Weiteren Metropolitanraum sind alle Gemeinden im überwiegend ländlich geprägten Teil des Landkreises zugeordnet, die nicht zum Berliner Umland gehören.

Grafik 3-1 Teilraum Berlin und Berliner Umland³



² Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. Teil II, 30. Jahrgang, Nr. 35)

³ Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Seite 66

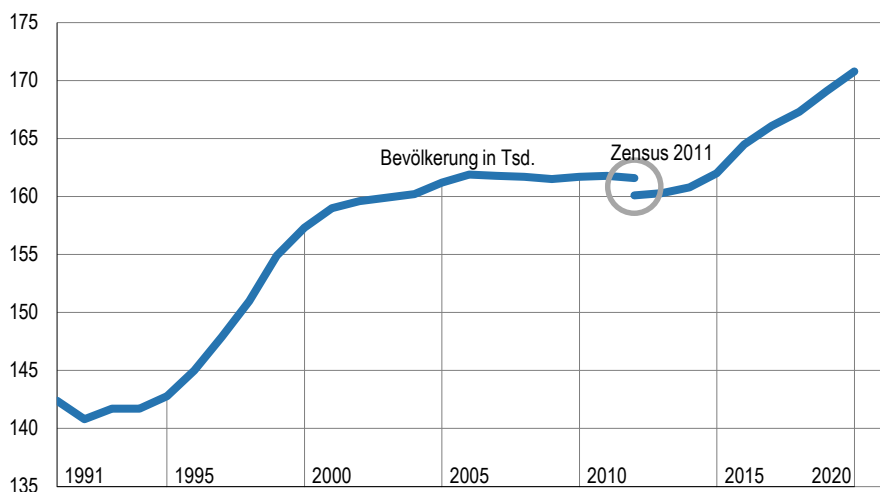
Zum Berliner Umland gehören die Städte Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Wildau sowie die amtsfreien Gemeinden Eichwalde, Schönefeld, Schulzendorf und Zeuthen.

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

Nach der Veröffentlichung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg⁴ lebten zum 31. Dezember 2019 170.791 Einwohner im Landkreis Dahme-Spreewald. Das sind 1.724 Einwohner mehr als im Vorjahr und entspricht 75 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit dieser Bevölkerungsdichte zählt der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland. Der Bundesdurchschnitt beträgt 233 Einwohner pro Quadratkilometer und selbst der Durchschnitt im Bundesland Brandenburg liegt mit 85 Einwohnern pro Quadratkilometer höher. Die Bevölkerung ist über das Kreisgebiet nicht gleichmäßig verteilt, sondern weist eine deutliche Konzentration im Berliner Umland auf. Das Berliner Umland liegt mit 322 Einwohnern pro Quadratkilometer über dem Bundesdurchschnitt, entsprechend gering ist dem gegenüber die Bevölkerungsdichte im Weiteren Metropolenraum.

Der seit längerem prognostizierte demographische Wandel ist im Landkreis Dahme-Spreewald aktuell nicht spürbar. Die räumlich begrenzten Wachstumsgebiete im Berliner Umland und entlang der Infrastrukturachsen üben weiterhin Ansiedlungsanreiz aus. Damit verbunden ist eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahl im Berliner Umland und eine Stagnation der Bevölkerungszahl im Weiteren Metropolenraum.

Grafik 3-2 Bevölkerungsentwicklung Landkreis Dahme-Spreewald



Die Einwohnerzahlen und ihre Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in den Ämtern, Städten und Gemeinden werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.⁵

⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg, Dezember 2019, 2. korrigierte Auflage, A I 7 - m 12 /19, A II 3 - m 12 /19, A III 3 - m 12 /19

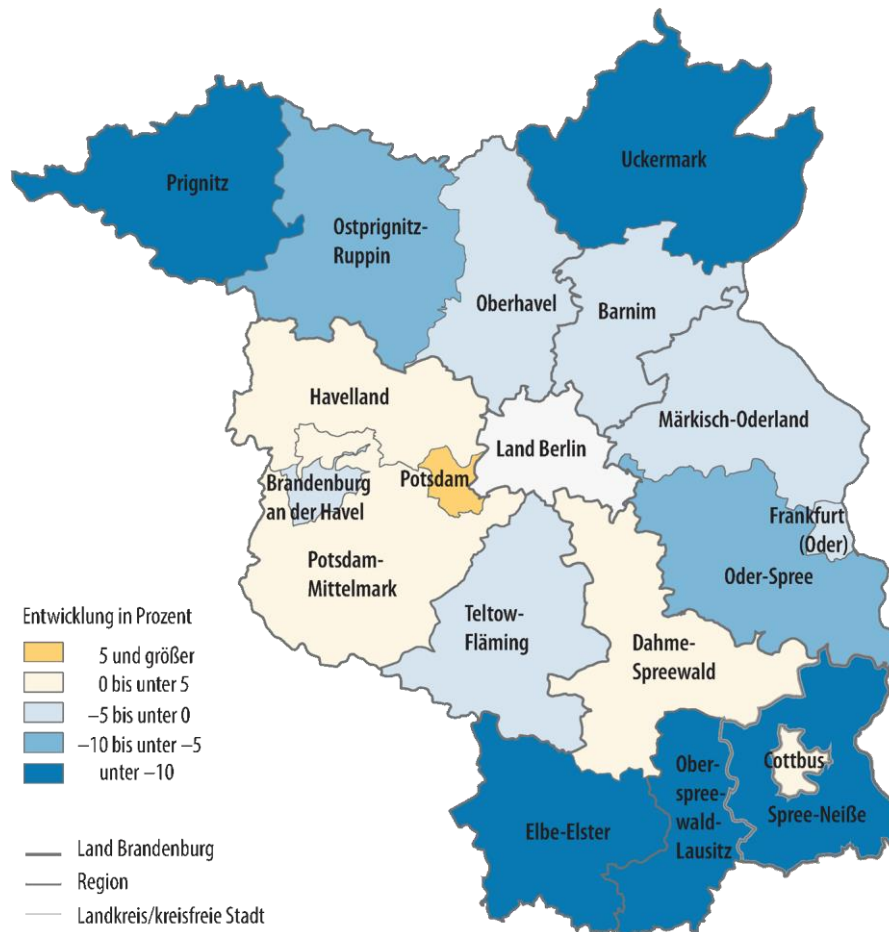
⁵ Anzahl der Einwohner vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg, jeweilig zum Dezember des entsprechenden Jahrgangs

Tabelle 3-1 Bevölkerungsdichte

Amt, Gemeinde, Stadt	Fläche km ²	Einwohner ⁶			Einwohner/km ² 2020
		2018	2019	2020	
Berliner Umland	310,5	96.441	98.176	99.870	322
Eichwalde	2,8	6.449	6.468	6.420	2.293
Königs Wusterhausen	96,0	36.706	37.190	37.639	392
Mittenwalde	99,2	9.104	9.140	9.269	93
Schönefeld	81,6	14.625	15.472	16.270	199
Schulzendorf	9,1	8.167	8.222	8.441	928
Wildau	9,1	10.093	10.303	10.404	1.143
Zeuthen	12,7	11.297	11.381	11.427	900
Weiterer Metropolitanraum	1.964,0	70.887	70.891	70.921	36
Bestensee	38,0	7.785	7.850	8.002	211
Heideblick	166,6	3.563	3.572	3.558	21
Heidensee	135,7	7.140	7.140	7.091	52
Lieberose/Oberspreewald	413,9	7.135	7.072	7.078	17
Lübben	120,8	13.964	14.024	14.022	116
Luckau	207,4	9.729	9.582	9.565	46
Märkische Heide	211,6	3.880	3.893	3.894	18
Schenkenländchen	289,1	8.672	8.795	8.766	30
Unterspreewald	380,9	9.019	8.963	8.945	23

⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

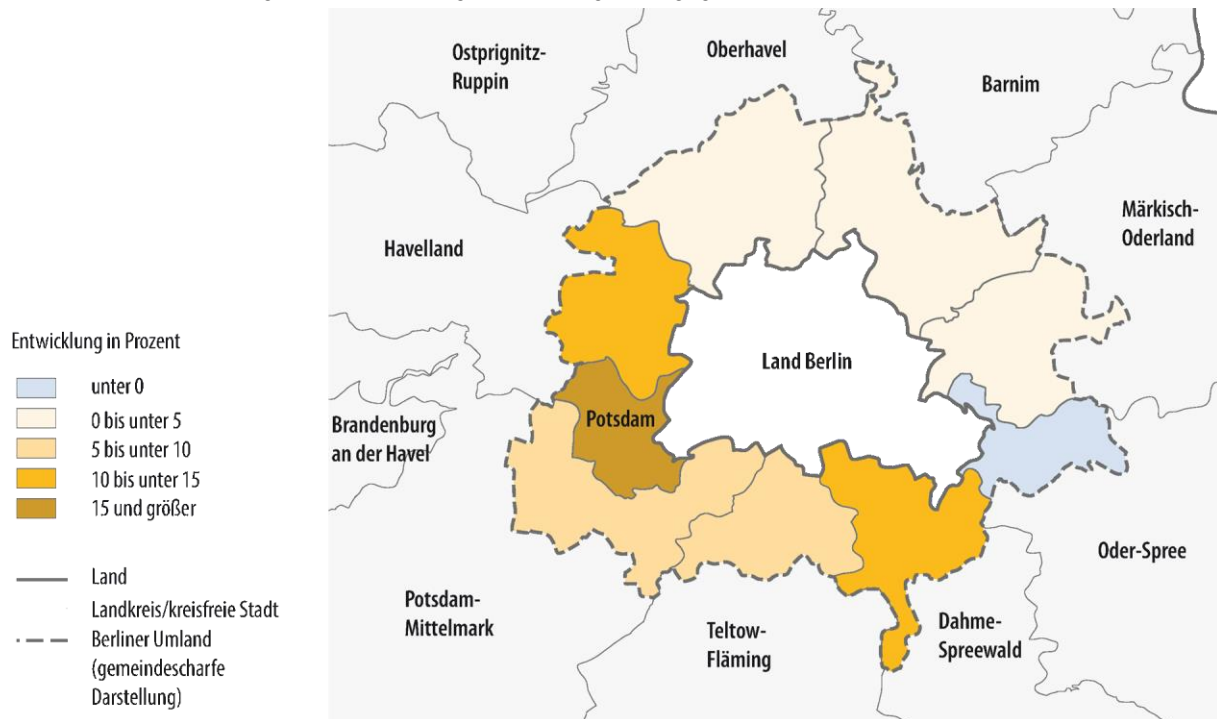
Grafik 3-3 Land Brandenburg Prognose Bevölkerungsentwicklung 2030 gegenüber 2016 in den Landkreisen und kreisfreien Städten



In einer Veröffentlichung des Landesamtes für Bauen und Verkehr in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg⁷ wird für den Landkreis Dahme-Spreewald ein Bevölkerungswachstum von 3,1 % zwischen den Jahren 2016 und 2030 prognostiziert. Das ist der stärkste Zuwachs aller Brandenburger Landkreise. Diese Bevölkerungsentwicklung beruht demnach hauptsächlich auf der Bevölkerungsentwicklung im Berliner Umland mit einer prognostizierten Steigerung von 12,3 % im genannten Zeitraum.

⁷ Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg A | 8 - 18

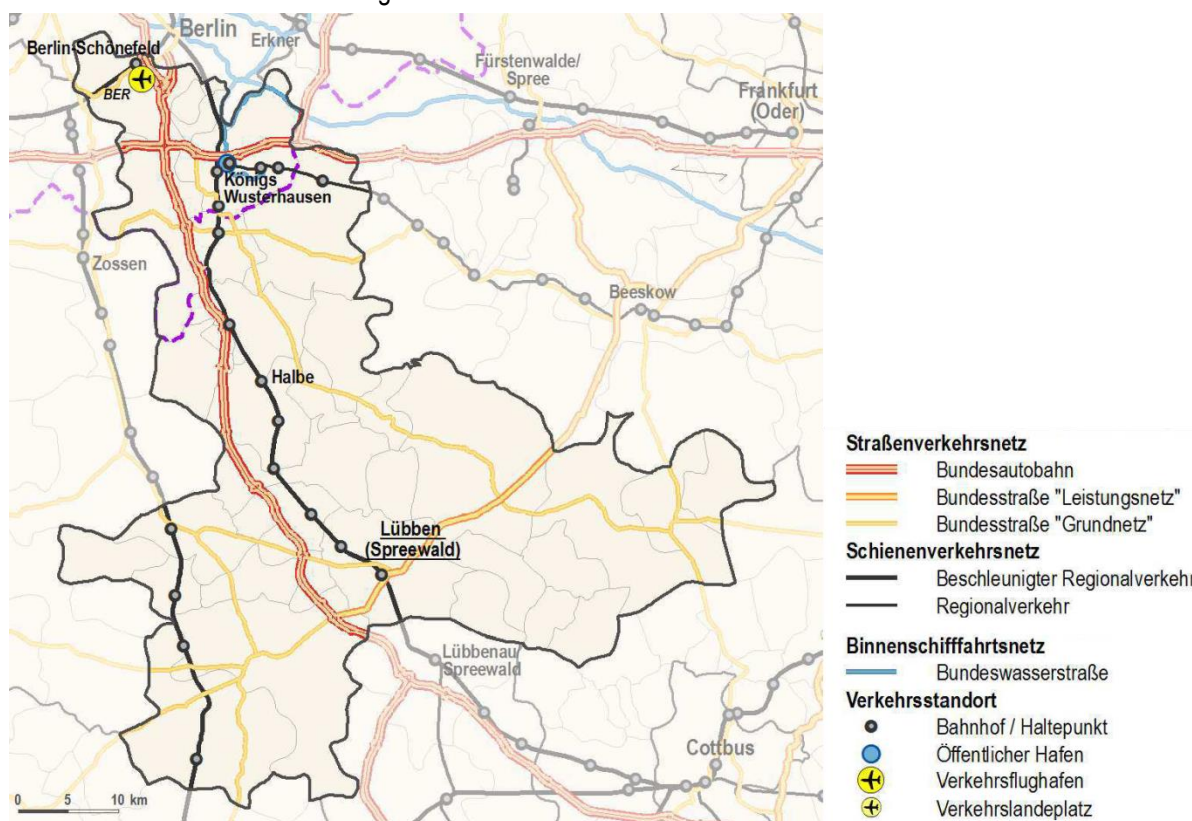
Grafik 3-4 Land Brandenburg (Berliner Umland)
Prognose Bevölkerungsentwicklung 2030 gegenüber 2016



Mit Überarbeitung der gemeinsamen Landesplanung der Länder Brandenburg und Berlin setzte der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Verbindung mit dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) bestimmende Akzente zur raumplanerischen Ausrichtung. Das Zentrale-Orte-System im Gesamttraum Berlin-Brandenburg besteht aus den Elementen Metropole, Oberzentrum, Mittelzentrum und Mittelzentrum in Funktionsteilung.

Für den Landkreis Dahme-Spreewald sind die Städte Lübben, Luckau und Königs Wusterhausen als Mittelzentren sowie Wildau und Schönefeld als Mittelzentren in Funktionsteilung ausgewiesen. Mittelzentren erfüllen gehobene Funktionen der Daseinsfürsorge mit regionaler Bedeutung.

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

Grafik 3-5 Netze und Anlagen des Verkehrs⁸

Der Landkreis Dahme-Spreewald ist verkehrstechnisch weitestgehend gut erschlossen. Mit dem im Oktober 2020 in Betrieb genommenen Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER ist die zentrale Luftverkehrsanbindung der Hauptstadtregion realisiert. Durch den Landkreis führen in Nord-Süd-Richtung die Bundesautobahnen BAB 13 und BAB 113 (Berlin-Dresden), in Ost-West-Richtung die Bundesautobahnen BAB 10 (südlicher Berliner Ring) und BAB 12 (Berlin-Frankfurt (Oder)). Im südlichen Kreisgebiet fehlt diese Verbindung in Ost-West-Richtung. Mit der BAB 113 besteht eine direkte Anbindung an die Berliner Stadtautobahn, was zu kurzen Verkehrsverbindungszeiten und Standortverbesserungen im angrenzenden Einzugsgebiet führt. Zahlreiche Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sorgen für gute Verkehrsverbindungen im Kreisgebiet.

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

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

Die Verkehrsinfrastruktur ist von überragender Bedeutung für das Erreichen der Arbeitsplätze. Rund 23.000 Berufspendler verlassen täglich den Landkreis Dahme-Spreewald, um in Berlin den Arbeitsplatz zu erreichen. Gleichzeitig pendeln täglich rund 13.000 Menschen berufsbedingt aus Berlin in den Landkreis Dahme-Spreewald. Das ist die höchste Anzahl an Auspendlern aller an Berlin grenzenden Landkreise. Wichtigster Anziehungspunkt ist dabei der Flughafen in Schönefeld und seine umliegende Wirtschaftsstruktur.⁹

⁸ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015, Netze und Anlagen des Verkehrs 2013

⁹ Bundesagentur für Arbeit, Pendleratlas (Juni 2020)

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

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Arbeitslosenquote liegt zum Jahresbeginn 2021 (Februar) im Landkreis Dahme-Spreewald bei 4,6 % und damit über dem Vorjahreswert (3,8 %). Im Land Brandenburg betrug die Arbeitslosenquote zum selben Zeitpunkt 6,6 % (Bundesrepublik Deutschland: 6,3 %) ¹⁰.

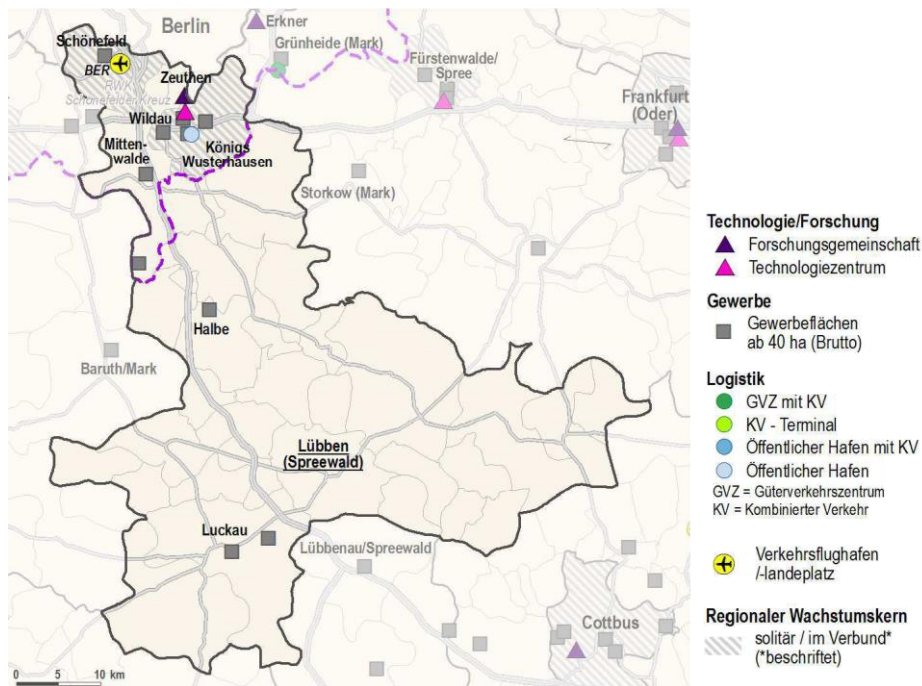
Laut dem Bericht des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg ¹¹ gab es im Jahr 2019 ¹² im Landkreis Dahme-Spreewald insgesamt 78.500 Erwerbstätige. Zu den Erwerbstätigen zählen Selbstständige und mithelfende Familienangehörige (2019: 9.000 Erwerbstätige) sowie Arbeitnehmer (2019: 69.500 Erwerbstätige). Als Arbeitnehmer zählt, wer als Arbeiter, Angestellter, Beamter, Richter, Berufssoldat, Soldat auf Zeit, Person im Bundesfreiwilligendienst, Auszubildender, Praktikant oder Volontär in einem Arbeits- und Dienstverhältnis steht und hauptsächlich diese Tätigkeit ausübt.

Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sind im Landkreis Dahme-Spreewald nur in geringem Umfang vorhanden (2019: 9.300 Erwerbstätige). Die meisten Erwerbstätigen sind im vielfältigen Dienstleistungsbereich des Landkreises tätig (2019: 60.100). Der Bereich untergliedert sich in Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (2019: 27.500 Erwerbstätige) sowie Finanz-, Versicherungs-, Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen (2019: 12.500 Erwerbstätige) und öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (2019: 20.100 Erwerbstätige).

¹⁰ Bundesagentur für Arbeit (<https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur>).

¹¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A VI 10-j/19, Erwerbstätige am Arbeitsort in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Brandenburg, 1991 bis 2019, August 2020

¹² Zahlen für 2020 lagen nicht vor

Grafik 3-6 Wirtschaftliche Schwerpunkte und wirtschaftsnahe Infrastruktur¹³

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

Die Einzelhandelsverkaufsflächen innerhalb des Landkreises Dahme-Spreewald liegen mit ca. 323.000 m² im Landkreisvergleich innerhalb des Landes Brandenburg mit an der Spitze. Eine Besonderheit ist hierbei die besonders hohe Versorgungsdichte im Bereich Schönefeld, Wildau und Königs Wusterhausen. In diesem Bereich liegen ca. zwei Drittel der gesamten Einzelhandelsverkaufsflächen des Landkreises. Dieses wird durch verschiedene Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie ähnliche Einzelhandelsagglomerationen erreicht.¹⁴

Die 1991 gegründete Technische Hochschule Wildau (FH) hat sich zu einem über die Grenzen des Landes Brandenburg hinaus bekannten Wissenschaftsstandort entwickelt. Sie bietet ingenieur-, wirtschafts- und verwaltungswissenschaftliche Studiengänge an. Die Studiengänge wurden vom Diplom- auf das Bachelor- und Masterstudium umgestellt. Es studierten rund 3.700 Studenten¹⁵ im Wintersemester 2019 / 2020 in mehreren Direkt- und Fernstudiengängen. In den vergangenen Jahren entwickelte sich am Standort Wildau eine enge Zusammenarbeit mit der Wirtschaft, die beispielsweise in Kooperationsnetzwerken für den Wissens- und Technologietransfer ihren Niederschlag findet.

Der Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER in Schönefeld wurde am 31. Oktober 2020 eröffnet. Die regionalen wirtschaftlichen Erwartungen richten sich daher auf den weiteren Ausbau der Kompetenzen im Bereich Luft- und Raumfahrt, Logistik und Dienstleistung sowie Tourismus.

¹³ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015, Wirtschaftliche Schwerpunkte und wirtschaftsnahe Infrastruktur 2013

¹⁴ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015

¹⁵ <https://www.th-wildau.de/hochschule/ueber-uns/profil/>

Im Jahr 2020 führte die Covid-19-Pandemie zum erheblichen Rückgang der Fluggastzahlen. Inwieweit die Pandemie sich auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis nachhaltig auswirkt, bleibt abzuwarten.

Auch in der Tourismusbranche wurde 2020 ein erheblicher Einbruch bilanziert.¹⁶ In den 113 (-18,1 %) Beherbergungsbetrieben des Landkreises mit insgesamt 5.661 Betten (-35,2 %) wurden 1.278.903 Übernachtungen registriert. Dieses entspricht einem Rückgang von 32,6 % zum Vorjahr. 2020 übernachteten insgesamt 516.095 Gäste (-41,7 %) im Landkreis. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 2,5 Tage (+12 %).

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

Das Baugeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald ist auch im Jahr 2020 vom individuellen Wohnungsbau bestimmt.

Bei den genehmigten Bauvorhaben beläuft sich das Volumen der veranschlagten Kosten auf 318 Millionen €. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen 640 (Vorjahr: 674) auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) und 40 auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten).

Tabelle 3-2 Baugeschehen¹⁷

	2016	2017	2018	2019	2020
Baugenehmigungen	1.722	1.523	1.517	1.587	1.598
davon Bauanzeigen	23	14	18	8	15
positive Vorbescheide zu Bauvoranfragen	72	77	95	115	94
veranschlagte Kosten Mio. €	426	254	424	392	318

Im Jahr 2020 wurden im Landkreis Dahme-Spreewald für 1.456 Wohnungen (2019: 1.984) Baugenehmigungen erteilt. In keinem Landkreis oder kreisfreien Stadt des Landes Brandenburg wurden so viele Wohnungen genehmigt. 704 Wohnungen (2019: 912) davon befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, was 48 % (2019: 46 %) der neu entstehenden Wohnungen ausmacht.¹⁸

¹⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht G IV 1 – m 12/20; Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Brandenburg, Dezember 2020

¹⁷ Landkreis Dahme-Spreewald, Bauordnungsamt

¹⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht F II 1 – m 12/20 Baugenehmigungen

3.3 Städtebauliche Sanierung

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

Tabelle 3-3 Sanierungsgebiete

Kommune	Sanierungsgebiet	Verfahren	zonale Ermittlung		voraussichtlicher Abschluss Sanierungsverfahren
			sanierungsunbeeinflusster BRW	sanierungsbeeinflusster BRW	
Stadt Golßen	Altstadt	vereinfacht	-	-	2021
Stadt Königs Wusterhausen	Bahnhofstraße, Berliner Straße	förmlich	×	×	2021 ¹⁹
Stadt Lieberose	Ortskern	förmlich	●	●	2022
Stadt Lübben	Altstadt	förmlich	×	×	2022
Stadt Luckau	Altstadt Luckau	vereinfacht	-	-	2021
Stadt Mittenwalde	Stadtkern	förmlich	×	×	2021
Stadt Teupitz	Stadtkern Teupitz	förmlich	●	●	2021
Stadt Wildau	Schwartzkopff-Siedlung	förmlich	●	●	2021

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

Die durch den Gutachterausschuss ermittelten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte sind im BORIS-Land Brandenburg²⁰ einsehbar.

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

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

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

Satzung der Stadt Königs Wusterhausen zur 3. Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofstraße“ und „Berliner Straße“. Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen vom 21. Oktober 2020 (Jahrgang 31, Amtsblatt Nr. 10)

²⁰ <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

3.4 Stadtumbau

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

Seit dem 1.11.2018 ist das Gebiet Lübben-Nord in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau III aufgenommen worden.²¹ Weitere Stadtumbaugebiete sind im Landkreis Dahme-Spreewald nicht ausgewiesen.

²¹ <https://www.luebben.de/stadt-luebben/de/stadtentwicklung/stadterneuerung/>

4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage dieses Grundstücksmarktberichtes bilden alle bis 15. März 2021 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2020. Nach dem Stichtag eingehende Verträge werden zwar Bestandteil der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) im jeweils zugehörigen Vertragsjahr, stehen aber für die vorliegende Analyse nicht zur Verfügung.

Tabelle 4-1 Gesamtmarkt

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2011	2.806 ↘	3.479	210 ↓
2012	2.748 ⇒	3.372	240 ↑
2013	2.703 ⇒	2.653	270 ↑
2014	2.978 ↗	3.139	290 ↗
2015	3.117 ↗	2.947	351 ↑
2016	3.041 ⇒	2.811	539 ↑
2017	2.966 ⇒	3.078	653 ↑
2018	2.837 ↘	2.861	775 ↑
2019	3.022 ↗	2.453	902 ↑
2020	3.010 ⇒	2.492	1.276 ↑

Trend zum Vorjahr:

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

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

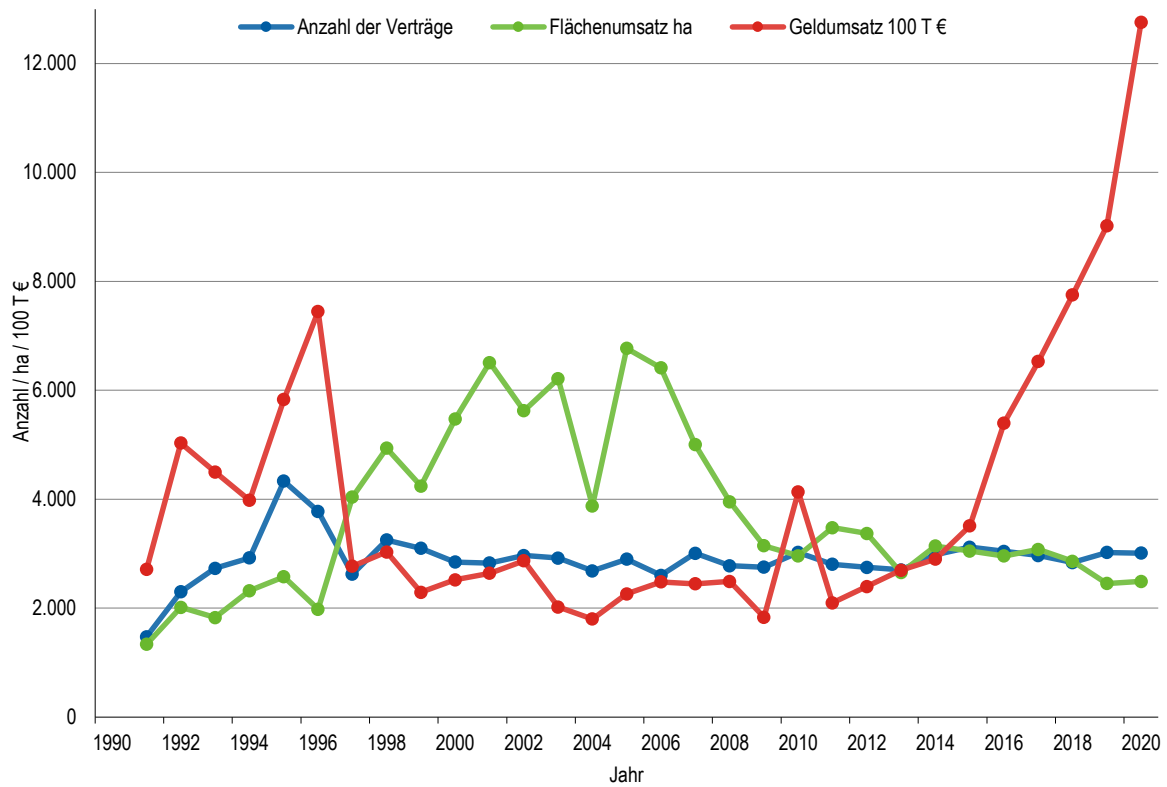
↘ leicht fallend (Veränderung < -3 % und ≥ -10 %), ↓ fallend (Veränderung < -10 %)

Diese Symbolik wird in den folgenden Tabellen beibehalten.

Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse wurden gemäß § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 326 Verträge (11 %) von der Auswertung der 3.010 in die AKS eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Ein Kauffall fällt unter die Flächenerwerbsverordnung (FlErwV). Kauffälle mit Bezug auf das Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG), das Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) oder das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) gab es 2020 nicht.

Bei ungefähr gleichbleibendem Flächenumsatz (+1,6 %) und Anzahl an Verträgen (-0,4 %) ist ein sehr starker Anstieg im Geldumsatz (+42 %) im Berichtsjahr 2020 zu verzeichnen.

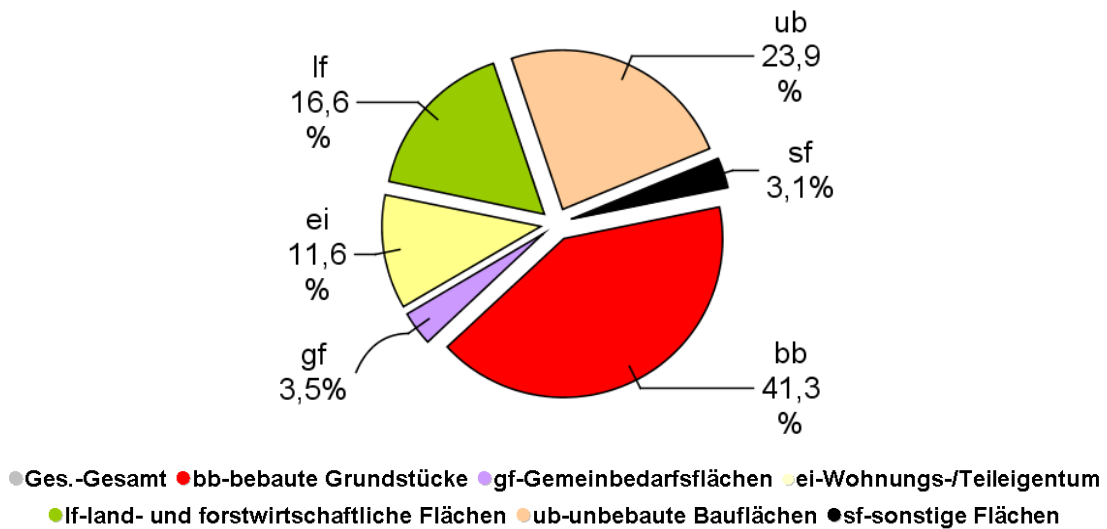
Grafik 4-1 Marktgeschehen



4.1 Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 3.010 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen. Dies ist annähernd die gleiche Anzahl wie im Vorjahr.

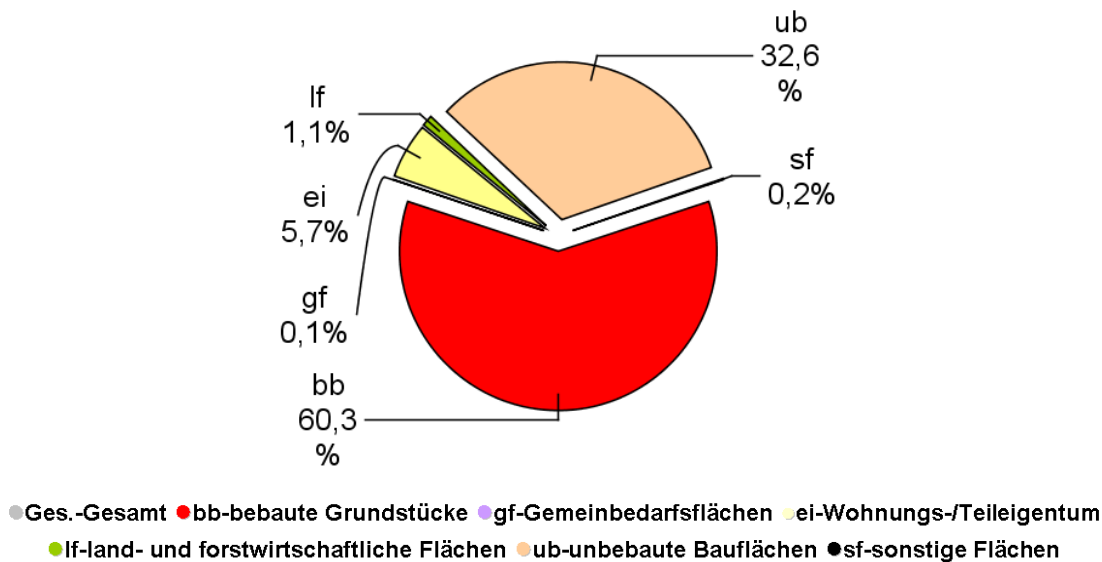
Grafik 4-2 Anteil der Teilmärkte



4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt im Jahr 2020 insgesamt 1.276 Millionen € und steigt gegenüber dem Vorjahr um 374 Millionen € (+41,5 %). Am Geldumsatz sind zum größten Teil Kauffälle im Berliner Umland mit 1.099 Millionen € (86 %) beteiligt. Im Jahr 2019 betrug der Anteil 77 %.

Grafik 4-3 Geldumsatz der Teilmärkte

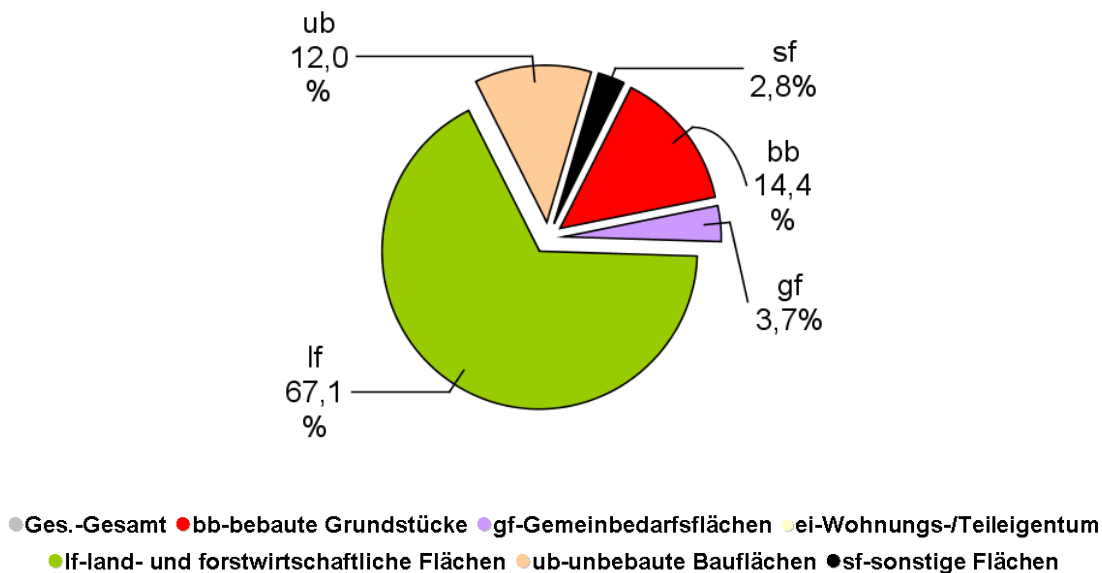


4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist mit 2.492 ha gegenüber dem Vorjahr um ca. 1,6 % gestiegen. Er basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die einen Anteil von ca. 67 % des Flächenumsatzes ausmachen.

79 % des Gesamtflächenumsatzes sind im Weiteren Metropolenraum zu verzeichnen.

Grafik 4-4 Flächenumsatz der Teilmärkte

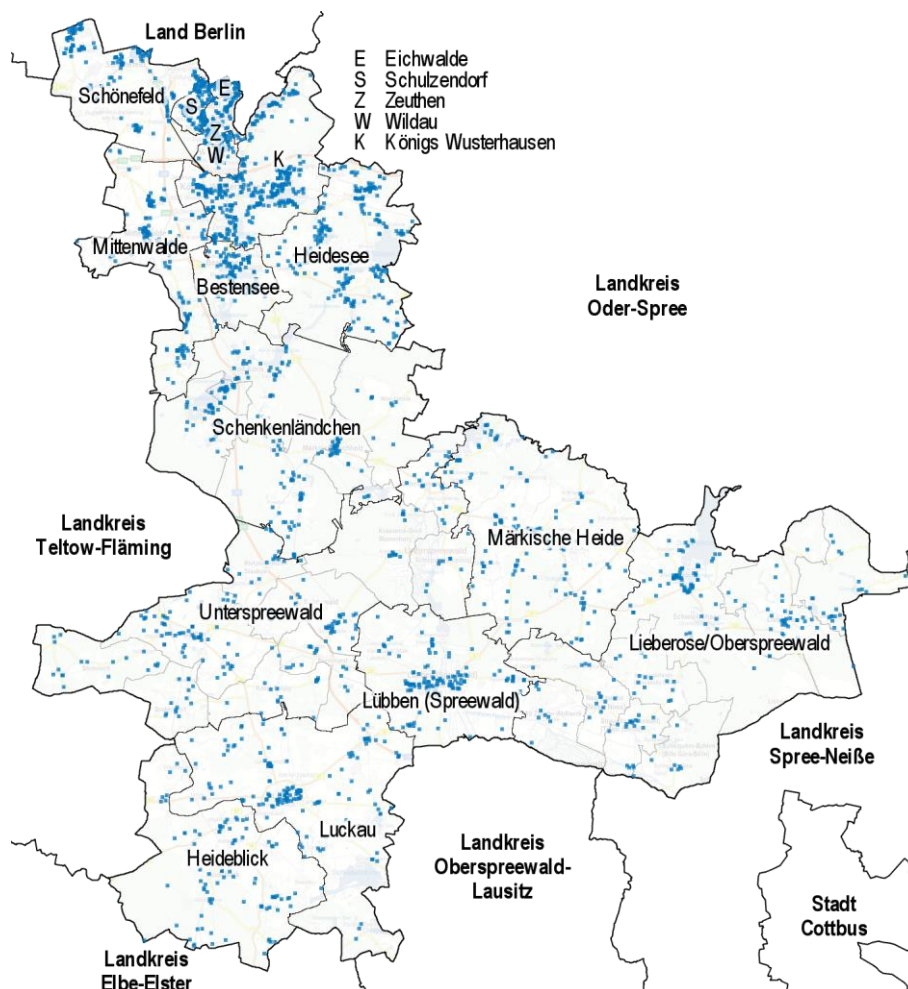


4.4 Regionale Umsatzverteilung

Tabelle 4-2 Regionale Verteilung der Kauffälle

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	1.432 ⇔	514	1.099 ↑
Eichwalde	68 ↗	4	26 ↑
Königs Wusterhausen	473 ⇔	158	444 ↑
Mittenwalde	191 ↓	190	53 ↓
Schönefeld	250 ↓	119	391 ↗
Schulzendorf	239 ↑	18	89 ↑
Wildau	97 ↗	14	41 ↑
Zeuthen	114 ↑	11	55 ↑
Weiterer Metropolenraum	1.578 ⇔	1.978	177 ↓
Bestensee	159 ↓	90	38 ↓
Heideblick	94 ↑	261	3 ↓
Heidesee	248 ↑	156	33 ↑
Lieberose/Oberspreewald	204 ⇔	363	12 ↑
Lübben (Spreewald)	145 ⇔	131	24 ↓
Luckau	171 ↗	263	11 ↘
Märkische Heide	126 ⇔	173	6 ↑
Schenkenländchen	196 ↓	146	33 ↑
Unterspreewald	235 ↗	395	17 ↑
Landkreis Gesamt	3.010 ⇔	2.492	1.276 ↑

Grafik 4-5 Regionale Verteilung der Kauffälle im Landkreis Dahme-Spreewald



4.5 Zwangsversteigerungen

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

Die Anzahl der Vorgänge ist stark zurückgegangen (-71 %).

Tabelle 4-3 Gesamtumsatz

Jahr	Vorgänge Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2018	35 ↑	48,2	3,5 ↓
2019	24 ↓	15,6	3,1 ↓
2020	7 ↓	4,5	0,9 ↓

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

im Zwangsversteigerungsverfahren vorab durch Wertfestsetzungsbeschluss festgesetzten Verkehrswert der Immobilie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

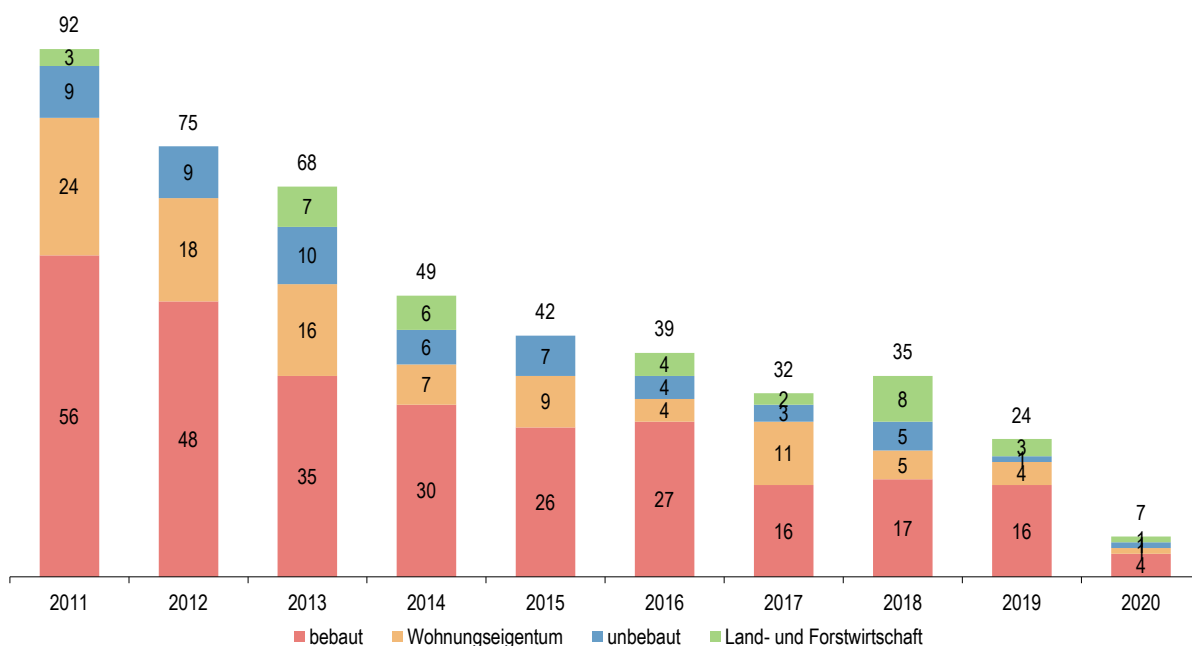
Tabelle 4-4 Zwangsversteigerungen

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 %
2018	35	5	86–190	155	17	23–282	110	8	50–1.590	257	5	85–129	105		
2019	24	1	152	-	16	7–600	128	3	127–562	344	4	136–151	144		
2020	7	1	90	-	4	45–592	197	1	152	-	1	130	-		

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

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

Grafik 4-6 Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten



4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe)

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

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

Tabelle 4-5 Umsatz Paketverkäufe

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	
2018	1	↓	0,9	3,6	↓
2019	3	↑	2,0	5,0	↑
2020	3	⇒	1,9	13,5	↑

Die Umsätze beinhalten sowohl Wohn- als auch Gewerbeobjekte.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

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

Das fünfte Jahr in Folge erreichte der Geldumsatz einen Spitzenwert, der 2020 ca. 25 % über dem des Vorjahres liegt. Damit wurde ca. ¼ des Geldumsatzes für unbebaute Bauflächen im Land Brandenburg im Landkreis Dahme-Spreewald erzielt.

Tabelle 5-1 Gesamtumsatz Bauland

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2011	804 ↓	186,5	71,9 ↑
2012	771 ↘	150,7	66,3 ↘
2013	762 ⇨	95,5	54,6 ↓
2014	846 ↑	201,1	90,9 ↑
2015	938 ↑	167,1	98,8 ↗
2016	902 ↘	197,6	150,8 ↑
2017	855 ↘	235,5	195,9 ↑
2018	865 ⇨	218,5	220,8 ↑
2019	803 ↘	270,6	331,1 ↑
2020	720 ↓	298,8	416,6 ↑

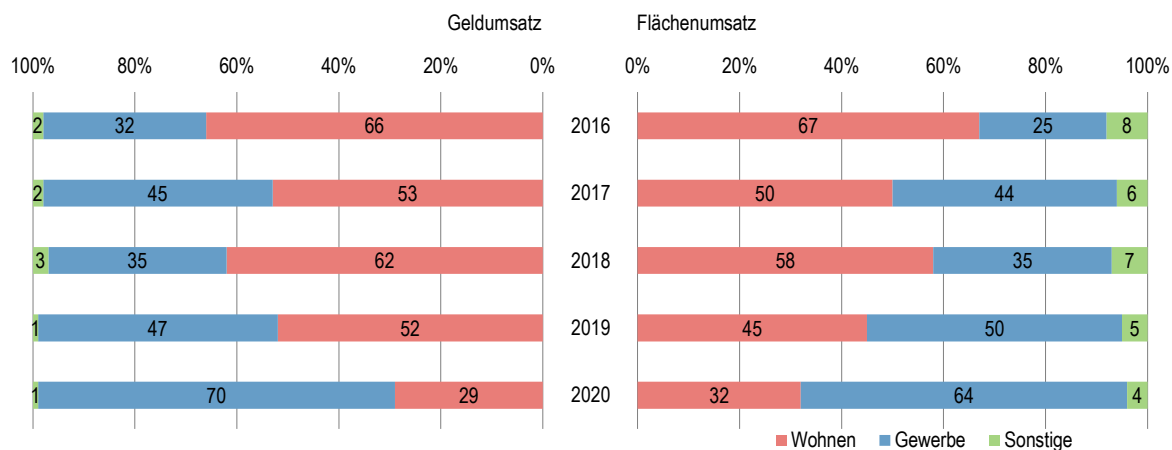
Tabelle 5-2 Umsatz Verteilung 2020

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	323 45 %	222,9 75 %	386,4 93 %
Weiterer Metropolenraum	397 55 %	75,9 25 %	30,2 7 %

85 % der Kauffälle sind für Wohnbauflächen registriert.

In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr 82 Kauffälle wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

Grafik 5-1 Unbebaute Bauflächen



Erstmals überschreitet der Flächen- und Geldumsatz für gewerblich und geschäftlich genutzte Grundstücke den für Wohnbauflächen

Tabelle 5-3 Regionale Verteilung aller Kauffälle Bauland

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl			Flächenumsatz ha			Geldumsatz 100 T €		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Berliner Umland	482	450	323	158,7	183,5	222,8	1.965	3.060	3.864
Eichwalde	13	14	10	1,1	1,3	0,6	18	33	15
Königs Wusterhausen	182	164	147	42,4	29,1	96,3	595	283	1.927
Mittenwalde	85	104	45	15,8	42,1	46,6	121	390	244
Schönefeld	81	59	37	63,2	97,3	66,1	940	2.114	1.419
Schulzendorf	45	60	34	5,0	8,3	4,9	65	123	88
Wildau	36	19	13	20,5	2,0	5,2	122	51	66
Zeuthen	40	30	37	10,7	3,4	3,1	104	66	105
Weiterer Metropolenraum	383	353	397	59,6	87,1	76,0	244	251	302
Bestensee	62	46	51	15,4	9,8	4,9	111	93	66
Heideblick	21	9	9	2,0	5,1	1,7	1	1	1
Heidensee	59	55	65	7,7	8,9	11,9	37	40	81
Lieberose/ Oberspreewald	29	24	25	5,3	3,4	3,3	4	3	6
Lübben (Spreewald)	64	45	57	7,9	4,5	16,7	29	17	45
Luckau	26	26	51	5,7	29,5	14,0	13	9	17
Märkische Heide	18	22	28	2,2	1,3	2,5	2	2	4
Schenkenländchen	62	88	55	7,3	15,7	8,0	39	72	47
Unterspreewald	42	38	56	6,3	8,9	13,0	8	14	35

Im Berichtsjahr 2020 ist erneut ein deutlicher Anstieg im Geldumsatz unbebauter Bauflächen im Berliner Umland sichtbar. Auch im Weiteren Metropolenraum steigt der Geldumsatz merklich gegenüber den beiden Vorjahren.

Erstmals seit mehreren Jahren ist sowohl bei der Anzahl der Verträge als auch beim Flächen- und Geldumsatz die Stadt Königs Wusterhausen der Spitzenreiter, gefolgt von der Gemeinde Schönefeld und der Stadt Mittenwalde. Dabei werden verteilt im Gemeindegebiet ganze Wohngebiete durch Bauträger vermarktet sowie Gewerbe- und Mischbauflächen zur Entwicklung erworben.

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

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

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

In der folgenden Auswertung sind alle baureifen Grundstücke mit einer Größe zwischen 250 und 2.000 m² ausgewertet.

Die seit 2019 deutlich sichtbare rückläufige Entwicklung der Kauffallzahlen dokumentiert eine Angebotsverknappung von Wohnbauflächen.

Tabelle 5-4 Wohnbauflächen baureif

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	
2016	525	↓	47,8	45,5	↑
2017	478	↘	42,8	48,3	↗
2018	516	↗	47,8	63,7	↑
2019	422	↓	44,9	63,1	⇒
2020	340	↓	30,8	53,2	↓

Tabelle 5-5 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Region	Kauffälle Anzahl Anteil			Flächenumsatz ha Anteil			Geldumsatz Mio € Anteil		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Berliner Umland	321	264	177	27,2	25,1	14,9	50,5	49,4	38,4
	62 %	63 %	52%	57 %	56 %	48%	79 %	78 %	72%
Weiterer Metropolraum	195	158	163	20,6	19,8	15,9	13,2	13,7	14,8
	38 %	37 %	48%	43 %	44 %	52%	21 %	22 %	28%

In der folgenden Tabelle wird die „Hitliste 2020“ der Ämter und Gemeinden mit der Menge der verkauften Bauplätze absteigend gezeigt.

Tabelle 5-6 Hitliste 2020 verkaufte Bauplätze

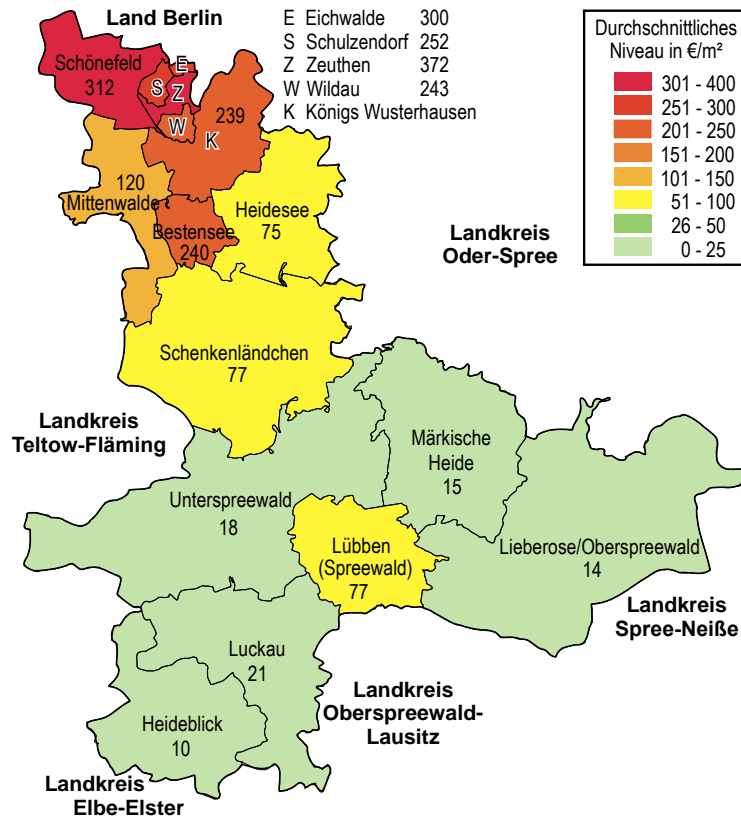
Amt/Gemeinde/ Stadt	Anzahl 2019	Anzahl 2020
Königs Wusterhausen	108	77
Bestensee	26	31
Zeuthen	23	30
Schulzendorf	45	27
Unterspreewald	15	27
Heidesee	25	25
Lübben	18	20
Schenkenländchen	34	19
Luckau	10	18
Mittenwalde	49	16
Lieberose/Oberspreewald	11	12
Schönefeld	23	12
Märkische Heide	9	9
Wildau	14	9
Eichwalde	11	6
Heideblick	2	2

5.2.1 Preisniveau

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

Das Preisniveau des Grundstücksmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist geprägt durch das Lagemerkmals „Berlinnähe“ in Verbindung mit den vorhandenen Verkehrswegen. Im weiteren Metropolenraum werden höhere Preise vor allem in der Kreisstadt Lübben, in der Gemeinde Bestensee, in einzelnen Orten im Schenkenländchen und der Stadtlage von Luckau sowie generell für Grundstücke in Uferlagen erzielt. Aufgrund der Angebotsverknappung in Verbindung mit steigenden Grundstückspreisen gelangen infrastrukturell gut erreichbare Gemeinden, wie Heidesee, Mittenwalde und Unterspreewald stärker in den Fokus Bauwilliger. Das spiegelt sich in einigen Orten bereits deutlich in den Kaufpreisen wider.

Grafik 5-2 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen 2020



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

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

In die folgende Auswertung fließen alle Kauffälle mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 1.500 m² ein. Das mittlere Baugrundstück in der jeweiligen Region ergibt sich in Auswertung der entsprechenden Kauffälle des Jahres 2020 wie folgt:

Tabelle 5-7 Durchschnittliches Baugrundstück

Region	Kauffälle Anzahl	Fläche m ² Durchschnitt	Preis €/m ² Durchschnitt
Landkreis Dahme-Spreewald	311	830	188
Berliner Umland	165	778	274
Weiterer Metropolitanraum Bestensee, Heidesee, Schenkenländchen	71	874	170
Weiterer Metropolitanraum Lübben	18	804	77
Weiterer Metropolitanraum übrige Orte	57	932	30

Grundsätzlich erzielen 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. Die Kauffälle verteilen sich auf verschiedene Orte im Berliner Umland mit Schwerpunkten in Wernsdorf und Zernsdorf.

Tabelle 5-8 Verkäufe kleiner Wohnbaugrundstücke im Berliner Umland

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche m ² Durchschnitt	Preis €/m ² Durchschnitt
2018	34	450	178
2019	29	430	196
2020	28	430	294

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

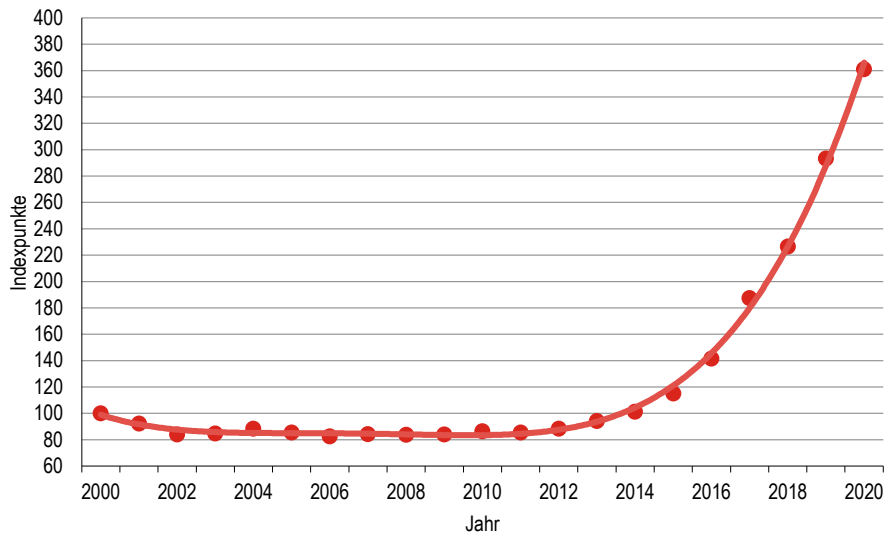
Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Im Nachfolgenden werden die Indexreihen für Wohnbauland der Bereiche Berliner Umland, Weiterer Metropolitanraum (BRW < 20 €/m²), Lübben und Luckau (BRW ≥ 20 €/m²) sowie Bestensee, Heidesee und Schenkenländchen (BRW ≥ 20 €/m²) dargestellt.

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

Tabelle 5-9 Stichprobenumfang 2000–2020

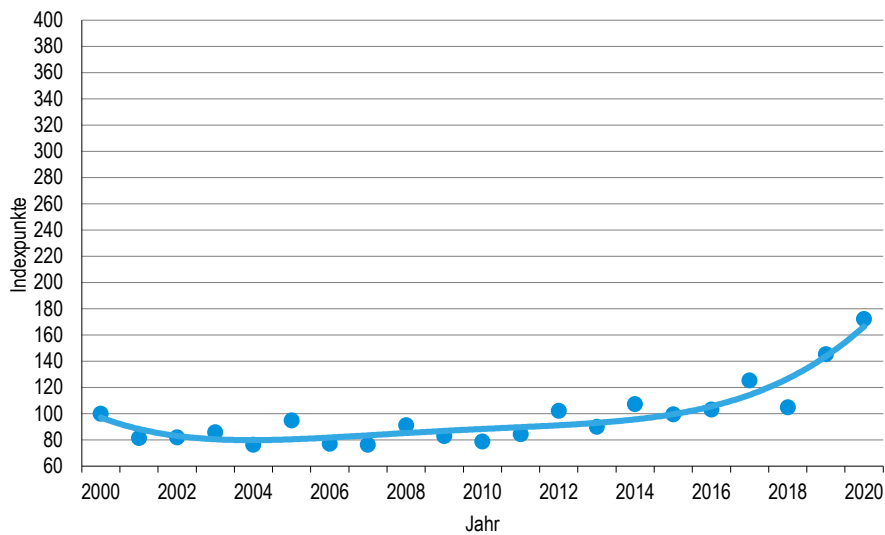
Index	Kauffälle Anzahl	Flächen m ² Spanne
Berliner Umland (BU)	5.291	350–2.000
Weiterer Metropolitanraum, BRW < 20 €/m ² (WM)	459	350–2.000
Lübben und Luckau, BRW ≥ 20 €/m ² (LN+LC)	502	350–2.000
Bestensee, Heidesee, Schenkenländchen, BRW ≥ 20 €/m ² (BHS)	1.145	350–2.000

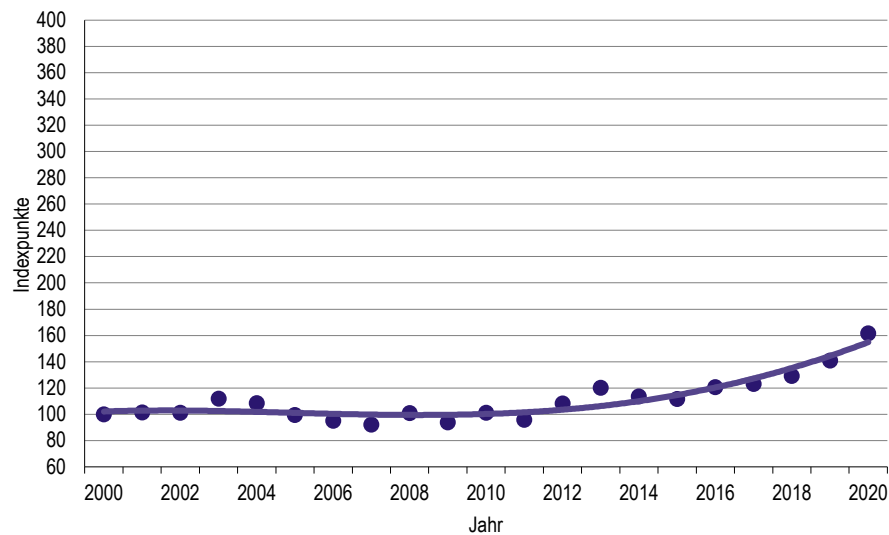
Grafik 5-3 Berliner Umland



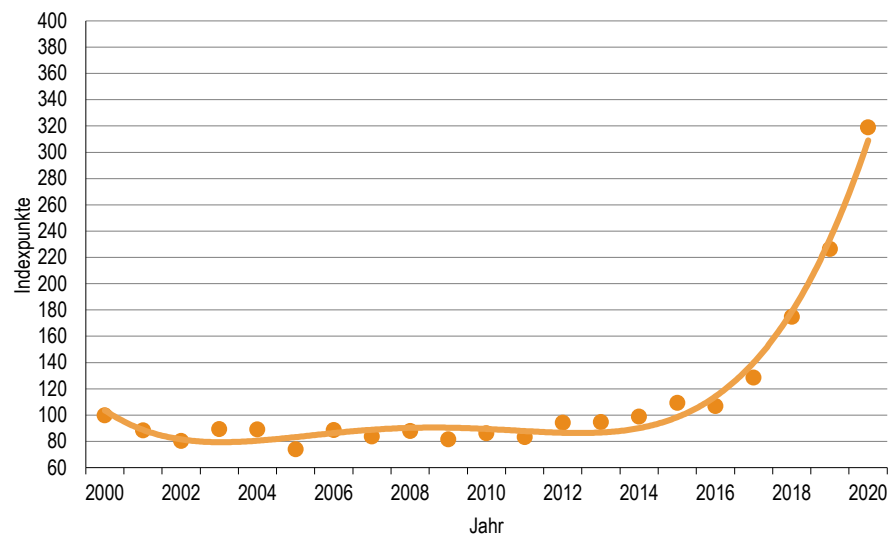
Nach anfänglichem Rückgang der Wohnbaulandpreise stabilisierte sich das Preisniveau im Berliner Umland zwischen 2002 und 2014. Zwischen 2014 und 2020 haben sich die Wohnbaulandpreise auf das 3,6-fache erhöht.

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



Grafik 5-5 Lübben und Luckau, BRW ≥ 20 €/m²

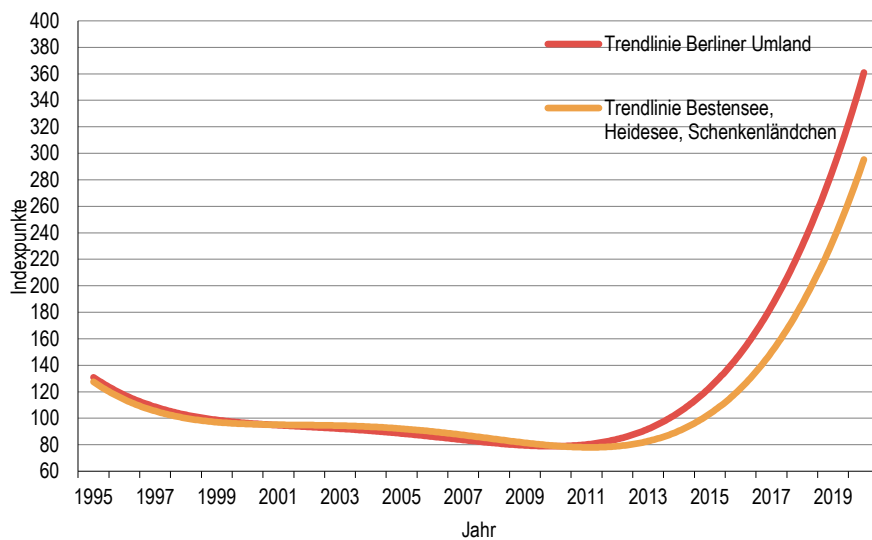
Auch im Weiteren Metropolitanraum ist ein Anstieg der Wohnbaulandpreise seit 2011 zu verzeichnen.

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 Wohnbaulandpreise stabilisiert sich das Preisniveau seit 2002. Ab 2011 sind die Wohnbaulandpreise merklich angestiegen.

In den folgenden beiden Grafiken werden die Trendlinien (Indexreihe, ausgleichende Funktion Polynom 4. Grades) zwischen 1995 und 2020 in den Gebieten Berliner Umland und Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen sowie Weiterer Metropolitanraum, Lübben und Luckau dargestellt.

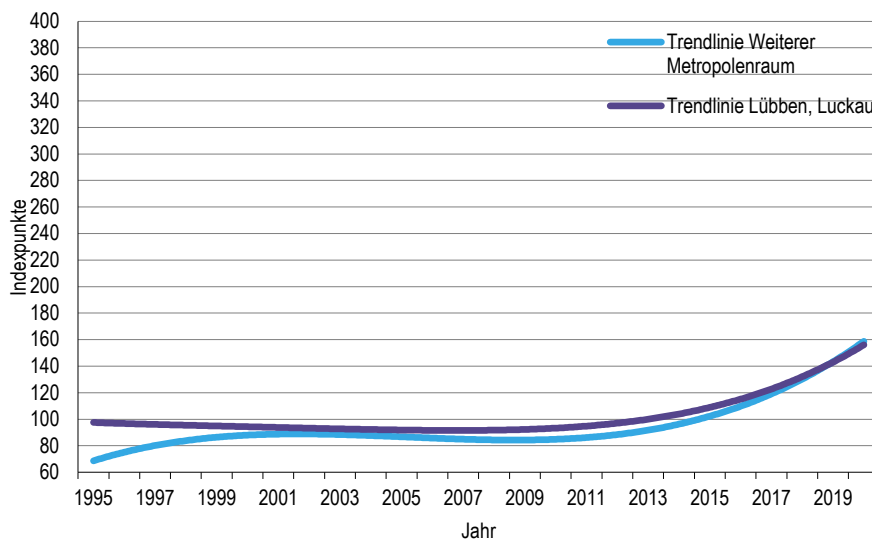
Grafik 5-7 Trendlinien Berliner Umland sowie Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen



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

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

Grafik 5-8 Trendlinien Weiterer Metropolitanraum sowie Lübben und Luckau



Bei den Trendlinien des Weiteren Metropolitanraumes sowie Lübben und Luckau ist ein ähnlicher Verlauf zwischen 2000 und 2020 festzustellen.

5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten

Seit dem Marktbericht 2002 werden Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit der Bodenwerte für Wohn- und Mischbebauung von den Grundstücksgrößen ermittelt. Seit dem Jahr 2018 wird für die Auswertgebiete der Beobachtungszeitraum auf zwei zurückliegende Jahre

eingeschränkt, um die Dynamik der Preisentwicklung zu berücksichtigen. Bei der Anwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten sollte auf das Ergebnis des Berichtsjahres zurückgegriffen werden.

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

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

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 und damit nicht anwendbar. 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.

Die Auswertung für den **Weiteren Metropolitanraum** zeigt im Untersuchungsjahr Flächenabhängigkeit.

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

Tabelle 5-10 Auswertebereiche für Flächenumrechnungskoeffizienten

	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	< 200 €/m ²	≥ 200 €/m ²	< 40 €/m ²	≥ 40 €/m ²
Bodenwertniveau	< 200 €/m ²	≥ 200 €/m ²	< 40 €/m ²	≥ 40 €/m ²
Auswerteperiodenraum	2019–2020	2019–2020	2019–2020	2019–2020
mittlere Grundstücksgröße	800 m ²	800 m ²	800 m ²	800 m ²
Stichprobenumfang	58 Kauffälle	233 Kauffälle	126 Kauffälle	102 Kauffälle

Tabelle 5-11 Flächenumrechnungskoeffizienten

Fläche m ²	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	BRW < 200 €/m ²	BRW ≥ 200 €/m ²	BRW < 40 €/m ²	BRW ≥ 40 €/m ²
250	-	1,39	-	-
300	1,19	1,33	-	-
350	1,16	1,28	-	-
400	1,13	1,23	-	-

Fläche m ²	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	BRW < 200 €/m ²	BRW ≥ 200 €/m ²	BRW < 40 €/m ²	BRW ≥ 40 €/m ²
450	1,11	1,19	1,15	-
500	1,09	1,16	1,13	1,08
550	1,07	1,13	1,10	1,06
600	1,06	1,10	1,08	1,05
650	1,04	1,07	1,06	1,03
700	1,03	1,05	1,04	1,02
750	1,01	1,02	1,02	1,01
800	1,00	1,00	1,00	1,00
850	0,99	0,98	0,98	0,99
900	0,98	0,96	0,97	0,98
950	0,97	0,94	0,95	0,97
1.000	0,96	0,92	0,94	0,96
1.050	0,95	0,91	0,93	0,96
1.100	0,94	0,89	0,91	0,95
1.150	0,93	0,88	0,90	0,94
1.200	0,92	0,86	0,89	0,93
1.250	0,91	0,85	0,88	0,93
1.300	0,91	0,84	0,87	0,92
1.350	0,90	0,82	0,86	0,92
1.400	0,89	0,81	0,85	0,91
1.450	0,89	0,80	0,84	0,90
1.500	0,88	0,79	0,83	0,90
1.550	0,87	0,78	0,82	0,89
1.600	0,87	0,77	0,81	0,89
1.650	0,86	0,76	0,81	0,88
1.700	0,85	0,74	0,80	0,88
1.750	0,85	0,74	0,79	0,87
1.800	0,84	0,73	0,78	0,87
1.850	0,84	0,72	0,77	0,86
1.900	0,83	-	0,77	0,86
1.950	0,83	-	0,76	0,86
2.000	0,82	-	0,75	-

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Anwendungsbeispiel:

gegeben: Bodenrichtwert aus Weiterer Metropolenraum:
 $\frac{50 \text{ B}}{W f600}$ bedeutet: 50 €/m² bezogen auf 600 m² Wohnbaulandfläche
 gesucht: Bodenwert für 1.000 m²

Lösungsweg:

Passende Umrechnungskoeffizienten aus der Tabelle Flächenumrechnungskoeffizienten entnehmen:

für 600 m² = 1,05

für 1.000 m² = 0,96

Berechnung des Bodenwertes für 1.000 m²: $0,96/1,05 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = 45,71 \text{ €/m}^2$

5.2.4 Ufergrundstücke

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

Die Topographie des Landkreises Dahme-Spreewald ist zu etwa 4 %, das entspricht 92 km², durch Wasserflächen geprägt. Uferlagen am Dahme-Spree-Gewässernetz bieten dem Erwerber eine Anbindung über Wasserstraßen in weite Teile des Landes.

Um die Aussagekraft zu erhöhen, werden 48 Grundstücke aus dem Zeitraum 2016 bis 2020 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. Für die zur Auswertung benutzten Daten wurde keine Größenanpassung anhand der Flächenumrechnungskoeffizienten vorgenommen. Von 48 zur Verfügung stehenden Vertragsobjekten weisen 40 eine Grundstücksgröße über 1.000 m² auf.

Tabelle 5-12 Ufergrundstücke 2016–2020

Grundstücksfläche* m ²	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
500–1.000	100–822	3,8	8
1.001–2.000	104–774	3,7	28
2.001–3.500	150–494	2,7	12

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

Tabelle 5-13 Entwicklung der Faktoren

Entwicklung der Faktoren	Grundstücksfläche m ²			
	500–1.000	1.001–2.000	2.001–4.500	2.001–3.500
2014–2018	2,7	3,9	2,6	-
2015–2019	3,0	3,6	3,0	-
2016–2020	3,8	3,7	-	2,7

Tabelle 5-14 Abhängigkeit der Faktoren vom Bodenrichtwertniveau 2016–2020

Bodenrichtwertniveau €/m ²	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
≤ 40	104–466	2,7	6
41–100	100–822	3,9	28
> 100	192–463	3,0	14

Die ausgewerteten Kauffälle wurden auf signifikante Abhängigkeiten zwischen der Höhe des erzielten Kaufpreises und der Lage des Gewässers untersucht. Hintergrund der Analyse ist die Frage, ob der Erwerber bereit ist, für Grundstücke an Gewässern mit Anbindung an eine Wasserstraße höhere Preise zu bezahlen als für Grundstücke an Gewässern ohne Anbindung an eine Wasserstraße. Im Ergebnis der Analyse werden für Ufergrundstücke an einer Wasserstraße (40 Kauffälle) Kaufpreise mit einem durchschnittlichen Faktor von 3,5 zum Bodenrichtwert ermittelt. Der durchschnittliche Faktor für Ufergrundstücke ohne Wasserstraßenanbindung (acht Kauffälle) unterschreitet dieses Niveau. Der Faktor liegt hier bei 2,6 zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland.

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

5.2.5 Seenah Grundstücke

Seenah Grundstücke verfügen über keinen eigenen individuellen Zugang zum Gewässer. Ihre Lage innerhalb einer gewässernahen Bodenrichtwertzone ist jedoch deutlich besser (z. B. Seeblick) als ein für diese Bodenrichtwertzone typisches Grundstück. Die Entfernung zwischen Grundstück und Gewässer beträgt nicht mehr als 300 m Luftlinie und schließt nur Grundstücke bis zur zweiten Baureihe vom Gewässer ein. Die Attraktivität des Immobilienstandortes ist nicht ausschließlich von der topographischen Lage abhängig. Auch differenzierte persönliche Standortkriterien der Erwerber, wie individuelle Zugangsmöglichkeiten über Wegerechte oder Pachtverträge an das nah gelegene Ufer, öffentliche Badestellen am Gewässer, Wassersportmöglichkeiten in der Nachbarschaft u.a. können mit unterschiedlicher Intensität auf den Kaufpreis eines seenahen Grundstücks wirken.

Für den Auswertzeitraum 2016 bis 2020 stehen 96 Kauffälle zur Auswertung zur Verfügung. Davon entfallen neun Kauffälle auf das Jahr 2020. In die Analyse fließen selbständig bebaubare Grundstücke mit einer Größe von 500 bis 2.000 m² ein. Aus den vorliegenden Daten konnte ein Wertfaktor von 1,7 zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland ermittelt werden

(Spanne Wertfaktor 0,3 bis 4,5). Für die zur Auswertung herangezogenen Kauffälle wurde keine Größenanpassung anhand der Flächenumrechnungskoeffizienten vorgenommen.

Das Preisniveau bleibt deutlich hinter dem für direkte Uferlagen zurück.

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

Geschosswohnungsbau

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

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

Bis 2012 wurden in diesem Teilmarkt nur einzelne Bauvorhaben nahezu ausschließlich von örtlich ansässigen, kommunalen Wohnungsbaugesellschaften auf eigenen Grundstücken realisiert. Besonders in Königs Wusterhausen, Schönefeld und Wildau haben sich Investitionen im Geschosswohnungsbau in den letzten Jahren sichtbar verstärkt. Neben den lokalen Wohnungsunternehmen treten seit ca. 2013 vermehrt freie Wohnungsunternehmen oder Privatpersonen als Bauträger auf.

Zum Zeitpunkt der Vertragsauswertung gelingt es häufig nicht, qualifizierte Informationen über Zweck, Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung zu erhalten.

Tabelle 5-15 Geschosswohnungsbau

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
2016	17	8,6	19.766
2017	5	1,0	3.535
2018	9	2,5	6.519
2019	5	9,2	43.275
2020	18	5,1	19.901

Die Kauffälle für Mehrfamilienhäuser verteilen sich mehrheitlich auf verschiedene Ortsteile der Stadt Königs Wusterhausen bzw. die Stadt Mittenwalde.

Tabelle 5-16

2020	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
Berliner Umland	14	4,5	19.250
Weiterer Metropolenraum	4	0,6	651

Wohn- und Geschäftsgrundstücke

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

Tabelle 5-17 Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
2016	4	0,3	146
2017	0	-	-
2018	2	0,3	1.502
2019	0	-	-
2020	2	0,1	408

5.4 Bauland für Gewerbe

Bei Kauffällen für Gewerbeflächen ist oft aus dem Vertrag nicht zu entnehmen, welche Gewerbeat auf dem Grundstück realisiert wird.

Der Geld- und Flächenumsatz in 2020 ist geprägt durch drei Kauffälle im Berliner Umland, bei denen größere Flächen verschiedener Bebauungspläne (1,5 bis 4,2 ha) durch Projektentwickler erworben wurden. Außerdem wurden erneut Flächen im Technologiepark Funkerberg in Königs Wusterhausen in unterschiedlichen Branchen erworben. Die übrigen Kaufverträge für Gewerbeflächen wurden für verschiedene Nutzungen registriert.

Tabelle 5-18

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2011	27 ↑	28,0	24,7 ↑
2012	15 ↓	13,9	12,6 ↓
2013	18 ↑	8,7	3,6 ↓
2014	22 ↑	26,2	14,3 ↑
2015	16 ↓	11,2	6,2 ↓
2016	31 ↑	27,1	43,4 ↑
2017	28 ↘	29,4	28,4 ↓
2018	21 ↓	31,3	38,2 ↑
2019	23 ↗	41,9	54,4 ↑
2020	30 ↑	87,4	169,1 ↑

Tabelle 5-19

2020	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	20	77,9	166,2
Weiterer Metropolitanraum	10	9,5	2,9

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

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

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

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 2011 bis 2020 und der prozentuale Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtumsatz der unbebauten Flächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5-20 Umsatz Bauerwartungsland und Rohbauland

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	
2011	31	⇒	72,6	16,3	↑
2012	37	↑	53,3	18,7	↑
2013	27	↓	10,4	2,8	↓
2014	41	↑	70,3	19,0	↑
2015	47	↑	60,8	22,7	↑
2016	36	↓	47,0	21,1	↔
2017	41	↑	62,8	42,8	↑
2018	38	↔	73,5	77,4	↑
2019	58	↑	104,5	133,1	↑
2020	45	↓	122,5	134,2	⇒

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.

Tabelle 5-21 Bauerwartungsland und Rohbauland für Wohn- und Gewerbeflächen

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio €					
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe				
2011	20	↓	9	↑	26,1	46,1	6,8	↑	9,5	↑
2012	21	⇒	9	⇒	8,8	10,8	3,7	↓	3,5	↓
2013	20	↔	3	↓	4,5	3,2	1,3	↓	0,8	↓
2014	28	↑	10	↑	18,6	50,3	7,2	↑	11,3	↑

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio €	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
2015	31 ↑	11 ⇔	35,2	25,3	18,3 ↑	4,2 ↓
2016	26 ↓	5 ↓	29,4	12,4	16,9 ⇔	3,0 ↓
2017	26 ⇔	11 ↑	26,0	34,1	22,3 ↑	19,0 ↑
2018	23 ↓	15 ↑	30,7	42,8	30,1 ↑	47,3 ↑
2019	43 ↑	13 ⇔	55,6	48,2	115,3 ↑	17,7 ↓
2020	21 ↓	14 ⇔	25,4	92,4	19,4 ↓	113,7 ↑

In der Regel wird bei der Auswertung der Kaufverträge die Darstellung im Flächennutzungsplan oder im Bebauungsplan in Aufstellung der Einordnung zugrunde gelegt. Die Verkäufe von werdendem Bauland für Wohnbauflächen verteilen sich über das gesamte Kreisgebiet. 64 % der Verkäufe (73 % des Geldumsatzes) mit geplanter gewerblicher Nutzung sind in der Gemeinde Schönefeld registriert.

Für Grundstücke mit gewerblicher Zweckbestimmung können regelmäßig keine konkreten Nutzungen in Erfahrung gebracht werden.

Die Analyse der Kauffälle in den Zustandsstufen Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum baureifen Land erfolgt auf der Basis vergleichbarer Bodenrichtwerte. Für den Betrachtungszeitraum 2016 bis 2020 werden nur Kauffälle mit Flächen über 1.000 m² in die Auswertung einbezogen. Dabei werden mehrfach Kaufpreise erzielt, die über 100 % zum vergleichbaren angrenzenden Bodenrichtwert für baureifes Land liegen. Deswegen wird unter Einbeziehung der Ausreißer der Median angegeben. Die Streuung der Wertverhältnisse ist groß.

Eine belastbare Auswertung zu Netto- oder Brutorohbauland ist in der Regel nicht möglich.

Nach Auskunft der Bauleit- und strategischen Planung des Landkreises Dahme-Spreewald wurden im Jahr 2020 Genehmigungen für vier Bebauungspläne (2019: 15) und fünf Änderungen von Flächennutzungsplänen bzw. Bebauungsplänen (2019: fünf) erteilt. Der flächenmäßig größte Bebauungsplan wurde für Wohnbebauung in der Stadt Königs Wusterhausen genehmigt. Bezogen auf die Fläche folgen Bebauungspläne für verschiedene Freizeiteinrichtungen und Gewerbestandorte. Bebauungspläne und Änderungen zu vorhandenen Bebauungsplänen, die aus rechtskräftigen Flächennutzungsplänen abgeleitet wurden, unterliegen keiner Genehmigungspflicht und können daher in Bezug auf Fläche und Anzahl nicht aufgeführt werden.

Tabelle 5-22 Wertverhältnisse 2016–2020

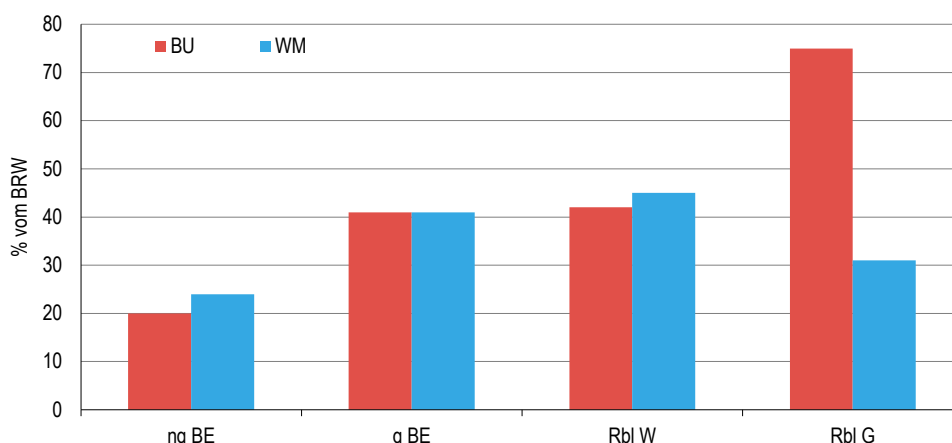
Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Median
nicht qualifizierte Bauerwartung	BU	19	5–35	20
	WM	11	16–33	24
qualifizierte Bauerwartung	BU	49	8–200	41
	WM	27	13–183	41

Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Median
Rohbauland Wohnen	BU	43	27–197	42
	WM	22	15–97	45
Rohbauland Gewerbe	BU	11	7–163	75
	WM	2	26–35	31

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

In der Kategorie Rohbauland Gewerbe Weiterer Metropolitanraum konnten seit 2017 keine Verträge in die Auswertung einbezogen werden.

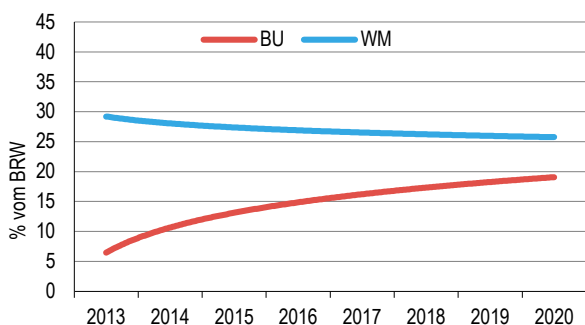
Grafik 5-9 Werdendes Bauland 2016–2020



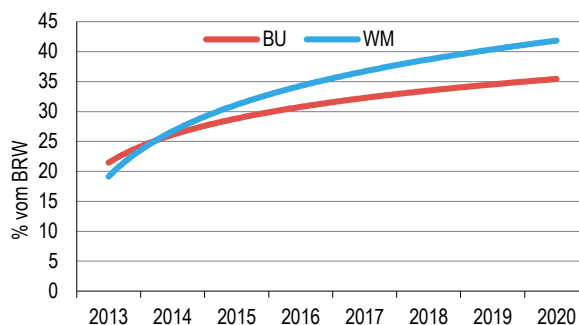
Abkürzungen: BRW = Bodenrichtwert für Bauland; BU = Berliner Umland; WM = Weiterer Metropolitanraum; nq BE = nicht qualifizierte Bauerwartung; q BE = qualifizierte Bauerwartung; Rbl W = Rohbauland Wohnen; Rbl G = Rohbauland Gewerbe

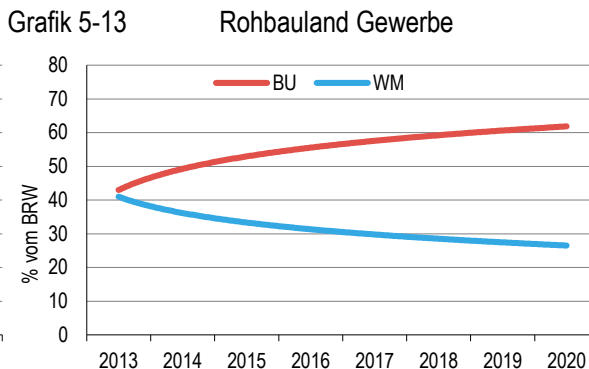
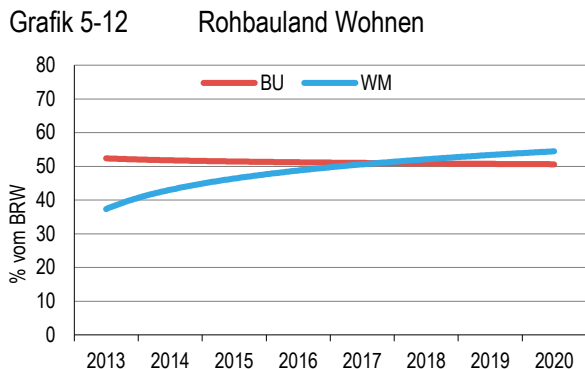
Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Entwicklung der jährlichen Mittelwerte für Bauerwartungs- und Rohbauland in den vergangenen acht Jahren.

Grafik 5-10 nicht qualifizierte Bauerwartung



Grafik 5-11 qualifizierte Bauerwartung





Bei den nachfolgend aufgeführten Kauffällen handelt es sich um ungeordnete baunutzungsreife Flächen. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Die äußere Erschließung ist vorhanden, laut Bebauungsplan ist keine weitere öffentliche Erschließung festgesetzt. Es werden größere Flächen mit mindestens 2.500 m² ausgewertet, bei denen nach der Grundstücksform eine weitere Aufteilung zu erwarten ist oder mehrere Baukörper errichtet werden können. Beispielsweise werden ganze Baufelder veräußert, welche anschließend real geteilt werden. Außerdem werden hier Kauffälle erfasst, bei denen mehrere Bauflächen gemeinsam veräußert werden. In der Mehrheit handelt es sich bei Erwerber und Veräußerer um juristische Personen, wie Bauträger oder Investoren.

Tabelle 5-23 Ungeordnete baunutzungsreife Flächen 2020

Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Mittel Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
Bauland ungeordnet	BU	12	6,5 0,6–38,6	85–293	181
	WM	4	1,4 0,3–3,1	58–113	85

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Ver- und Entsorgung

Die Kategorie Ver- und Entsorgung umfasst Grundstücke für Elektro-, Gas- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung. Als Erwerber treten sowohl öffentliche als auch private Betreiber auf. In den Jahren 2018 bis 2020 wurden drei Verkaufsfälle von Ver- und Entsorgungsgrundstücken registriert, wobei ein Kauffall auf das Jahr 2020 entfällt.

Tabelle 5-24

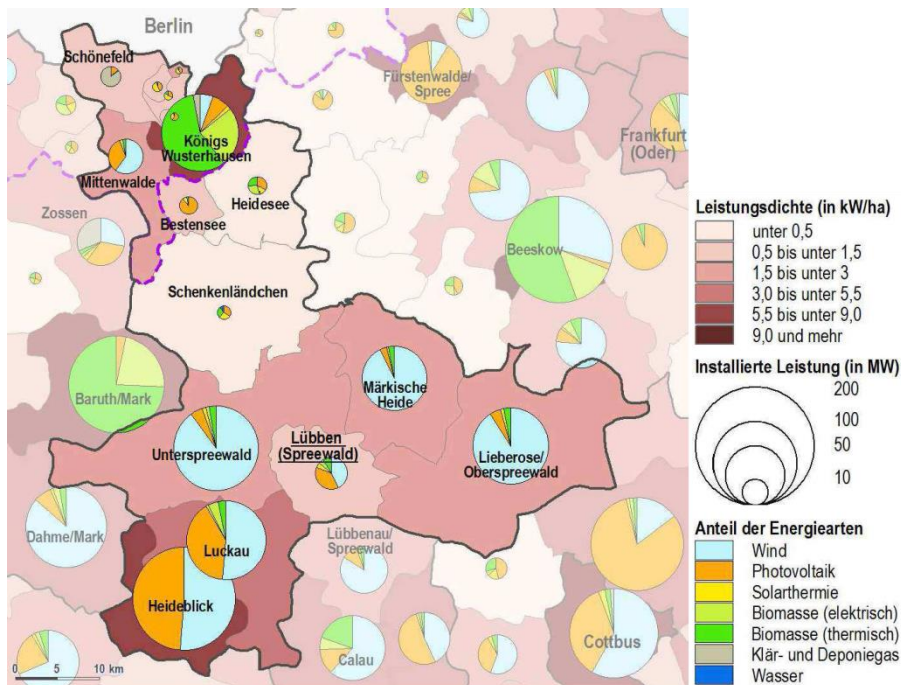
Jahr	Nutzung	Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2018–2020	Elektro- und Gasversorgung, Abwasserentsorgung	3	2.000-5.000	10,00–36,50 Ø 21,18

5.6.2 Regenerative Energien

Unter erneuerbarer oder auch regenerativer Energie bzw. alternativer Energie versteht man für den Menschen nutzbare Energieformen, die auf Quellen basieren, die zumindest nach menschlichem Ermessen unerschöpflich sind und die durch Abzweigung von nutzbaren Kräften aus ohnehin stattfindenden, natürlichen Prozessen gewonnen werden.²² Zu ihnen zählen Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlung, Erdwärme und nachwachsende Rohstoffe.

Im Landkreis Dahme-Spreewald ist die Gewinnung von erneuerbaren Energien wie folgt verteilt.²³

Grafik 5-14



5.6.2.1 Windenergieanlagen

Tabelle 5-25 Preisniveau Flächen für Windenergieanlagen 2016–2020

Region	Anzahl	Anzahl 2020	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	0	0	-	-
Weiterer Metropolenraum	3	0	0,86–10,22	4,14

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 Betrieben werden übernommen.

²² <http://www.stromversorger-energieversorger.de/erneuerbare-energien.php>

²³ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015, Leistung erneuerbaren Energien 2013

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

5.6.2.2 Fotovoltaikanlagen

Tabelle 5-26 Preisniveau Flächen für Fotovoltaikanlagen 2016–2020

Region	Anzahl	Anzahl 2020	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	1	0	-	3,50
Weiterer Metropolitanraum	9	3	0,37–5,00	2,21

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

5.6.2.3 Biogasanlagen

Tabelle 5-27 Preisniveau Biogasanlagen 2016–2020

Region	Anzahl	Anzahl 2020	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	0	-	-	-
Weiterer Metropolitanraum	1	1	-	25,00

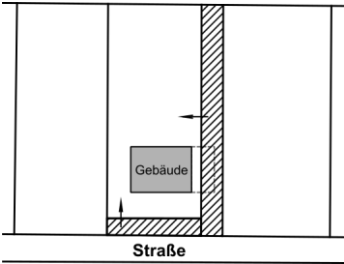
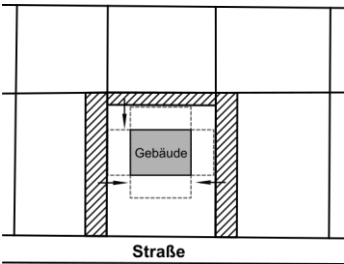
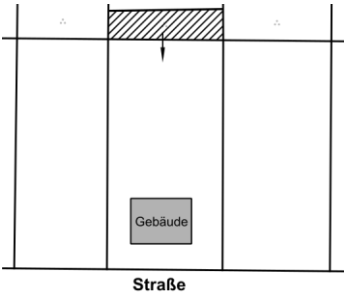
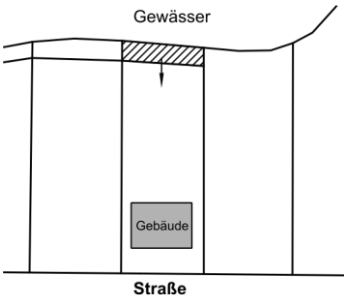
5.6.3 Arrondierungsflächen

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

Im Auswertzeitraum 2020 konnten 62 Kauffälle von Flächen zur Erweiterung bestehender Grundstücke verzeichnet werden.

Arrondierungskäufe wurden in den verschiedensten Grundstücksarten getätigt. Auf einer Un- tersuchung des Teilmarktes durch den Gutachterausschuss basiert die nachfolgende Ablei- tung der Preisspannen bei Grundstückszukäufen. Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren, werden die Daten der Berichtsjahre 2016 bis 2020 zusammengefasst.

Tabelle 5-28 Arrondierungsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Fläche m ² Spanne, Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne, Durchschnitt	Beispiel
Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
Teilflächen, die baurechtlich notwendig sind	≤ 100 99	9–228 Ø 88	
	101–700 96	8–158 Ø 86	
Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland sind (Flächen, welche die bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen (z.B. Anbauten...) oder als Funktionsflächen dienen (z.B. Stellplatz...))	≤ 100 34	12–200 Ø 83	
	101–700 41	10–183 Ø 88	
Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig und baurechtlich kein Bauland sind (Garten- und Hinterland)	≤ 100 14	3–100 Ø 44	
	101–1.000 47	1–83 Ø 33	
Arrondierungen zu Ufergrundstücken*			
Teilflächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern	≤ 100 10	80–804 Ø 285	
	101–700 4	88–160 Ø 121	

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

Abkürzung: BRW = Bodenrichtwert für Bauland

5.6.4 Bestandsschutz

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.

Zum Stichtag 31.12.2020 wurden Bodenrichtwerte für Außenbereichslagen im Landkreis Dahme-Spreewald ermittelt. Dazu gehören Gebiete im Berliner Umland, z.B. die Gemeinden Zeuthen und Eichwalde sowie Schulzendorf und Schönefeld, die Städte Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Wildau. Im Weiteren Metropolenraum umfasst die Ausweisung von Bodenrichtwerten im Außenbereich Gebiete u.a. in den Gemeinden Bestensee und Heidensee, den Ämtern Schenkenländchen und Unterspreewald sowie der Stadt Lübben.

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte für Außenbereichslagen erfolgt über das Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ im Internet. Daher wird ab diesem Berichtsjahr auf die Angabe von Mittelwerten verzichtet.

5.6.5 Erholungsflächen

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

Tabelle 5-29 Umsatz Erholungsflächen

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2016	49 ↑	14,0	1,8 ↑
2017	71 ↑	11,8	1,8 ⇒
2018	43 ↓	8,4	2,2 ↑
2019	58 ↑	5,8	1,2 ↓
2020	38 ↓	7,0	2,4 ↑

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 34 % gefallen, wobei der Flächenumsatz mit 21 % und der Geldumsatz mit 100 % eine deutliche Steigerung aufweisen.

Nach einer Auswertung der räumlichen Verteilung der Erwerbsvorgänge, sind 29 % der Kaufverträge dem Berliner Umland und 71 % der Kaufverträge dem Weiteren Metropolenraum zuzuordnen.

Nachgefragt sind Standorte im Amt Schenkenländchen, der Gemeinde Heidensee sowie Standorte in den Städten Mittenwalde und Königs Wusterhausen.

Bodenrichtwerte für Erholungsgrundstücke geben eine Orientierung am Grundstücksmarkt für Interessierte. Für 28 Gebiete im Landkreis Dahme-Spreewald werden Bodenrichtwerte für Erholung ausgewiesen, ohne dass zwingend eine planungsrechtliche Festsetzung für Erholungsnutzung vorliegt. Die Bodenrichtwerte variieren zwischen 5,- €/m² in Bornsdorf (Gemeinde Heideblick) und 70,- €/m² in Bestensee (Gemeinde Bestensee).

Grundstücke, die nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) genutzt werden, sind nicht registriert.

5.6.6 Campingplätze

Tabelle 5-30

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2011–2020	11	0,01–9,4	1,53–13,00 Ø 4,13

Seit Beginn der Auswertung von Verkäufen von Campingplatzflächen hat sich immer wieder gezeigt, dass teilweise aufstehende Gebäude mit unterschiedlichem Nutzungszweck ohne gesonderte preisliche Ausweisung mit veräußert wurden. Im Berichtsjahr wurde kein Kauffall registriert.

5.6.7 Gemeinbedarfsflächen

Als Gemeinbedarfsflächen werden öffentliche Flächen, die der Allgemeinheit dienen, erfasst. Auf diesen Flächen werden Anlagen oder Einrichtungen zur öffentlichen Nutzung errichtet, wie beispielsweise Schulen, Kirchen oder kulturelle Einrichtungen aber auch Rettungs- und Feuerwachen. Die Gemeinbedarfsflächen werden in zwei Bereiche unterteilt. Die erste Kategorie sind Neuerwerbsflächen, die bisher nicht als Gemeinbedarf genutzt wurden, diesem aber nach dem Verkauf zugeführt werden sollen. Die zweite Gruppe stellen Flächen dar, die seit jeher als Gemeinbedarf genutzt wurden, aber noch nicht im Eigentum der öffentlichen Hand waren. Die Auswertungen wurden für die Jahre 2018 bis 2020 durchgeführt und das jeweilige Verhältnis der Kaufpreise zum maßgeblichen Bodenrichtwert für Bauland ermittelt.

Werdender Gemeinbedarf

Tabelle 5-31 Werdender Gemeinbedarf (Neuerwerb)

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² , Spanne Durchschnitt	Preis % vom BRW, Spanne, Durchschnitt	Vorwir- kung	Geplante Nutzung
2018–2020	4	0,05–0,52	16,00–613,50 Ø 252,93	67–153 Ø 119	Bauland	Feuerwache, Schule, Spiel- platz

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Im Auswertungszeitraum 2018 bis 2020 wurden insgesamt vier auswertbare Kauffälle, davon zwei Kauffälle aus dem Jahre 2020, registriert. Ein Kauffall mit der Vorwirkung Fläche der Land- und Forstwirtschaft wurde in die obige Auswertung nicht miteinbezogen.

Im Außenbereich erfolgt die Preisbildung für werdende Gemeinbedarfsflächen häufig in Anlehnung an die Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftliche Flächen.

5.7.2 Sondergebiete Erholung

Tabelle 5-34

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2016	2	4,5 und 7,5
2017	0	-
2018	4	5,2 bis 7,5
2019	2	4,5 und 6,0
2020	0	-

5.7.3 Gewerbeflächen

Tabelle 5-35

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2016	2	4,0 und 6,0
2017	0	-
2018	0	-
2019	1	5,0
2020	7	3,0 bis 7,0 Ø 5,6

5.7.4 Sonstige Flächen (Gemeinbedarf)

Tabelle 5-36

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2016	0	-
2017	1	2,0*
2018	2	4,0* und 4,5**
2019	0	-
2020	0	-

* Gemeinbedarf, ** private Grünflächen

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Die land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Dahme-Spreewald beträgt im Berichtszeitraum laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster insgesamt 191.120 ha. Das sind 84 % der Gesamtläche des Landkreises. Davon entfallen auf Forstflächen 103.301 ha (54 %), auf Ackerland 59.376 ha (31 %) und auf Grünland 28.443 ha (15 %).

Mit 501 Kauffällen blieb die Anzahl der Kauffälle annähernd gleich (+3 %). Der größte Flächenumsatz am Gesamtmarkt (67 %) wird weiterhin durch die Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erzielt. Im Jahr 2020 ist der Flächenumsatz mit 1.672 ha (-8 %) leicht gesunken und liegt rund 140 ha unter dem Vorjahresumsatz. Dem entgegen steht mit 14,4 Millionen € (+15 %) ein starker Anstieg beim Geldumsatz. Dieser macht jedoch nur einen Umsatzanteil von 1,1 % am Gesamtmarkt aus.

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

Tabelle 6-1 Gesamtumsatz Land- und Forstwirtschaft

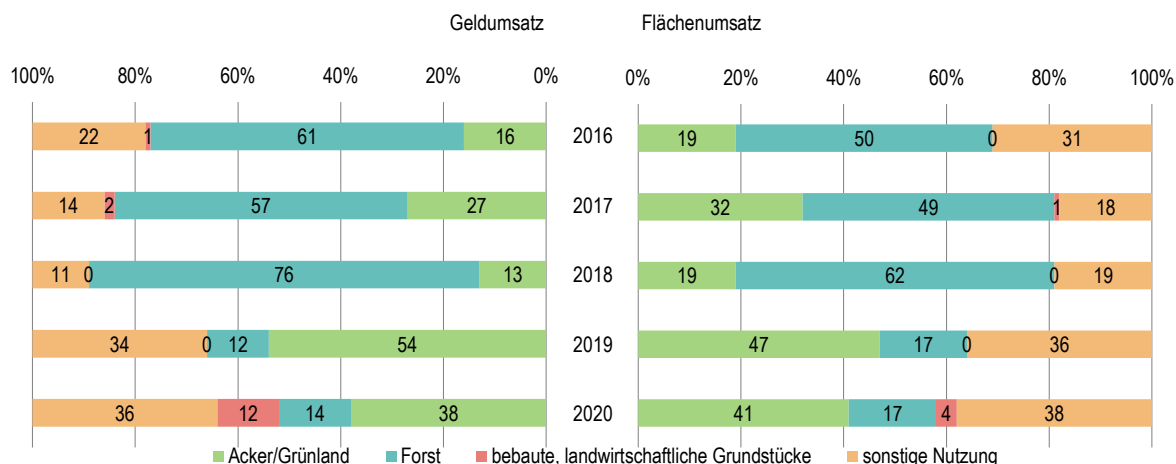
Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2016	467 ↓	2.180 ↗	14,9 ↑
2017	479 →	2.464 ↑	20,5 ↑
2018	390 ↓	2.224 ↗	21,4 ↗
2019	487 ↑	1.812 ↓	12,5 ↓
2020	501 →	1.672 ↗	14,4 ↑

Kauffälle nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) oder dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) finden wegen besonderer Vertragsbedingungen zur Analyse des Teilmarktes keine Berücksichtigung. Im Berichtsjahr wurde nur ein Kaufvertrag dieser Kategorien registriert.

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

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

Grafik 6-1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen



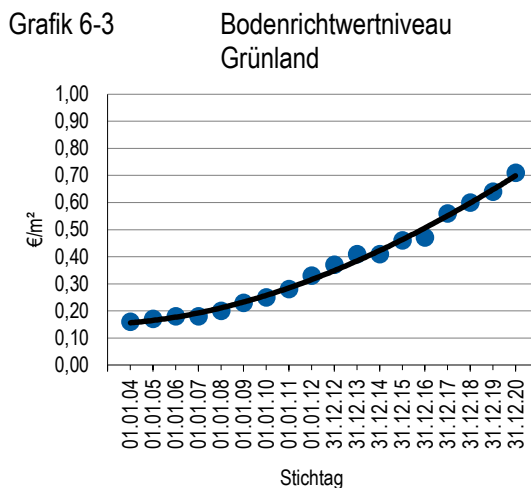
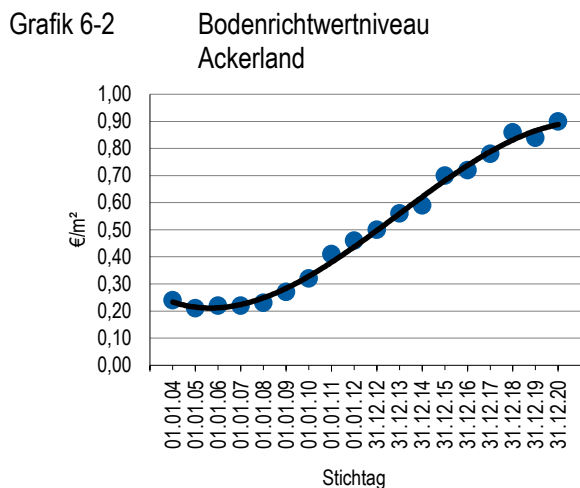
Von 501 Kauffällen wurden 137 Kaufverträge reiner Ackerflächen, 75 Kaufverträge reiner Grünlandflächen und 114 Kaufverträge reiner Forstflächen registriert. Den größten Flächenanteil nehmen dabei Ackerflächen mit ca. 385 ha ein. Auch beim Geldumsatz dominieren die reinen Ackerflächen mit ca. 3,5 Millionen €. Die sonstigen Nutzungen repräsentieren Kauffälle gemischt genutzter land- und forstwirtschaftlicher Flächen, die sich nicht eindeutig einer Kategorie zuordnen lassen. Unter bebauten, landwirtschaftlichen Grundstücken werden Kaufverträge erfasst, die mit landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden bebaut sind und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

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

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



6.2.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-2 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte €/m ²			
	Ackerland		Grünland	
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020
Berliner Umland innerhalb A-Ring	1,60	1,60	1,30	1,30
Berliner Umland außerhalb A-Ring	0,90	1,00	0,60	0,80
Schenkenländchen	0,60	0,70	0,45	0,50
Golßen	0,80	1,00	0,50	0,65
Luckau	1,00	0,95	0,80	0,65
Spreewald	0,50	0,50	0,40	0,50
Lieberose	0,50	0,55	0,45	0,55

A-Ring = Autobahnring A 10

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

Der Anteil der im Jahr 2020 erfassten Kauffälle der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) am gesamten landwirtschaftlichen Bodenmarkt des Landkreises erreichte 13 %.

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

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von

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

wurde auf der Basis von 219 Kauffällen der letzten drei Jahre (2018 bis 2020) untersucht. Die mittlere Flächengröße lag bei ca. 3,2 ha und die mittlere Ackerzahl bei 28.

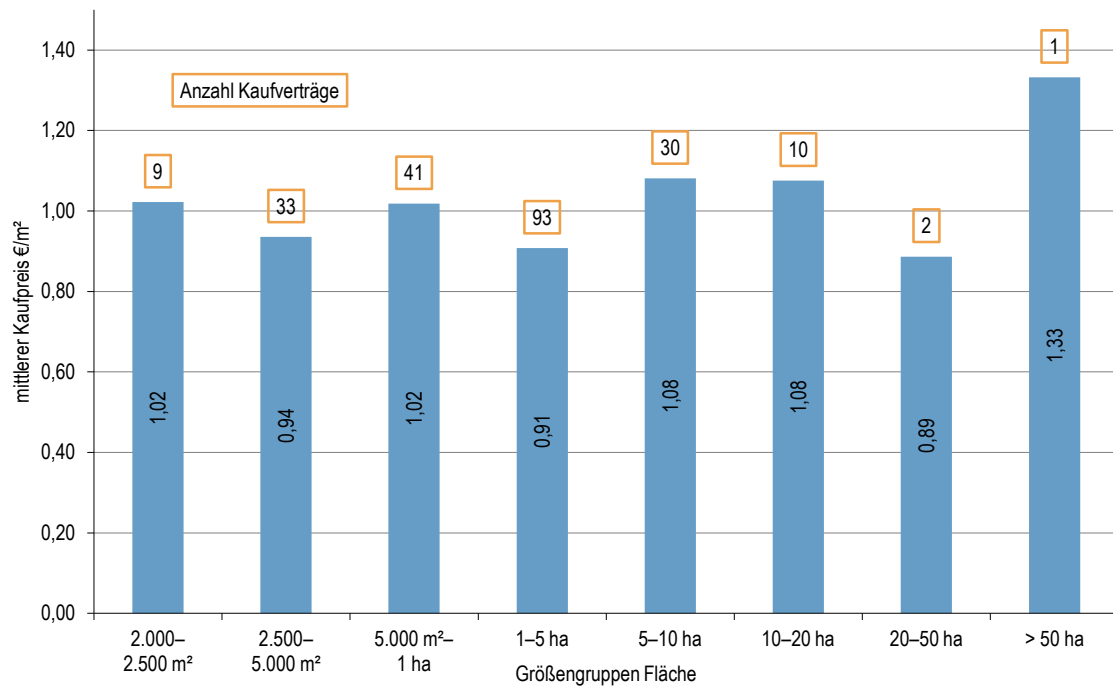
Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße

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 0,90 €/m².

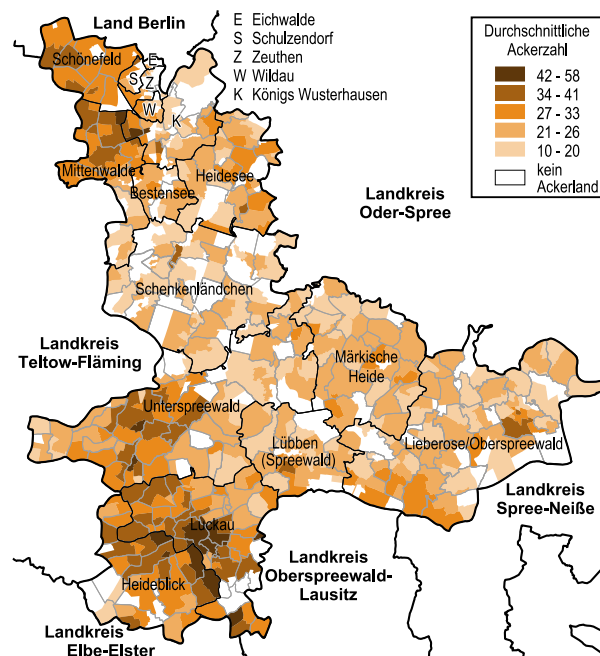
Das vorliegende Ergebnis lässt weiterhin keine signifikante Flächenabhängigkeit erkennen.

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

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

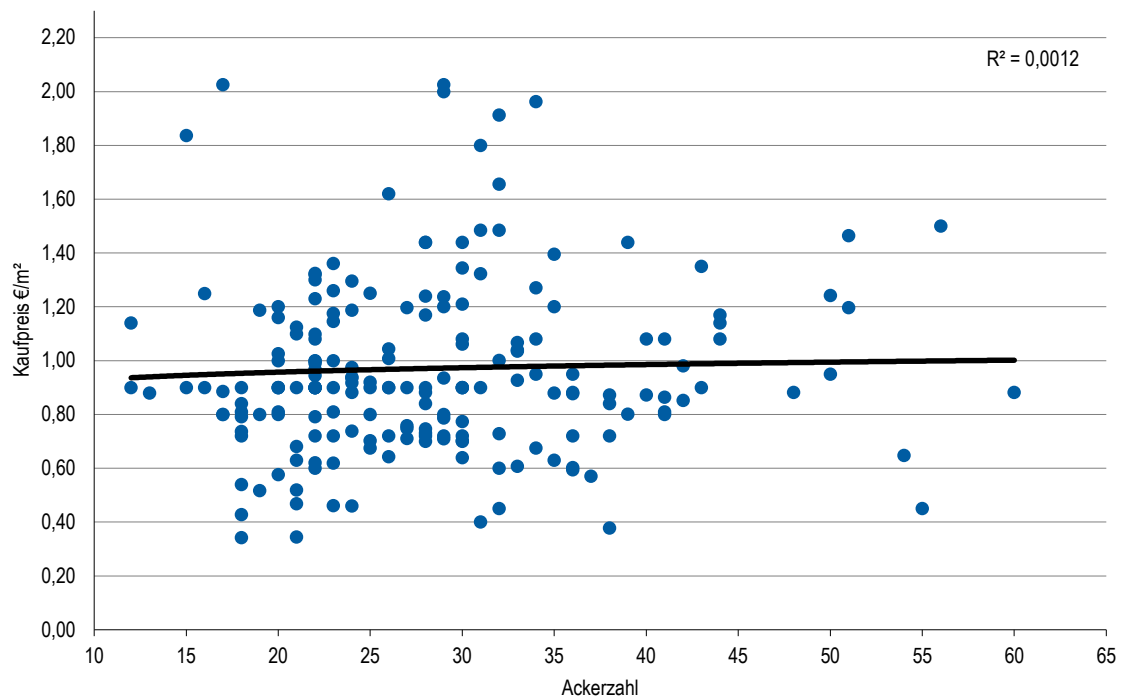


Grafik 6-5 Durchschnittliche Ackerzahlen aus der Bodenschätzung



Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Bonität der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden 193 auswertbaren Kauffälle des Zeitraumes 2018 bis 2020 bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,90 €/m².

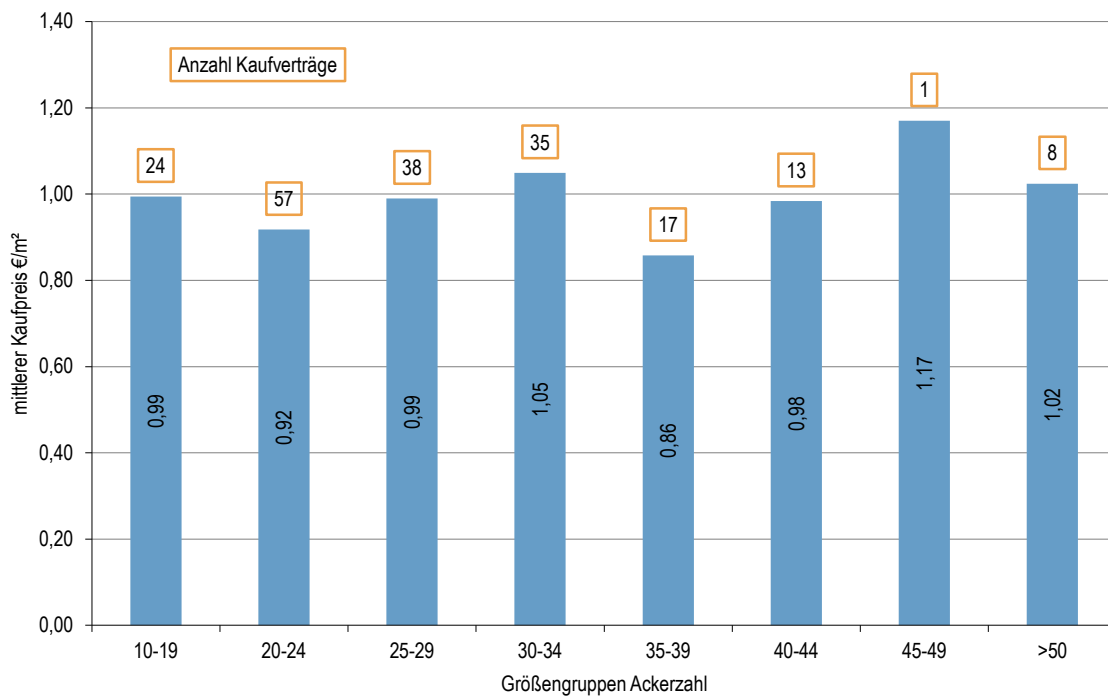
Grafik 6-6 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen



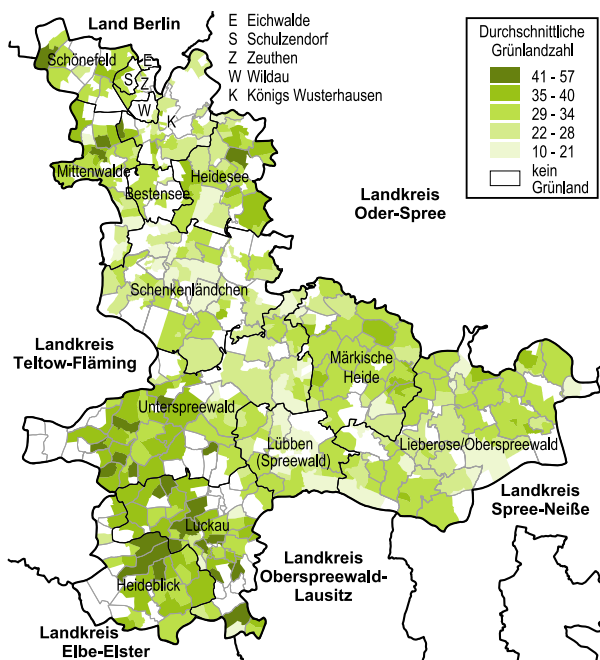
Es fehlt weiterhin eine gesicherte Datenbasis zur statistisch fundierten Verifizierung der vermuteten Abhängigkeit.

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

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



Grafik 6-8 Durchschnittliche Grünlandzahlen aus der Bodenschätzung



6.2.4 Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke

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

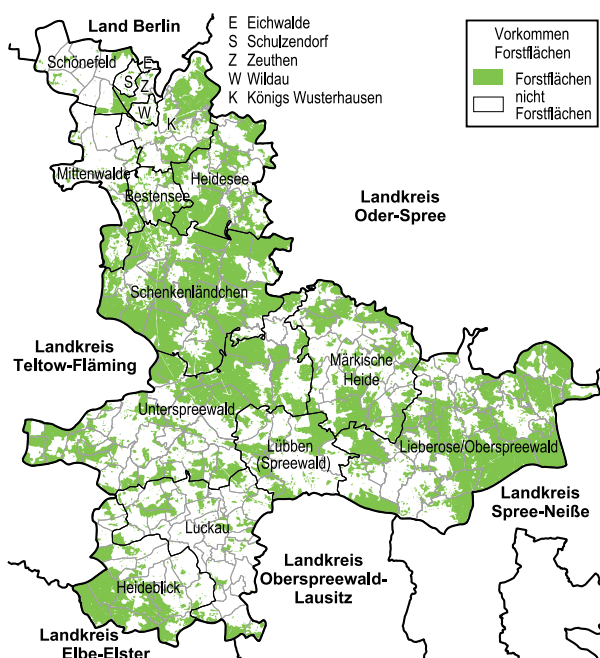
Tabelle 6-3

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2018	4	0,04–1,5	0,58–2,67 Ø 1,42
2019	1	1,1	4,10
2020	5	0,01–16,2	1,03–3,73 Ø 2,73

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

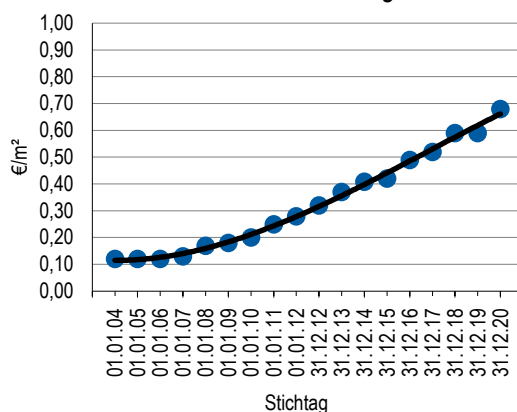
Grafik 6-9 Vorkommen



6.3.1 Preisniveau

Das Marktgeschehen für Forstflächen inklusive Bestockung konnte anhand von 77 Kauffällen (2018-2020: 206) ausgewertet und darauf aufbauend Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Wertentwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Forstflächen inklusive Bestockung stellt sich seit 2004 wie folgt dar:

Grafik 6-10 Bodenrichtwertniveau Forst inklusive Bestockung



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

6.3.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-4 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte in €/m²	
	31.12.2019	31.12.2020
Berliner Umland innerhalb A-Ring	0,90	1,30
Berliner Umland außerhalb A-Ring	0,80	0,80
Schenkenländchen	0,55	0,55
Golßen	0,45	0,55
Luckau	0,55	0,55
Spreewald	0,45	0,50
Lieberose	0,40	0,50

A-Ring = Autobahnring A 10

6.3.3 Forstflächen ohne Berücksichtigung des Aufwuchses

In der Regel wird ein Wertansatz für den Waldboden ohne Berücksichtigung des Aufwuchses insbesondere für die steuerliche Bewertung benötigt. Durch den Gutachterausschuss Dahme-Spreewald konnten zwölf Verkäufe von Forstflächen der Jahre 2016 bis 2020 registriert werden, bei denen eine getrennte Auswertung von Grund und Boden und Bestockung erfolgte. Für das Berichtsjahr 2020 wiesen fünf Kaufverträge den Wert des Waldbodens explizit aus.

Tabelle 6-5

Jahre	Anzahl	Bodenwert/Kaufpreis Spanne % Spanne €/m²	Bodenwert/Kaufpreis Durchschnitt % Durchschnitt €/m²
2016–2020	12	10–64 0,09–0,45	29 0,23

6.4 Unland, Ödland

In den Jahren 2018 bis 2020 wurden insgesamt 18 Kauffälle von Unland und Ödland registriert, davon sieben im Jahr 2020.

Tabelle 6-6

Jahr	Anzahl	Flächenspanne Durchschnitt ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2018	2	Ø 0,03	Ø 0,31
2019	9	0,15–2,8 Ø 0,95	0,11–0,50 Ø 0,37
2020	7	0,01–1,08 Ø 0,43	0,11–0,39 Ø 0,26

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

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

6.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst

Begünstigte Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden in der ImmoWertV nicht mehr als gesonderter Entwicklungszustand definiert. Bei Auswertung der vorgelegten Kaufverträge ist festzustellen, dass Flächen mit objektspezifisch konkreter, höherwertiger Nutzung (beispielsweise Pferdekoppel) oder besonderer substantieller Lagegunst, Kaufpreise erzielen, die über dem Niveau des gewöhnlichen landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs liegen. Insgesamt wurden im Auswertungszeitraum 53 auswertbare Kauffälle registriert, die nach der Nutzungsart ausgewertet wurden.

Tabelle 6-7 Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst nach Nutzungsart

Jahr	Kategorie	Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt	Faktor zum BRW Spanne	Faktor zum BRW Durchschnitt
2018–2020	Acker	25	0,59–10,77	3,55	0,80–6,73	3,03
2018–2020	Grünland	20	0,50–6,19	2,21	1,25–6,58	3,45
2018–2020	Forst	8	1,01–3,30	2,13	1,55–8,25	3,63

BRW = Bodenrichtwert für Acker, Grünland bzw. Forst mit Aufwuchs

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Infrastrukturmaßnahmen

7.1.1 Flughafen

Die Ankündigung des Eröffnungstermins des Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt BER für den 31. Oktober 2020 hat den Immobilienmarkt für gewerbliche Nutzungen im Flughafenumfeld nochmal belebt. Das Baulandangebot für Gewerbeflächen im engeren Flughafenumfeld und darüber hinaus ist weiterhin umfassend vorhanden.

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

In den räumlich darüber hinaus gehenden Regionen der vorgesehenen Flugrouten bleibt die Verunsicherung der Grundstückseigentümer latent bestehen. Immer wieder erschienen in der Tagespresse mehr oder weniger substantiierte Untersuchungen und Vorhersagen über die zu erwartenden Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt.

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

Die rapide zurückgegangenen Flugbewegungen als Auswirkung der Corona-Pandemie haben im Berichtsjahr das Thema Fluglärm weitgehend verdrängt.

7.1.2 Verkehrsflächen

Alle Verkäufe von Flächen, die weitestgehend mit dem Erhalt bzw. Ausbau des kommunalen, regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes im Zusammenhang stehen, werden hier analysiert. Für das Jahr 2020 wurden 140 Kauffälle erfasst. Bei der Auswertung der Kauffälle wird nach der Qualität der anzukaufenden Fläche und ihrer künftigen Zweckbindung unterschieden. Ausschlaggebend bei der Preisgestaltung ist die ursprüngliche planungsrechtliche Einordnung der anzukaufenden Fläche. Hohe Preise werden insbesondere für zuvor privat genutzte Baulandflächen gezahlt, welche zum Ausbau eines Verkehrsweges benötigt werden. Die vereinbarten Kaufpreise bewegen sich hier im Wertebereich der Bodenrichtwerte für Bauland. Es wurde kein Kauffall auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFl-BerG) abgeschlossen.

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

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

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

Die nachfolgende Tabelle weist Straßenbauflächen im Neuerwerb auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Qualität baureifen Landes der Jahre 2018 bis 2020 aus. Befindet sich die zu erwerbende Fläche noch in der Qualität Bauerwartungs- oder Rohbauland wird auf den Abschnitt 5.5 „Bauerwartungsland und Rohbauland“ verwiesen.

Tabelle 7-1 Straßenbau* – Neuerwerb Baulandflächen 2018–2020

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Preis % vom BRW Durchschnitt
Berliner Umland	9	1–113	15,00–180,00 Ø 96,00	73
Weiterer Metropolitanraum	15	10–2.100	1,00–100,00 Ø 36,38	69
Landkreis gesamt	24	1–2.100	1,00–180,00 Ø 58,78	71

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

Tabelle 7-2 Eisenbahnausbau – Neuerwerb 2018–2020

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Qualität vor Inanspruchnahme
Berliner Umland	0	-	-	-
Weiterer Metropolitanraum	8	86–1.500	0,50–2,00 Ø 0,90	land- und forstwirtschaftliche Flächen
Landkreis gesamt	8	86–1.500	0,50–2,00 Ø 0,90	land- und forstwirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-3 Überörtlicher Radwegebau 2018–2020

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Qualität vor Inanspruchnahme
Berliner Umland	5	84–330	1,15–1,15 Ø 1,15	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
Weiterer Metropolitanraum	35	41–7.800	0,43–0,95 Ø 0,84	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
Landkreis gesamt	40	41–7.800	0,43–1,15 Ø 0,87	land- und forst- wirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-4 Straßen* – Rückständiger Grunderwerb 2020

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
Berliner Umland	10	20–4.300	1,07–1,31 Ø 1,26	Verkehrsfläche
Weiterer Metropolitanraum	19	5–2.800	0,10–10,00 Ø 1,24	Verkehrsfläche
Landkreis gesamt	29	5–4.300	0,10–10,00 Ø 1,24	Verkehrsfläche

* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen

7.1.3 Privatwege

Zu den Privatwegen gehören insbesondere Zuwegungen zu Wohngrundstücken im Innen- und Außenbereich, Privatwege in Erholungsanlagen oder auch gewerblich betriebenen Standorten. In die Auswertung fließen keine Privatwege im Bereich der Land- und Forstwirtschaft ein, da eine Darstellung der Abhängigkeit zum Bodenrichtwert für Bauland hier zu keinem brauchbaren Ergebnis führt. Deutliche Preisunterschiede und eine geringe Anzahl an Verkäufen zeigen, dass der Grundstücksmarkt im Bereich der Privatwege durch Einzelverkäufe gekennzeichnet ist. Markttransparenz bedeutet in diesem Segment nicht statistische Masse sondern Orientierung an einem durch Individualität gekennzeichneten Marktgeschehen. Im Jahr 2020 konnten 13 Kauffälle einer Auswertung zugeführt werden. Um die Aussagekraft zu erhöhen, bezieht sich die Auswertung auf die Jahre 2018 bis 2020.

Tabelle 7-5 Private Wegeflächen

Jahr	Region	Kauffälle Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2018–2020	Berliner Umland	2	5,06–12,57	14–84	49
	Weiterer Metropolitanraum	20	0,45–48,00	2–159	35

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.

Der Flächenumsatz der Jahre 2018 bis 2020 lag bei insgesamt 83 ha. Es handelt sich um Flächen, welche dem Natur- und Landschaftsschutz gewidmet sind, zu denen in den Jahren 2018 bis 2020 unter anderem Flächen für den Erhalt und die Wiederherstellung von Auen- und Moorwäldern in der Gemeinde Heidesee sowie des Amtes Schenkenländchen und Unterspreewald zählen. Ein anderer Teil der Flächen entfällt unter anderem auf das Projekt Sandrasen im Dahme-Seengebiet und auf Flächenankäufe im Rahmen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). 30 dieser Kauffälle wurden nach Ausreißerbereinigung weiter hinsichtlich ihrer Eigenschaften analysiert (s.u.), wobei zwölf dieser Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2020 stammen.

Tabelle 7-6 Naturschutz und Ökologie

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2018–2020	30	0,03–11,1	0,11–0,92 Ø 0,53	Land- und Forstwirtschaft

Weiterhin wurden in diesem Zeitraum 13 Kauffälle mit einer Fläche von rund 15 ha erfasst, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind. Vier Kauffälle mit einer Fläche von rund 2 ha entfallen dabei auf das Berichtsjahr.

Tabelle 7-7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

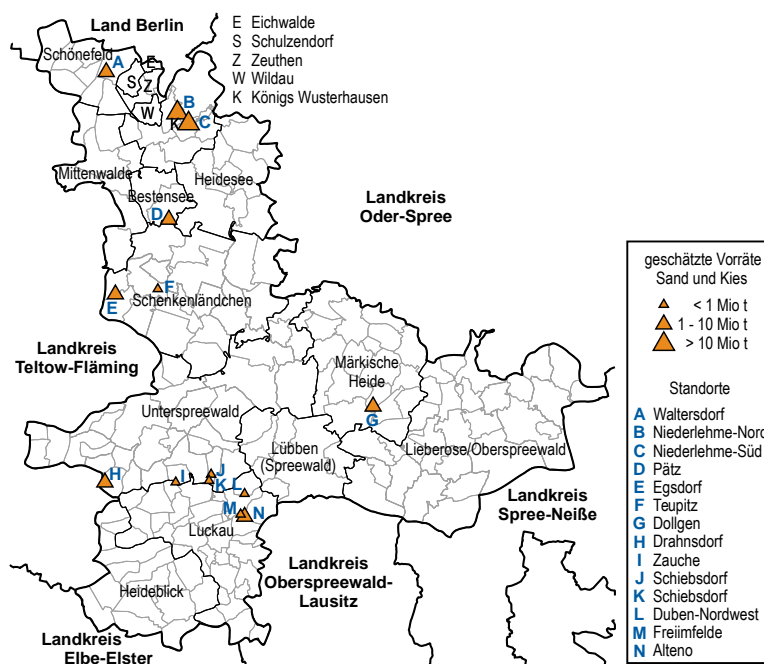
Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2018–2020	13	0,04–7,4	0,35–89,94 Ø 12,28	Land- und Forstwirtschaft, Bauland, sonstige Flächen (Grünanlagen)

Die Preisgestaltung wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden, liegen bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 1,12 €/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 Kiesabbau²⁴



Im Jahr 2020 wurde ein Kauffall von Abbauland mit einem Umsatzvolumen von insgesamt 2,9 ha erfasst.

Tabelle 7-8

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2016–2020	15	0,15–24,3	0,22–2,03 Ø 1,01	Acker, Wald, Kiesabbau

²⁴ Eigene Darstellung in Anlehnung an Amt für Kreisentwicklung und Denkmalschutz, Beiträge zur Kreisentwicklung, Heft 7, Rohstoffe im Landkreis Dahme-Spreewald, Stand: 12/2008 und Bauordnungsamt des Landkreises Dahme-Spreewald (2020).

7.4 Sportflächen

Diese Auswertung enthält sowohl privat als auch öffentlich genutzte Sportflächen. Auf das Jahr 2020 entfällt kein Kauffall.

Tabelle 7-9

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Preis % zum BRW Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2018–2020	2	0,06	3,10	8	Sportplatz, Spielplatz

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

7.5 Gartenland

Grün- und Gartenflächen dienen überwiegend 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.

Im Jahre 2020 wurden im Berliner Umland drei Kauffälle und im Weiteren Metropolitanraum 15 Kauffälle registriert bzw. mit in die Auswertung einbezogen. Die Kaufpreisspannen der Grün- und Gartenflächen im Verhältnis zu den jeweiligen Bodenrichtwerten für Bauland werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 7-10 Private Grün- und Gartenflächen

Jahr	Region	Kauffälle Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2018–2020	Berliner Umland	12	4,00–43,00	2–53	22
	Weiterer Metropolitanraum	64	0,23–35,00	1–56	20

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

Flächen, bei denen es sich um Arrondierungsflächen (siehe 5.6.3) handelt und die kleiner als 100 m² sind, wurden nicht in diese Auswertung miteinbezogen.

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

7.6 Öffentliche Grünflächen

Ein Kauffall für öffentliche Grünanlagen (z. B. Friedhofsgrünflächen) wurde für den Zeitraum 2018 bis 2020 ausgewertet. Auf das Jahr 2020 fällt kein Kauffall.

Tabelle 7-11

Jahr	Anzahl	Fläche ha rd.	Preis €/m ² rd.	Preis % zum BRW rd.
2018–2020	1	0,02	2	5

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

7.7 Wasserflächen

Tabelle 7-12 Gräben

Jahr	Anzahl	Fläche ha Durchschnitt	Preis €/m ² Durchschnitt
2018–2020	2	0,3	Ø 1,05

Im Berichtsjahr wurde kein Verkauf von Grabenflächen registriert.

Tabelle 7-13 Teiche und Seen

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne Durchschnitt
2018–2020	5	0,07–7,0	0,13–4,00 Ø 1,68

Im Berichtsjahr wurde kein Kauffall von Teichen und Seen registriert.

7.8 Lagerplätze

Nach § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gehören Lagerplätze zu den baulichen Anlagen. Lagerplätze mit mehr als 200 m² Grundfläche sind grundsätzlich genehmigungspflichtig [§ 61 Abs. 1 (14.d) BbgBO]. Im Außenbereich besteht die Genehmigungspflicht auch unter 200 m² Grundfläche.

Es werden Flächen im Außenbereich (ohne Aufbauten) betrachtet, die als Freilager genutzt werden oder genutzt werden sollen. Im Berichtsjahr wurden zwei Kauffälle einer Lagerfläche registriert.

Tabelle 7-14

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2016–2020	7	0,07–3,6	0,35–11,82 Ø 3,69

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist durch die Zuordnung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Erholungsgrundstücken und sonstigen Gebäudearten wie Garagen, Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und andere Gebäudearten sehr umfassend. Mit einem Umsatzanteil von 80 % bilden Wohnimmobilien den größten Anteil am Grundstücksmarkt.

Tabelle 8-1 Bebaute Grundstücke Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2011	873 ↓	275,8	100,4 ↓
2012	938 ↗	298,0	145,0 ↑
2013	983 ↗	385,2	167,7 ↑
2014	980 ⇨	178,9	161,8 ↘
2015	1.189 ↑	316,8	221,7 ↑
2016	1.219 ⇨	353,7	327,9 ↑
2017	1.141 ↘	333,1	385,4 ↑
2018	1.171 ⇨	311,0	487,9 ↑
2019	1.197 ⇨	302,8	457,8 ↘
2020	1.241 ↗	355,4	768,9 ↑

Die Anzahl der Kaufverträge steigt mit einem Plus von 4 % nur leicht im Vergleich zum Vorjahr. Der Geldumsatz legt mit einem Zuwachs von 68 % deutlich zu. Der Flächenumsatz steigt ebenfalls um 17 %.

Tabelle 8-2 Umsatz Verteilung 2020

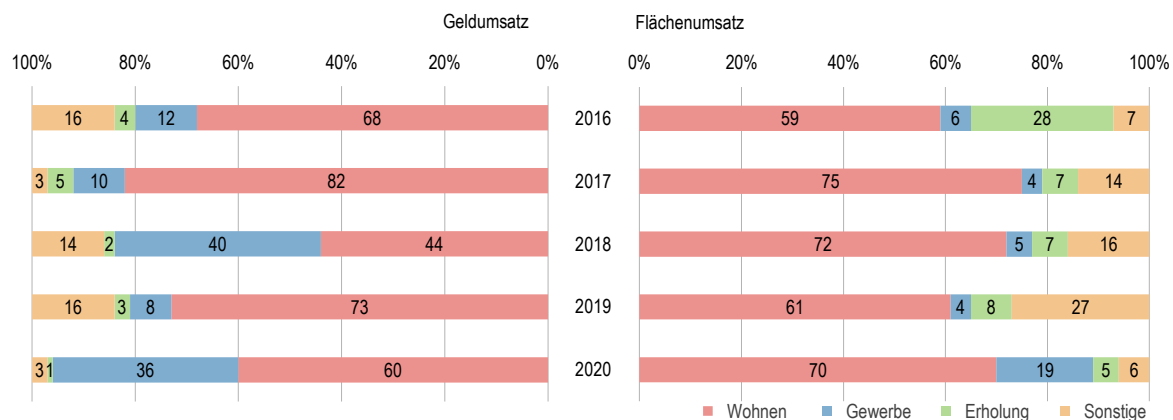
Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	670 54 %	97,2 27 %	639,0 83 %
Weiterer Metropolenraum	571 46 %	258,2 73%	129,9 17 %

Von den insgesamt 1.241 registrierten Verträgen wurden 138 Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen.

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

Die Nutzung der Grundstücke verteilt sich wie folgt:

Grafik 8-1 Bebaute Grundstücke



8.1.1 Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Wegen der Vielfalt der Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz ist dieser am Einzelobjekt sachverständig zu überprüfen. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

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

Im Land Brandenburg sind die anzuhaltenden Modellparameter zur einheitlichen Liegenschaftszinssatzermittlung (Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) in der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie festgelegt²⁵ und in der Anlage Modell zum Liegenschaftszins dargestellt.

Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2020 herangezogen.

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

Die landesweiten Ergebnisse werden im Marktbericht 2020 des Oberen Gutachterausschusses Brandenburg veröffentlicht.

²⁵ Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinsen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) vom 4. August 2017.

Tabelle 8-3 Übersicht: Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart (siehe Kapitel)	Landkreis Dahme-Spreewald %		Oberer Gutachterausschuss Brandenburg %			
	BU	WM	BU	BUoP	WM	WMoK
Einfamilienhäuser (8.2.4)	2,5	3,5	2,5	-	-	3,3
Mehrfamilienhäuser (8.4.2)	2,3	4,3	-	2,9	-	4,8
Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2)	3,5	3,5	-	3,9	-	5,6
Reine Geschäftshäuser (8.5.3)	5,3	-	-	4,2	5,6	-
Wohnungseigentum (9.1.3)	2,9	-	-	2,8	4,6	-

Abkürzungen: BU = Berliner Umland, WM = Weiterer Metropolitanraum, BUoP = Berliner Umland ohne Potsdam, WMoK = Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte

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

Ertragsfaktor = Kaufpreis/Jahresrein- oder -rohertrag

Tabelle 8-4 Übersicht: Roh- und Reinertragsfaktoren

Gebäudeart (siehe Kapitel)	Rohertragsfaktor Durchschnitt		Reinertragsfaktor Durchschnitt	
	BU	WM	BU	WM
Einfamilienhäuser (8.2.4)	27,5	19,8	33,1	25,2
Mehrfamilienhäuser (8.4.2)	23,5	13,5	29,7	19,3
Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2)	17,4	16,7	21,9	21,7
Reine Geschäftshäuser (8.5.3)	14,8	-	17,7	-
Wohnungseigentum (9.1.3)	23,6	-	30,6	-

Abkürzungen: BU = Berliner Umland, WM = Weiterer Metropolitanraum

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

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus wird wesentlich durch die Objektlage bestimmt. Die höchsten Preise werden im Berliner Umland insbesondere in den Berlin nahen Gemeinden Schönefeld, Zeuthen sowie in der Stadt Königs Wusterhausen erzielt. Im Weiteren Metropolitanraum werden beispielsweise Standorte im Amt Schenkenländchen, den Gemeinden Bestensee und Heidesee sowie dem Amt Unterspreewald stark nachgefragt. Weitere Einflusskriterien auf den Kaufpreis sind neben der Lage auch der Objektzustand, das Baujahr sowie der Ausstattungsgrad der Immobilie. 2020 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus im Landkreis Dahme-Spreewald

382.000 €. Damit hat sich der durchschnittliche Preis für die private Wohnimmobilie im Vergleich zum Vorjahr (321.000 €) deutlich um 19 % erhöht.

Die durchschnittliche Wohneigentumsquote in Deutschland beträgt 46,5 %²⁶. Mit einer Wohneigentumsquote von 47,8 % liegt das Land Brandenburg gemessen am Bundesdurchschnitt im Mittelfeld.

Tabelle 8-5 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2016	623 ↗	166,9	111,9 ↗
2017	633 →	119,3	128,5 ↗
2018	579 ↘	130,6	130,7 →
2019	640 ↗	131,5	169,6 ↗
2020	660 ↗	176,9	206,9 ↗

Mit einem Umsatzplus von 3 % bezogen auf die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge bleibt das Kaufgeschehen auf dem Vorjahresniveau. Der Geldumsatz weist erneut eine kräftige Steigerung von 22 % auf. Der Flächenumsatz erhöht sich deutlich um 35 % und ist dem Weiteren Metropolitanraum zuzuordnen. In 29 Kauffällen wurden Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit einer Gesamtgröße von mehr als einem ha verkauft.

Tabelle 8-6 Umsatz Verteilung 2020

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	352 53 %	33,0 19 %	133,1 64 %
Weiterer Metropolitanraum	308 47 %	143,9 81 %	73,8 36 %

Von 660 registrierten Kaufverträgen wurden 33 Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 17,9 ha und einen Geldumsatz von 2,7 Millionen €.

8.2.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Preisverhältnisse bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Berliner Umland, im Weiteren Metropolitanraum sowie in ausgewählten Städten und Gemeinden des Landkreises Dahme-Spreewald. Die Auswertung umfasst Kauffälle ohne besondere Verhältnisse und schließt Grundstücke mit einer Größe bis 2.500 m² ein. Die Zuordnung zu den angegebenen Baujahresklassen erfolgt entsprechend dem ursprünglichen Baujahr.

²⁶ Eigentümerquote nach Bundesländern, Mikrozensus Zusatzerhebung 2018, destatis

Tabelle 8-7 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2020

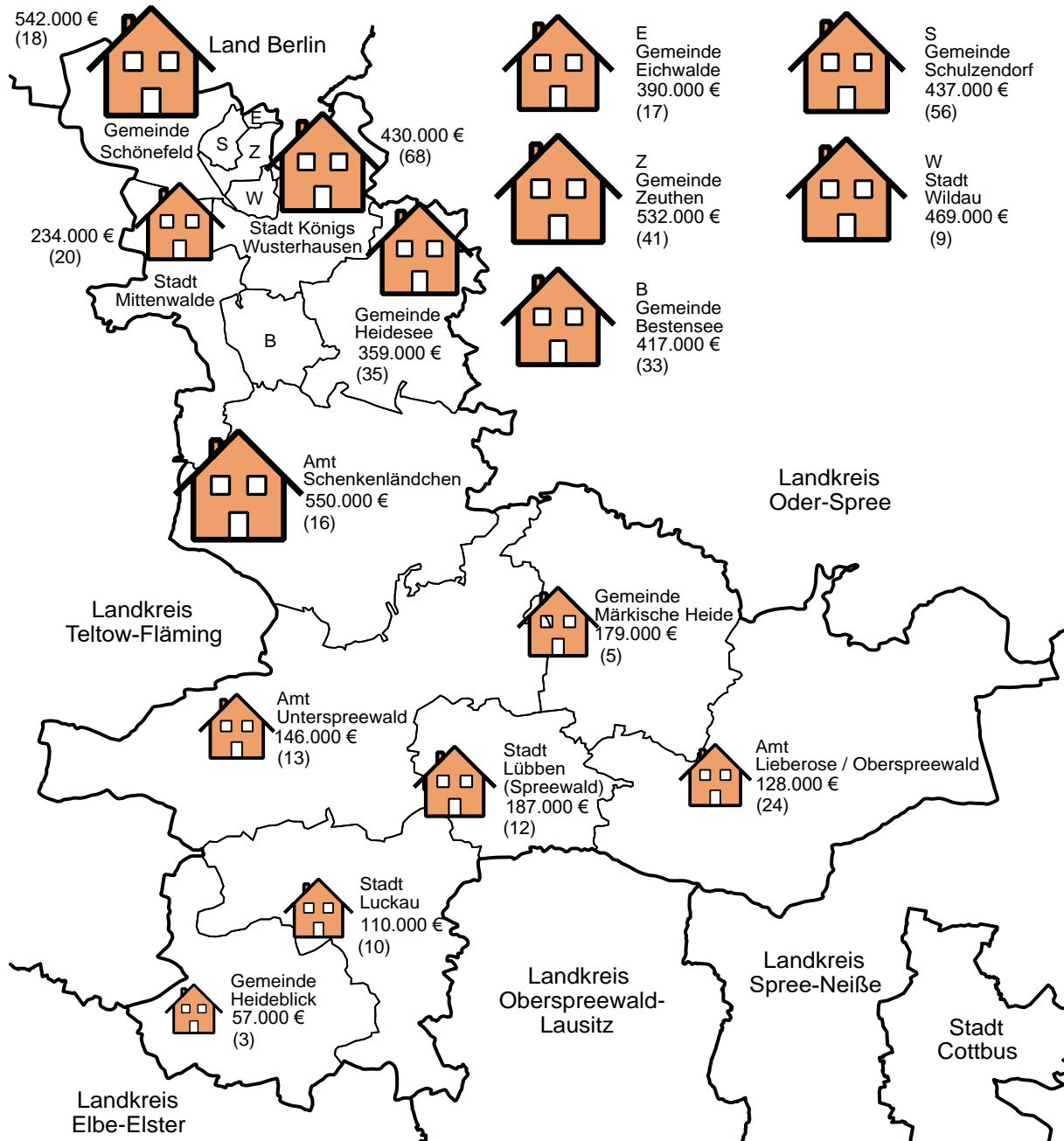
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2016	Baujahr ab 2017
Berliner Umland				
auswertbare Kauffälle	64	34	79	20
Grundstücksfläche m ²	950	950	750	500
durchschnittliche Wohnfläche m ²	122	105	139	141
durchschnittlicher Kaufpreis €	405.000	328.000	491.000	489.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.456–5.944 Ø 3.490	1.190–5.493 Ø 3.256	1.621–7.071 Ø 3.636	2.993–4.382 Ø 3.427
Weiterer Metropolitanraum				
auswertbare Kauffälle	35	26	32	28
Grundstücksfläche m ²	1.600	1.300	900	650
durchschnittliche Wohnfläche m ²	134	115	122	130
durchschnittlicher Kaufpreis €	160.000	222.000	305.000	446.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	315–3.472 Ø 1.351	476–4.127 Ø 1.949	1.256–5.000 Ø 2.631	2.823–5.619 Ø 3.511
Gemeinde Bestensee				
auswertbare Kauffälle	3	2	9	16
Grundstücksfläche m ²	1.250	1.250	700	500
durchschnittliche Wohnfläche m ²	138	125	107	127
durchschnittlicher Kaufpreis €	336.000	353.000	352.000	462.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.140–2.866 Ø 2.444	2.800–2.884 Ø 2.842	1.856–5.000 Ø 3.431	3.067–5.619 Ø 3.666
Gemeinde Eichwalde				
auswertbare Kauffälle	3	2	5	0
Grundstücksfläche m ²	1.300	700	850	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	92	71	116	
durchschnittlicher Kaufpreis €	433.000	295.000	489.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	4.300–5.588 Ø 4.741	3.864–4.375 Ø 4.119	2.828–7.071 Ø 4.526	
Gemeinde Heidensee				
auswertbare Kauffälle	2	6	9	11
Grundstücksfläche m ²	1.300	1.000	1.200	800
durchschnittliche Wohnfläche m ²	106	100	152	137
durchschnittlicher Kaufpreis €	223.000	258.000	349.000	449.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.892–3.472 Ø 2.682	800–4.127 Ø 2.514	1.256–4.387 Ø 2.421	2.823–3.680 Ø 3.285

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2016	Baujahr ab 2017
Stadt Königs Wusterhausen				
auswertbare Kauffälle	8	10	38	0
Grundstücksfläche m ²	1.050	1.000	800	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	108	104	129	
durchschnittlicher Kaufpreis €	381.000	291.000	476.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.522–5.149 Ø 3.632	1.667–5.493 Ø 2.980	2.123–5.160 Ø 3.707	
Amt Lieberose/Oberspreewald				
auswertbare Kauffälle	9	4	3	0
Grundstücksfläche m ²	1.500	1.600	1.000	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	124	134	109	
durchschnittlicher Kaufpreis €	126.000	191.000	218.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	439–1.633 Ø 1.182	987–2.885 Ø 1.483	1.406–3.113 Ø 2.177	
Stadt Lübben				
auswertbare Kauffälle	0	4	4	0
Grundstücksfläche m ²		1.400	500	
durchschnittliche Wohnfläche m ²		112	108	
durchschnittlicher Kaufpreis €		208.000	202.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²		1.224–2.726 Ø 1.923	1.716–2.625 Ø 1.926	
Stadt Luckau				
auswertbare Kauffälle	6	0	0	0
Grundstücksfläche m ²	2.000			
durchschnittliche Wohnfläche m ²	174			
durchschnittlicher Kaufpreis €	106.000			
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	315–889 Ø 623			
Gemeinde Märkische Heide				
auswertbare Kauffälle	2	0	0	0
Grundstücksfläche m ²	1.500			
durchschnittliche Wohnfläche m ²	98			
durchschnittlicher Kaufpreis €	177.000			
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	990–2.766 Ø 1.878			

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2016	Baujahr ab 2017
Stadt Mittenwalde				
auswertbare Kauffälle	6	2	6	0
Grundstücksfläche m ²	700	400	600	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	99	94	125	
durchschnittlicher Kaufpreis €	227.000	125.000	326.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.456–3.625 Ø 2.397	1.190–1.639 Ø 1.415	2.182–2.837 Ø 2.555	
Amt Schenkenländchen				
auswertbare Kauffälle	3	2	4	0
Grundstücksfläche m ²	1.300	1.300	1.000	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	115	136	96	
durchschnittlicher Kaufpreis €	201.000	339.000	291.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	882–2.640 Ø 1.781	1.958–3.093 Ø 2.526	2.055–3.885 Ø 2.918	
Gemeinde Schönefeld				
auswertbare Kauffälle	5	0	9	2
Grundstücksfläche m ²	800		700	700
durchschnittliche Wohnfläche m ²	140		164	158
durchschnittlicher Kaufpreis €	490.000		583.000	560.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	3.600–5.944 Ø 4.112		1.621–5.000 Ø 3.653	3.423–3.592 Ø 3.508
Gemeinde Schulzendorf				
auswertbare Kauffälle	18	11	9	18
Grundstücksfläche m ²	1.050	1.050	850	450
durchschnittliche Wohnfläche m ²	138	108	159	139
durchschnittlicher Kaufpreis €	415.000	371.000	501.000	465.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.575–5.286 Ø 3.222	2.920–5.242 Ø 3.615	2.426–4.481 Ø 3.338	2.993–4.382 Ø 3.393
Amt Unterspreewald				
auswertbare Kauffälle	6	5	0	0
Grundstücksfläche m ²	1.700	1.600		
durchschnittliche Wohnfläche m ²	131	112		
durchschnittlicher Kaufpreis €	113.000	175.000		
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	600–1.636 Ø 896	476–2.222 Ø 1.548		

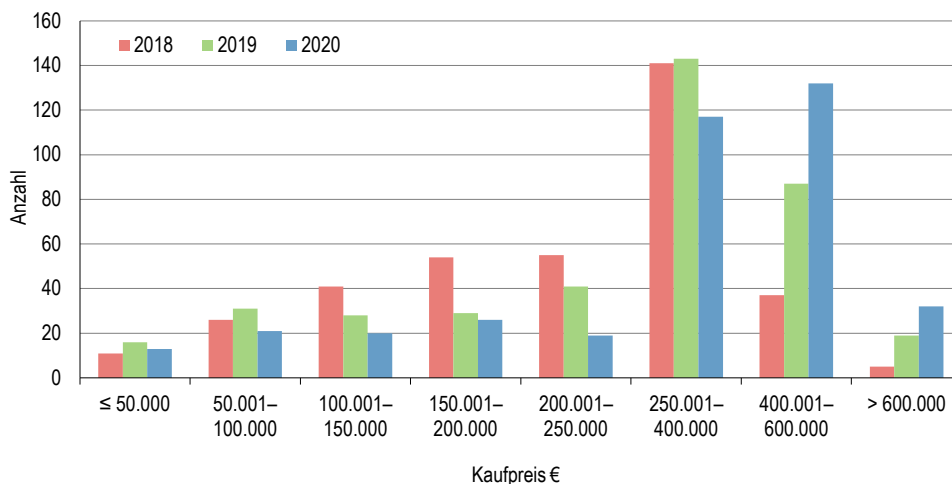
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2016	Baujahr ab 2017
Stadt Wildau				
auswertbare Kauffälle	3	0	5	0
Grundstücksfläche m ²	800		800	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	89		137	
durchschnittlicher Kaufpreis €	355.000		574.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	3.373–5.085 Ø 4.218		2.886–5.462 Ø 4.420	
Gemeinde Zeuthen				
auswertbare Kauffälle	21	8	7	0
Grundstücksfläche m ²	930	800	750	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	132	110	163	
durchschnittlicher Kaufpreis €	437.000	344.000	631.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.400–4.857 Ø 3.476	2.200–4.468 Ø 3.287	2.778–4.327 Ø 3.809	

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

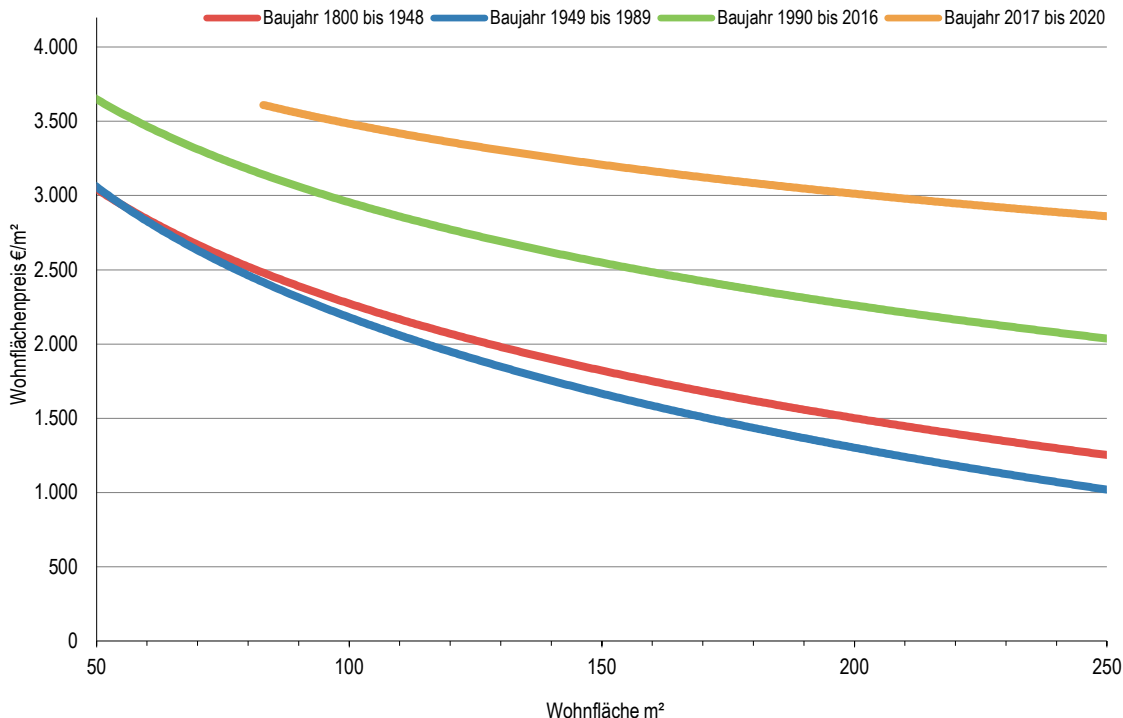


(X) Anzahl der Objekte

Grafik 8-3 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Preisklassen



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



8.2.2 Preisentwicklung

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

Tabelle 8-8 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser LDS

	2016	2017	2018	2019	2020
Landkreis Dahme-Spreewald					
auswertbare Kauffälle	354	367	371	394	380
Grundstücksfläche m ²	930	910	950	950	950
durchschnittlicher Kaufpreis €	221.000	244.000	262.000	321.000	382.000
Tendenz zum Vorjahr	↑	↑	↗	↑	↑
Berliner Umland					
auswertbare Kauffälle	228	250	236	225	229
Grundstücksfläche m ²	840	820	880	870	850
durchschnittlicher Kaufpreis €	272.000	296.000	308.000	381.000	440.000
Tendenz zum Vorjahr	↑	↗	↗	↑	↑
Weiterer Metropolitanraum					
auswertbare Kauffälle	126	117	135	169	151
Grundstücksfläche m ²	1.100	1.100	1.070	1.060	1.150
durchschnittlicher Kaufpreis €	127.000	134.000	182.000	241.000	295.000
Tendenz zum Vorjahr	⇒	↗	↑	↑	↑

Die Preise steigen 2020 im Vergleich zu den Preisen des Vorjahres insgesamt stark an, im Berliner Umland um 15 % und im Weiteren Metropolitanraum um 22 %.

8.2.3 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

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

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

Verwendete Modellansätze und -parameter:

- Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)²⁷ (siehe Anhang)

Bei der Auswertung wurde jeweils der vor dem Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichte Bodenrichtwert, ggf. unter Berücksichtigung der mit diesem Bodenrichtwert korrespondierenden Flächenumrechnungskoeffizienten, angehalten. Die typische Grundstücksgröße (Anteil baureifes Land) für den Geltungsbereich der Sachwertfaktoren lag zwischen 250 und 2.000 m².

²⁷ Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB)

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

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2019 und 2020 für folgende Auswertgebiete ermittelt:

- Berliner Umland S-Bahn-Gemeinden (BU S)
Eichwalde, Königs Wusterhausen (Kernstadt), Schönefeld (OT Schönefeld), Wildau, Zeuthen
- Berliner Umland ohne S-Bahn-Gemeinden (BU oS)
Königs Wusterhausen (Ortsteile), Mittenwalde, Schulzendorf, Schönefeld (Ortsteile)
- Weiterer Metropolitanraum (WM Bodenrichtwert (BRW) ≥ 25 €/m²)
- Weiterer Metropolitanraum (WM Bodenrichtwert (BRW) < 25 €/m²)

Im Berliner Umland werden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren keine Bodenrichtwertbereiche differenziert. Insbesondere in den Ortslagen im Weiteren Metropolitanraum umfassen Einfamilienhausgrundstücke auch Bebauungen älterer Baujahre, die nicht heutigen Einfamilienhausvorstellungen entsprechen, sondern die dörfliche Bebauungsstruktur früherer Jahre mit landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung wiedergeben.

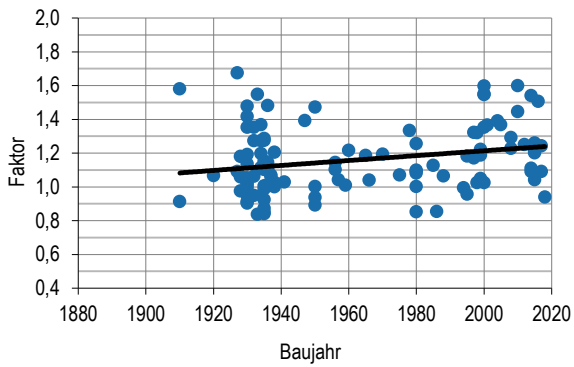
Tabelle 8-9 Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
BU S	bis 1948	55	1,12	0,84–1,52
	1949–1989	16	1,10	0,80–1,34
	ab 1990	25	1,18	0,94–1,60
BU oS	bis 1948	72	1,15	0,69–1,67
	1949–1989	46	1,18	0,70–1,71
	ab 1990	78	1,17	0,70–1,67
WM BRW ≥ 25 €/m²	bis 1948	40	1,04	0,53–1,56
	1949–1989	27	1,08	0,64–1,53
	ab 1990	61	1,12	0,64–1,70
WM BRW < 25 €/m²	bis 1948	57	0,88	0,30–1,51
	1949–1989	39	0,92	0,42–1,47
	ab 1990	20	0,89	0,45–1,26

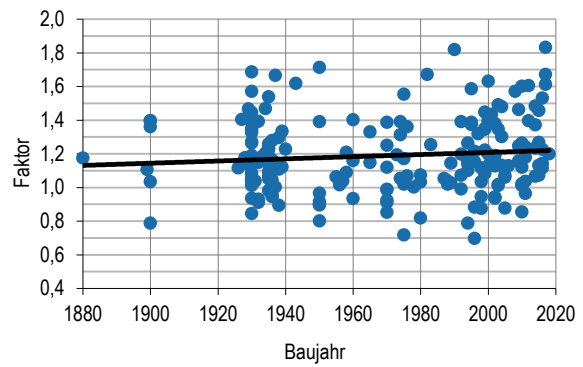
Die Höhe der Anpassung ist u. a. vom Grad des Missverhältnisses zwischen der baulichen Qualität und der regionalen Lage abhängig. Die Spitzenwerte bei den Abschlägen sind hierbei vor allem bei Grundstücken zu beobachten, die eine Bebauung mit hochwertig ausgestatteten Ein- und Zweifamilienhäusern aufweisen,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

Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom Baujahr (tatsächlich)

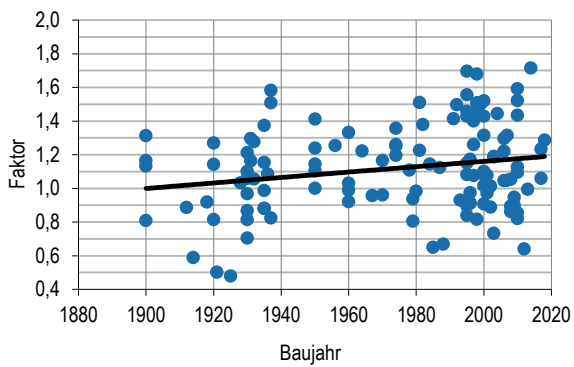
Grafik 8-5 BU S



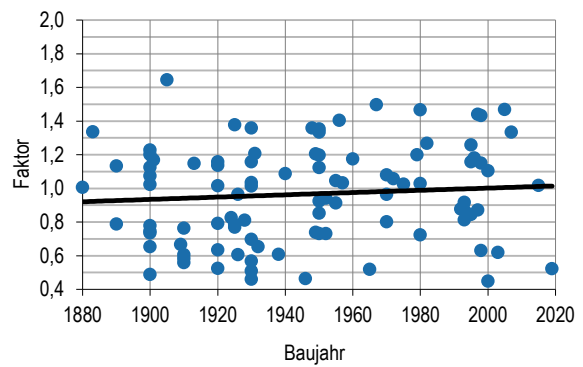
Grafik 8-6 BU oS



Grafik 8-7 WM BRW ≥ 25 €/m²

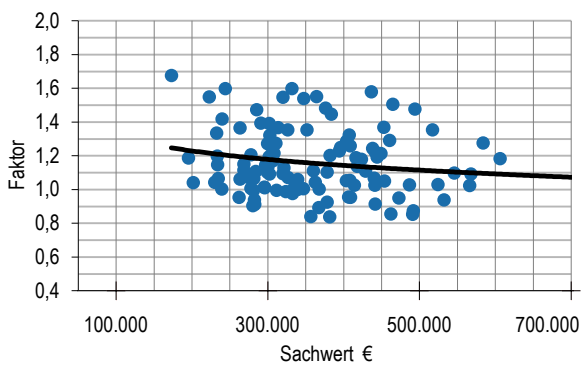


Grafik 8-8 WM BRW < 25 €/m²

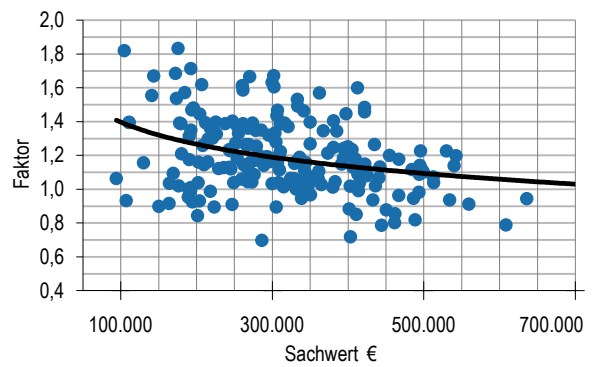


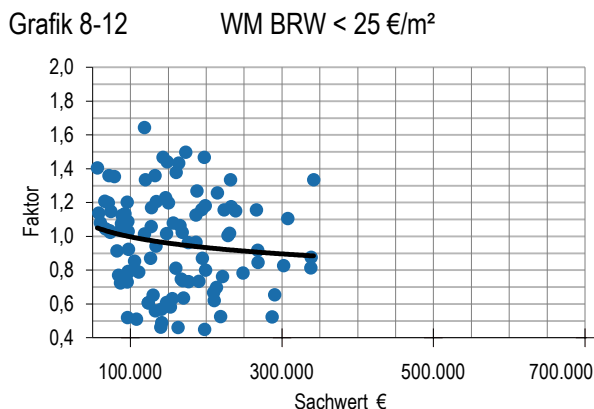
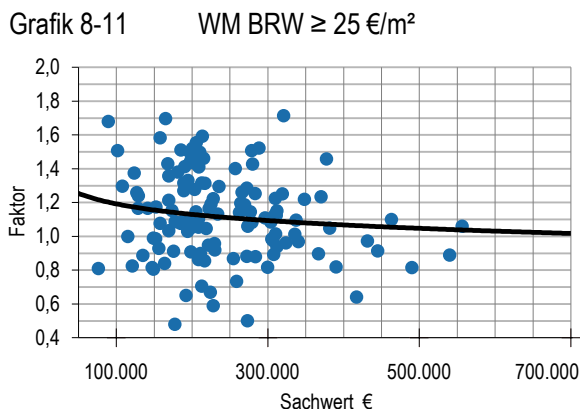
Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert

Grafik 8-9 BU S



Grafik 8-10 BU oS





8.2.4 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor

Unter Verwendung vorliegender Mieten der Mietensammlung des Gutachterausschusses (Neuabschlussmieten) sowie aus den Kaufverträgen (KV) / Fragebögen (FB) entnommener Mieten und aus den vorliegenden Kaufpreisen der vorhandenen Verkaufsfälle werden nachfolgende Liegenschaftszinssätze sowie Roh- und Reinertragsfaktoren für Einfamilienhäuser abgeleitet. Die im Land Brandenburg anzuhaltenden Modellparameter sind in der Anlage dargestellt.

42 Verkaufsfälle waren für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Zeitraum von 2018 bis 2020 im Berliner Umland auswertbar.

Tabelle 8-10 Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser Merkmale - Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	4,55–10,00	8,94
Restnutzungsdauer Jahre	12–69	53
Wohnfläche m ²	88–198	128
Baujahr	1925–2015	1996
Liegenschaftszinssatz %	0,9–5,4	2,5

Grafik 8-13 Berliner Umland Abhängigkeit Liegenschaftszins Einfamilienhäuser vom Kaufpreis

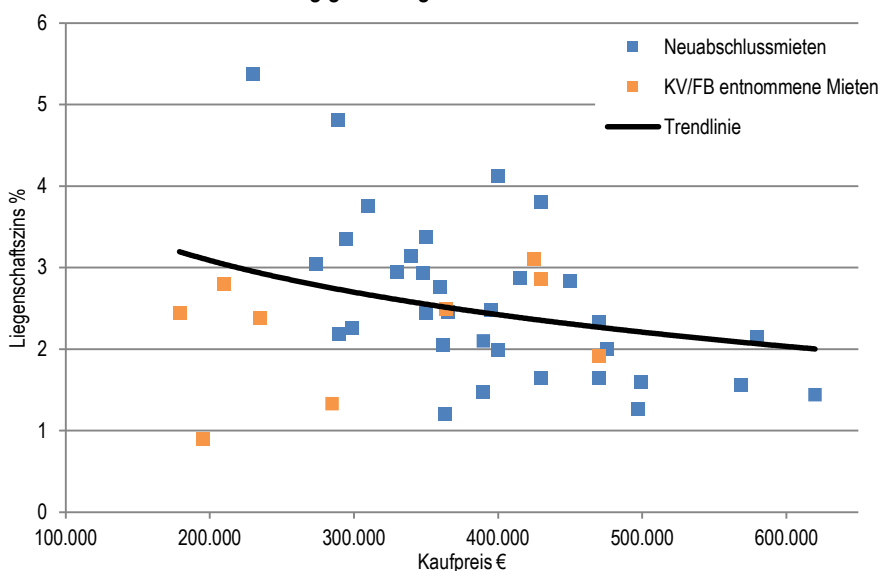


Tabelle 8-11 Liegenschaftzinssatz Einfamilienhäuser Merkmale - Weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	5,85–8,00	7,05
Restnutzungsdauer Jahre	41–58	48
Wohnfläche m ²	80–135	111
Baujahr	1995–2008	1999
Liegenschaftzinssatz	2,2–4,8	3,5

Neun Verkaufsfälle waren für die Ermittlung des Liegenschaftzinssatzes im Zeitraum von 2018 bis 2020 im Weiteren Metropolitanraum auswertbar. Acht der neun Verkaufsfälle stammen aus der Kreisstadt Lübben.

Tabelle 8-12 Liegenschaftzinssätze Einfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftzinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	42	2,5 %
Land Brandenburg	194	2,5 %
Weiterer Metropolitanraum		
Landkreis Dahme-Spreewald	9	3,5 %
Land Brandenburg	70	3,3 %

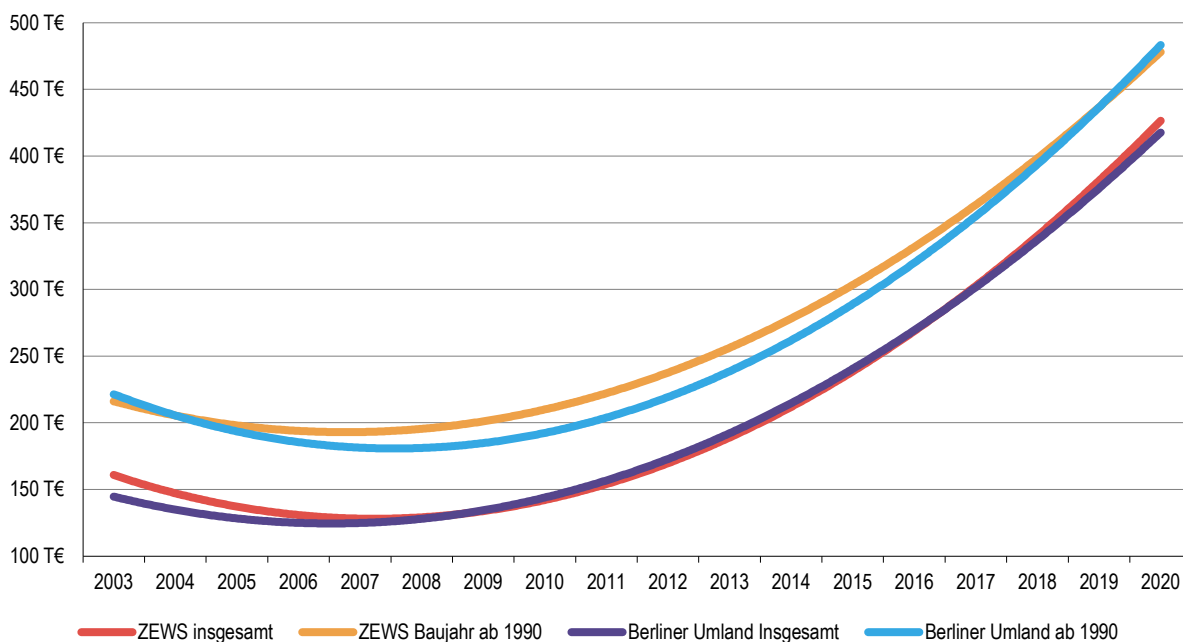
Tabelle 8-13 Roh- und Reinertragsfaktoren Einfamilienhäuser

Ertragsfaktor	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Berliner Umland			
Rohertragsfaktoren	42	15,3–39,3	27,5
Reinertragsfaktoren	42	17,7–47,2	33,1
Weiterer Metropolitanraum			
Rohertragsfaktoren	9	14,7–27,3	19,8
Reinertragsfaktoren	9	18,7–34,1	25,2

8.2.5 Preisentwicklung im Flughafenumfeld

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

Grafik 8-14 Preisentwicklung freistehende Einfamilienhäuser Eichwalde, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen



ZEWS = Zeuthen, Eichwalde, Wildau und Schulzendorf

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Ein Umsatzplus von 42 % bei der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge spiegelt die 2020 deutlich gestiegene Nachfrage nach Reihenhäusern und Doppelhaushälften wider. Der Geldumsatz stieg stark um 84 %. Die deutlichen Zuwächse sind auf ein verstärktes Angebot durch Investoren und Standortentwickler zurückzuführen, welche in der Regel kleine Grundstücke mit bezugsfertigem Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte zum Erwerb anbieten.

Preisbestimmende Faktoren sind das Baujahr, die Objektausstattung und die Lage des Reihen- bzw. Doppelhauses. Im Wesentlichen werden hier Objekte in erschlossenen Bebauungsplangebieten mit einem Baujahr nach 1990 umgesetzt.

Tabelle 8-14 Reihenhäuser, Doppelhaushälften Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2016	131 ↓	5,3	25,5 ↓
2017	137 ↗	6,2	26,6 ↗
2018	165 ↑	7,6	40,4 ↑
2019	196 ↑	9,3	54,3 ↑
2020	278 ↑	10,5	99,8 ↑

Tabelle 8-15 Umsatz Verteilung nach Regionen 2020

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	234 84 %	7,8 74 %	88,7 89 %
Weiterer Metropolenraum	44 16 %	2,7 26 %	11,1 11 %

8.3.1 Preisniveau

Höchstpreise bis ca. 550.000 € für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte werden insbesondere in Lagen direkt an der Stadtgrenze zu Berlin und in den S-Bahn-Gemeinden gezahlt. Seit 2019 werden in der Gemarkung Pätz, welche als Ortsteil der Gemeinde Bestensee dem Weiteren Metropolenraum zuzuordnen ist, erstmals neu errichtete Doppelhaushälften am Immobilienmarkt umgesetzt. Die erzielten Preise entsprechen dem Preisniveau des Berliner Umlands.

8.3.2 Preisentwicklung

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

Tabelle 8-16 Preisentwicklung in ausgewählten Gemarkungen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
Gemarkung Bestensee				
2018	2	314	260–315	288.000 ↑
2019	4	375	330–385	345.000 ↑
2020	5	511	395–461	435.000 ↑
Deutsch Wusterhausen				
2018	37	270	170–466	309.000 ↑
2019	29	238	150–420	363.000 ↑
2020	50	261	300–463	391.000 ↗
Gemarkung Friedersdorf				
2018	5	318	120–160	143.000 ↘
2019	5	269	150–285	193.000 ↑
2020	3	240	90–220	150.000 ↓
Gemarkung Großziethen				
2018	6	231	248–450	329.000 ↑
2019	9	299	280–465	376.000 ↑
2020	18	278	280–545	412.000 ↑
Gemarkung Pätz				
2018	-	-	-	-
2019	20	390	350–415	362.000
2020	14	388	350–430	361.000 ⇔
Gemarkung Ragow				
2018	10	260	180–265	230.000 ↑
2019	9	242	229–324	260.000 ↑
2020	16	248	250–383	322.000 ↑
Gemarkung Schulzendorf				
2018	23	290	230–392	302.000 ↑
2019	34	305	253–401	331.000 ↑
2020	87	329	225–451	390.000 ↑
Gemarkung Waltersdorf (Gemeinde Schönefeld)				
2018	-	-	-	-
2019	3	298	165–245	215.000
2020	5	245	132–377	251.000 ↑
Gemarkung Zernsdorf				
2018	-	-	-	-
2019	3	365	170–399	247.000
2020	15	313	395–424	405.000 ↑

Um die Aussagekraft zu erhöhen, werden in der nachfolgenden Tabelle Auswertungen für Doppelhaushälften und Reihenend- bzw. Reihenmittelhäuser getrennt ausgewertet.

In die Auswertung fließen Kauffälle ein, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bzw. eine Wohn- und Nutzfläche ermittelt werden konnten.

Tabelle 8-17 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil 2020

	Baujahr 1990–2016	Baujahr ab 2017
Berliner Umland		
Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser gesamt		
auswertbare Kauffälle	65	133
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	275	310
durchschnittliche Wohnfläche m ²	123	128
durchschnittlicher Kaufpreis €	342.000	394.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.104–4.667 Ø 2.853	2.230–3.796 Ø 3.080
Doppelhaushälften		
auswertbare Kauffälle	31	106
Grundstücksfläche m ²	329	328
durchschnittliche Wohnfläche m ²	126	127
durchschnittlicher Kaufpreis €	379.000	398.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.704–4.667 Ø 3.078	2.230–3.796 Ø 3.146
Reihenendhäuser		
auswertbare Kauffälle	13	13
Grundstücksfläche m ²	292	300
durchschnittliche Wohnfläche m ²	119	141
durchschnittlicher Kaufpreis €	314.000	407.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.916–4.336 Ø 2.691	2.767–3.114 Ø 2.881
Reihenmittelhäuser		
auswertbare Kauffälle	21	14
Grundstücksfläche m ²	187	188
durchschnittliche Wohnfläche m ²	119	129
durchschnittlicher Kaufpreis €	304.000	356.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.104–4.010 Ø 2.621	2.710–2.839 Ø 2.766

	Baujahr 1990–2016	Baujahr ab 2017
Weiterer Metropolenraum		
Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser gesamt		
auswertbare Kauffälle	6	17
Grundstücksfläche m ²	360	417
durchschnittliche Wohnfläche m ²	118	129
durchschnittlicher Kaufpreis €	202.000	378.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.217–2.283 Ø 1.681	2.755–3.385 Ø 2.927
Doppelhaushälften		
auswertbare Kauffälle	3	17
Grundstücksfläche m ²	491	417
durchschnittliche Wohnfläche m ²	117	129
durchschnittlicher Kaufpreis €	208.000	378.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.420–2.283 Ø 1.750	2.755–3.385 Ø 2.927
Reihenendhäuser		
auswertbare Kauffälle	1	-
Grundstücksfläche m ²	280	-
durchschnittliche Wohnfläche m ²	110	-
durchschnittlicher Kaufpreis €	228.000	-
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.900	-
Reihenmittelhäuser		
auswertbare Kauffälle	2	-
Grundstücksfläche m ²	203	-
durchschnittliche Wohnfläche m ²	122	-
durchschnittlicher Kaufpreis €	180.000	-
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.217–1.718 Ø 1.468	-

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

Tabelle 8-18 Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften LDS

	2016	2017	2018	2019	2020
Landkreis Dahme-Spreewald					
auswertbare Kauffälle	108	106	143	151	247
Grundstücksfläche m ²	380	380	400	340	340
durchschnittlicher Kaufpreis €	209.000	204.000	251.000	303.000	362.000
Tendenz zum Vorjahr	↗	⇒	↑	↑	↑
Berliner Umland					
auswertbare Kauffälle	82	84	112	101	211
Grundstücksfläche m ²	300	340	330	300	310
durchschnittlicher Kaufpreis €	245.000	225.000	287.000	335.000	380.000
Tendenz zum Vorjahr	↑	↘	↑	↑	↑
Weiterer Metropolitanraum					
auswertbare Kauffälle	26	22	31	50	36
Grundstücksfläche m ²	650	550	700	430	490
durchschnittlicher Kaufpreis €	96.000	123.000	121.000	240.000	263.000
Tendenz zum Vorjahr	↑	↑	⇒	↑	↗

Die Preise sind im Vergleich zum Vorjahr im Berliner Umland um 13 % und im Weiteren Metropolitanraum um 9 % gestiegen. Wobei der Umsatzschwerpunkt in der Gemeinde Bestensee liegt und nur vereinzelt Umsätze in Friedersdorf, Lieberose und Teurow erzielt wurden.

8.3.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2019 und 2020 ermittelt.

Modellangaben (siehe Anlage).

Tabelle 8-19 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reiheneindhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
BU S	bis 1948	1	1,39	1,39
	1949–1989	0	-	-
	ab 1990	8	1,24	0,99–1,63
BU oS	bis 1948	2	1,15	1,14–1,15
	1949–1989	3	1,79	1,77–1,83
	ab 1990	64	1,55	0,83–2,18

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
WM BRW \geq 25 €/m²	bis 1948	2	1,06	0,85–1,27
	1949–1989	3	1,18	0,73–1,71
	ab 1990	8	1,26	0,96–1,90
WM BRW < 25 €/m²	bis 1948	3	0,83	0,48–1,39
	1949–1989	3	1,13	0,61–1,76
	ab 1990	4	0,95	0,88–1,07

Tabelle 8-20 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenmittelhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
BU S	bis 1948	-	-	-
	1949–1989	2	1,37	1,08–1,65
	ab 1990	2	1,35	1,14–1,55
BU oS	bis 1948	-	-	-
	1949–1989	-	-	-
	ab 1990	18	1,77	1,45–2,09
WM BRW \geq 25 €/m²	bis 1948	1	0,81	0,81
	1949–1989	-	-	-
	ab 1990	5	1,20	1,02–1,62
WM BRW < 25 €/m²	bis 1948	-	-	-
	1949–1989	-	-	-
	ab 1990	-	-	-

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

Im Weiteren Metropolenraum ist die Datenlage für eine explizite Auswertung weiterhin unzureichend.

8.4 Mehrfamilienhäuser

Tabelle 8-21 Mehrfamilienhäuser Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2016	46 ↑	15,9	77,3 ↑
2017	55 ↑	16,8	154,6 ↑
2018	51 ↘	13,9	36,3 ↓
2019	50 ⇔	14,8	100,6 ↑
2020	38 ↓	29,6	139,0 ↑

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge geht um 24 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Der Flächenumsatz steigt deutlich um 100 %.

Im Vergleich zum Vorjahr legt der Geldumsatz mit einem Zuwachs von 35 % deutlich zu. Immobilien nahe der Stadtgrenze zu Berlin sowie Erwerbsvorgänge in der Stadt Königs Wusterhausen sorgen für einen starken Geldumsatz.

Tabelle 8-22 Umsatz Verteilung nach Regionen 2020

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	20	6,3	132,5
	53 %	21 %	95 %
Weiterer Metropolenraum	18	23,3	6,5
	47 %	79 %	5 %

Von 38 registrierten Verträgen wurden drei Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen.

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

8.4.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau bei Mehrfamilienhäusern, für die Wohnfläche und Baujahr usw. für eine Auswertung ermittelt werden konnten.

Tabelle 8-23 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2020

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
Berliner Umland				
auswertbare Kauffälle	9	-	2	2
Grundstücksfläche m ²	900		2.600	6.700
durchschnittliche Wohnfläche m ²	408		1.480	6.521
durchschnittlicher Kaufpreis €	813.000		3.387.000	27.834.000
Kaufpreis/Wohnfläche €/m ²	900–2.727 Ø 1.905		2.034–2.390 Ø 2.212	2.672–4.435 Ø 3.553
Anzahl der Wohnungen	3–12 Ø 6		12–33 Ø 22	12–154 Ø 83

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
Weiterer Metropolitanraum				
auswertbare Kauffälle	-	4	-	-
Grundstücksfläche m ²		5.500		
durchschnittliche Wohnfläche m ²		840		
durchschnittlicher Kaufpreis €		467.000		
Kaufpreis/Wohnfläche €/m ²		427-1.129 Ø 713		
Anzahl der Wohnungen		4–36 Ø 12		

Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren, werden in den nachfolgenden Tabellen Daten für den Zeitraum 2016 bis 2020 zusammengefasst.

Tabelle 8-24 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2016–2020

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
Berliner Umland				
auswertbare Kauffälle	25	6	16	11
Grundstücksfläche m ²	1.200	4.000	1.500	8.600
durchschnittliche Wohnfläche m ²	471	2.250	914	7.385
durchschnittlicher Kaufpreis €	749.000	2.959.000	1.620.000	23.972.000
Kaufpreis/Wohnfläche €/m ²	900–2.727 Ø 1.730	917–4.105 Ø 1.707	1.114–2.915 Ø 1.773	2.672–4.435 Ø 2.892
Anzahl der Wohnungen	3–48 Ø 7	5–88 Ø 42	4–33 Ø 12	4–334 Ø 105
Weiterer Metropolitanraum				
auswertbare Kauffälle	25	10	4	1
Grundstücksfläche m ²	3.000	7.500	3.300	16.000
durchschnittliche Wohnfläche m ²	379	1.027	647	10.770
durchschnittlicher Kaufpreis €	266.000	743.000	892.000	37.300.000
Kaufpreis/Wohnfläche €/m ²	213–1.071 Ø 680	230–1.129 Ø 601	1.281–1.567 Ø 1.446	3.467
Anzahl der Wohnungen	3–21 Ø 6	3–70 Ø 17	4–20 Ø 10	114

8.4.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor

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

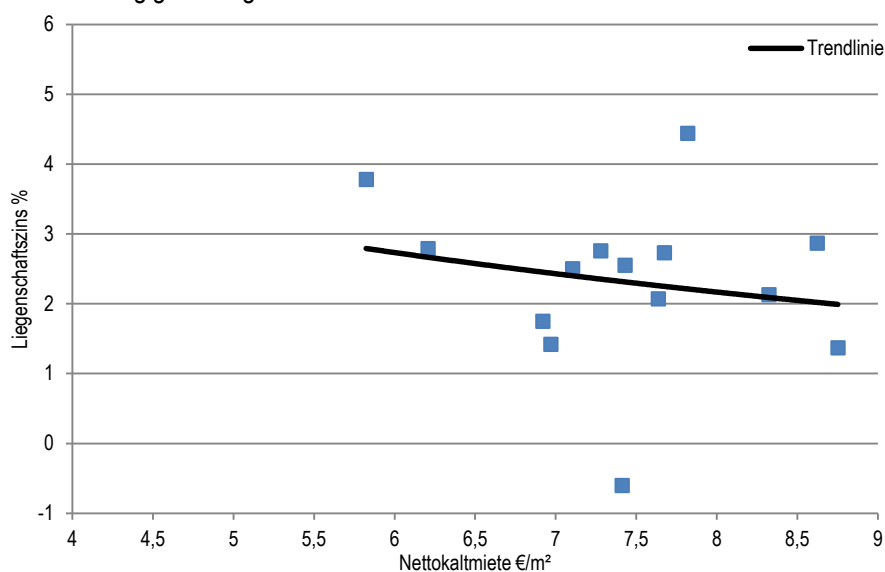
Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im Berliner Umland unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2018 bis 2020 insgesamt 14 Verkaufsfälle auswertbar.

Die im Land Brandenburg anzuhaltenden Modellparameter sind in der Anlage dargestellt.

Tabelle 8-25 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser Merkmale – Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	5,80–8,75	7,45
Restnutzungsdauer Jahre	30–59	45
Wohnfläche m ² je Wohnung	-	63
Anzahl der Wohnungen pro Objekt	3-33	11
Baujahr	1893–1998	1944
Liegenschaftszinssatz	-0,6–4,4	2,3

Grafik 8-15 Berliner Umland Mehrfamilienhäuser
Abhängigkeit Liegenschaftszins von der Nettokaltmiete

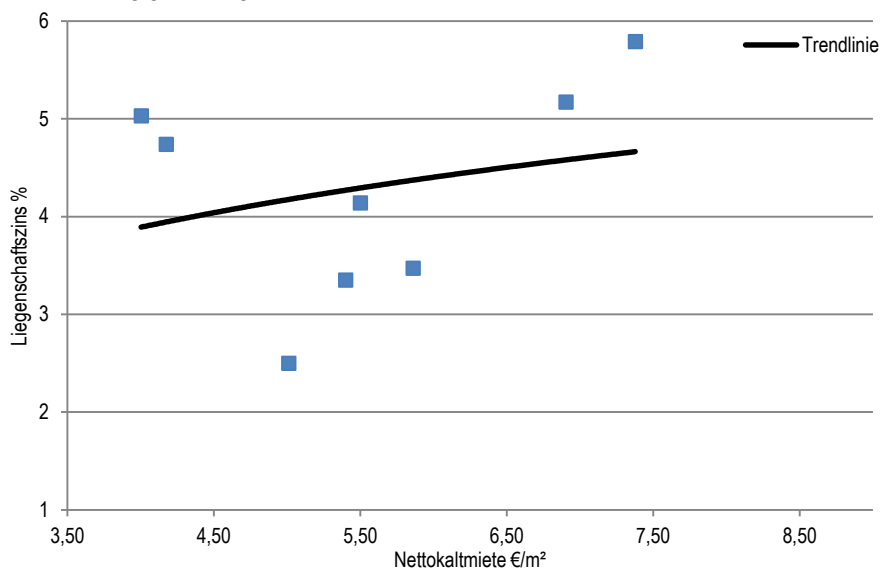


Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im Weiteren Metropolitanraum unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2018 bis 2020 acht Verkaufsfälle auswertbar.

Tabelle 8-26 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser Merkmale – Weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	4,00–7,40	5,55
Restnutzungsdauer Jahre	20–56	36
Wohnfläche m ² je Wohnung	-	62
Anzahl der Wohnungen pro Objekt	3–20	7
Baujahr	1986–1995	1944
Liegenschaftszinssatz	2,5–5,8	4,3

Grafik 8-16 Weiterer Metropolenraum Mehrfamilienhäuser
Abhängigkeit Liegenschaftszins von der Nettokaltmiete



Des Weiteren liegen Liegenschaftzinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und den Weiteren Metropolenraum ohne kreisfreie Städte vor, die im Marktbericht 2020 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-27 Liegenschaftzinssätze Mehrfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftzinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	14	2,3 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg.	136	2,9 %
Weiterer Metropolenraum		
Landkreis Dahme-Spreewald	8	4,3 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg.	343	4,8 %

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

Tabelle 8-28 Roh- und Reinertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

Ertragsfaktor	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Berliner Umland			
Rohertragsfaktoren	14	15,9–30,7	23,5
Reinertragsfaktoren	14	19,6–38,2	29,7
Weiterer Metropolenraum			
Rohertragsfaktoren	8	10,3–21,3	13,5
Reinertragsfaktoren	8	13,1–31,4	19,3

8.5 Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser

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

Tabelle 8-29 Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser – Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2016	41 ↑	20,7	38,2 ↓
2017	46 ↑	22,9	47,3 ↑
2018	41 ↓	16,4	193,3 ↑
2019	42 ⇔	11,0	35,3 ↓
2020	31 ↓	8,9	31,7 ↘

Tabelle 8-30 Umsatz Verteilung nach Regionen 2020

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	13 42 %	4,8 54 %	23,2 73 %
Weiterer Metropolenraum	18 58 %	4,1 46 %	8,5 27 %

Der Umsatz bei Wohn- und Geschäftshäusern ist auch im Auswertzeitraum 2020 insgesamt rückläufig und bestätigt den Trend der vergangenen Jahre. Die Anzahl der abgeschlossenen Kauffälle beträgt 74 % bezogen auf den Vorjahreszeitraum. Der Flächenumsatz fällt um 19 %. Der Rückgang des Geldumsatzes beträgt 10 %. Der 2018 verzeichnete starke Geldumsatz der Wohn- und Geschäftshäuser sowie der reinen Geschäftshäuser resultiert im Wesentlichen aus zwei Transaktionen am Immobilienmarkt mit einem Volumen von rund 108 Millionen € im Berliner Umland nahe der Stadtgrenze zu Berlin.

2020 wurden von den 31 registrierten Verträgen drei Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 0,6 ha und einen Geldumsatz von 2,8 Millionen €.

8.5.1 Preisniveau

Stark schwankende Preise aufgrund individueller Nutzungen, Attraktivität des Immobilienstandortes und Ausstattungsgrad der Gebäude sind für Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser prägend. Der Teilmarkt zeigt sich von Einzelobjekten geprägt, welche durch ihre Individualität eine pauschale Aussage nicht zulassen.

Tabelle 8-31 Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser 2020

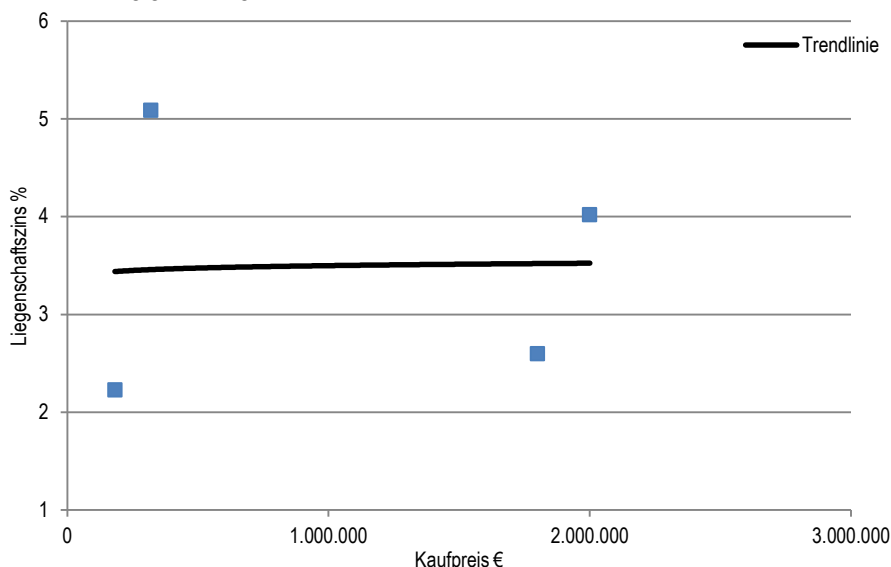
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
Berliner Umland				
verwertbare Kauffälle	1	0	3	0
Grundstücksfläche m ²	1.000		2.900	
durchschnittlicher Kaufpreis €	320.000		1.800.000	
Kaufpreisspanne in T €	-		930–2.700	
Weiterer Metropolitanraum				
verwertbare Kauffälle	7	1	3	0
Grundstücksfläche m ²	950	900	7.000	
durchschnittlicher Kaufpreis €	219.000	40.000	1.600.000	
Kaufpreisspanne in T €	75–360	-	420–2.800	

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

Die im Land Brandenburg anzuhaltenden Modellparameter sind in der Anlage dargestellt.

Die angegebenen vier Kauffälle der Jahre 2018 bis 2020 stammen aus dem Berliner Umland.

Grafik 8-17 Berliner Umland - Wohn- und Geschäftshäuser
Abhängigkeit Liegenschaftszins vom Kaufpreis



Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und für den Weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte vor, die im Marktbericht 2020 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden. Der Auswertzeitraum war hier 2018 bis 2020.

Tabelle 8-32 Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	4	3,5 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg.	38	3,9 %
Weiterer Metropolitanraum		
Landkreis Dahme-Spreewald	2	3,5 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg.	109	5,6 %

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 8-33 Roh- und Reinertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser – Berliner Umland

Ertragsfaktor	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Berliner Umland			
Rohertragsfaktoren	4	13,0–24,6	17,4
Reinertragsfaktoren	4	16,5–30,6	21,9
Weiterer Metropolitanraum			
Rohertragsfaktoren	2	-	16,7
Reinertragsfaktoren	2	-	21,7

8.5.3 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes ist unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2018 bis 2020 ein Verkaufsfall im Berliner Umland des Landkreises Dahme-Spreewald auswertbar. Die Auswertung berücksichtigt keine Verkaufshallen.

Die im Land Brandenburg anzuhaltenden Modellparameter sind in der Anlage dargestellt.

Des Weiteren liegen für den Auswertzeitraum 2018 bis 2020 Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und für den Weiteren Metropolitanraum vor, die im Marktbericht 2020 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden. Auch hier sind keine Verkaufshallen in der Auswertung berücksichtigt.

Tabelle 8-34 Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	1	5,3 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg.	23	4,2 %
Weiterer Metropolitanraum		
Oberer Gutachterausschuss Bbg.	21	5,6 %

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

Tabelle 8-35 Roh- und Reinertragsfaktoren reine Geschäftshäuser – Berliner Umland

Ertragsfaktor	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren	1	-	14,8
Reinertragsfaktoren	1	-	17,7

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Gewerbegebiete mit kundenorientierten und weniger auf industrielle Fertigung ausgerichteten Unternehmen sind in den zurückliegenden Jahren entstanden und werden derzeit wieder verstärkt durch Investoren und Kommunen entwickelt. Die Thematik Gewerbe- und Industrieobjekte umfasst bebaute Grundstücke der Logistikbranche, Hotels, Pensionen, Gaststätten auch handwerkliche Betriebe sowie ungenutzte Gewerbestandorte und alte Industrieanlagen.

Tabelle 8-36 Gewerbe- und Industrieobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	
2016	43	↑	45,5	47,5	↑
2017	23	↓	98,2	12,2	↓
2018	35	↑	30,5	32,2	↑
2019	25	↓	46,7	13,1	↓
2020	36	↑	59,2	248,5	↑

Die Anzahl der Kauffälle weist im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Steigerung um 40 % auf. Gleiches gilt für den Geldumsatz, welcher um 1.797 % angestiegen ist.

Zwei Objekte mit in Summe mehr als 200 Millionen Euro dominieren den Geldumsatz dieses Teilmrktes. Weitere sieben Objekte mit Kaufpreisen über eine Million Euro führen insgesamt zu dem enormen Umsatzsprung beim Geld.

Tabelle 8-37 Umsatz Verteilung nach Regionen 2020

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	12	38,6	244,4
	33 %	65 %	98 %
Weiterer Metropolenraum	24	20,6	4,1
	67 %	35 %	2 %

Von 36 registrierten Verträgen wurden zwei Verträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen registriert.

8.7 Erholungsobjekte

Eine wald- und wasserreiche Umgebung in räumlicher Nähe zu Berlin 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 8-38 Erholungsobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2016	222 ↑	23,5	12,8 ↑
2017	148 ↓	15,7	8,0 ↓
2018	184 ↑	16,7	9,6 ↑
2019	173 ↘	23,7	14,2 ↑
2020	132 ↓	18,5	8,7 ↓

Tabelle 8-39 Umsatz Verteilung nach Regionen 2020

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	24	2,4	1,9
	18 %	13 %	22 %
Weiterer Metropolenraum	108	16,1	6,8
	82 %	87 %	78 %

Von den 132 registrierten Verträgen wurden 25 Verträge aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von weiteren Auswertungen ausgeschlossen.

Tabelle 8-40 Kaufpreisniveau 2020

Region	Anzahl	Grundstücksgröße m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
Berliner Umland	14	1.109	9–305	71.000
Weiterer Metropolitanraum	93	1.058	2–640	66.000

Im Auswertejahr 2020 wurden deutlich über dem Durchschnitt liegende Kaufpreise für Erholungsgrundstücke in direkter Uferlage oder Seenähe in der Gemeinde Heidesee und dem Amt Schenkenländchen sowie dem Amt Lieberose/Oberspreewald und der Stadt Königs Wusterhausen erzielt.

Der Grundstücksmarkt wird vereinzelt durch gewerblich betriebene Ferienstandorte repräsentiert. Für das Jahr 2020 liegen keine Kauffälle vor.

8.8 Sonstige bebaute Objekte

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

Tabelle 8-41 Umsatzentwicklung sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2016	32 ⇨	10,7	1,9 ⇩
2017	25 ⇩	7,9	2,6 ⇨
2018	19 ⇩	5,8	17,4 ⇨
2019	22 ⇨	21,7	45,3 ⇨
2020	14 ⇩	3,0	6,0 ⇩

Tabelle 8-42 Umsatz Verteilung nach Regionen 2020

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	5 36 %	1,3 43 %	3,4 57 %
Weiterer Metropolitanraum	9 64 %	1,7 57 %	2,6 43 %

Die Anzahl der Kauffälle verzeichnet einen Rückgang um 36 %. Geld- und Flächenumsatz fallen ebenfalls deutlich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz geht um 87 % zurück. Der Rückgang des Flächenumsatzes mit 86 % bewegt sich auf gleichem Niveau. Der Vorjahresumsatz war durch eine Immobilientransaktion im Umfeld des BER Flughafen Schönefeld mit einem überdurchschnittlichen Umsatzvolumen in der Kategorie der sonstigen bebauten Objekte geprägt.

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Wohnungseigentum

Bei Wohnungseigentum handelt es sich um Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an einem bebauten Grundstück, welches nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt ist.

Tabelle 9-1 Wohnungseigentum Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio €
2016	219 ↑	44,5 ↑
2017	279 ↑	48,6 ↗
2018	213 ↓	41,6 ↓
2019	360 ↑	94,6 ↑
2020	331 ↘	71,6 ↓

Tabelle 9-2 Umsatz Verteilung nach Regionen 2020

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	315 95 %	69,1 97 %
Weiterer Metropolitanraum	16 5 %	2,5 3 %

Auf Grund anhaltenden Interesses am Teilmarkt Wohnungseigentum im Landkreis Dahme-Spreewald werden Auswertungen zur Angebotsstruktur der Wohnungen vorgenommen.

- Erstverkauf der Wohnungen
- Weiterverkauf von Wohnungen

Erstverkäufe umfassen neu errichtete und erstmalig veräußerte Eigentumswohnungen (Neubauten). Zum Umfang der Erstverkäufe zählen auch vormals als Mietwohnungen genutzte Objekte, welche zwischenzeitlich nach Wohnungseigentumsgesetz in Eigentumswohnungen umgewandelt und erstmals am Markt veräußert wurden.

Weiterverkäufe von Wohnungen umfassen Wohnungseigentum, welches mindestens zum zweiten Mal veräußert (weiterveräußert) wurde.

Veräußerungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz sind in den Objektformen Mehrfamilienhaus sowie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser zu finden. Neben der Veräußerung einzelner Wohnungen werden teilweise auch ganze Pakete an Wohnungen umgesetzt.

Die Umsatzzahlen beinhalten alle in der Kaufpreissammlung erfassten Erwerbsvorgänge, welche im Zusammenhang mit Wohnungseigentum stehen.

Tabelle 9-3 Umsatzverteilung Erstverkauf/Weiterveräußerung Verteilung nach Regionen 2020

Art	Region	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio €
Erstverkauf	Berliner Umland	137	39,1
	Weiterer Metropolitanraum	2	0,8
Weiterverkauf	Berliner Umland	178	30,0
	Weiterer Metropolitanraum	14	1,7

9.1.1 Preisniveau

In den nachfolgenden vertiefenden Auswertungen werden nur Kaufverträge über selbständiges Wohnungseigentum betrachtet. Zusammengesetzte Objekte, welche mehrere Wohnungen beinhalten oder Großinvestitionen sind für eine detaillierte Auswertung nicht geeignet.

Tabelle 9-4 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr* nach 1990

Jahr	Region	Anzahl	Wohnfläche m ² Durchschnitt	Preis €/m ² WF Spanne	Preis €/m ² WF Durchschnitt
2018	Berliner Umland	82	96	1.227–4.191	2.410 ↘
	Weiterer Metropolitanraum	9	85	1.463–4.643	3.643 ↑
2019	Berliner Umland	175	97	1.083–6.081	3.063 ↑
	Weiterer Metropolitanraum	33	90	3.431–4.787	3.905 ↗
2020	Berliner Umland	186	75	1.429–6.615	3.651 ↑
	Weiterer Metropolitanraum	10	67	895–4.632	2.367 ↓

WF = Wohnfläche, *Jahr der Vollsanierung

9.1.2 Preisentwicklung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wohnflächenpreise für auswertbare Ämter, Städte und Gemeinden.

Tabelle 9-5 Wohnungseigentum Erstverkäufe inkl. Stellplätze und Nebenflächen mit Baujahr ab 2017

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl der Verträge	Wohnfläche in m ² Durchschnitt	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Minimum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Maximum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Durchschnitt
Gemeinde Bestensee						
2018	MFH	8	86	3.505	4.644	3.916
2019	MFH	33	90	3.431	4.787	3.905
2020	MFH	2	82	4.420	4.632	4.527

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl der Verträge	Wohnfläche in m ² Durchschnitt	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Minimum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Maximum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Durchschnitt
Stadt Königs Wusterhausen						
2018	MFH	6	82	3.118	3.694	3.303
2019	MFH	11	72	3.045	3.469	3.263
2019	EFH	9	112	2.821	3.656	3.159
2020	MFH	2	70	2.503	3.554	3.028
2020	EFH	13	115	3.019	3.818	3.285
Stadt Mittenwalde						
2018	MFH	4	55	2.555	2.779	2.664
2019	MFH	2	94	2.826	2.923	2.875
2020	-	-	-	-	-	-
Gemeinde Schönefeld						
2018	MFH	10	87	3.178	4.191	3.606
2019	MFH	61	83	2.143	4.862	3.652
2020	MFH	40	79	3.453	4.423	3.780
Gemeinde Schulzendorf						
2018	-	-	-	-	-	-
2019	EFH	21	142	2.266	3.252	2.574
2020	EFH	30	131	2.564	3.333	2.856
Stadt Wildau						
2018	-	-	-	-	-	-
2019	MFH	14	91	3.830	4.027	3.905
2020	MFH	36	29	3.920	6.615	5.626

MFH=Mehrfamilienhaus; EFH=Einfamilienhaus, Reihenhaushälfte

Tabelle 9-6 Wohnungseigentum Weiterverkäufe inkl. Stellplätze und Nebenflächen mit Baujahr ab 1990

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl der Verträge	Wohnfläche in m ² Durchschnitt	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Minimum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Maximum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Durchschnitt
Gemeinde Bestensee						
2018	MFH	3	82	1.493	1.512	1.506
2019	-	-	-	-	-	-
2020	MFH	6	49	1.428	3.113	2.075

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl der Verträge	Wohnfläche in m ² Durchschnitt	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Minimum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Maximum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Durchschnitt
Gemeinde Eichwalde						
2018	MFH	9	60	1.286	2.372	2.022
2019	MFH	9	69	1.687	2.861	2.338
2020	MFH	6	64	1.961	3.631	2.957
Stadt Königs Wusterhausen						
2018	MFH	9	71	1.441	2.457	1.922
2019	MFH	4	70	1.656	2.647	2.033
2020	MFH	7	62	1.428	3.260	2.297
Gemeinde Schönefeld						
2018	MFH	21	60	1.604	2.937	2.149
2019	MFH	23	62	1.587	3.461	2.466
2019	EFH	5	129	1.851	6.081	2.974
2020	MFH	24	58	1.475	3.773	2.906
Stadt Wildau						
2018	MFH	8	61	1.345	2.378	2.014
2019	MFH	9	56	1.941	2.556	2.301
2020	MFH	9	57	2.155	3.390	2.647
2020	EFH	3	78	2.363	4.166	3.024
Gemeinde Zeuthen						
2018	MFH	8	74	1.227	2.981	2.012
2019	MFH	4	52	1.598	2.250	1.895
2020	MFH	3	52	2.385	2.772	2.509

MFH=Mehrfamilienhaus; EFH=Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte

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

Für das Jahr 2020 konnten Preisanteile für Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien aus 41 Kaufverträgen über Wohnungseigentum ermittelt werden. Die registrierten Preisanteile bewegen sich zwischen 1.000 und 30.000 € je Stellplatz.

Tabelle 9-7 Sanierter Altbau Erstverkäufe nach Umwandlung und Weiterverkäufe inkl. Stellplätze und Nebenflächen

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl der Verträge	Wohnfläche in m ² Durchschnitt	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Minimum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Maximum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Durchschnitt
Gemeinde Eichwalde						
2018	EFH	1	92	-	-	2.554
2019	-	-	-	-	-	-
2020	EFH	1	85	-	-	2.470
Stadt Wildau						
2018	MFH	1	35	-	-	1.657
2019	MFH	6	68	1.961	3.815	3.206
2020	MFH	1	60	-	-	3.361

MFH=Mehrfamilienhaus; EFH=Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte

9.1.3 Liegenschaftszinssatz Roh- und Reinertragsfaktor

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

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2018 bis 2020 im Berliner Umland 20 Verkaufsfälle auswertbar.

Die im Land Brandenburg anzuhaltenden Modellparameter sind in der Anlage dargestellt.

Tabelle 9-8 Liegenschaftszinssatz Wohnungseigentum Merkmale – Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	4,40–11,20	8,20
Restnutzungsdauer Jahre	47–61	56
Wohnfläche m ² je Wohnung	43–180	66
Baujahr	1991–2000	1996
Liegenschaftszinssatz	0,4–5,3	2,9

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und den Weiteren Metropolitanraum vor, die im Marktbericht 2020 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 9-9 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	20	2,9 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg.	892	2,8 %
Weiterer Metropolitanraum		
Oberer Gutachterausschuss Bbg.	303	4,6 %

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

Tabelle 9-10 Roh- und Reinertragsfaktoren Wohnungseigentum

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Berliner Umland			
Rohertragsfaktoren	20	14,9–36,1	23,6
Reinertragsfaktoren	20	18,8–58,6	30,6

9.2 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.²⁸

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 fünf Kauffälle vor. Darunter befinden sich unter anderem Praxisräume, Büroräume und Stellflächen. Eine aussagekräftige detaillierte Auswertung ist aufgrund der geringen Datenbasis nicht möglich.

²⁸ Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

10. Bodenrichtwerte

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

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

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

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

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

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

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

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

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

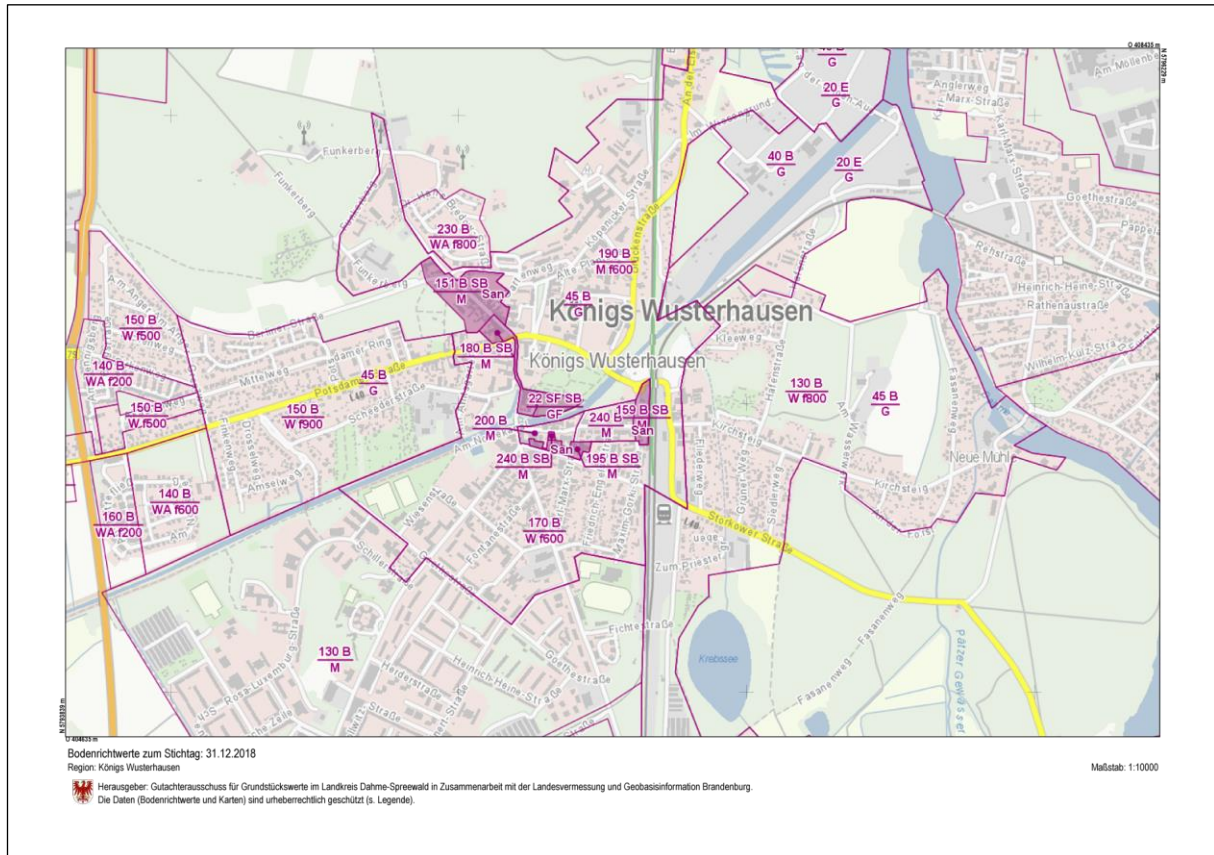
Im Landkreis Dahme-Spreewald sind die Bodenrichtwerte gemäß § 193 und § 196 BauGB, § 10 ImmoWertV, § 12 BbgGAV sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie²⁹ (RL BRW-BB) durch den Gutachterausschuss in der Sitzung vom 29. Januar 2021 ermittelt und zum Stichtag 31. Dezember 2020 beschlossen worden.

²⁹ Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) vom 20.09.2011, zuletzt geändert am 16. März 2016

Amtliche Bodenrichtwertkarten

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

Grafik 10-2 Beispiel eines amtlichen Bodenrichtwertkartenauszuges



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

Schriftliche und mündliche Auskünfte über Bodenrichtwerte

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

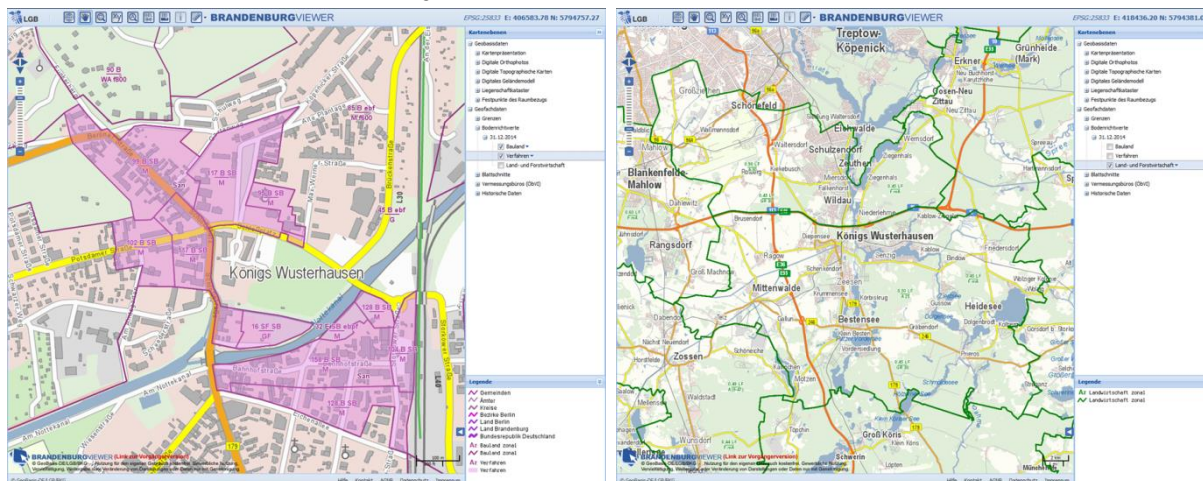
Schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte sind gebührenpflichtig. Die Kosten betragen 15 € je angefangene Viertelstunde. Mündliche Auskünfte sind für die erste Viertelstunde gebührenfrei.

Brandenburg-Viewer

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

Zu den im Brandenburg-Viewer angebotenen Geobasisdaten gehören u. a. Topographische Karten, ALKIS³¹ und Luftbilder. Diese können einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen überlagert werden.

Grafik 10-3 Bildschirmansichten des BRANDENBURG-VIEWER, Ausschnitt für Königs Wusterhausen, Bauland und Land- und Forstwirtschaft



Geoportal Landkreis Dahme-Spreewald

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

Internetadresse

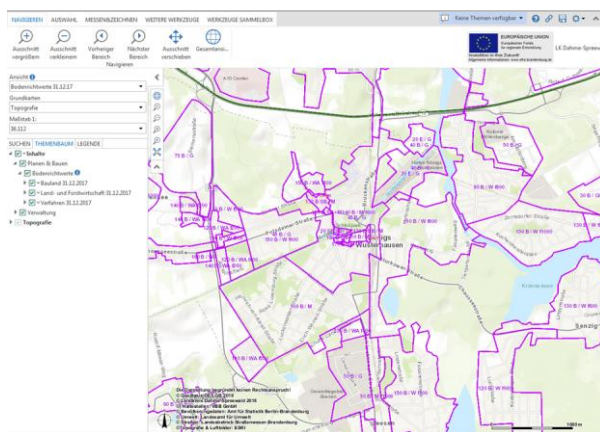
https://www.dahme-spreewald.info/de/Buergerservice/Geoportal_&_Karten/348.html

Webkarte: Bodenrichtwerte

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

³¹ ALKIS[®] steht für Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

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



Weitere Bereitstellungsformen der Bodenrichtwerte:

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

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

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

In Auswertung der im Jahr 2020 in die Automatisierte Kaufpreissammlung eingegangenen Kaufverträge konnten aktuell 437 Bodenrichtwerte für Bauland ermittelt werden, wovon elf erstmals bestimmt werden konnten. Die einzelnen Änderungen zum Vorjahr können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Tabelle 10-1 Anzahl der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte	Wohn- und Mischgebiet	Gewerbe	Erholung	Summe
unverändert	51	19	22	92
gestiegen	260	29	6	295
gefallen	0	1	0	1
neu	47	2	0	49
Summe	358	51	28	437

Der Trend der Bodenrichtwerterhöhungen im Berliner Umland bei gleichzeitiger Wohnbaulandverknappung hält an. Die prozentualen Bodenrichtwerterhöhungen in infrastrukturell gut erschlossenen und erreichbaren Gemeinden im Weiteren Metropolitanraum des Landkreises Dahme-Spreewald liegen deutlich höher als im Berliner Umland. Die Nachfrage nach Wohnbauland hat in diesen Lagen deutlich zugenommen und die Kaufpreise spürbar nach oben bewegt. In den niedrigpreisigeren Bodenrichtwertzonen war dieser Effekt mittelbar erkennbar und führte auch dort zu signifikanten Bodenrichtwertsteigerungen.

Im Flughafenumfeld zeigt sich ein signifikant gestiegenes Interesse der Marktteilnehmer an zukünftigen Gewerbeflächen. In Schönefeld wird der höchste Bodenrichtwert im Landkreis Dahme-Spreewald mit 900 €/m² für Baulandflächen mit Gewerbe-, Büro- oder Handelsnutzung ausgewiesen.

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

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

Die wertbeeinflussenden Merkmale ergeben sich aus:

- Art der baulichen Nutzung
- Abweichendem Entwicklungszustand
- Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung
- Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

Beispiele:

50 B ebf	50 €/m ² , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG
W f800	Wohnbaufläche, Grundstücksfläche 800 m ²
85 B	85 €/m ² , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei
WA f400	Allgemeines Wohngebiet, Grundstücksfläche 400 m ²

30 B ebf	30 €/m ² , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG
SE f800	Sondergebiet für Erholung, Grundstücksfläche 800 m ²
10 E ebpf	10 €/m ² , Bauerwartungsland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach KAG
M	Gemischte Baufläche

10.2.2 Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft

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

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

Tabelle 10-2 Anzahl der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte	Acker	Grünland	Forst mit Aufwuchs	Summe
unverändert	2	1	3	6
gestiegen	4	5	4	13
gefallen	1	1	0	2
neu	0	0	0	0
Summe	7	7	7	21

Das Wertniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Dahme-Spreewald ist im Jahr 2020 im Vergleich zu 2019 gestiegen.

Ackerland (A): + 8 %

Grünland (Gr): + 15 %

Forstflächen (F): + 15 %

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

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

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

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

Die besonderen Bodenrichtwerte dienen der Vorbereitung und Durchführung wie z. B. städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Ein Antrag auf Bestimmung besonderer Bodenrichtwerte in einem Sanierungsgebiet kann sich auf die Ermittlung maßnahmenbeeinflusster Bodenwerte (Anfangswertzustand) beschränken oder auch Bodenwerte nach Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertzustand) umfassen.³²

Die ermittelten Werte dienen der Ermittlung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden im Auftrag der zuständigen Städte Königs Wusterhausen, Lübben und Mittenwalde Anfangs- und Endwerte für Sanierungsgebiete ermittelt (siehe auch Kapitel 3.3). Diese wurden nur im Sanierungsgebiet Königs Wusterhausen auf Antrag der Stadt an den Stichtag 31.12.2020 angepasst.

³² Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Praxishilfe, Seite 43, Mai 2008

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

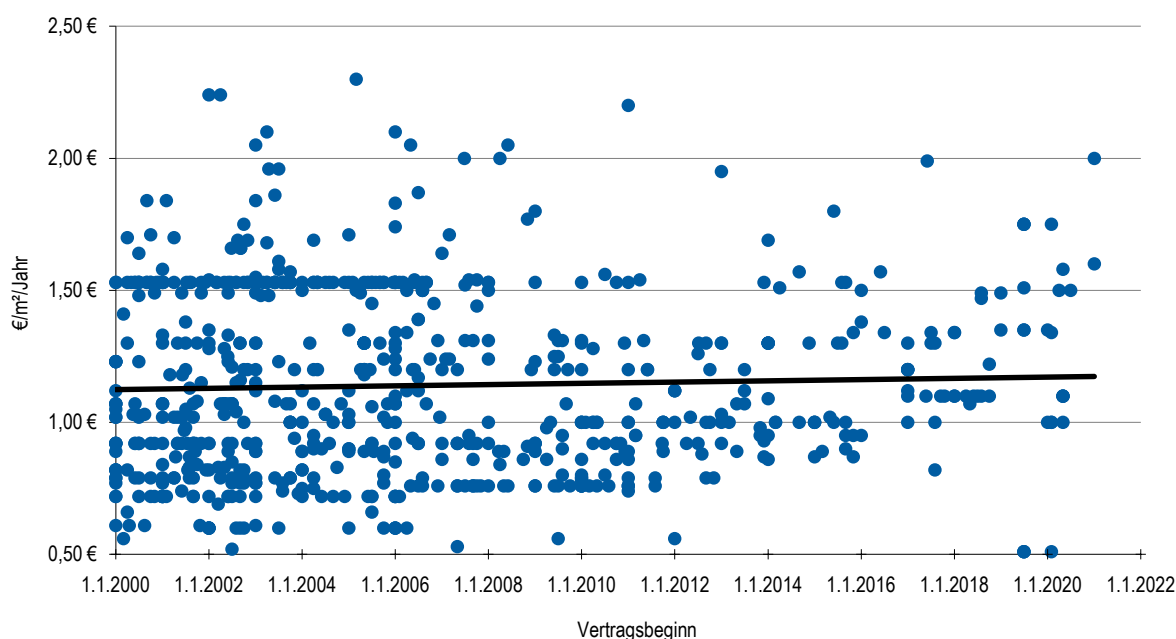
11.1 Nutzungsentgelte

Der Gesetzgeber hat mit der Einführung der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vorausgesetzt, dass überall dort, wo Erholungsgrundstücke im Sinne der Verordnung vorhanden sind, auch frei vereinbarte Nutzungsentgelte ausgehandelt werden. Nach umfangreichen Recherchen bei Ämtern, Gemeinden und Privatpersonen liegt dem Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl frei vereinbarter Entgelte vor, die eine solide Basis für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ableitung des ortsüblichen Nutzungsentgelts darstellt. 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 angefertigt.

Im Berichtsjahr wurden 14 neu abgeschlossene Pachtverträge registriert. Zurzeit liegen dem Gutachterausschuss ca. 1.700 anonymisierte Verträge mit Vertragsabschluss seit 1990 aus dem gesamten Kreisgebiet vor.

Die Spanne der darin vereinbarten Entgelte für Erholungsnutzung liegt in der Regel zwischen 0,50 und 2,45 €/m²/Jahr, wobei jedoch vereinzelt stärkere Abweichungen von diesen Werten zu verzeichnen sind. Signifikante Unterschiede zwischen dem äußeren Entwicklungsraum und dem engeren Verflechtungsraum lassen sich bezüglich der Wertspanne und des daraus resultierenden Mittels nicht allgemein ableiten. Die aufgeführten Spannen umfassen alle Erholungslagen (inklusive Uferlagen) ohne Berücksichtigung der konkreten bauplanungsrechtlichen Situation. Eine extremwertbereinigte Untersuchung der vorliegenden Werte ab dem Jahr 2000 führt zu einem einfachen Mittel von 1,14 €/m²/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 m². Betrachtet man dagegen nur den Zeitraum der letzten fünf Jahre (51 Werte) so ergibt sich ein Mittelwert von 1,24 €/m²/Jahr.

Grafik 11-1 Vereinbarte Entgelte



Eine fortgesetzte Untersuchung der vereinbarten Entgelte auf Abhängigkeit in Bezug auf die Flächengröße hat nachgewiesen, dass generell für Erholungsgrundstücke bis zu einer Größe von ca. 1.600 m² nahezu flächenunabhängige Entgelte gezahlt werden. Es zeigt sich jedoch für einzelne Regionen der Trend, für deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächengrößen niedrigere Entgelte pro m² zu vereinbaren.

11.2 Mieten

11.2.1 Wohnen

Die Sammlung und Veröffentlichung von Mieten gehört nicht zu den originären Aufgaben des Gutachterausschusses. Anders als bei Notarverträgen zur Eigentumsübertragung von Immobilien (§ 195 BauGB) besteht keine Verpflichtung, dem Gutachterausschuss Mietverträge zur Verfügung zu stellen.³³ Die Übermittlung von Mietdaten erfolgt ausschließlich nach eigener Auswahl und auf freiwilliger Basis durch die Vertragsparteien. Dem Gutachterausschuss wurden für den zurückliegenden 3-Jahres-Zeitraum (2018 bis 2020) rd. 2.400 Wohnraummietten übermittelt. Die Mehrheit der Mieten wurde von kommunalen und großen gewerblichen Vermietern (Wohnungsbaugesellschaften bzw. anteilig Genossenschaften, Hausverwaltungen) mitgeteilt. Im geringeren Maße stammen die ausgewerteten Mieten von Privatpersonen. Eine Prüfung der übermittelten Daten kann durch den Gutachterausschuss nicht erfolgen.

Trotz aller Einschränkungen hat sich der Gutachterausschuss entschieden, diese ihm zur Verfügung gestellten Wohnraummietten auszuwerten und exemplarisch zu veröffentlichen. Ein Hauptgrund hierfür ist der erkennbar erhöhte Informationsbedarf der Marktteilnehmer, zumal in keiner Stadt oder Gemeinde des Landkreises Dahme-Spreewald im Berichtsjahr ein geltender Mietspiegel vorliegt.

Diese Veröffentlichung soll als allgemeine Orientierungshilfe dienen und dazu beitragen, die Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt zu erhöhen. Einschränkend sollte bei der Verwendung Folgendes berücksichtigt werden:

- Es handelt sich bei dieser Veröffentlichung weder um einen Mietspiegel (§ 558c, 558d BGB) noch um eine Mietdatenbank (§ 558e BGB).
- Die Auswahl der Wohnraummietten erhebt keinen Anspruch auf Repräsentativität oder Vollständigkeit.
- Die Veröffentlichung erfolgt anonymisiert. Die Daten sind auch deshalb als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558a Abs. 2 Pkt. 4 BGB nicht geeignet.
- Es darf nicht ungeprüft davon ausgegangen werden, dass diese Mieten den üblichen Querschnitt der in der jeweiligen Ortslage vereinbarten Wohnungsmieten widerspiegeln würden.
- Die ausgewiesenen Mittelwerte entsprechen nicht der - regelmäßig objektindividuell festzustellenden - ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 1 BGB.

Zu den nachstehenden Mieten ist ergänzend folgendes zu erläutern:

- a) Es handelt sich um **Nettokaltmieten je m² Wohnfläche**. Das heißt, dass in den angegebenen Mieten keine Betriebskosten enthalten sind. Es ist nur das Entgelt, das alleine als Gegenleistung für den Gebrauch der Mietsache selbst zu entrichten ist, inbegriffen. Gesondert sind darüber hinaus die Betriebskosten zu zahlen. Ebenso unberücksichtigt

³³ Vgl. § 6 BbgGAV vom 12. Mai 2010 zuletzt geändert am 21. September 2017.

sind etwaige Möblierungs- oder Untermietzuschläge. Der Mietanteil für besondere Merkmale, wie z.B. Gartenbenutzung oder Garagen/Stellplätze, ist bei den angegebenen Wohnraummiets inkludiert. Eine Ausnahme bilden die Concierge-Leistungen.

- b) Ausgewertet sind ausschließlich **Neuvertragsmieten**. Diese Mieten wurden zwischen Vermietern und Mietern in dem Zeitraum 2018 bis 2020 erstmals im Rahmen von neuen Mietverträgen vereinbart. Angepasste Bestandsmieten (nach Mieterhöhungen) sind nicht berücksichtigt.
- c) Es handelt sich bis auf wenige Ausnahmen um **nicht preisgebundenen Wohnraum**.
- d) Für preisfreien Wohnraum gibt es keine zwingend anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften für die Berechnung der Wohnfläche. Im Regelfall wurde die Wohnfläche der ausgewerteten Objekte dem Gutachterausschuss ohne Berechnungsgrundlage mitgeteilt. Regional sind erfahrungsgemäß **Wohnflächenermittlungen nach den Regelungen §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung (II. BV)³⁴ oder der Wohnflächenverordnung (WoFIV)³⁵** üblich. Diese beiden Berechnungsgrundlagen sind in weiten Teilen deckungsgleich. Ein Unterschied besteht z.B. bei der Anrechnung von Balkonen und Terrassen auf die Mietfläche. Nach der WoFIV sind Balkone und Terrassen regelmäßig mit ¼ der Grundfläche anzurechnen.³⁶ Nach der II. BV sind diese Flächen bis zu ½ ihrer Grundflächen anrechenbar.³⁷
- e) Die Objektarten „**Ein- und Zweifamilienhäuser**“ sowie „**Geschosswohnungen**“ werden separat ausgewertet.

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

Modernisierungszustand

Kriterien: Hausinstallation(HI)-Heizung, HI-Sanitär, HI-Elektro, Fenster, Wärmedämmung Fassade, Wärmedämmung Dach, neue Bäder

Tabelle 11-1 Modernisierungszustand

Zustand	erfüllte Kriterien
nicht modernisiert	kein Kriterium erfüllt
teilweise modernisiert	ein bis vier Kriterien erfüllt
überwiegend modernisiert	mindestens fünf Kriterien erfüllt
umfassend modernisiert	alle Kriterien erfüllt (quasi) Neubaustandard

³⁴ Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990

³⁵ Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003

³⁶ Vgl. § 4 Punkt 4 Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003

³⁷ Vgl. § 44 Abs. 2 Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990

Tabelle 11-2 Ausstattung

Ausstattungsgrad	vorhandene Ausstattung
einfach	Bad/WC mit Dusche oder Badewanne, Sammelheizung, Einzelöfen
mittel	Bad/WC mit Dusche und Badewanne, Sammelheizung, Einbauküche
gehoben	Bad/WC mit Dusche und Badewanne, Gäste WC, Sammelheizung gekoppelt mit alternativen Energieen, PLUS Zusatzausstattung wie z.B. Fußbodenheizung

Besonderheiten

Zum Beispiel Seeblick, Bootssteg, Gartennutzung, zentrale Lage (gute Verkehrsanbindung)

Tabelle 11-3 Baujahresklassen

Baujahresklasse	Baujahre
Altbau (AB)	< 1990
Nachwendebau (NWB)	1990–2016
Neubau (NB)	2017–2019

Tabelle 11-4 Verwendete Abkürzungen/Symbole

Abkürzung/ Symbol	Bedeutung	Abkürzung/ Symbol	Bedeutung
AB	Altbau	MFH	Mehrfamilienhaus (ab drei Wohneinheiten)
DG	Dachgeschoss	NB	Neubau
DH	Doppelhaus	NKM	Nettokalmmiete
EBK	Einbauküche	NWB	Nachwendebau
ESZ	Eichwalde, Schulzendorf, Zeuthen	Stellpl.	Stellplatz
FBH	Fußbodenheizung	WGH	Wohn- und Geschäftshaus
EFH	freistehendes Einfamilienhaus	ZFH	freistehendes Zweifamilienhaus (ohne DH)
k. A.	keine Angabe	x¹	ein Mietabschluss als Auswertungsgrundlage

Tabelle 11- 5 Übersicht Neuabschlussmieten (Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau) Wohnen nach Städten, Gemeinden und Ämtern 2018–2020

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl	Nettokaltmiete €/m ² /Monat				
		Min	Max	Median	Unteres Quartil	Oberes Quartil
Berliner Umland	1.456	1,46	14,00	Ø 6,54	6,04	7,70
ESZ*	15	5,05	12,12	Ø 9,37	8,25	10,00
Königs Wusterhausen	913	1,46	14,00	Ø 6,41	6,00	6,63
Mittenwalde	32	4,56	13,00	Ø 6,10	6,05	6,67
Schönefeld	22	5,43	9,20	Ø 8,00	8,00	8,00
Wildau	474	5,80	12,00	Ø 7,50	7,00	9,12
Weiterer Metropolraum	916	4,01	12,94	Ø 6,00	5,50	6,51
Bestensee	178	5,00	10,48	Ø 6,35	6,00	7,00
Heideblick	10	4,01	5,03	Ø 4,48	4,48	5,01
Heidensee	5	5,91	8,18	Ø 6,40	6,21	6,55
Lieberose/Oberspreewald	3	5,30	6,33	Ø 5,52	5,41	5,93
Lübben	622	4,40	10,33	Ø 5,80	5,50	6,51
Luckau	4	5,18	7,00	Ø 6,10	5,26	6,93
Märkische Heide	2	-	-	Ø 7,26	-	-
Schenkenländchen	72	4,36	12,94	Ø 7,50	6,91	9,19
Unterspreewald	20	4,51	7,84	Ø 5,33	5,31	5,81
Landkreis Gesamt	2.372	1,46	14,00	Ø 6,41	5,82	7,38

*ESZ= Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ausgewerteter Mieten

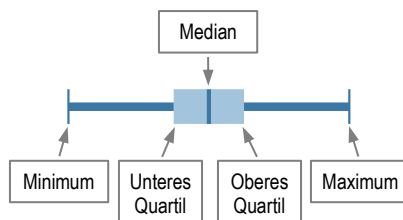
Obige Tabelle umfasst die nachfolgenden ausgewerteten Neuschlussmieten sowohl in Bezug auf Ein- und Zweifamilienhäuser als auch in Bezug auf Geschosswohnungsbau im Landkreis Dahme-Spreewald.

Tabelle 11-6 Übersicht Neuabschlussmieten (Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau) Wohnen nach Städten, Gemeinden und Ämtern 2018–2020

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl	Nettokaltmiete €/m ² /Monat		
		Boxplot	unteres/oberes Quartil	Median
		0 2 4 6 8 10 12 14		
Berliner Umland	1.456		6,04 / 7,70	Ø 6,54
ESZ*	15		8,25 / 10,00	Ø 9,37
Königs Wusterhausen	913		6,00 / 6,63	Ø 6,41
Mittenwalde	32		6,05 / 6,67	Ø 6,10
Schönefeld	22		8,00 / 8,00	Ø 8,00
Wildau	474		7,00 / 9,12	Ø 7,50
Weiterer Metropolraum	916		5,50 / 6,51	Ø 6,00
Bestensee	178		6,00 / 7,00	Ø 6,35
Heideblick	10		4,48 / 5,01	Ø 4,48
Heidensee	5		6,21 / 6,55	Ø 6,40
Lieberose/Oberspreewald	3		5,41 / 5,93	Ø 5,52
Lübben	622		5,50 / 6,51	Ø 5,80
Luckau	4		5,26 / 6,93	Ø 6,10
Märkische Heide	2		-	Ø 7,26
Schenkenländchen	72		6,91 / 9,19	Ø 7,50
Unterspreewald	20		5,31 / 5,81	Ø 5,33
Landkreis Gesamt	2.372		5,82 / 7,38	Ø 6,41

*ESZ= Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ausgewerteter Mieten



Obige Tabelle umfasst die nachfolgenden ausgewerteten Neuschlussmieten sowohl in Bezug auf Ein- und Zweifamilienhäuser als auch in Bezug auf Geschosswohnungsbau im Landkreis Dahme-Spreewald.

11.2.1.1 Einfamilienhäuser

Tabelle 11-7 Neuabschlussmieten Wohnen Einfamilien- und Zweifamilienhäuser (freistehende EFH/ZFH, DH und RH)
2018–2020

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)					
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)					
Modernisierungszustand	Ausstattungsstandard	Wohnfläche m ²	Mietpreisbindung	NKM €/m ² Spanne Median	Bemerkung
Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen (ESZ) (3)					
überw.mod./umf.mod./k.A.	mittel gehoben	>70/k.A.	ja/nein/k.A.	5,05–12,12 Ø 12,00	AB, tlw.: Inkl. Stellpl., EBK, Kamine, FBH, Sauna, Gartennutzung, Steg, Seeblick
Königs Wusterhausen (6)					
Diepensee (4)					
umf.mod.	mittel	>70	nein	6,28–7,22 Ø 6,28	NWB
überw.mod.	mittel	>70	nein	9,87 ¹	NWB/ ¹ eine Miete
Niederlehme und Senzig (2)					
teilmod./k.A.	mittel/k.A.	>40	nein/k.A.	Ø 7,35	NWB
Amt Lieberose/Oberspreewald (2)					
Lieberose und Alt-Zauche (2)					
umfas.mod.	mittel	40–70	k.A.	5,52 ¹	AB / ¹ eine Miete
überw.mod.	mittel	>70	nein	5,30	NWB, Hofnutzung
Lübben (20)					
Stadtlage inkl. Steinkirchen (10)					
umf.mod./k.A.	gehoben	>70	nein	8,35 ¹	NB / ¹ eine Miete
	mittel	>70	nein	6,84–10,33 Ø 8,35	AB, tlw. Stellpl., Terrasse, Erdwärmeheizung
überw.mod.	mittel	40–70	nein	6,98 ¹	NWB / ¹ eine Miete
teilmod.	einfach	40–70	nein	Ø 5,94	AB, tlw. Garten
	mittel	40–70	nein	6,44	AB, tlw. Hofnutzung, Terrasse, Stellpl.
		>70	nein	6,36 ¹	AB, Terrasse / ¹ eine Miete
Hartmannsdorf (2)					
k.A.	gehoben	>70	nein	6,00	NWB, NB, tlw. Stellpl., tlw. Gartennutzung

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)					
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)					
Modernisierungszustand	Ausstattungsstandard	Wohnfläche m ²	Mietpreisbindung	NKM €/m ² Spanne Median	Bemerkung
Radensdorf (4)					
umf.mod./ teilmod.	einfach/ mittel	>70	nein	6,14–6,38 Ø 6,34	NWB, überw. Stellpl.
	mittel	<40	nein	6,70¹	AB, Stellpl. / ¹ eine Miete
Lubolz (4)					
umfas.mod.	mittel/ gehoben	>70	nein	5,04–7,22 Ø 6,12	NWB, NB, Stellpl., Garten und/oder Terrasse
Märkische Heide (2)					
Groß Leine und Groß Leuthen (2)					
umf.mod./ überw.mod.	mittel/ gehoben	>70	nein	Ø 7,26	AB, erweiterte Grundstücksnutzung
Amt Schenkenländchen (1)					
gehoben	mittel	>70	nein	6,50¹	NWB / ¹ eine Miete
Amt Unterspreewald (5)					
Freiwalde, Krausnick und Neu Lübbenau (5)					
umf.mod.	mittel	40-70	nein	6,25¹	NWB, Gartennutzung / ¹ eine Miete
		>70	nein	4,76–7,84 Ø 6,20	AB, tlw. Stellpl./Hofnutzung und/oder Terrasse
überw.mod.	mittel	>70	nein	7,44¹	Stellpl., Garten und Terrasse / ¹ eine Miete
Wildau (2)					
umfas.mod.	mittel	>70	nein	7,69	NWB, Garten, zentrale Lage
	gehoben	>70	nein	10,70	NWB, Gartennutzung, Carport, zentrale Lage

11.2.1.2 Geschosswohnungsbau

Tabelle 11-8 Neuabschlussmieten Wohnen Geschosswohnungsbau
(Mehrfamilien- und Wohn- und Geschäftshäuser) 2018–2020

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)					
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)					
Modernisierungszustand	Ausstattungsstandard	Wohnfläche m ²	Mietpreisbindung	NKM €/m ² Spanne Median	Bemerkung
Bestensee (178)					
umfas.mod.	einfach	<40	nein	10,48¹	AB / ¹ eine Miete /
		40–70	nein	Ø 8,88	AB
	mittel	<40	nein	Ø 7,21	
		40–70	nein	6,37–7,46 Ø 7,00	vorwiegend NWB
		40–70	nein	8,37¹	¹ eine Miete
überw.mod.	einfach	>70	nein	6,66–10,30 Ø 9,50	AB, NWB, tlw. Gartenmitbenutzung, Stellplatz, Wasserlage
		<40	nein	Ø 7,26	NWB
überw.mod.	einfach	40–70	nein	7,04–7,52 Ø 7,50	NWB
		>70	nein	6,00–6,57 Ø 6,17	NWB
		<40	nein	7,00–7,22 Ø 7,10	AB
	mittel	40–70	nein	5,30–7,43 Ø 6,02	AB
		>70	nein	6,00–6,73 Ø 6,51	AB
		<40	nein	6,00–7,22 Ø 7,22	AB
teilmod.	einfach	40–70	nein	5,25–7,32 Ø 6,20	AB
		>70	nein	6,00–6,77 Ø 6,74	AB
		<40	nein	Ø 6,50	AB
	mittel	40–70	nein	5,00–6,50 Ø 5,64	AB
		>70	nein	Ø 6,27	AB / k.A. zum Baujahr
		<40	nein/ k.A.		

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)					
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)					
Modernisierungszustand	Ausstattungsstandard	Wohnfläche m ²	Mietpreisbindung	NKM €/m ² Spanne Median	Bemerkung
Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen (ESZ) (12)					
umf. mod	mittel/ gehoben	40–70	nein	8,29–9,25 Ø 8,77	NWB
		>70	nein	8,00–8,20 Ø 8,14	NWB
überw. mod	mittel	≤70	nein	9,37–10,81 Ø 10,00	AB, NWB
k.A.	mittel/ gehoben	>40	nein	9,41–10,00 Ø 9,76	NWB
Heideblick (10)					
Walddrehna (10)					
umfas.mod.	mittel	40–70	k.A.	4,01–5,03 Ø 5,01	AB
teilmod.	mittel	40–70	nein	4,23–4,48 Ø 4,48	
Heidensee (5)					
Bindow und Gräbendorf (2)					
umfas.mod.	mittel	>70	nein	8,18	Gartennutzung
teilmod.	einfach	<40	nein	6,40	
Friedersdorf (3)					
teilsaniert	einfach	40–70	nein	5,91–6,55 Ø 6,22	AB
Königs Wusterhausen (884)					
Deutsch Wusterhausen (2)					
überw.mod	mittel	>70	nein	Ø 7,60	NWB
Königs Wusterhausen (836)					
umf.mod.	mittel	<40	ja/ nein	4,12–9,71 Ø 8,50	AB
		40–70	ja/ nein	4,53–9,71 Ø 6,41	vorwiegend NWB, AB
		>70	nein	2,98–8,51 Ø 6,15	AB, NWB, NB, tlw. zentrale Lage
	gehoben	<40	nein/ k.A.	9,50–14,00 Ø 13,00	NB, tlw. Terrasse

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)					
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)					
Modernisierungszustand	Ausstattungsstandard	Wohnfläche m ²	Mietpreisbindung	NKM €/m ² Spanne Median	Bemerkung
		40–70	nein	6,49–12,00 Ø 10,03	vorwiegend NB, tlw. NWB, tlw. Balkon, Terrasse, Gartennutzung, Stellpl., zentrale Lage
		>70	nein	6,00–11,02 Ø 10,02	NWB, NB, tlw. Maisonette, Balkon, Terrasse, Stellpl., zentrale Lage
überw.mod.	einfach	>70	nein	6,00–8,40 Ø 6,00	tlw. Maisonette, Dachterrasse
teilmod.	einfach	>70	nein	Ø 7,07	AB
	mittel	>70	nein	5,24–7,00 Ø 5,84	AB
nicht mod.	einfach	>70	nein	3,92–4,52 Ø 4,52	AB
	mittel	>70	nein	2,85–6,49 Ø 5,60	AB
Niederlehme (24)					
umf.mod.	mittel	40–70	nein	Ø 5,90	AB
teilmod.	mittel	<40	nein	Ø 6,00	AB
		40–70	nein	5,51–6,51 Ø 5,93	AB
Wernsdorf (2)					
überw.mod.	mittel	>40	nein	Ø 7,75	AB
Zeesen (14)					
nicht mod./k.A.	mittel/k.A.	40–70	k.A.	Ø 5,74–7,38 Ø 6,56	AB
		>70	k.A.	5,84–9,05 Ø 6,24	AB, NWB, überwiegend EBK, tlw. Balkon
Zernsdorf (4)					
umf.mod.	gehoben	40–70	nein	6,76–7,38 Ø 6,97	
überw.mod.	mittel	40–70	nein	6,50 ¹	AB / ¹ Eine Miete
Übrige Ortsteile (Diepensee und Kablow) (2)					
überw.mod	mittel	40–70	nein	6,00 ¹	NWB / ¹ Eine Miete
		>70	nein	9,87 ¹	AB / ¹ Eine Miete

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)					
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)					
Modernisierungszustand	Ausstattungsstandard	Wohnfläche m ²	Mietpreisbindung	NKM €/m ² Spanne Median	Bemerkung
Amt Lieberose/Oberspreewald (1)					
k.A.	mittel	40–70	nein	6,33	AB, Seeblick
Luckau (4)					
Stadtlagen (4)					
umfas.mod.	mittel	40–70	nein	Ø 6,95	AB, tlw. Dachterrasse
überw.mod.	mittel	≥70	nein	Ø 5,24	AB, Denkmalschutz
Lübben (602)					
Stadtlagen inkl. Steinkirchen (597)					
Neubau	gehoben	40–70	nein	7,97–9,76 Ø 8,50	Erstbezug, tlw. Stadtmitte, Balkon, Stellpl., tlw. Wasserblick
		>70	nein	6,25–9,00 Ø 8,50	Erstbezug, tlw. Stadtmitte, Balkon/Terrasse, Stellpl., Hofnutzung, tlw. Wasserblick
umf.mod.	einfach	40–70	nein	Ø 6,64	AB, tlw. Hofnutzung, Stellplatz, Maisonette
	mittel	40–70	nein	6,00–7,92 Ø 7,14	AB, NWB, tlw. zentrale Lage, Stellpl., EBK, Balkon, Maisonette
		>70	nein	5,30–7,39 Ø 6,05	AB, NWB, tlw. Gartennutzung, Balkon, Stellpl., Balkon, Maisonette
	gehoben	<40	nein	8,64¹	NWB, FBH / ¹ eine Miete
40–70		nein	5,48–7,50 Ø 6,20	NWB, tlw. Balkon/Terrasse	
>70		nein	5,40–8,04 Ø 6,33	AB, NWB, tlw. Stellpl, Gartennutzung, Balkon, Wintergarten, Maisonette	
überw.mod.	einfach	<40	nein	6,90¹	AB / ¹ eine Miete
		40–70	nein	5,43–6,98 Ø 6,38	überwiegend AB, tlw. NWB, tlw. Stellpl., Hofnutzung
		40–70	nein	7,50¹	AB, Maisonett-Wohnung / ¹ eine Miete
	>70	nein	5,14–6,98 Ø 6,11	AB, tlw. inkl. Stellpl.	
	mittel	<40	nein	5,20–7,15 Ø 5,83	AB, tlw. EBK, Balkon, Aufzug, zentrale Lage
		<40	nein	10,00¹	AB, Erstbezug, Maisonette

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)					
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)					
Modernisierungszustand	Ausstattungsstandard	Wohnfläche m ²	Mietpreisbindung	NKM €/m ² Spanne Median	Bemerkung
teilmod.	gehoben	40–70	nein	5,00–7,15 Ø 5,70	Überwiegend AB, NWB, tlw. zentrale Lage, Terrasse, Balkon, Stellpl., Loggia und/oder Hofnutzung
		>70	nein	5,20–7,10 Ø 5,70	AB, tlw. zentrale Lage, Balkon, Loggia, Hof-/Gartennutzung und/oder Erdwärmeheizung
		<40	nein	5,40–6,00 Ø 5,40	AB, Aufzug
		40–70	nein	5,30–7,00 Ø 5,50	AB, tlw. zentrale Lage, Aufzug und/oder Loggia
		>70	nein	7,10 ¹	AB, DG, Maisonette, Balkon / ¹ eine Miete
	einfach	>70	nein	5,00–6,00 Ø 5,35	AB, tlw. zentrale Lage, Aufzug und/oder Loggia
		<40	nein	6,49–10,00 Ø 7,57	AB, tlw. erweiterte Nutzung des Grundstücksnutzung
		40–70	nein	6,15–7,45 Ø 7,05	AB, tlw. erweiterte Grundstücksnutzung
		>70	nein	5,85–6,76 Ø 6,42	AB, tlw. erweiterte Hofnutzung, Stellpl.
		mittel	40–70	nein	5,00–6,69 Ø 6,01
>70	nein		Ø 5,88	AB, tlw. Stellpl., EBK	
Lubolz (1)					
teilsaniert	einfach	>70	nein	4,40	AB, Gartennutzung, Stellpl.
Radensdorf (4)					
überw.mod.	mittel	40–70	nein	5,10	AB
Mittenwalde (29)					
Mittenwalde (23)					
umf.mod.	mittel	<40	ja	6,06–8,15 Ø 7,45	
		40–70	ja/ nein	5,80–6,74 Ø 6,08	
		>70	nein	6,13 ¹	¹ eine Miete
	gehoben	40–70	nein	7,83 ¹	¹ eine Miete
teilmod.	mittel	40–70	nein/	5,70–6,42	

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)					
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)					
Modernisierungszustand	Ausstattungsstandard	Wohnfläche m ²	Mietpreisbindung	NKM €/m ² Spanne Median	Bemerkung
			k.A.	Ø 6,25	
nicht mod.	mittel	>70 40–70	nein nein	6,05 ¹ Ø 5,18	¹ eine Miete
Gallun, Motzen und Schenkendorf (6)					
umf.mod.	mittel	40–70	nein	13,00 ¹	NWB, Stellpl., Erstbezug nach Modern./Sanierung, Balkon / ¹ eine Miete
teilmod./k.A.	einfach/ mittel	40–70	nein/ k.A.	Ø 6,47	AB, NWB. tlw. Hofnutzung, Stellpl.
		>70	nein/ k.A.	4,56–6,06 Ø 6,06	überw. AB, Hofnutzung und/oder Stellpl.
Amt Schenkenländchen (51)					
Groß Köris (20)					
umfas.mod.	gehoben	>70	nein	9,19–12,94 Ø 9,19	NB, überwiegend Erstbezug, tlw. Seeblick und/oder Garten- nutzung/Terrasse/Balkon
überw.mod.	mittel	40–70	nein	5,10–7,92 Ø 6,17	
Klein Köris (6)					
k.A.	gehoben	>70	nein	10,00	NB, Erstbezug, barrierefrei
Halbe (8)					
saniert- teilsaniert	mittel	<40	nein	Ø 6,17	
		40–70	nein	6,51 ¹	¹ eine Miete
		>70	nein	5,62–7,19 Ø 6,21	tlw. AB
Märkisch Buchholz und Münchehofe (10)					
umf.mod.	gehoben/ mittel	40–70	nein	7,00–8,50 Ø 7,59	AB, zentrale Lage und/oder Balkon/EBK
überw.mod.	einfach- mittel	40–70	nein	Ø 4,99	tlw. AB, tlw. Hofnutzung
teilmod.	einfach	>40	nein/ k.A.	Ø 5,26	tlw. Altbau

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)					
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)					
Modernisierungszustand	Ausstattungsstandard	Wohnfläche m ²	Mietpreisbindung	NKM €/m ² Spanne Median	Bemerkung
Schwerin (5)					
umf.mod.	mittel	>40	nein/ k.A.	Ø 6,89	
überw.mod/ teilmod.	mittel	>70	nein	5,60–7,06 Ø 6,43	
Tornow (2)					
umf.mod.	gehoben	>40	nein	Ø 7,75	NWB, Balkon oder erweiterte Grundstücksnutzung
Schönefeld (22)					
Schönefeld und Großziethen (22)					
überw.mod	einfach/ mittel	<40	nein	7,00–9,20 Ø 8,00	Vorwiegend AB, NWB
		40–70	nein	5,43–8,00 Ø 8,00	AB
		>70	nein	8,00	AB
Amt Unterspreewald (7)					
Golßen (4)					
teilmod.	mittel	40–70	nein	5,33–5,68 Ø 5,33	Balkon, Hofnutzung und Stellpl.
		>70	nein	5,26¹	Balkon, Hofnutzung und Stellpl./ ¹ eine Miete
Freiwalde, Krausnick und Waldow (3)					
umfas.mod/ überw.mod/ teilmod.	einfach/ mittel/ k.A.	>40	nein/ k.A.	4,51–6,45 Ø 5,55	AB, tlw. Hofnutzung und/oder Stellpl.
Wildau (474)					
umfas.mod. (Neubau, Erstbezug)	gehoben	40–70	nein	12,00	tlw. Seniorenwohnen mit Concierge
		>70	nein	11,00–12,00 Ø 12,00	tlw. Seniorenwohnen mit Concierge
umfas.mod. (ohne Neubau, Erstbezug)	mittel	<40	nein	6,80–9,90 Ø 7,50	AB/NWB, tlw. Seniorenwohnen mit Concierge

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)					
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)					
Modernisierungs-zustand	Ausstat-tungs-standard	Wohn-fläche m ²	Mietpreis-bindung	NKM €/m ² Spanne Median	Bemerkung
überw.mod.	mittel	40–70	nein	5,80–11,00 Ø 7,30	Vorwiegend AB, NWB, teilw. Seniorenwohnen mit Concierge, Terrasse, FBH, zentrale Lage
		>70	nein	5,90–9,60 Ø 7,00	AB, NWB, tlw. Seniorenwohnen mit Concierge
		>70	nein	Ø 7,99	NWB, zentrale Lage, tlw. Garten
		<40	nein	7,50–9,70 Ø 8,20	AB, NWB
		<40	ja	7,00–7,50 Ø 7,00	AB
		40–70	nein	6,50–9,80 Ø 7,50	Ab, NWB
		40–70	ja	5,80–7,20 Ø 5,80	AB
teilmod.	mittel	>70	ja/ nein	5,90–8,50 Ø 7,50	NWB
nicht mod.	gehoben	40–70	nein	Ø 7,40	NWB
nicht mod.	gehoben	40–70	ja	9,42–9,87 Ø 9,77	NWB, tlw. Gartennutzung
		>70	ja	9,59¹	NWB, Gartennutzung / ¹ eine Miete

Der Mietwohnungsmarkt im Landkreis ist regional differenziert zu betrachten. Grundsätzlich ist festzustellen, dass in nahezu allen Regionen ein Nachfrageüberhang besteht, der jedoch unterschiedliche demographische und sozioökonomische Ursachen hat.

In den zentralen Lagen des Berliner Umlands werden die mit zum Teil deutlich über 10 €/m² höchsten Nettokaltmieten für neu fertiggestellte Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser in der Erstvermietung erzielt. Dies ist auch in der Gemeinde Bestensee festzustellen.

Die Ortslage Bestensee ist auch bei Wohnraummieter sehr begehrt. Die Mieten für nach 2010 errichtete Geschosswohnungen unterscheiden sich nur noch geringfügig von denen in den Ortslagen des Berliner Umlandes.

Im Berliner Umland und den angrenzenden Ortslagen des Weiteren Metropolenraumes hat der stetige Bevölkerungszuwachs zu einer besonderen Intensivierung der Nachfrage geführt. Nach den Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes hat sich die Bevölkerung in den Gemeinden des Berliner Umlandes seit 2009 um rd. 10 % erhöht. Der vor allem durch Zuzüge in den sog. „Speckgürtel“ dynamisierten Nachfrage stand auch im Berichtsjahr vielerorts ein nicht adäquat gewachsenes Angebot an Geschosswohnungen gegenüber. Einen besonderen Schwerpunkt der Bauaktivitäten bildeten die Gemeinde Schönefeld und die Stadt Königs Wusterhausen. In den Städten Königs Wusterhausen und Wildau besteht trotz der jüngsten

Marktzugänge weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang nach Mietwohnungen. Die Nachfrage im Berliner Umland wird auch durch das allgemein gestiegene Niveau der Nettokaltmieten nicht spürbar gedämpft.

Die Höhe der Nettokaltmiete in den Lagen des Berliner Umlandes wird in der Angebots- und Nachfragedynamik im Wesentlichen durch die Objektmerkmale: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bestimmt. Allgemein sind u.a. folgende Entwicklungen zu beobachten:

- Wohnungen mit guter infrastruktureller Anbindung, insbesondere im S-Bahnbereich und in landschaftlich reizvollen Lagen (wie z. B. Uferlagen), werden auf deutlich höherem Mietpreisniveau gehandelt,
- Neu fertiggestellte Wohnungen sowie solche mit besonderer Geschosslage oder Gestaltung (Penthouse, Maisonette, großer Balkon u.ä.) werden mit Preiszuschlägen gehandelt,
- Wohnungen mit Gartenanteil zur exklusiven Nutzung durch den Mieter werden mit Preiszuschlägen gehandelt.

In Eichwalde, Königs Wusterhausen, Schönefeld, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen gilt bei Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB die reduzierte Kappungsgrenze von 15 %.³⁸

Im Weiteren Metropolenraum ist zu unterscheiden zwischen den städtischen und ländlichen Wohnlagen. Vor allem im städtischen Bereich der Kreisstadt Lübben und in Luckau kann die vorhandene Anzahl an Mietwohnungen den Nachfrageüberhang nicht decken. Durch die gute Verkehrsanbindung (Bahn, Autobahn) und das geringe Mietangebot hat sich das Mietniveau in Lübben im letzten Jahr auf relativ hohem Niveau stabilisiert. Auch hier werden im Neubaubereich bei gehobenem Ausstattungsstandard und guter Lage vermehrt Nettokaltmieten zwischen 8,00 und 10,00 €/m², je nach Größe der Mietwohnungen erzielt. Ein entscheidendes Kriterium ist auch hier die Lage. Wohnungen in Wassernähe und direkt im Zentrum der Kreisstadt haben einen höheren Mietzins als Wohnungen in Stadtrandlage.

Aber auch gut sanierte Altbauwohnungen und Häuser mit gehobenem Ausstattungsstandard und guter Lage zur Miete mit einem nutzbaren Grundstücksanteil sind sehr begehrt und liegen im Mietniveau zwischen 7,00 und 9,00 €/m².

Bemerkenswert im Trend ist, dass auch angebotene Mietwohnungen in den Stadtteilen und in dörflichen Lagen nördlich der Kreisstadt gefragt, angenommen und mit einem steigenden Mietzins angemietet werden. Hier liegen die Kaltmieten bei umfassend modernisierten Objekten mit guter Ausstattung zwischen 6,50 und 8,00 €/m².

³⁸ Vgl. Verordnung zur Bestimmung der Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung – KappGrenzV) vom 28.08.2019

11.2.2 Gewerbe

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 liegt für den Landkreis Dahme-Spreewald keine auswertbare Datenmenge für zeitnah vereinbarte Mieten für Einzelhandels- und Büroflächen sowie für das produzierende Gewerbe vor.

Durch den aktuellen Gewerbemieten-Service der Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus werden Gewerbemieten für Königs Wusterhausen, Lübben (Spreewald), Schönefeld und Wildau veröffentlicht, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

11.3 Landwirtschaftliche Pachten

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

12. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

12.1 Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald

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

Der Gutachterausschuss hat den Auftrag:

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

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

Vorsitzender:

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

Stellvertretende Vorsitzende:

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

Ehrenamtliche Gutachter:

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

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:

- Frau Brune, Anette – Finanz-Ökonom

- Herr Michaelis, Jens – Dipl.-Finanzwirt

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald wurde im Jahr 2020 mit der Erstellung von 24 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 18 Gutachten und überschlägige Wertermittlungen abschließend bearbeitet werden.

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

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

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

Im Berichtszeitraum erteilte die Geschäftsstelle ca. 2.500 Auskünfte in mündlicher oder schriftlicher Form. Schriftlich stellte die Geschäftsstelle 266 Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sowie 41 Auskünfte zu Bodenrichtwerten und der Pachtpreissammlung zur Verfügung.

12.2 Oberer Gutachterausschuss

Die Bildung und Aufgabeninhalte des Oberen Gutachterausschusses regeln die §§ 22–26 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV). Zu den wesentlichen Aufgaben gehören die Erarbeitung eines jährlichen Grundstücksmarktberichtes für das Land Brandenburg, die Erstellung landesweiter Auswertungen und Analysen, die Bereitstellung von

Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung sowie die Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn ein Gutachten des zuständigen regionalen Gutachterausschusses bereits vorliegt.

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

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

12.3 Rechtsgrundlagen

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

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

Anlagen

Anlage 1 Modell Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze werden entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) vom 4. August 2017 ermittelt.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

$$p = \left[\frac{RE}{KP^*} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100$$

p = Liegenschaftszins in % mit der 1. Näherung $p_0 = (RE/KP^*) \times 100$

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP^* = normierter und um boG bereinigter Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

$q = 1 + 0,01 \times p$

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Modellparameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnlich oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt und/oder Informationen zum Gebäude aus Fragebogen, Kaufvertrag und ergänzenden Unterlagen
Gebäudearten	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietertragsanteil = 0%) - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietertragsanteil 0% bis 20%) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietertragsanteil 21% bis 80%) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietertragsanteil 81% bis 100%) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten - sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z.B. Mietpreissammlung)
Wohn- bzw. Gewerbeflächen	<ul style="list-style-type: none"> - auf Plausibilität geprüfte Informationen zum Gebäude aus Fragebogen, Kaufvertrag und ergänzenden Unterlagen oder anhand von Gebäudeparametern berechnet
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenrichtwert angepasst über Flächenumrechnungskoeffizienten - Rentierlicher Bodenwertanteil

Modellparameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten				
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
		jährlich je Wohnung bzw. Wohn-Gebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentums-wohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	
	ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
	Instandhaltungskosten				
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
		jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je PKW-Außenstellplatz
	ab 01.01.2018	11,3 €/m ²		85 €	25 €
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²		87 €	26 €	
ab 01.01.2020	11,7 €/m ²		89 €	27 €	
Zeitraum	gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)				
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-Märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.		
Vomhundert-Satz der Instandh.-Kosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %		
ab 01.01.2018	3,4 €/m ²	5,7 €/m ²	11,3 €/m ²		
ab 01.01.2019	3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/m ²		
ab 01.01.2020	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²		
Mietausfallwagnis					
- für Wohnnutzung 2 %					
- für gewerbliche Nutzung 4 %					

Modellparameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen			
Gesamtnutzungsdauer	Gebäudeart	Standardstufe	Jahre
	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser	1	60
		2	65
		3	70
		4	75
		5	80
	Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	-	80
	reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus...)	-	60
Verkaufshallen (eingeschossig; Super-, Ver- brauchermarkt, Autohaus, Baumarkt,)	-	30	
Lager- Versandgebäude	-	40	
Restnutzungsdauer	Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer – Gebäudealter oder modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierung (Anlage 4 SW-RL)		

Anlage 2 Modell Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren werden entsprechend der Sachwertrichtlinie – SW-RL und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie – RL SW-BB ermittelt.

Sachwertfaktoren	
Gebäudeart:	freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor= (Kaufpreis +/- boG) / vorläufiger Sachwert
boG - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Bei Kauffällen mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten:	keine
Regionale Korrekturfaktoren:	keine
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden, Statistisches Bundesamt
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL

Alterswertminderung:	linear																								
Außenanlagen:	pauschal 4 % des Gebäudesachwerts																								
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschal nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010 Carports: Zeitwert weitere Nebengebäude: Zeitwert																								
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	<p>Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Summe der Dachgaubenlänge bis 5 m - Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche - Vordächer im üblichen Umfang - übliche Außentreppen <p>Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Standardformen</th> <th>Gebäudearten</th> <th>Zuschlag / Abschlag zu den NHK 2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>voll ausgebautes Dachgeschoss mit Drempel</td> <td>1.01/ 2.01/ 3.01 1.11/ 2.11/ 3.11</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- kein Drempel</td> <td>1.21/ 2.21/ 3.21</td> <td>Abschlag -5 %</td> </tr> <tr> <td>- Spitzboden ausgebaut</td> <td>1.31/ 2.31/ 3.31</td> <td>Zuschlag +10 %</td> </tr> <tr> <td>nicht ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempel, nutzbar</td> <td>1.02/ 2.02/ 3.02 1.12/ 2.12/ 3.12</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- eingeschränkt nutzbar</td> <td>1.22/ 2.22/ 3.22</td> <td>Abschlag -10 %</td> </tr> <tr> <td>- mit Drempel</td> <td>1.32/ 2.32/ 3.32</td> <td>Zuschlag +5 %</td> </tr> <tr> <td>Flachdach oder flach geneigtes Dach</td> <td>1.03/ 2.03/ 3.03 1.13/ 2.13/ 3.13 1.23/ 2.23/ 3.23 1.33/ 2.33/ 3.33</td> <td>kein gesonderter Ansatz</td> </tr> </tbody> </table>	Standardformen	Gebäudearten	Zuschlag / Abschlag zu den NHK 2010	voll ausgebautes Dachgeschoss mit Drempel	1.01/ 2.01/ 3.01 1.11/ 2.11/ 3.11		- kein Drempel	1.21/ 2.21/ 3.21	Abschlag -5 %	- Spitzboden ausgebaut	1.31/ 2.31/ 3.31	Zuschlag +10 %	nicht ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempel, nutzbar	1.02/ 2.02/ 3.02 1.12/ 2.12/ 3.12		- eingeschränkt nutzbar	1.22/ 2.22/ 3.22	Abschlag -10 %	- mit Drempel	1.32/ 2.32/ 3.32	Zuschlag +5 %	Flachdach oder flach geneigtes Dach	1.03/ 2.03/ 3.03 1.13/ 2.13/ 3.13 1.23/ 2.23/ 3.23 1.33/ 2.33/ 3.33	kein gesonderter Ansatz
Standardformen	Gebäudearten	Zuschlag / Abschlag zu den NHK 2010																							
voll ausgebautes Dachgeschoss mit Drempel	1.01/ 2.01/ 3.01 1.11/ 2.11/ 3.11																								
- kein Drempel	1.21/ 2.21/ 3.21	Abschlag -5 %																							
- Spitzboden ausgebaut	1.31/ 2.31/ 3.31	Zuschlag +10 %																							
nicht ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempel, nutzbar	1.02/ 2.02/ 3.02 1.12/ 2.12/ 3.12																								
- eingeschränkt nutzbar	1.22/ 2.22/ 3.22	Abschlag -10 %																							
- mit Drempel	1.32/ 2.32/ 3.32	Zuschlag +5 %																							
Flachdach oder flach geneigtes Dach	1.03/ 2.03/ 3.03 1.13/ 2.13/ 3.13 1.23/ 2.23/ 3.23 1.33/ 2.33/ 3.33	kein gesonderter Ansatz																							
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. Anpassung mit Flächenumrechnungskoeffizienten																								

Anlage 3 Adressen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

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

LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)
Landesbetrieb
- Kundenservice -
Heinrich-Mann-Allee 103
14473 Potsdam
Tel.: (03 31) 8844123
Fax: (03 31) 8844126
kundenservice@geobasis-bb.de

BAR
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim
Am Markt 1
16225 Eberswalde
Tel.: (03334) 2141946
Fax: (03334) 2142946
gutachterausschuss@kvbarnim.de

LDS
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
Tel.: (03546) 202760
Fax: (03546) 201264
gaa@dahme-spreewald.de

EE
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
Nordpromenade 4a
04916 Herzberg (Elster)
Tel.: (03535) 462706
Fax: (03535) 462730
gutachterausschuss@lkee.de

HVL
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland
Waldemardamm 3
14641 Nauen
Tel.: (03321) 4036181
Fax: (03321) 40336181
gaa@havelland.de

MOL
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland
Klosterstraße 14
15344 Strausberg
Tel.: (03346) 8507461
Fax: (03346) 8507469
geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de

OHV
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Rungestraße 20
16515 Oranienburg
Tel.: (03301) 6015581
Fax: (03301) 60180510
gutachterausschuss@oberhavel.de

LOS-FF
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)
Spreeinsel 1, Haus L
15848 Beeskow
Tel.: (03366) 351710
Fax: (03366) 351718
gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de

OPR
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
Amt für Kataster, Geoinformation und IT
Neustädter Str. 14
16816 Neuruppin
Tel.: (03391) 6886211
Fax: (03391) 6886209
gutachter@opr.de

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

Potsdamer Straße 18 A

14513 Teltow

Tel.: (03328) 318311

Fax: (03328) 318315

gaa@potsdam-mittelmark.de**PR****Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Prignitz**

Bergstraße 1

19348 Perleberg

Tel.: (03876) 713-791

Fax: (03876) 713-794

gutachterausschuss@lkprignitz.de**SPN-OSL****Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Landkreisen Spree-Neiße und Ober-
spreewald-Lausitz**

Vom-Stein-Straße 30

03050 Cottbus/Chósebuz

Tel.: (0355) 4991-2247

Fax: (0355) 4991-2111

gaa-spn-osl@lkspn.de**TF****Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Teltow-Fläming**

Am Nuthefließ 2

14943 Luckenwalde

Tel.: (03371) 6084299

Fax: (03371) 6089221

gutachterausschuss@teltow-flaeming.de**UM****Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Uckermark**

Kataster- und Vermessungsamt

Dammweg 11

16303 Schwedt / Oder

Tel.: (03332) 5802313

Fax: (03332) 5802350

gaa@uckermark.de**BRB****Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Brandenburg an der Havel**

Kataster- und Vermessungsamt

Klosterstraße 14

14770 Brandenburg an der Havel

Tel.: (03381) 586203

Fax: (03381) 586204

gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de**CB****Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus**

Fachbereich Geoinformation und

Liegenschaftskataster

Karl-Marx-Straße 67

03044 Cottbus/Chósebuz

Tel.: (0355) 612 4213

Fax: (0355) 61213 4203

gutachterausschuss@cottbus.de**P****Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Potsdam**

Landeshauptstadt Potsdam

Friedrich-Ebert-Str. 79/81

14469 Potsdam

Tel.: (0331) 2893182

Fax: (0331) 289843183

gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de

Anlage 4 Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte

Landkreis Dahme-Spreewald Kreisverwaltung Lübben

Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)

Tel.: (03546) 200 - 0
Fax: (03546) 20 – 1256
E-Mail: post@dahme-spreewald.de
Internet: www.dahme-spreewald.de

Gemeinde Bestensee

Eichhornstraße 4-5
15741 Bestensee

Tel.: (033763) 998 - 0
Fax: (033763) 63489
E-Mail: buengerbuero@bestensee.de
Internet: www.bestensee.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Bestensee	Pätz	Glunzbusch Groß Besten Groß Besten Hintersiedlung Klein Besten Vordersiedlung

Gemeinde Eichwalde

Grünauer Straße 49
15732 Eichwalde

Tel.: (030) 67502 - 0
Fax: (030) 67502 - 101
E-Mail: gemeinde@eichwalde.de
Internet: www.eichwalde.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Eichwalde		

Gemeinde Heideblick

Langengrassau
 Luckauer Straße 61
 15926 Heideblick

Tel.: (035454) 881 - 0
 Fax: (035454) 881 - 88
 E-Mail: gemeinde@heideblick.de
 Internet: www.heideblick.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Heideblick	Beesdau Bornsdorf Falkenberg Gehren Goßmar Langengrassau Pitschen-Pickel Riedebeck Schwarzenburg Walddrehna Waltersdorf Wehnsdorf Weißack Wüstermarke	Grünwalde Neumühle Neusorgefeld Papiermühle Pechhütte Sorge Trebbinchen

Gemeinde Heidesee

OT Friedersdorf
 Lindenstraße 14 b
 15754 Heidesee

Tel.: (033767) 795 - 0
 Fax: (033767) 795 - 10
 E-Mail: post@gemeinde-heidesee.de
 Internet: www.heidesee-online.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Heidesee	Bindow Blossin Dannenreich Dolgenbrodt Friedersdorf Gräbendorf Gussow Kolberg Prieros Streganz Wolzig	Friedrichsbauhof Friedrichshof Klein Eichholz Wenzlow

Stadt Königs Wusterhausen

Schloßstraße 3
15711 Königs Wusterhausen

Tel.: (03375) 273 - 373
Fax: (03375) 273 - 386
E-Mail: buergerservice@stadt-kw.de
Internet: www.koenigs-wusterhausen.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Königs Wusterhausen	Diepensee Kablow Königs Wusterhausen Niederlehme Senzig Wernsdorf Zeesen Zernsdorf	Deutsch Wusterhausen Kablow-Ziegelei Körbiskrug Neue Mühle Ziegenhals Ziegenhals

Amt Lieberose/Oberspreewald

Verwaltungsstandort Straupitz
Kirchstraße 11
15913 Straupitz

Tel.: (035475) 863 - 0
Fax: (035475) 863 - 65

Verwaltungsstandort Lieberose
Markt 4
15868 Lieberose

Tel.: (033671) 638 - 0
Fax: (035671) 638 - 78
E-Mail: amt@lieberose-oberspreewald.de
Internet: www.lieberose-oberspreewald.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Alt Zauche-Wußwerk	Alt Zauche Wußwerk	Bahnhof Wußwerk Burglehn
Byhleguhre-Byhlen	Byhleguhre Byhlen	Am See Grobba Kaupen Kokainz Mühlendorf Neu-Byhleguhre Siedlung
Jamlitz	Leeskow Ullersdorf	Mochlitz
Stadt Lieberose	Blasdorf Doberburg Goschen Trebitz	Behlow Hollbrunn Münchhofe
Neu Zauche	Briesensee Caminchen	Am See Kietz Siedlung Weinberg

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Schwielochsee	Goyatz Jessern Lamsfeld-Groß Liebitz Mochow Ressen-Zaue Speichrow	Groß Liebitz Guhlen Klein Liebitz Lamsfeld Ressen Siegadel Zaue
Spreewaldheide	Butzen Laasow Sacrow Waldow	Burghof
Straupitz		Buschmühle Gatt Horst

Stadt Lübben (Spreewald)

Poststraße 5
15907 Lübben (Spreewald)

Tel.: (03546) 79 - 0
Fax: (03546) 79 - 2560
E-Mail: info@luebben.de
Internet: www.luebben.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Lübben (Spreewald)	Hartmannsdorf Lubolz Neuendorf Radensdorf Steinkirchen Treppendorf	Börnichen Ellerborn

Stadt Luckau

Am Markt 34
15926 Luckau

Tel.: (03544) 5940
Fax: (03544) 2948
E-Mail: stadt@luckau.de
Internet: www.luckau.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Luckau	Bergen Cahnsdorf Duben Egsdorf Freesdorf Fürstlich Drehna Gießmannsdorf Görlsdorf Karche-Zaacko Kreblitz Kümmritz Paserin Rüdingsdorf Schlabendorf am See Terpt Uckro Wierigsdorf Willmersdorf-Stöbritz Zieckau Zöllmersdorf	Alteno Caule Frankendorf Freiimfelde Garrenchen Kaden Pelkwitz Schollen Tugam Wittmannsdorf

Gemeinde Märkische Heide

OT Groß Leuthen
Schlossstraße 13 a
15913 Märkische Heide

Tel.: (035471) 851-0
Fax: (035471) 851-17
E-Mail: info@maerkische-heide.de
Internet: www.maerkische-heide.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Märkische Heide	Alt-Schadow Biebersdorf Dollgen Dürrenhofe Glietz Groß Leine Groß Leuthen Gröditsch Hohenbrück-Neu Schadow Klein Leine Krugau Kuschkow Leibchel Plattkow Pretschen Schuhlen-Wiese Wittmannsdorf-Bückchen	

Stadt Mittenwalde

Rathausstraße 8
15749 Mittenwalde

Tel.: (033764) 898 - 0
Fax: (033764) 898 - 50
E-Mail: post@mittenwalde.de
Internet: www.mittenwalde.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Mittenwalde	Brusendorf Gallun Mittenwalde Motzen Ragow Schenkendorf-Krummensee Telz Töpchin	Boddinsfelde Waldeck

Amt Schenkenländchen

Markt 9
15755 Teupitz

Tel.: (033766) 689 - 0
Fax: (033766) 689 - 58
E-Mail: sekretariat@amt-schenkenlaendchen.de
Internet: www.amt-schenkenlaendchen.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Stadt Märkisch Buchholz		Köthen
Stadt Teupitz	Egsdorf Neuendorf Tornow	
Groß Köris	Löpten	Klein Köris
Halbe	Briesen Freidorf Oderin	Brand Massow Staakmühle Teurow
Münchehofe		Birkholz Hermsdorf Hermsdorf Mühle Klein Wasserburg
Schwerin		

Gemeinde Schönefeld

Hans-Grade-Allee 11
12529 Schönefeld

Tel.: (030) 536720 - 0
Fax: (030) 536720 - 598
E-Mail: info@gemeinde-schoenefeld.de
Internet: www.gemeinde-schoenefeld.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Schönefeld	Großziethen Kiekebusch Schönefeld Selchow Waltersdorf Waßmannsdorf	Karlshof Kleinziethen Rotberg Siedlung Hubertus Siedlung Waltersdorf Tollkrug Vorwerk

Gemeinde Schulzendorf

Richard-Israel-Straße 1
15732 Schulzendorf

Tel.: (033762) 431 - 0
Fax: (033762) 431 - 66
E-Mail: gemeinde@schulzendorf.de
Internet: www.schulzendorf.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Schulzendorf		

Amt Unterspreewald

Hauptsitz Golßen
Markt 1
15938 Golßen

Tel.: (035452) 384 - 0
Fax: (035452) 384 - 24

Nebensitz Schönwalde
OT Schönwalde
Hauptstraße 49
15910 Schönwald

Tel.: (035474) 206 - 0
Fax: (035474) 206 - 24
E-Mail: sekretariat@unterspreewald.de
Internet: www.unterspreewald.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Bersteland	Freiwalde Niewitz Reichwalde	Rickshausen
Drahnsdorf	Drahnsdorf Falkenhain	Krossen Schäcksdorf
Golßen	Mahlsdorf Zützen	Altgolßen Gersdorf Landwehr Prierow Sagritz
Kasel-Golzig	Jetsch Schiebsdorf	Zauche

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Krausnick-Groß Wasserburg	Groß Wasserburg Krausnick	
Rietzneuendorf-Staakow	Friedrichshof Rietzneuendorf Staakow	
Schlepzig		
Schönwald	Schönwalde Waldow/Brand	
Steinreich	Glienig Sellendorf	Damsdorf Hohendorf Schenkendorf Schöneiche
Unterspreewald	Leibsch Neu Lübbenau Neuendorf am See	Leibsch-Damm

Stadt Wildau

Karl-Marx-Straße 36
15745 Wildau

Tel.: (03375) 5054 - 10
Fax: (03375) 5054 - 71
E-Mail: stadt@wildau.de
Internet: www.wildau.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Wildau		Hoherlehme Röthegrund Schwartzkopf-Siedlung Waldsiedlung

Gemeinde Zeuthen

Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

Tel.: (033762) 753 - 0
Fax: (033762) 753 - 575
E-Mail: gemeinde@zeuthen.de
Internet: www.zeuthen.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Zeuthen		Miersdorf Zeuthen

Anlage 5 Stichwortverzeichnis

- Abbauland 66
 Abwasserentsorgung 45
 Ackerland 53, 54, 55, 56, 61, 66, 113
 Amtsgericht 24
 Arrondierungsflächen 39, 47, 48, 67
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 65
 Außenbereich 38, 48, 49, 50, 64, 68, 99
 Autobahnflächen 62
 Bauerwartungsland 27, 42, 43, 44, 63, 107, 113
 Baugeschehen 17
 Baugrundstücke 7, 30, 31, 32, 38, 40, 51
 baureifes Land 27, 29, 43, 63, 79, 111
 Berliner Umland 7, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 22, 23, 27,
 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 40, 41, 44, 46, 47,
 49, 55, 60, 63, 64, 67, 69, 71, 72, 73, 78, 79, 80,
 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96,
 97, 98, 99, 100, 101, 102, 105, 106, 112, 119,
 120, 130, 131
 Bestandsschutz 49, 99
 Bestockung (Forstflächen) 53, 59, 60
 Bevölkerung 10, 11, 12, 13, 130
 Bodenpreisindexreihe 32, 34
 Bodenrichtwertkarte 109
 Bodenschätzung 56, 58
 Büroflächen 132
 Campingplätze 50
 Doppelhaushälften 17, 85, 87, 88, 89, 138, 139
 Einfamilienhäuser 51, 71, 72, 79, 82, 83, 84, 121,
 130, 136, 139
 Einwohner 10, 11
 Engerer Verflechtungsraum 115
 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz 20
 Erbaurecht 51, 134
 Erholungsflächen 36, 49
 Erholungsobjekte 99
 Feuerwache/Rettungswache 50, 51
 Flächenerwerbsverordnung 20, 53
 Flughafen 2, 14, 16, 62, 100
 Forst 66
 Friedhofsgrünflächen 67
 Gartenflächen 29, 48, 67, 121, 122, 130
 Gasversorgung 45
 Geschosswohnungsbau 40, 119, 120, 123
 Gewerbeobjekte 26, 51, 98
 Grabenflächen 68
 Grünflächen öffentliche 67
 Grünflächen private 67
 Grünland 53, 54, 55, 61, 113
 Hinterland 48
 Industrieobjekte 98
 Kreisgebietsreform 9
 Lagerplätze 68
 landwirtschaftliche Betriebsgebäude 59
 Landwirtschaftsanpassungsgesetz 20, 53
 Liegenschaftszinssätze 70, 82, 83, 92, 93, 94, 96,
 97, 105, 136
 Mehrfamilienhäuser 40, 71, 90, 91, 92, 93, 94, 136,
 138
 Mieten 82, 94, 97, 98, 106, 115, 116, 117, 119,
 120, 130, 132, 136
 Nutzungsentgelte 115
 Nutzungsentgeltverordnung 115, 134, 135
 Ödland 53, 61
 Pachten 115, 132
 Praxisräume 106
 Privatwege 64
 Radwege 63
 Regenerative Energien 46
 Reihenhäuser 17, 85, 88, 89, 138, 139
 Rohbauland 27, 42, 43, 44, 45, 63, 107
 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 20, 53, 135
 Sachwert 81, 90, 139
 Sanierungsgebiet 18, 114
 Schule 50
 Seen 68
 Sportflächen 67
 Sportplatzflächen 67
 Stellplatz 48, 104, 118, 123, 126
 Straßen 64
 Straßenflächen 62, 63, 64
 Teiche und Seen 68
 Teileigentum 25, 101, 106
 Tourismus 16, 17, 110
 Uferlage 31, 36, 38, 39, 40, 100, 115, 131
 Umrechnungskoeffizienten 35, 36, 38, 40, 55, 79,
 136, 140
 unbebaute Bauflächen 27, 28
 Unland 53, 61
 Ver- und Entsorgung 45, 69
 Verkehrsflächen 62, 63, 64
 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 62
 Wald 60, 61, 66, 113
 Wasserflächen 38, 68
 Wassergrundstücke 38, 39, 48, 80
 Wege 134
 Weiterer Metropolenraum 9, 11, 23, 27, 30, 32, 33,
 34, 35, 36, 38, 40, 41, 44, 46, 47, 63, 64, 67, 69,
 71, 72, 73, 78, 79, 80, 83, 84, 85, 88, 89, 91, 92,
 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 106
 Wohnbaugrundstücke 29, 32
 Wohnflächenpreise 78, 87, 102
 Wohnungseigentum 71, 101, 102, 103, 104, 105,
 106
 Zwangsversteigerungen 24, 25
 Zweifamilienhäuser 71, 72, 73, 77, 78, 79, 117,
 119, 120, 121, 138