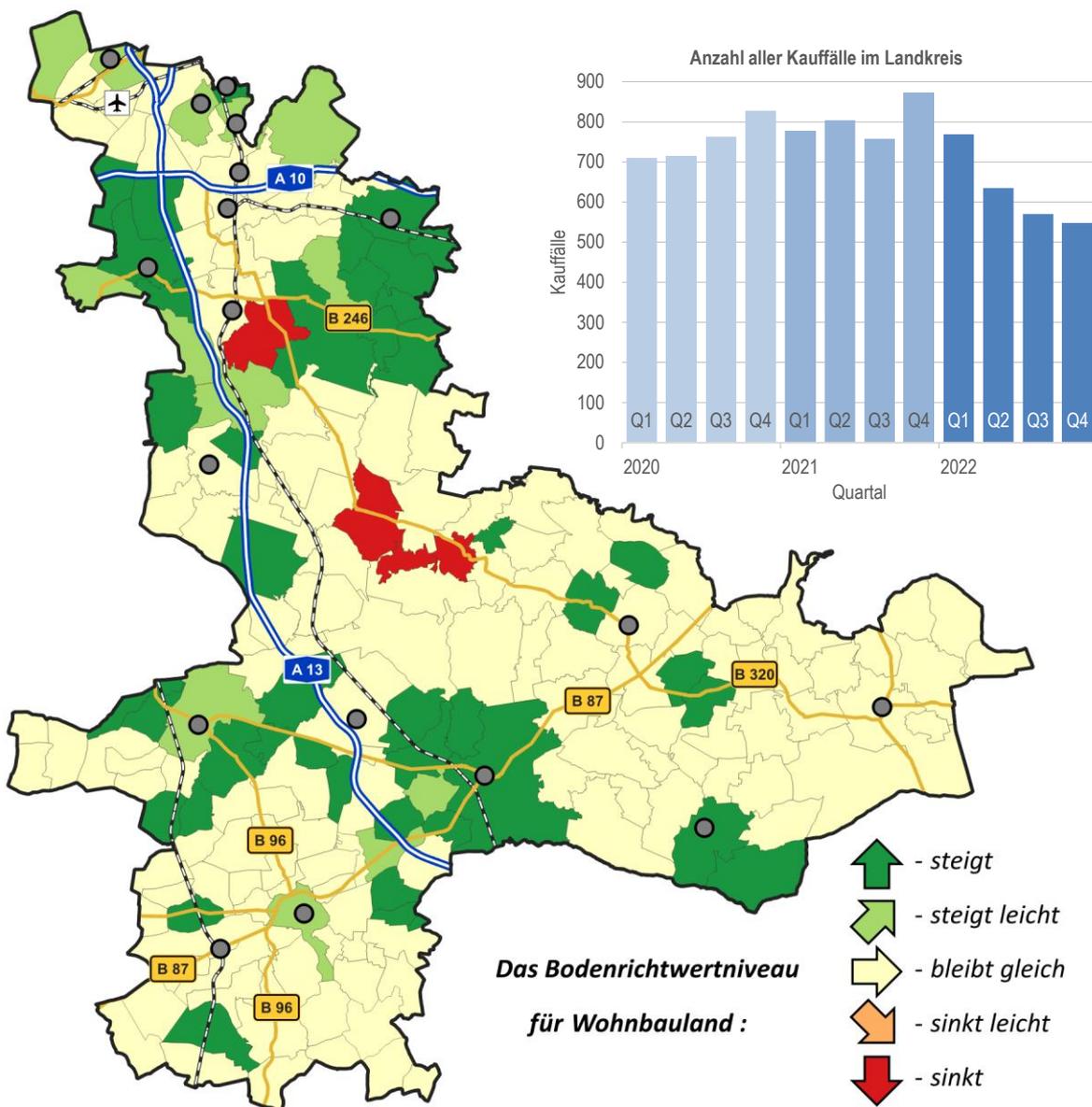


Grundstücksmarktbericht 2022

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	01.01.2022 bis 31.12.2022
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2022 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. März 2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2023
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 46,- € ¹
Titelbild	Veränderung des durchschnittlichen Bodenrichtwertniveaus von Wohnbauland und Anzahl Kauffälle pro Quartal
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 2023, 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.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2022.0	16.05.2023	-	Erstveröffentlichung
2022.1	09.06.2023	12	Korrektur in Tabelle 3-1 „Bevölkerungsdichte“, Spalte „Einwohner/km ² 2022“, Zeile „Schulzendorf“ von 983 auf 1.025 und Zeile „Lübben“ von 116 auf 115.

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.

Übersichtskarte

Ämter, Gemeinden und Städte im Landkreis Dahme-Spreewald



Inhaltsverzeichnis	Seite
Impressum	2
Übersichtskarte	4
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	8
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	10
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	10
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung.....	15
3.3 Städtebauliche Sanierung.....	20
3.4 Stadtumbau	21
4. Übersicht über die Umsätze	22
4.1 Vertragsvorgänge	23
4.2 Geldumsatz	24
4.3 Flächenumsatz	24
4.4 Regionale Umsatzverteilung	25
4.5 Zwangsversteigerungen.....	26
4.6 Paketverkäufe (Immobilienportfolien).....	28
5. Bauland	29
5.1 Allgemeines	29
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	31
5.2.1 Preisniveau	32
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	35
5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten.....	37
5.2.4 Ufergrundstücke.....	39
5.2.5 Seenähe Grundstücke	40
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.....	46
5.6.1 Ver- und Entsorgung	46
5.6.2 Regenerative Energie	46
5.6.2.1 Windenergieanlagen	46
5.6.2.2 Photovoltaikanlagen	47
5.6.2.3 Biogasanlagen	49
5.6.3 Arrondierungsflächen	49
5.6.4 Bestandsschutz.....	51
5.6.5 Erholungsflächen	51
5.6.6 Campingplätze	52
5.6.7 Gemeinbedarfsflächen	52
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	54
6.1 Allgemeines	54
6.2 Landwirtschaftliche Flächen.....	55
6.2.1 Preisniveau	55
6.2.2 Preisentwicklung.....	56

6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	56
6.2.4	Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke.....	59
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	60
6.3.1	Preisniveau	60
6.3.2	Preisentwicklung.....	61
6.3.3	Forstflächen ohne Berücksichtigung des Aufwuchses.....	61
6.4	Unland, Ödland.....	61
6.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst.....	62
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	63
7.1	Infrastrukturmaßnahmen.....	63
7.1.1	Flughafen.....	63
7.1.2	Verkehrsflächen	64
7.1.3	Privatwege	66
7.2	Naturschutz und Ökologie.....	67
7.3	Abbauland	68
7.4	Sportflächen	69
7.5	Gartenland.....	69
7.6	Öffentliche Grünflächen	69
7.7	Wasserflächen.....	70
7.8	Lagerplätze.....	70
8.	Bebaute Grundstücke	71
8.1	Allgemeines	71
8.1.1	Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren.....	72
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	73
8.2.1	Preisniveau	74
8.2.2	Preisentwicklung.....	81
8.2.3	Sachwertfaktoren	81
8.2.4	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor.....	85
8.2.5	Preisentwicklung im Flughafenumfeld	87
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	87
8.3.1	Preisniveau	88
8.3.2	Preisentwicklung.....	88
8.3.3	Sachwertfaktoren	93
8.4	Mehrfamilienhäuser	94
8.4.1	Preisniveau	95
8.4.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor.....	96
8.5	Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser.....	99
8.5.1	Preisniveau	99
8.5.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser.....	100
8.5.3	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser.....	100
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	102
8.7	Erholungsobjekte	103
8.8	Sonstige bebaute Objekte.....	104
9.	Wohnungs- und Teileigentum	105
9.1	Wohnungseigentum.....	105
9.1.1	Preisniveau	106
9.1.2	Preisentwicklung.....	106
9.1.3	Liegenschaftszinssatz Roh- und Reinertragsfaktor	108

9.2 Stellplätze	110
9.3 Teileigentum	110
10. Bodenrichtwerte	111
10.1 Allgemeine Informationen	112
10.1.1 Veröffentlichung	112
10.1.2 Produkte und Bereitstellungsformen	112
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte	115
10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland	115
10.2.2 Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft	117
10.3 Besondere Bodenrichtwerte	118
11. Erbbaurechte und -grundstücke	119
11.1 Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser	119
11.2 Sondergebiete Erholung	119
11.3 Gewerbeflächen	120
11.4 Sonstige Nutzungen	120
12. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	121
12.1 Nutzungsentgelte	121
12.2 Mieten	122
12.2.1 Wohnen	122
12.2.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	127
12.2.1.2 Geschosswohnungsbau	129
12.2.2 Gewerbe	138
12.3 Landwirtschaftliche Pachten	138
13. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	139
13.1 Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald	139
13.2 Oberer Gutachterausschuss	140
13.3 Rechtsgrundlagen	141
Anlagen	143
Anlage 1 Modell Liegenschaftszinssätze	143
Anlage 2 Modell Sachwertfaktoren	146
Anlage 3 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	148
Anlage 4 Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte	150
Anlage 5 Stichwortverzeichnis	158

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Veränderungen in den Halbjahren (HJ)	Vertragsvorgänge Δ [%]		Geldumsatz Δ [%]		Flächenumsatz Δ [%]	
	1.HJ	2.HJ	1.HJ	2.HJ	1.HJ	2.HJ
1. HJ 2022 zu 1. HJ 2021, 2. HJ 2022 zu 2. HJ 2021						
Gesamt	-11	-31	+7	-39	-73	-66
Unbebaute Baufläche	-28	-48	-9	-80	-36	-76
Bebaute Grundstücke	-18	-18	-3	-11	+1	-11
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	-39	-27	-88	-78	-83	-72
Eigentumswohnungen	+83	-45	+111	-52	-	-

Höchster Geldumsatz
des Landkreises erneut
in der Stadt
Königs Wusterhausen

Gravierender Rückgang
des Marktgeschehens
ab 3. Quartal

Kaufpreisniveau weitestgehend stabil

Unbebaute Grundstücke

Hohe Preise im Berliner Umland führen zu verstärkter Nachfrage in infrastrukturell gut angebundenen Lagen im Weiteren Metropolraum

Verknappung Wohnbauland

2022

SARS-CoV-2

Keine pandemiebedingten Effekte am Grundstücksmarkt feststellbar

Bebaute Grundstücke

Stabiles Preisniveau bei Einfamilienhausimmobilien trotz sinkender Nachfrage

Verkäufe von Erholungsgrundstücken rückläufig

Häufung besonderer Markteinflüsse

Zinspolitik
Baukosten
Inflation
Energiekosten
Geopolitische Situation
Gestörte Lieferketten

Eigentumswohnungen

Wohnungseigentum mit starkem Umsatz im Berliner Umland

land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Leicht steigendes Preisniveau bei starkem Rückgang des Geld- und Flächenumsatzes

Hohe Nachfrage nach Bodenrichtwerten durch Grundsteuererklärung

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, objektiviert, generalisiert, 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 2022. 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.

Anwendungshinweise zur ImmoWertV siehe Kapitel 13.3

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Dahme-Spreewald besteht seit 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 Metropolenraum untergliedert. Die regionale Gebietsaufteilung stellt die Grundlage der raumplanerischen Siedlungsentwicklung dar. Der Struktur- und Analyseraum des Berliner Umlandes beinhaltet den mit der Metropole Berlin stark verflochtenen Umlandgürtel im Land Brandenburg. Dem Weiteren Metropolenraum sind alle Gemeinden im überwiegend ländlich geprägten Teil des Landkreises zugeordnet, die nicht zum Berliner Umland gehören.

Grafik 3-1 Teilraum Berlin und Berliner 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 26

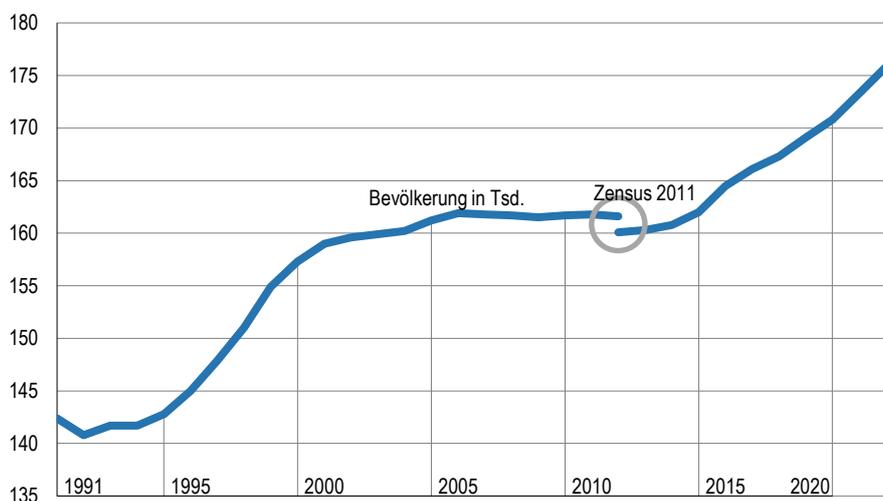
Zum Berliner Umland gehören die Städte Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Wildau sowie die amtsfreien Gemeinden Eichwalde, Schönefeld, Schulzendorf und Zeuthen.

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 2021 175.834 Einwohner im Landkreis Dahme-Spreewald. Das sind 2.518 Einwohner mehr als im Vorjahr und entspricht 77 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 86 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 336 Einwohnern je Quadratkilometer über dem Bundesdurchschnitt, entsprechend gering ist 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 einer nur leichten Steigerung 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, Bevölkerungsbewegung im Jahr 2021 sowie Bevölkerung und Fläche am 31. Dezember 2021 in Brandenburg nach Verwaltungsbezirken, <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-i-4-a-v-2-j>

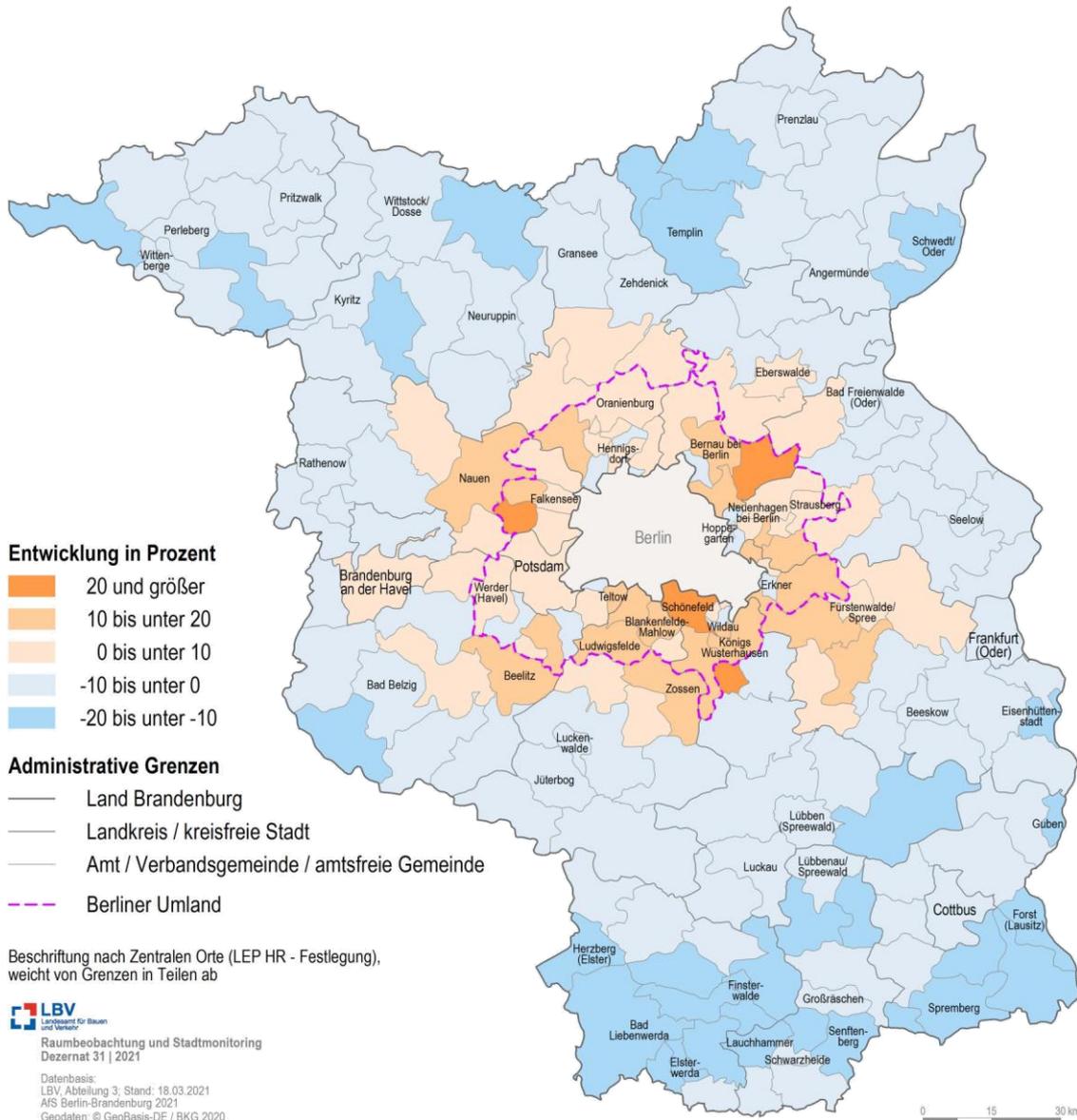
⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg 2021, 3. korrigierte Ausgabe, A14-j/21 und AV2-j/21 https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/0449b1ed6918ad8c/d9b152f365b9/SB_A01-04-00_2021j01_BB.pdf

Tabelle 3-1 Bevölkerungsdichte

Amt, Gemeinde, Stadt	Fläche km ²	Einwohner ⁶			Einwohner/km ²
		2020	2021	2022	2022
Berliner Umland	310,5	99.870	101.941	104.283	336
Eichwalde	2,8	6.420	6.452	6.453	2.305
Königs Wusterhausen	96,0	37.639	38.111	38.283	399
Mittenwalde	99,2	9.269	9.428	9.515	96
Schönefeld	81,6	16.270	17.017	18.499	227
Schulzendorf	9,1	8.441	8.945	9.327	1.025
Wildau	9,1	10.404	10.633	10.848	1.192
Zeuthen	12,7	11.427	11.355	11.358	894
Weiterer Metropolitanraum	1.964,0	70.921	71.375	71.551	36
Bestensee	38,0	8.002	8.344	8.752	230
Heideblick	166,6	3.558	3.543	3.514	21
Heidensee	135,7	7.091	7.163	7.120	52
Lieberose/Oberspreewald	413,9	7.078	7.067	6.993	17
Lübben	120,8	14.022	14.036	13.937	115
Luckau	207,4	9.565	9.443	9.466	46
Märkische Heide	211,6	3.894	3.904	3.915	19
Schenkenländchen	289,1	8.766	8.888	8.920	31
Unterspreewald	380,9	8.945	8.987	8.934	23

⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand zum 31.12. des jeweiligen Vorjahres

Grafik 3-3 Land Brandenburg Prognose Bevölkerungsentwicklung 2030 gegenüber 2019 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 9,6 % zwischen den Jahren 2020 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 18,0 % im genannten Zeitraum. Für die Gemeinde Schönefeld wird von einem Bevölkerungswachstum von 76,0 % zwischen 2020 und 2030 ausgegangen.

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 raum-

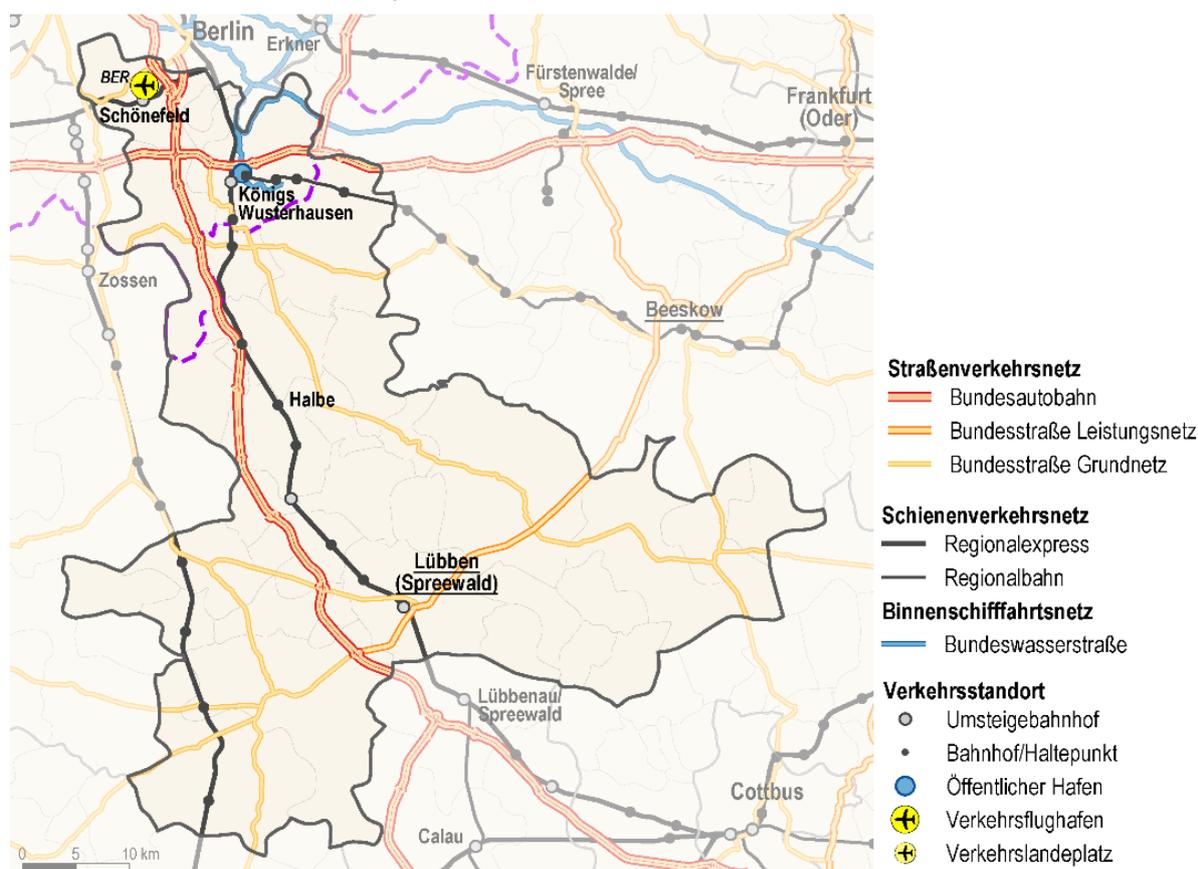
⁷ Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 Ämter, Verbandsgemeinde und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg; Landesamt für Bauen und Verkehr

planerischen 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 3-4 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 Luftverkehrsansbindung 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.

⁸ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2019, S. 7

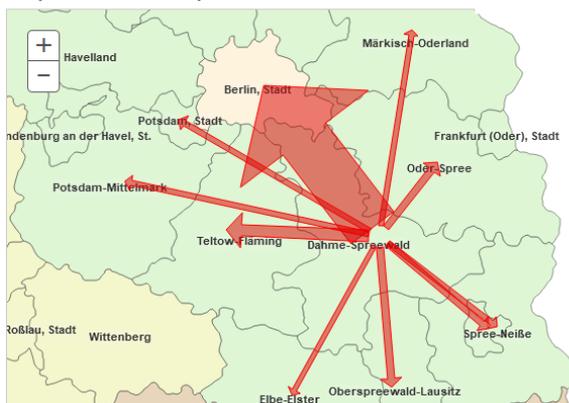
Mit den Eisenbahnlinien Berlin-Dresden und Berlin-Cottbus verlaufen wichtige Verkehrsadern von der Bundeshauptstadt in den Osten Deutschlands durch den Landkreis. Weiterhin bestehen S-Bahnverbindungen von Königs Wusterhausen und Schönefeld zur Bundeshauptstadt Berlin.

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

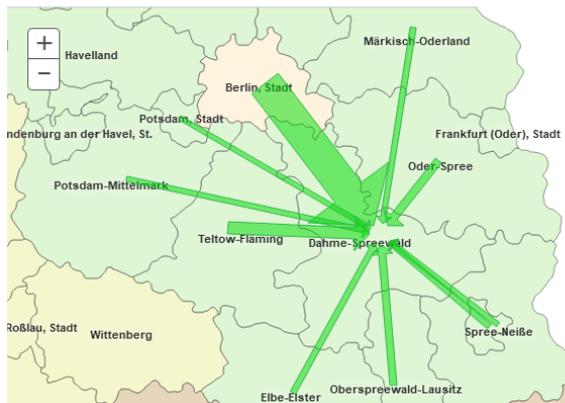
Die Verkehrsinfrastruktur ist von überragender Bedeutung für das Erreichen der Arbeitsplätze. Rund 24.700 Berufspendler verlassen täglich den Landkreis Dahme-Spreewald, um in Berlin den Arbeitsplatz zu erreichen. Gleichzeitig pendeln täglich rund 14.900 Menschen berufsbedingt aus Berlin in den Landkreis 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

Grafik 3-5 Pendleratlas¹⁰

Auspendler von Dahme-Spreewald



Einpendler nach Dahme-Spreewald



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

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote liegt zum Jahresbeginn 2022 (Februar) im Landkreis Dahme-Spreewald bei 4,0 % und damit leicht über dem Vorjahreswert (3,7 %). Im Land Brandenburg betrug die Arbeitslosenquote zum selben Zeitpunkt 6,1 % (Bundesrepublik Deutschland: 5,7 %)¹¹.

⁹ Bundesagentur für Arbeit, Pendleratlas (Juni 2022)

¹⁰ Bundesagentur für Arbeit, Pendleratlas (Juni 2022)

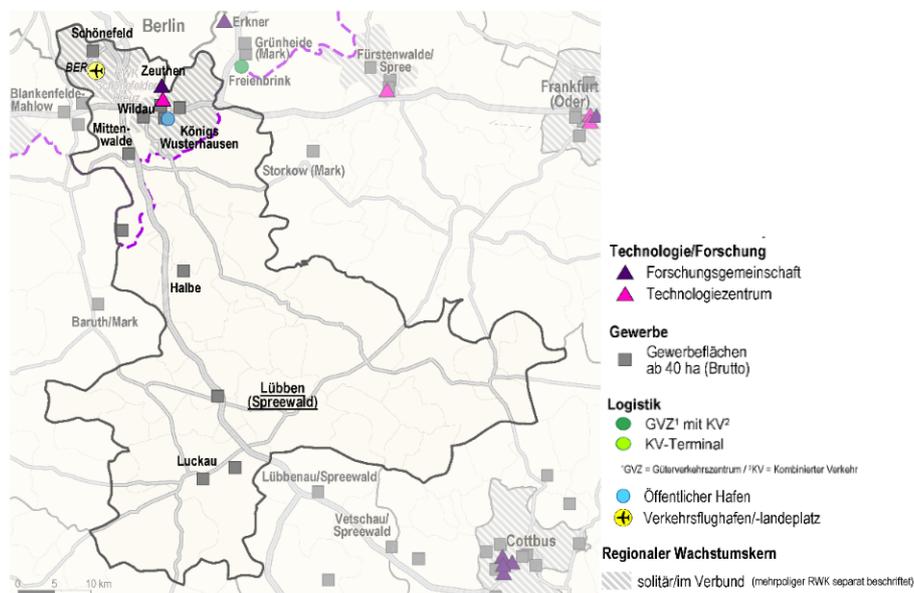
¹¹ Bundesagentur für Arbeit (<https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>).

Laut dem Bericht des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg¹² gab es im Jahr 2021¹³ im Landkreis Dahme-Spreewald insgesamt 81.400 Erwerbstätige. Zu den Erwerbstätigen zählen Selbstständige und mithelfende Familienangehörige (2021: 8.700 Erwerbstätige) sowie Arbeitnehmer (2021: 72.700 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

Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sind im Landkreis Dahme-Spreewald nur in geringem Umfang vorhanden (2021: 9.200 Erwerbstätige). Die meisten Erwerbstätigen sind im vielfältigen Dienstleistungsbereich des Landkreises tätig (2021: 62.800 Erwerbstätige). Der Bereich untergliedert sich in Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (2021: 29.600 Erwerbstätige) sowie Finanz-, Versicherungs-, Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen (2021: 12.200 Erwerbstätige) und öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (2021: 21.000 Erwerbstätige).

Grafik 3-6 Wirtschaftliche Schwerpunkte und wirtschaftsnahe Infrastruktur¹⁴



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.

¹² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A VI 10-j/21, Erwerbstätige am Arbeitsort in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Brandenburg, 1991 bis 2021, August 2022

¹³ Zahlen für 2022 lagen nicht vor.

¹⁴ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2019, Wirtschaftliche Schwerpunkte und wirtschaftsnahe Infrastruktur 2019

Hochschule

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. Es studierten rund 3.277 Studenten¹⁵ im Wintersemester 2022 / 2023 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.

Flughafen

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.

In den Jahren 2020 und 2021 führte die Covid-19-Pandemie zu einem erheblichen Rückgang der Fluggastzahlen (2021: 9,9 Millionen Passagiere). Die Fluggastzahlen haben sich 2022 auf 19,8 Millionen Passagiere gesteigert.

Tourismus

Auch in der Tourismusbranche wurde 2022 im Vergleich zum Jahr 2021 eine Erholung bilanziert.¹⁶ In den 136 (-2,2 %) Beherbergungsbetrieben des Landkreises mit insgesamt 9.615 Betten (+1,3 %) wurden 2.049.913 Übernachtungen registriert. Dieses entspricht einer Steigerung von 52,5 % zum Vorjahr. 2022 übernachteten insgesamt 931.691 Gäste (+68,4 %) im Landkreis. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 2,2 Tage (-8 %).

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.

Kaufkraft

Generell wird als Kaufkraft diejenige Geldmenge bezeichnet, die den Einwohnern einer räumlichen Einheit (z.B. Stadt oder Region) innerhalb eines bestimmten Zeitraumes für Ausgaben (z.B. für Mieten, Ausgaben im Einzelhandel, Energie, Verkehr) zur Verfügung steht; dieser Betrag entspricht dem verfügbaren Nettoeinkommen zuzüglich der Entnahmen aus Ersparnissen (einschließlich des in Geldvermögen umgewandelten Sachvermögens) und aufgenommener Kredite abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.¹⁷ Als Index bezieht sich die Kaufkraft auf den Bundesdurchschnitt. Die Zahlen wurden von der Industrie- und Handelskammer gemeindeweise aufgeführt.¹⁸ Die Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf, Zeuthen und Schwerin (Amt Schenkenländchen) liegen über dem Bundesdurchschnitt der Kaufkraft.

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

¹⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht G IV 1 – m 12/22; Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Brandenburg, Dezember 2022

¹⁷ https://www.gif-ev.de/glossar/view_contact/89

¹⁸ Michael Bauer Research GmbH basierend auf das Statistische Bundesamt, zur Verfügung gestellt von der IHK Cottbus

Tabelle 3-2 Kaufkraftverteilung im Landkreis Dahme-Spreewald

Amt, Gemeinde, Stadt	Kaufkraft 2022		
	Mio €	€ pro Kopf	Kaufkraftindex D=100
Berliner Umland			
Eichwalde	184,5	28.760	113,5
Königs Wusterhausen	938,6	24.394	96,3
Mittenwalde	238,1	25.050	98,9
Schönefeld	431,8	24.847	98,1
Schulzendorf	244,3	26.810	105,8
Wildau	252,7	23.649	93,4
Zeuthen	336,0	29.451	116,3
Weiterer Metropolitanraum			
Bestensee	200,1	23.603	93,2
Heideblick	75,2	21.501	84,9
Heidesee	173,4	24.539	96,9
Lieberose/Oberspreewald, Amt	151,5		
<i>Alt Zauche-Wußwerk</i>	9,9	21.777	86,0
<i>Byhleguhre-Byhlen</i>	17,5	23.542	92,9
<i>Jamlitz</i>	10,2	20.478	80,8
<i>Neu Zauche</i>	22,2	21.095	83,3
<i>Schwielochsee</i>	32,8	22.193	87,6
<i>Spreewaldheide</i>	9,6	21.062	83,1
<i>Straupitz</i>	20,1	21.157	83,5
<i>Lieberose</i>	29,2	21.499	84,9
Lübben	307,5	22.057	87,1
Luckau	197,5	21.090	83,3
Märkische Heide	86,1	22.389	88,4
Schenkenländchen, Amt	200,7		
<i>Märkisch Buchholz</i>	18,8	22.700	89,6
<i>Teupitz</i>	41,7	22.064	87,1
<i>Groß Köris</i>	57,9	24.170	95,4
<i>Halbe</i>	47,4	20.054	79,2
<i>Münchehofe</i>	10,8	22.733	89,7
<i>Schwerin</i>	24,1	26.839	106,0

Amt, Gemeinde, Stadt	Kaufkraft 2022		
	Mio €	€ pro Kopf	Kaufkraftindex D=100
Unterspreewald, Amt	190,2		
<i>Bersteland</i>	20,1	23.022	90,9
<i>Drahnsdorf</i>	13,7	20.277	80,0
<i>Golßen</i>	52,8	21.173	83,6
<i>Kasel-Golzig</i>	13,1	19.940	78,7
<i>Krausnick-Groß Wasserburg</i>	12,7	21.712	85,7
<i>Rietzneuendorf-Staakow</i>	13,5	22.118	87,3
<i>Schlepzig</i>	12,0	19.964	78,8
<i>Schönwald</i>	26,5	22.986	90,7
<i>Steinreich</i>	9,4	21.099	83,3
<i>Unterspreewald</i>	16,4	20.718	81,8

Handel

Die Einzelhandelsverkaufsflächen innerhalb des Landkreises Dahme-Spreewald liegen mit ca. 331.690 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.¹⁹

Bauen

Bei den genehmigten Bauvorhaben beläuft sich das Volumen der veranschlagten Kosten auf 613 Millionen €. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen 578 (Vorjahr: 498) auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) und 108 auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten).

Tabelle 3-3 Baugeschehen²⁰

	2018	2019	2020	2021	2022
Baugenehmigungen	1.517	1.587	1.598	1.403	1.282
davon Bauanzeigen	18	8	15	4	12
positive Vorbescheide zu Bauvoranfragen	95	115	94	118	108
veranschlagte Kosten Mio. €	424	392	318	452	613

¹⁹ Handelsatlas Südbrandenburg 2017/2018, IHK Cottbus

²⁰ Landkreis Dahme-Spreewald, Bauordnungsamt

Im Jahr 2022 wurden im Landkreis Dahme-Spreewald für 1.927 Wohnungen (2021: 1.322) Baugenehmigungen erteilt. 749 Wohnungen (2021: 616) davon befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, was 39 % (2021: 47 %) der neu entstehenden Wohnungen ausmacht.²¹

3.3 Städtebauliche Sanierung

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

Nach § 235 (4) BauGB sind Sanierungssatzungen, die vor dem 01. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, bis spätestens zum 31. Dezember 2021 aufzuheben. Die Frist kann durch Beschluss der Gemeinde oder Stadt verlängert werden. Die Fristverlängerung wurde von allen Kommunen, in denen Sanierungsverfahren im Landkreis Dahme-Spreewald durchgeführt werden, in Anspruch genommen.

Tabelle 3-4 Sanierungsgebiete

Kommune	Sanierungsgebiet	Verfahren	zonale Ermittlung		voraussichtlicher Abschluss Sanierungsverfahren
			sanierungsunbeeinflusst BRW	sanierungsbeeinflusst BRW	
Stadt Golßen	Altstadt	vereinfacht	-	-	2023
Stadt Königs Wusterhausen	Bahnhofstraße, Berliner Straße	förmlich	×	×	2023 ²²
Stadt Lieberose	Ortskern	förmlich	●	●	2023/24
Stadt Lübben	Altstadt	förmlich	×	×	2023
Stadt Luckau	Altstadt Luckau	vereinfacht	-	-	2025
Stadt Mittenwalde	Stadtkern	förmlich	×	×	2022 ²³
Stadt Teupitz	Stadtkern Teupitz	förmlich	●	●	2023
Stadt Wildau	Schwartzkopff-Siedlung	förmlich	●	●	2023

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

²¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht F II 1 – m 12/22 Baugenehmigungen

²² 1. und 2. Teilaufhebungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofstraße“ und „Berliner Straße“. Bekanntmachungen in den Amtsblättern der Stadt Königs Wusterhausen vom 22.12.2014 (Jahrgang 25, Amtsblatt Nr. 11) und 23.12.2015 (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 26.10.2016 (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 21.10.2020 (Jahrgang 31, Amtsblatt Nr. 10)

²³ Aufhebungsbeschluss der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ vom 25.04.2022

Die durch den Gutachterausschuss ermittelten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte sind im BORIS-Land Brandenburg²⁴ einsehbar.

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

3.4 Stadtumbau

Nach § 171 a BauGB definieren sich 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. November 2018 ist das Gebiet Lübben-Nord in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau III aufgenommen worden.²⁵ Weitere Stadtumbaugebiete sind im Landkreis Dahme-Spreewald nicht ausgewiesen.

²⁴ <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

²⁵ <https://www.luebben.de/stadt-luebben/de/stadtentwicklung/stadterneuerung/>

4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage dieses Grundstücksmarktberichtes bilden alle bis 15. März 2023 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2022. 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 €	
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	↑
2021	3.205	↗	4.414	1.146	↓
2022	2.522	↓	1.351	928	↓

Trend zum Vorjahr:

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

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

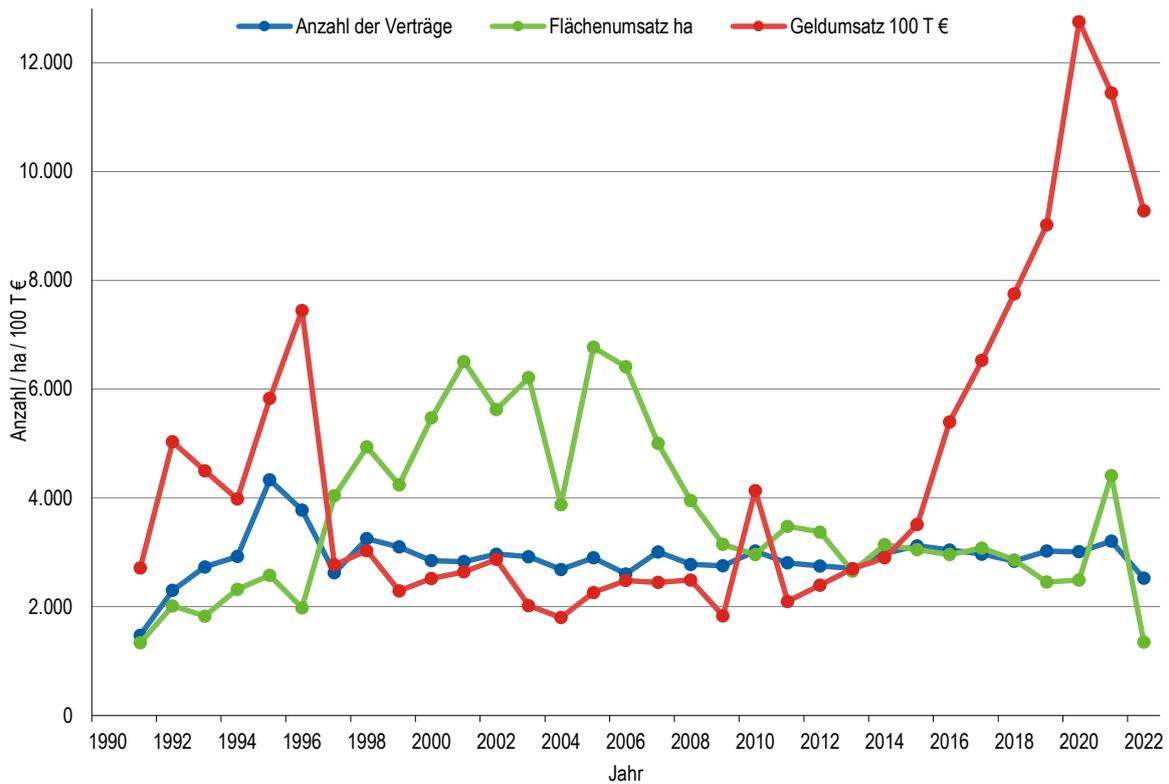
↘ leicht fallend (Veränderung < -3 % und ≥ -10 %), ↓ fallend (Veränderung < -10 %)

Diese Symbolik wird in den folgenden Tabellen beibehalten.

Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse wurden gemäß § 9 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 351 Verträge (14 %) von der Auswertung der 2.522 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 2022 nicht.

Im Berichtsjahr 2022 sind fallende Zahlen bei der Anzahl an Verträgen (-21 %), dem Flächenumsatz (-69 %) und dem Geldumsatz (-19 %) zu verzeichnen.

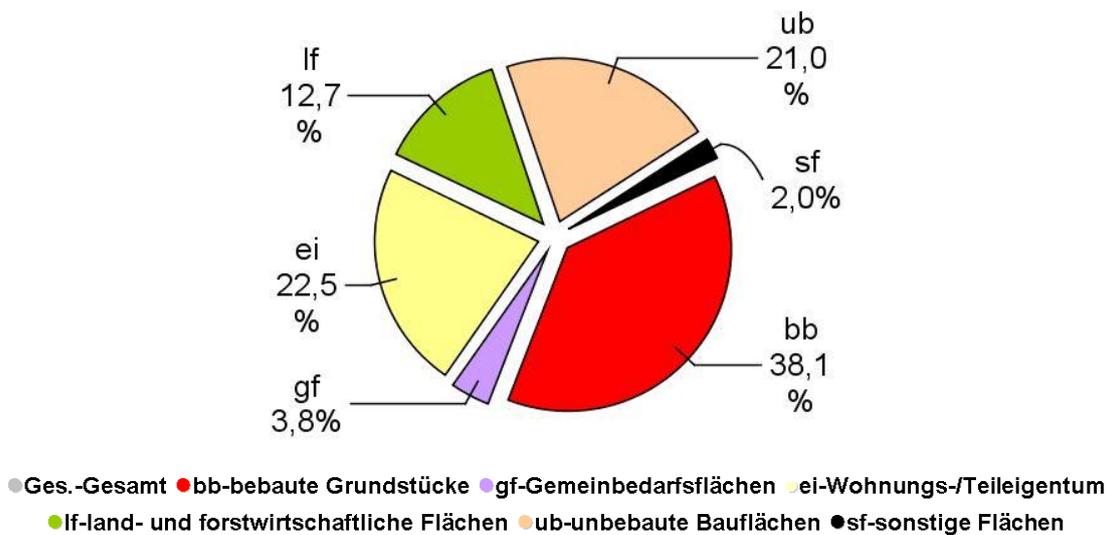
Grafik 4-1 Marktgeschehen



4.1 Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 2.522 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen. Das sind rund 21 Prozent weniger als im Vorjahr.

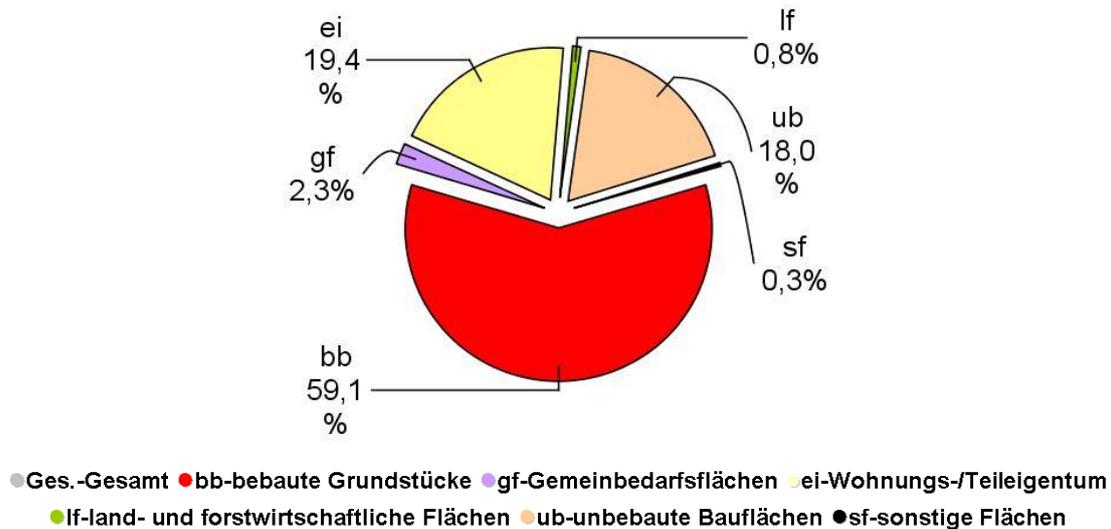
Grafik 4-2 Anteil der Teilmärkte



4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt im Jahr 2022 insgesamt 928 Millionen € und fällt gegenüber dem Vorjahr um 218 Millionen € (-19 %). Am Geldumsatz sind zum größten Teil Kauffälle im Berliner Umland mit 670 Millionen € (72 %) beteiligt. Im Jahr 2021 betrug der Anteil 76 %.

Grafik 4-3 Geldumsatz der Teilmärkte

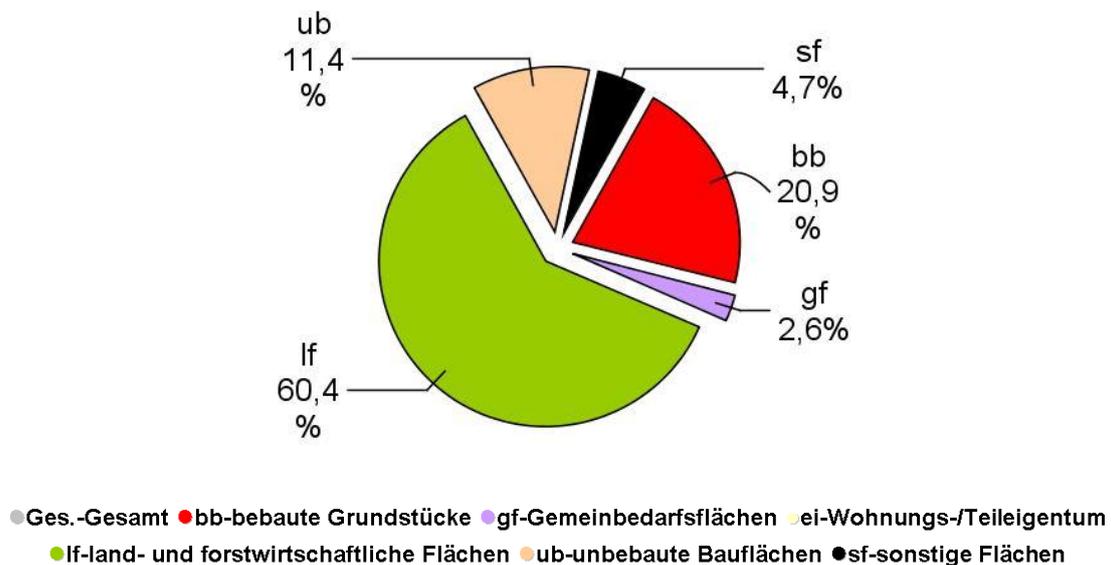


4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist mit 1.351 ha gegenüber dem Vorjahr um ca. 69 % gefallen. Er basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die einen Anteil von ca. 60 % des Flächenumsatzes ausmachen.

77 % des Gesamtflächenumsatzes sind im Weiteren Metropolenraum zu verzeichnen.

Grafik 4-4 Flächenumsatz der Teilmärkte

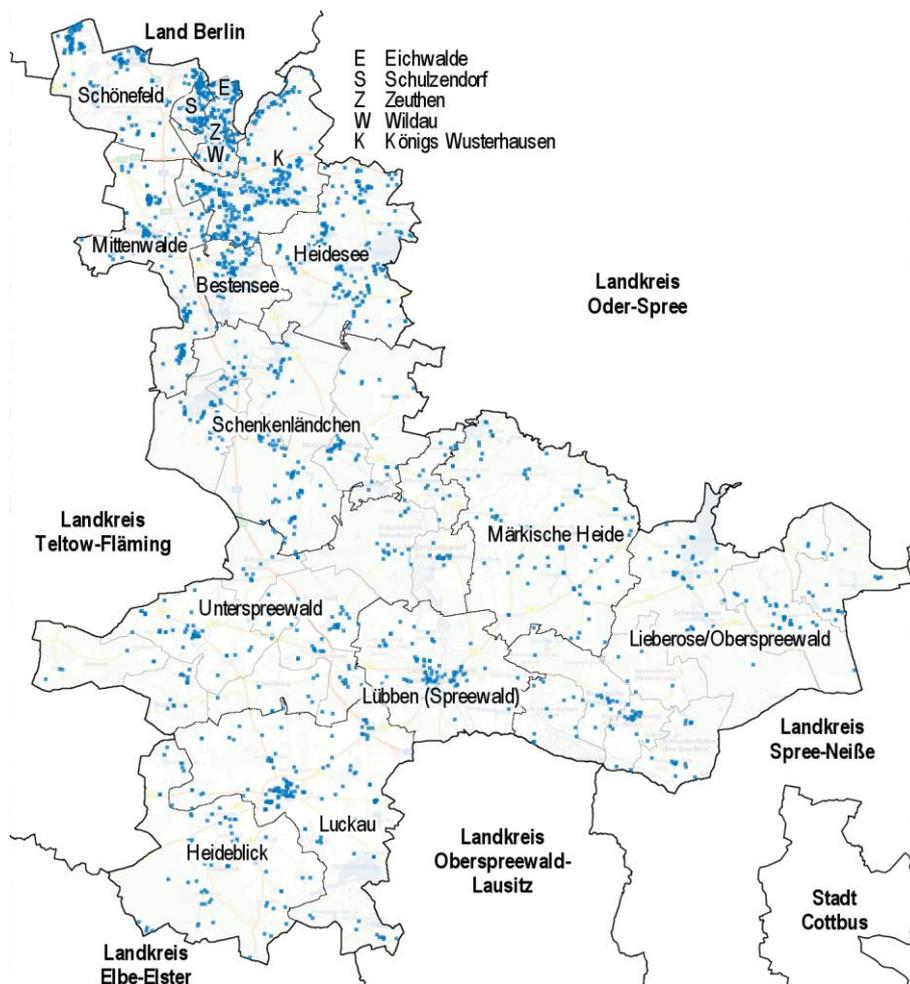


4.4 Regionale Umsatzverteilung

Tabelle 4-2 Regionale Verteilung der Kauffälle

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	1.272 ↓	307	669 ↓
Eichwalde	69 ↗	3	26 ⇔
Königs Wusterhausen	479 ↘	68	306 ↗
Mittenwalde	162 ↓	116	45 ↓
Schönefeld	300 ↓	75	153 ↓
Schulzendorf	116 ↓	12	43 ↓
Wildau	65 ↓	16	58 ↓
Zeuthen	81 ↓	17	38 ↘
Weiterer Metropolitanraum	1.250 ↓	1.044	259 ↘
Bestensee	122 ↓	42	49 ↓
Heideblick	68 ↘	103	4 ⇔
Heidensee	191 ↘	118	47 ↑
Lieberose/Oberspreewald	163 ↓	184	11 ↓
Lübben (Spreewald)	90 ↓	44	25 ↓
Luckau	149 ↓	143	28 ↑
Märkische Heide	98 ↓	118	9 ↓
Schenkenländchen	177 ↓	116	41 ↘
Unterspreewald	192 ↓	176	45 ↑
Landkreis Gesamt	2.522 ↓	1.351	928 ↓

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 um 16 % gesunken.

Tabelle 4-3 Gesamtumsatz

Jahr	Vorgänge Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2020	7 ↓	4,5	0,9 ↓
2021	19 ↑	33,0	3,1 ↑
2022	16 ↓	6,9	3,2 ↗

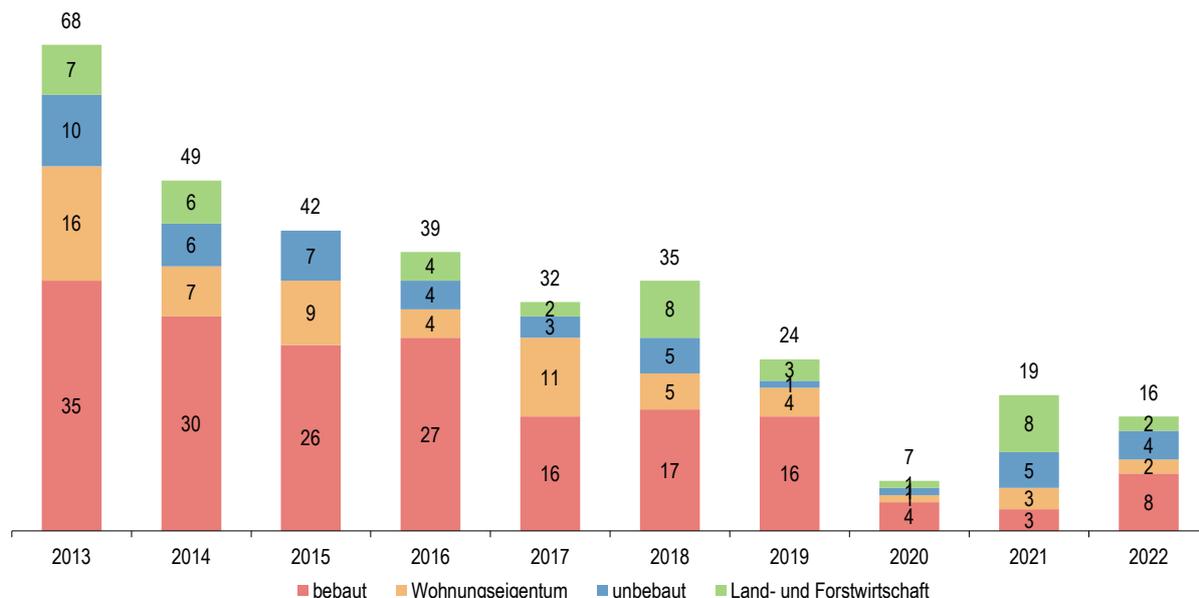
Die vorhandene Datenlage im Berichtsjahr ermöglicht dem Gutachterausschuss für neun Verträge die Verhältniszahlen zwischen verkündetem Beschluss des Amtsgerichts auf das Gesamtgebot des Meistbietenden (Bargebot) und dem im Zwangsversteigerungsverfahren vorab durch Wertfestsetzungsbeschluss festgesetzten Verkehrswert der Immobilie in der nachfolgenden Tabelle darzustellen.

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 %	
2020	7	1	90	-	4	45–592	197		1	152	-		1	130	-		
2021	19	5	55–1.276	422	3	75–558	308		8	50–309	152		3	50–185	135		
2022	9	1	74	-	5	48–287	135		2	154-253	204		1	70	-		

Ein Rückschluss, wie sich die Anzahl schwebender, nicht abgeschlossener Verfahren entwickelt, kann daraus nicht gezogen werden. Eine Einschätzung zur Verfahrensdauer ist nicht möglich.

Grafik 4-6 Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten



4.6 Paketverkäufe (Immobilienportfolien)

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

Je nach Vertragsgestaltung können Daten für das Auswerteggebiet abgeleitet werden. Nicht selten erfolgt der Verkauf mit komplexer Vertragsgestaltung ohne Ausweisung von Flächen oder Preisen für die im Portfolio umgesetzten Einzelobjekte. Eine Übernahme von Daten in die Kaufpreissammlung erfolgt nur für Immobilien, welche ausschließlich dem Kreisgebiet Dahme-Spreewald zuzuordnen sind.

Tabelle 4-5 Umsatz Paketverkäufe

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2020	3 ⇨	1,9	13,5 ⇧
2021	1 ⇩	0,7	5,0 ⇩
2022	2 ⇧	4,6	136,1 ⇧

Die Umsätze beinhalten sowohl Wohn- als auch Gewerbeobjekte. Der überdurchschnittlich hohe Geldumsatz im Berichtsjahr resultiert aus einem Paketverkauf, welcher die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zum Inhalt hat.

Unternehmens- und Anteilsverkäufe (Share Deals)

Verträge, in denen Immobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen als Vermögensanteil den Eigentümer wechseln (sog. Share Deals), unterliegen nicht der Vorlagepflicht beim Gutachterausschuss. Daher können diese Umsätze in der Kaufpreissammlung nicht erfasst werden.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

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

Im Berichtsjahr 2022, insbesondere im zweiten Halbjahr, ist ein deutlicher Rückgang in der Anzahl der Kauffälle und dem Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Tabelle 5-1 Gesamtumsatz Bauland

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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 ↑
2021	845 ↑	337,0	314,2 ↓
2022	529 ↓	154,5	167,0 ↓

Tabelle 5-2 Umsatz Verteilung 2022

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	194 37 %	60,1 39%	111,6 67%
Weiterer Metropolenraum	335 63 %	94,4 61 %	55,4 33 %

81 % der Kauffälle sind für Wohnbauflächen vorgesehen.

In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr 78 Kauffälle wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

Grafik 5-1 Unbebaute Bauflächen

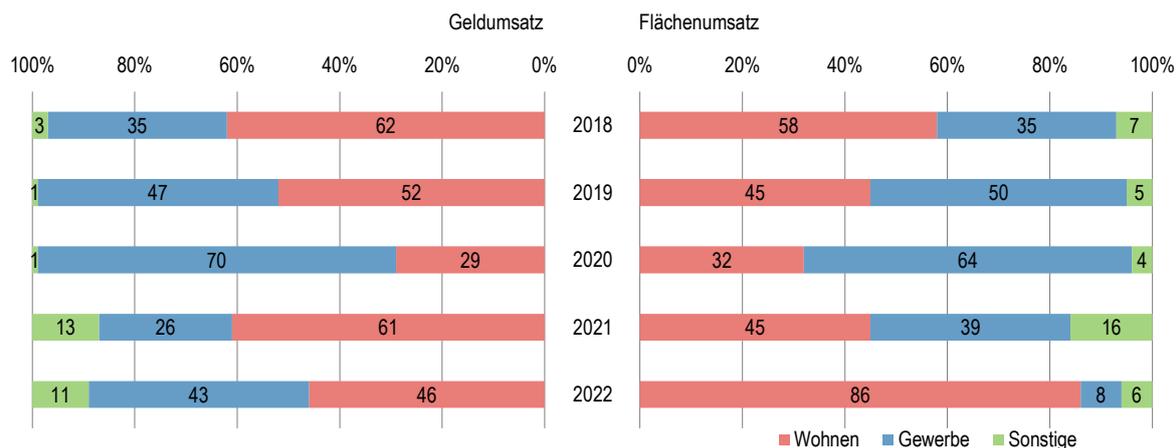


Tabelle 5-3 Regionale Verteilung aller Kauffälle Bauland

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl			Flächenumsatz ha			Geldumsatz 100 T €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Berliner Umland	323	373	194	222,8	200,7	60,1	3.864	2.506	1.116
Eichwalde	10	7	6	0,6	0,7	0,5	15	22	18
Königs Wusterhausen	147	150	79	96,3	71,0	19,1	1.927	1.085	186
Mittenwalde	45	76	35	46,6	51,8	17,6	244	313	172
Schönefeld	37	52	23	66,1	32,7	7,0	1.419	626	266
Schulzendorf	34	50	21	4,9	29,1	4,2	88	267	102
Wildau	13	15	14	5,2	13,0	9,9	66	71	304
Zeuthen	37	23	16	3,1	2,4	1,8	105	122	68
Weiterer Metropolenraum	397	472	335	76,0	136,3	94,4	302	636	552
Bestensee	51	85	32	4,9	9,0	2,9	66	249	76
Heideblick	9	14	12	1,7	3,5	1,7	1	2	2
Heideseesee	65	69	54	11,9	17,3	18,8	81	123	107
Lieberose/ Oberspreewald	25	36	28	3,3	10,8	4,2	6	24	4
Lübben (Spreewald)	57	37	20	16,7	4,9	1,5	45	18	15
Luckau	51	46	46	14,0	35,7	30,1	17	55	133
Märkische Heide	28	31	24	2,5	3,1	2,6	4	6	5
Schenkenländchen	55	87	59	8,0	35,8	23,9	47	119	165
Unterspreewald	56	67	60	13,0	16,2	8,7	35	40	45

Im Berichtsjahr 2022 sinkt der Geldumsatz unbebauter Bauflächen im Berliner Umland um mehr als die Hälfte. Im Weiteren Metropolenraum ist der Rückgang sowohl der Anzahl der Kaufverträge als auch im Geldumsatz nicht so extrem.

Trotz erheblicher Abnahme der absoluten Zahlen bleibt die Stadt Königs Wusterhausen der Spitzenreiter bei der Anzahl der Kaufverträge. Beim Geldumsatz ist für die Stadt jedoch ein deutlicher Einbruch (-83 %) zu verzeichnen. Im Berichtsjahr verzeichnet die Stadt Wildau den höchsten Geldumsatz gefolgt von der Gemeinde Schönefeld. Die gestiegenen Grundstückspreise, der Rückgang verfügbarer Flächen im Berliner Umland und die Wende in der Zinspolitik führen zur Dämpfung des Marktgeschehens im zweiten Halbjahr und zur weiteren Verschiebung des Marktinteresses auf den Weiteren Metropolenraum. Erstmals gehört die Stadt Luckau nach dem Schenkenländchen zu den Gemeinden mit dem höchsten Geldumsatz im weiteren Metropolenraum.

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Nach § 3 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.

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

Tabelle 5-4 Wohnbauflächen baureif

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2018	516 ↗	47,8	63,7 ↑
2019	422 ↓	44,9	63,1 ⇔
2020	340 ↓	30,8	53,2 ↓
2021	356 ↗	31,3	76,5 ↑
2022	223 ↓	20,2	51,1 ↓

Tabelle 5-5 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Region	Kauffälle Anzahl Anteil			Flächenumsatz ha Anteil			Geldumsatz Mio € Anteil		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Berliner Umland	177	177	96	14,9	14,7	8,0	38,4	50,7	33,1
	52%	50%	43%	48%	47%	40%	72%	66%	65%
Weiterer Metropolenraum	163	179	127	15,9	16,6	12,2	14,8	25,8	18,0
	48%	50%	57%	52%	53%	60%	28%	34%	35%

In der folgenden Tabelle wird die Rangliste 2022 der Ämter und Gemeinden mit der Menge der verkauften Bauplätze absteigend gezeigt.

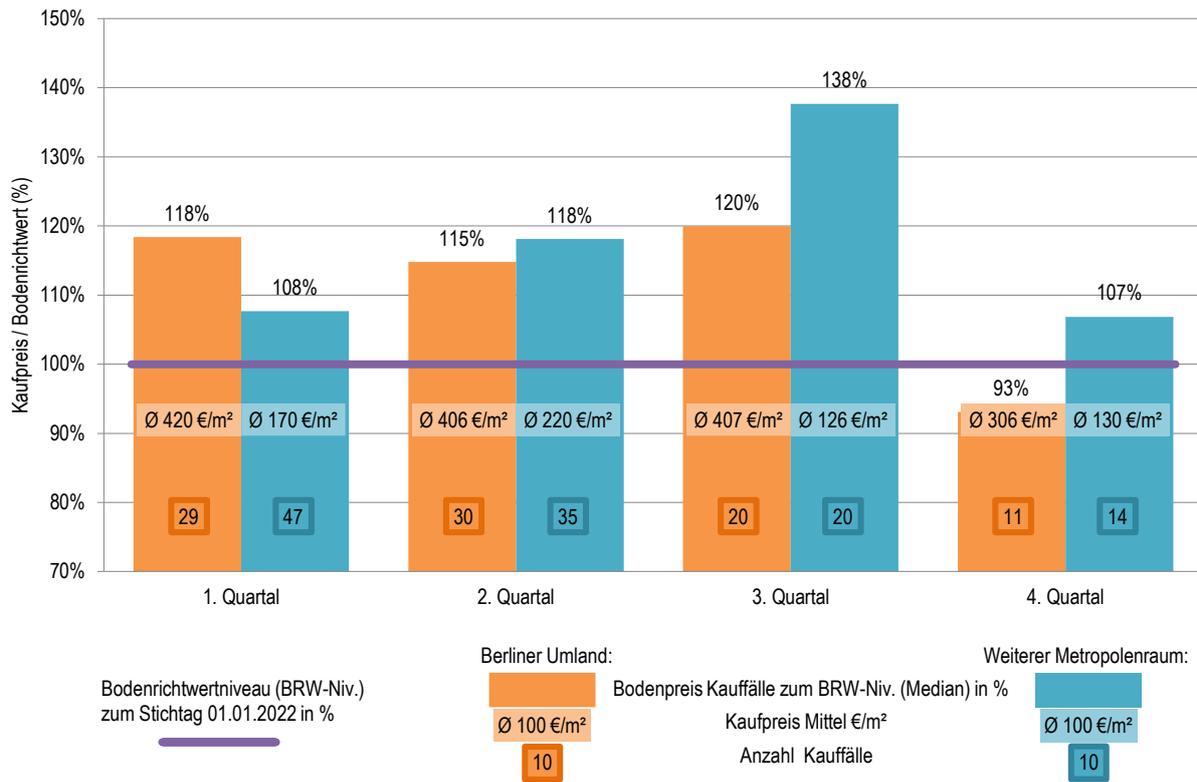
Tabelle 5-6 Rangliste 2022 verkaufte Bauplätze

Amt/Gemeinde/ Stadt	Anzahl		
	2020	2021	2022
Königs Wusterhausen	77	89	44
Bestensee	31	55	25
Luckau	18	14	25
Unterspreewald	27	30	22
Heidensee	25	20	17
Schenkenländchen	19	20	17
Schulzendorf	27	31	17
Zeuthen	30	14	11
Schönefeld	12	16	9
Lieberose/Oberspreewald	12	11	8
Mittenwalde	16	15	7
Lübben	20	12	6
Märkische Heide	9	8	5
Eichwalde	6	4	4
Wildau	9	9	4
Heideblick	2	8	2

5.2.1 Preisniveau

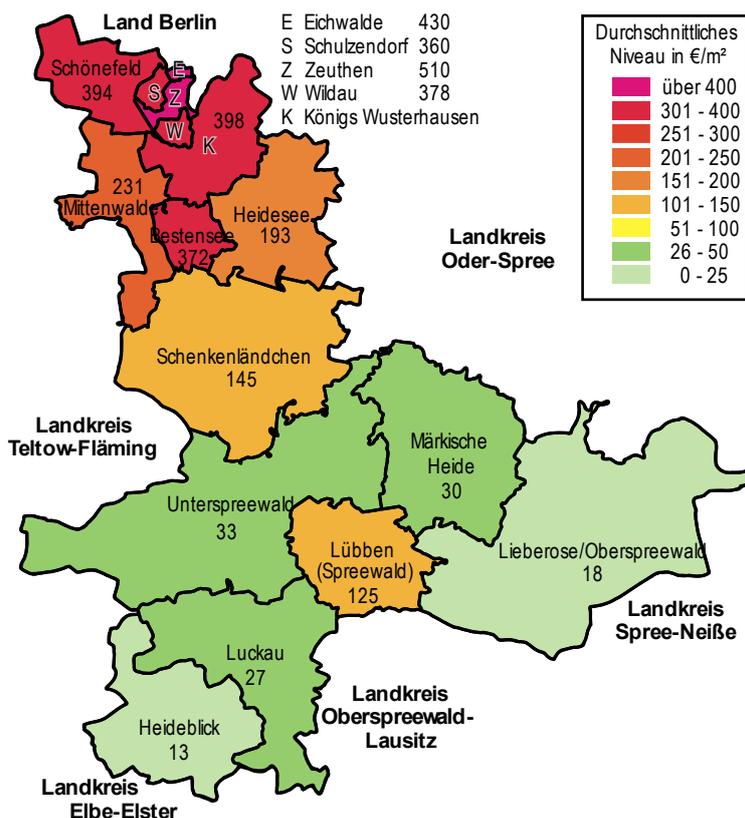
Die Lage als stärkstes Element der Preisbildung ist ausschlaggebend für die Höhe des Kaufpreises. Parallel zur Wende der Zinspolitik, zum Anstieg der Baukosten und zur Verschlechterung weiterer Rahmenbedingungen ist mit dem dritten Quartal die Anzahl der verzeichneten Kauffälle weitestgehend eingebrochen. Zwar werden insbesondere im Berliner Umland unvermindert hohe Kaufpreise erzielt, das Kaufgeschehen insgesamt ist jedoch stark gemindert. Auch im Weiteren Metropolenraum ist diese Situation zu erkennen.

Grafik 5-2 Bodenpreisentwicklung (%) für Wohnbauland im Landkreis Dahme-Spreewald
Verhältnis der Kaufpreise zum Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2022



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

Grafik 5-3 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen 2022



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 2022 wie folgt:

Tabelle 5-7 Durchschnittliches Baugrundstück

Region	Kauffälle Anzahl	Fläche m² Durchschnitt	Preis €/m² Durchschnitt
Landkreis Dahme-Spreewald	206	840	270
Berliner Umland	93	800	420
Weiterer Metropolitanraum Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen	53	890	220
Weiterer Metropolitanraum Lübben	6	770	130
Weiterer Metropolitanraum übrige Orte	54	880	95

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

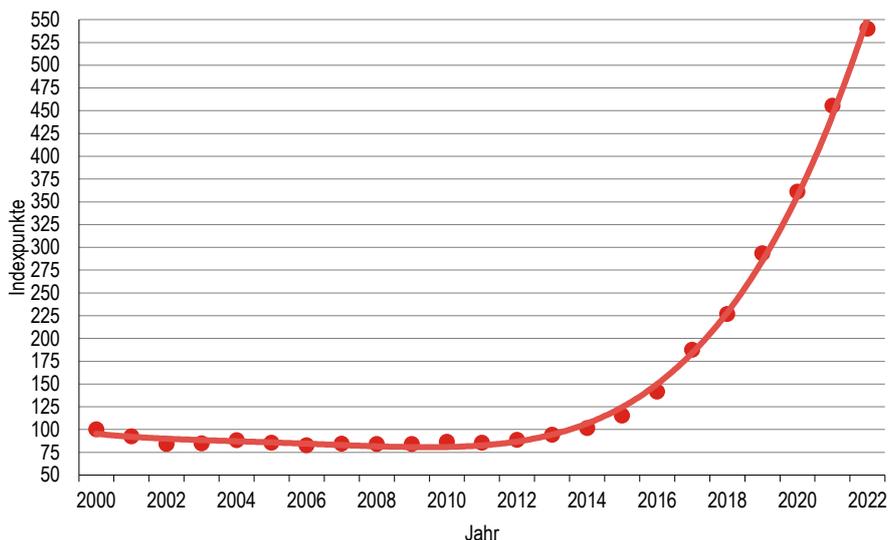
Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Im Nachfolgenden werden die Indexreihen für Wohnbauland der Bereiche Berliner Umland, Bestensee-Heidesee-Schenkenländchen, Lübben und Luckau sowie Lieberose/Oberspreewald-Märkische Heide-Unterspreewald-Heideblick 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 5-8 Stichprobenumfang 2000–2022

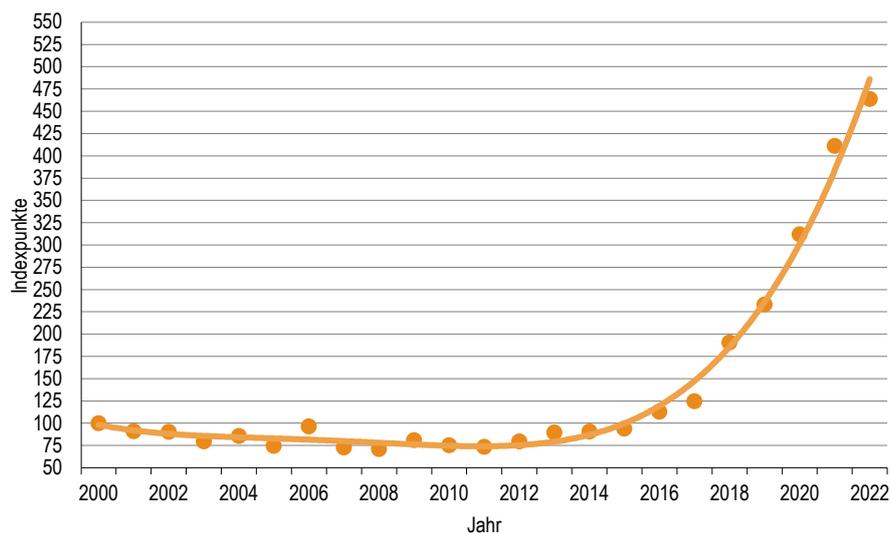
Index	Kauffälle Anzahl	Flächen m ² Spanne
Berliner Umland (BU)	5.522	350–2.000
Bestensee-Heidesee-Schenkenländchen	1.435	350–2.000
Lübben und Luckau	646	350–2.000
Lieberose/Oberspreewald-Märkische Heide-Unterspreewald-Heideblick	488	350–2.000

Grafik 5-4 Berliner Umland



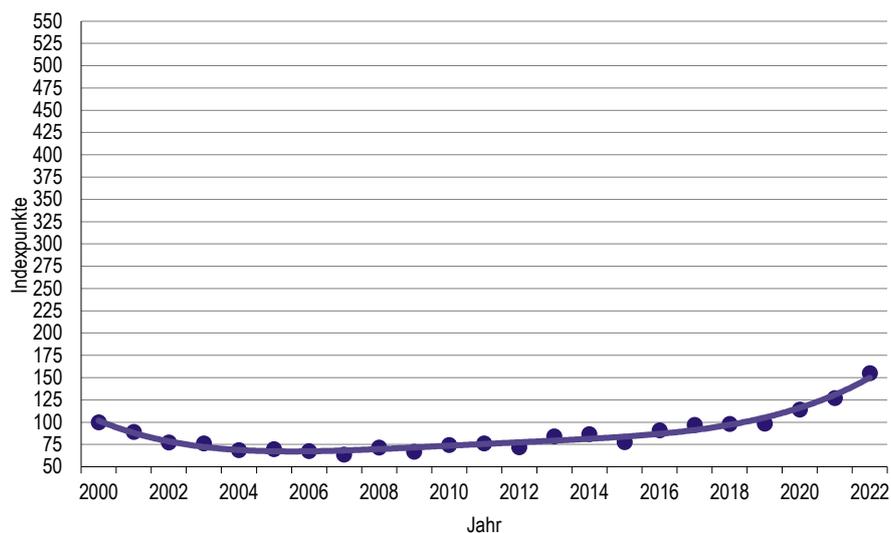
Nach anfänglichem Rückgang der Wohnbaulandpreise stabilisierte sich das Preisniveau im Berliner Umland zwischen 2002 und 2014. Zwischen 2014 und 2022 haben sich die Wohnbaulandpreise auf das 5,4-fache erhöht.

Grafik 5-5 Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen



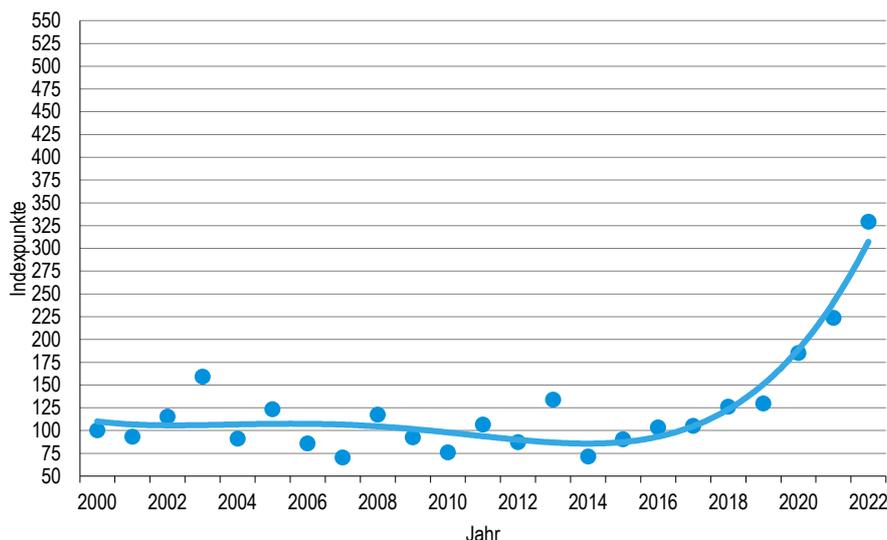
Die Indexreihe für Bestensee, Heidensee und Schenkenländchen verläuft ähnlich der des Berliner Umlandes. Nach anfänglichem Rückgang der Wohnbaulandpreise stabilisiert sich das Preisniveau seit 2002. Ab 2014 sind die Wohnbaulandpreise merklich angestiegen und haben sich auf das ca. 4,7-fache bis 2022 erhöht.

Grafik 5-6 Lübben und Luckau



Die Wohnbaulandpreise sind im Bereich Lübben und Luckau verhaltener gestiegen.

Grafik 5-7 Lieberose/Oberspreewald, Märkische Heide, Unterspreewald, Heideblick



Im Bereich Lieberose/Oberspreewald, Märkische Heide, Unterspreewald und Heideblick ist seit 2020 ein deutlicher Anstieg der Wohnbaulandpreise zu verzeichnen. Ab 2016 sind die Wohnbaulandpreise merklich angestiegen und haben sich auf das ca. 3,3-fache bis 2022 erhöht.

5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten

Seit dem Marktbericht 2002 werden Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit der Bodenwerte für Wohn- und Mischbebauung von den Grundstücksgrößen ermittelt. Um die Dynamik der Preisentwicklung zu berücksichtigen wird nur auf das Auswertejahr 2022 zurückgegriffen.

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 Wohnparks 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.

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. Grundlage der Auswertung bilden die gesonderten Untersuchungen lokaler Markt-abgrenzungen, die hier zusammengefasst zur Verfügung gestellt werden. Naturgemäß können die lokalen Ergebnisse im Einzelfall abweichende Tendenzen bzw. Nuancierungen beinhalten.

Tabelle 5-9 Auswertebereiche für Flächenumrechnungskoeffizienten

	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Bodenwertniveau	170 bis 450 €/m ²	12 bis 330 €/m ²
Auswertezeitraum	2022	2022
mittlere Grundstücksgröße	800 m ²	800 m ²
Stichprobenumfang	63 Kauffälle	49 Kauffälle

Tabelle 5-10 Flächenumrechnungskoeffizienten 2022

Fläche m ²	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
	BRW: 170 bis 450 €/m²	BRW: 12 bis 330 €/m²
300	1,14	1,18
350	1,11	1,15
400	1,10	1,12
450	1,08	1,10
500	1,06	1,08
550	1,05	1,07
600	1,04	1,05
650	1,03	1,04
700	1,02	1,02
750	1,01	1,01
800	1,00	1,00
850	0,99	0,99
900	0,98	0,98
950	0,98	0,97
1.000	0,97	0,96
1.050	0,96	0,95
1.100	0,96	0,94
1.150	0,95	0,94
1.200	0,94	0,93
1.250	-	0,92
1.300	-	0,91
1.350	-	0,91
1.400	-	0,90
1.450	-	0,89
1.500	-	0,89
1.550	-	0,88
1.600	-	0,88
1.650	-	0,87
1.700	-	0,87

Fläche m ²	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
	BRW: 170 bis 450 €/m ²	BRW: 12 bis 330 €/m ²
1.750	-	0,86
1.800	-	0,86
1.850	-	0,85
1.900	-	0,85
1.950	-	0,84
2.000	-	0,84

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Anwendungsbeispiel:

gegeben: Bodenrichtwert aus Berliner Umland:
300 B/W f600 bedeutet: 300 €/m² bezogen auf 600 m² Wohnbaulandfläche
gesucht: Bodenwert für 1.000 m²

Lösungsweg:

Passende Umrechnungskoeffizienten aus der Tabelle Flächenumrechnungskoeffizienten entnehmen:

für 600 m² = 1,04

für 1.000 m² = 0,97

Berechnung des Bodenwertes für 1.000 m²:

$0,97 \div 1,04 \times 300 \text{ €/m}^2 = 279,81 \text{ €/m}^2$ rund 280 €/m²

5.2.4 Ufergrundstücke

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

Grundstücke in direkter Lage zu einem Gewässer werden nach wie vor stark am Grundstücksmarkt nachgefragt.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 mit der Ableitung von 50 Bodenrichtwerten für Bodenrichtwertzonen mit direktem Lageanschluss zu einem Gewässer das Wertniveau für Ufergrundstücke im Landkreis Dahme-Spreewald erstmals flächendeckend und standortbezogen abgeleitet. Die Darstellung der 50 Bodenrichtwerte für Uferlagen erfolgt in der Bodenrichtwertkarte und ersetzt die bisher in den vergangenen Jahren an dieser Stelle im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Wertfaktoren für Ufergrundstücke.

Die höchsten Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Uferlagen wurde mit 1.000 €/m² in Eichwalde und in Zeuthen ermittelt. Ein mittleres Bodenrichtwertniveau ist für die Stadt Königs Wusterhausen und ihre Ortsteile mit 600 €/m² abgeleitet. Die Bodenrichtwerte im Weiteren Metropolitanraum variieren nach Standort und Gewässerattraktivität. Den höchsten Bodenrichtwert verzeichnet hier Schwerin mit 500 €/m² im Amt Schenkenländchen. Die niedrigsten Bodenrichtwerte für Bauland am Ufer liegen in den Dorfgebieten der Gemeinde Märkische Heide, in Pretschen mit 35 €/m² und Dollgen mit 25 €/m².

Die abgeleiteten Bodenrichtwerte für Uferlagen beziehen sich auf Wohnbauland, Sonderflächen Erholung und Bauland in dörflicher Umgebung.

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte für Ufergrundstücke erfolgt über das Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ im Internet und stehen damit jedem Interessierten kostenfrei zur Verfügung.

5.2.5 Seenähe Grundstücke

Seenähe 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 2022 stehen sechs Kauffälle zur Auswertung zur Verfügung. Die analysierten Kauffälle sind selbständig bebaubare Grundstücke mit einer Größe von 550 bis 1.600 m². Aus den vorliegenden Daten konnte ein Wertfaktor von 1,5 zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland ermittelt werden (Spanne Wertfaktor 0,9 bis 2,6). Für die zur Auswertung herangezogenen Kauffälle wurde keine Größenanpassung anhand der Flächenumrechnungskoeffizienten vorgenommen.

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 Jahren das Angebot.

Besonders in Königs Wusterhausen, Schönefeld und Wildau haben sich Investitionen im Geschosswohnungsbau in den letzten Jahren sichtbar verstärkt. Neben den lokalen Wohnungsunternehmen treten in den letzten Jahren vermehrt freie Wohnungsunternehmen oder Privatpersonen als Bauträger auf.

Aus den Vertragsunterlagen lässt sich regelmäßig nicht ableiten, welche Art der Bebauung für das Grundstück vorgesehen ist.

Tabelle 5-11 Geschosswohnungsbau

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
2018	9	2,5	6.519
2019	5	9,2	43.275
2020	18	5,1	19.901
2021	5	10,5	4.245
2022	3	2,4	21.765

Die verkauften Grundstücke liegen ausschließlich in Gemeinden des Berliner Umlandes.

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 5-12 Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
2018	2	0,3	1.502
2019	0	-	-
2020	2	0,1	408
2021	1	0,2	324
2022	1	0,8	200

5.4 Bauland für Gewerbe

Bei Kauffällen für Gewerbeflächen ist dem Vertrag nur selten zu entnehmen, welche Gewerbeat auf dem Grundstück realisiert wird.

Im Berichtsjahr werden größere Gewerbegrundstücke (> 1 ha) für Logistikstandorte erworben.

Tabelle 5-13

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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 ↑

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2020	30 ↑	87,4	169,1 ↑
2021	35 ↑	47,3	28,7 ↓
2022	11 ↓	32,2	20,9 ↓

Tabelle 5-14

2022	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	3	2,2	4,0
Weiterer Metropolitanraum	8	30,0	16,9

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 (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV).

In der Kaufpreissammlung des Landkreises Dahme-Spreewald 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 (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

Tabelle 5-15 Umsatz Bauerwartungsland und Rohbauland

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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 ⇔
2021	91 ↑	158,1	127,8 ↘
2022	38 ↓	48,1	28,4 ↓

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 5-16 Bauerwartungsland und Rohbauland für Wohn- und Gewerbeflächen

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio €	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
2013	20 ↘	3 ↓	4,5	3,2	1,3 ↓	0,8 ↓
2014	28 ↑	10 ↑	18,6	50,3	7,2 ↑	11,3 ↑
2015	31 ↑	11 ⇒	35,2	25,3	18,3 ↑	4,2 ↓
2016	26 ↓	5 ↓	29,4	12,4	16,9 ↘	3,0 ↓
2017	26 ⇒	11 ↑	26,0	34,1	22,3 ↑	19,0 ↑
2018	23 ↓	15 ↑	30,7	42,8	30,1 ↑	47,3 ↑
2019	43 ↑	13 ⇒	55,6	48,2	115,3 ↑	17,7 ↓
2020	21 ↓	14 ⇒	25,4	92,4	19,4 ↓	113,7 ↑
2021	55 ↑	26 ↑	53,0	54,7	50,1 ↑	37,0 ↓
2022	17 ↓	13 ↓	17,6	18,6	18,7 ↓	7,0 ↓

In der Regel wird bei der Auswertung der Kaufverträge die Darstellung im Flächennutzungsplan oder im Bebauungsplan in Aufstellung der Einordnung zugrunde gelegt. Im Berichtsjahr werden Erwerbsvorgänge im gewerblichen Bereich verteilt über den Landkreis entlang der Gemeinden an der A13 registriert. Kauffälle größeren Umfangs für künftige Wohnbauflächen werden in den Gemeinden Schönefeld, Mittenwalde und Heidesee festgestellt.

Die Analyse der Kauffälle in den Zustandsstufen Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum baureifen Land erfolgt auf der Basis vergleichbarer Bodenrichtwerte. Für den Betrachtungszeitraum werden nur Kauffälle mit Flächen über 1.000 m² in die Auswertung einbezogen. Die Streuung der Wertverhältnisse ist groß. Es wird der Median ermittelt. Eine belastbare Auswertung zu Netto- oder Bruttorehbauland ist in der Regel nicht möglich.

Nach Auskunft der Bauleit- und strategischen Planung des Landkreises Dahme-Spreewald wurde im Berichtsjahr die Rechtskraft von 14 Bebauungsplänen bekannt gegeben oder entsprechend genehmigt. Ein Bebauungsplan und drei Flächennutzungspläne erfuhren eine rechtskräftige Änderung. Insgesamt umfassen die in 2022 abschließend genehmigten Bauleitplanungen eine Fläche von 142 ha. Der größte Flächenanteil entfällt dabei mit 91 ha auf Bebauungspläne für Photovoltaikanlagen, danach folgen mit 14 ha Gewerbeflächen und mit 10 ha Flächen für Wohnbauland.

Tabelle 5-17 Wertverhältnisse 2018–2022

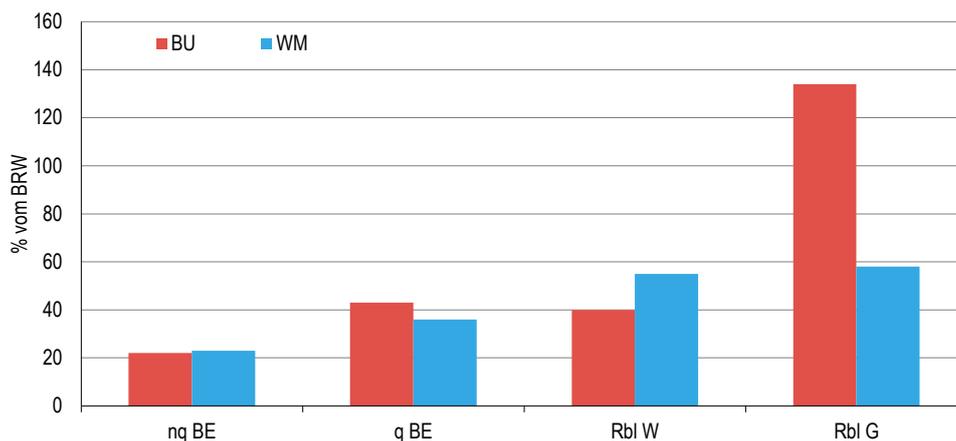
Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Median
nicht qualifizierte Bauerwartung	BU	22	4–54	22
	WM	26	5–38	23
qualifizierte Bauerwartung	BU	60	8–200	43
	WM	31	13–127	36
Rohbauland Wohnen	BU	32	27–197	40
	WM	23	15–97	55
Rohbauland Gewerbe	BU	30 (12)*	7–178	134 (82)
	WM	1	58	

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

* Der hohe Wert für Rohbauland Gewerbe beruht auf 18 Kauffällen in einer Gemeinde in der gleichen Lage, die 2021 registriert wurden. Als Bezugsgröße wird hierbei das benachbarte Gewerbegebiet herangezogen, dessen BRW über längere Zeit wegen heterogener Kaufpreise unverändert blieb. Bleiben diese Verkäufe außer Betracht, ergibt sich der Median mit 82 %.

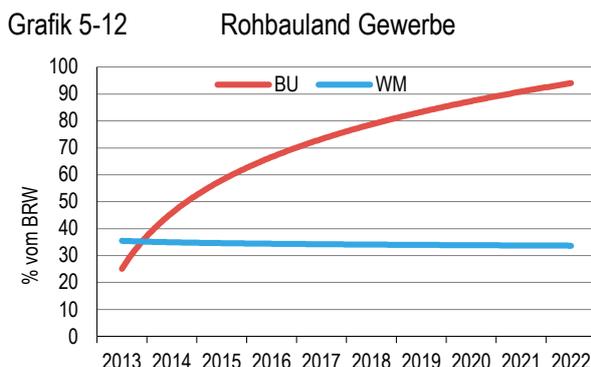
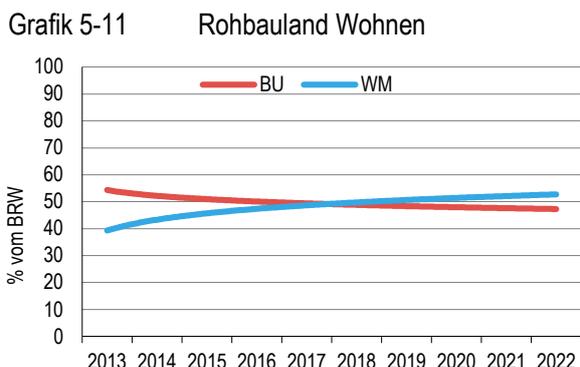
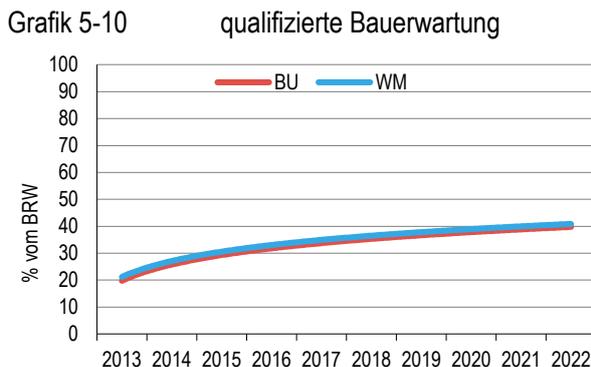
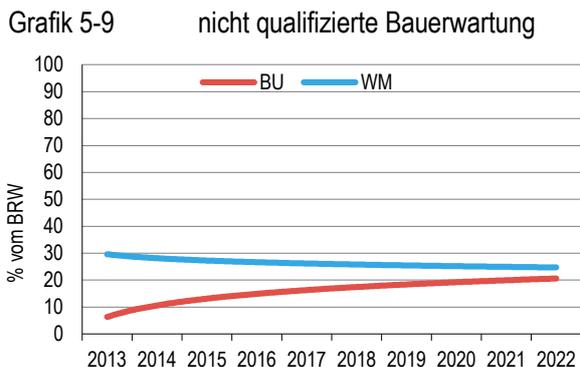
In der Kategorie Rohbauland Gewerbe Weiterer Metropolitanraum konnten seit 2018 nur ein Vertrag in die Auswertung einbezogen werden.

Grafik 5-8 Werdendes Bauland 2018–2022



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 des Medians für Bauerwartungs- und Rohbauland in den vergangenen Jahren.



Bei den nachfolgend aufgeführten Kauffällen handelt es sich um ungeordnete baureife 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 5-18 Ungeordnete baureife Flächen 2020–2022

Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Mittel Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
Bauland ungeordnet	BU	6	9,0 0,4–38,5	105–293	206
	WM	5	0,6 0,3–1,2	64–116	94

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 2020 bis 2022 wurden sieben Kauffälle von Ver- und Entsorgungsgrundstücken registriert, wobei vier Kauffälle auf das Jahr 2022 entfallen. Die Nutzungen waren Elektro- und Gasversorgung sowie Abwasserentsorgung.

Tabelle 5-19 Preisniveau Flächen Ver- und Entsorgung 2020–2022

Region	Anzahl	Anzahl 2022	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	3	2	10,00–80,00	50,00
Weiterer Metropolitanraum	4	2	0,71–50,00	15,93

5.6.2 Regenerative Energie

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.²⁶ Zu ihnen zählen u.a. Windenergie, solare Strahlung und nachwachsende Rohstoffe.

5.6.2.1 Windenergieanlagen

Tabelle 5-20 Preisniveau Flächen für Windenergieanlagen 2020–2022

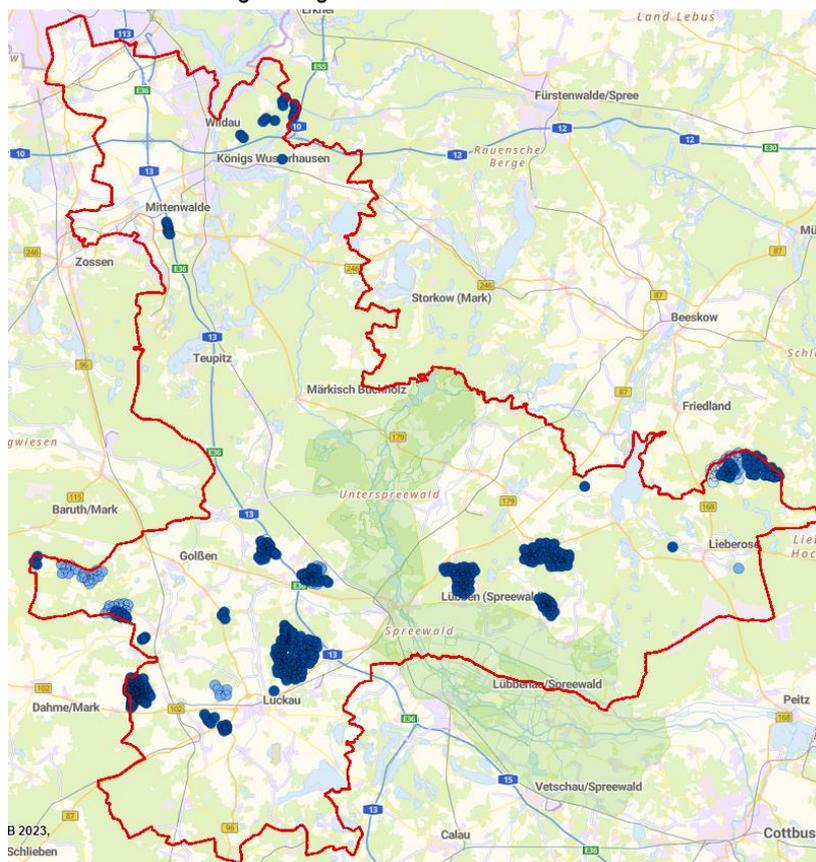
Region	Anzahl	Anzahl 2022	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	0	0	-	-
Weiterer Metropolitanraum	13	3	0,06–20,01	4,79

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.

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.

²⁶ <http://www.stromversorger-energieversorger.de/erneuerbare-energien.php>

Grafik 5-13 Standorte Windenergieanlagen²⁷



5.6.2.2 Photovoltaikanlagen

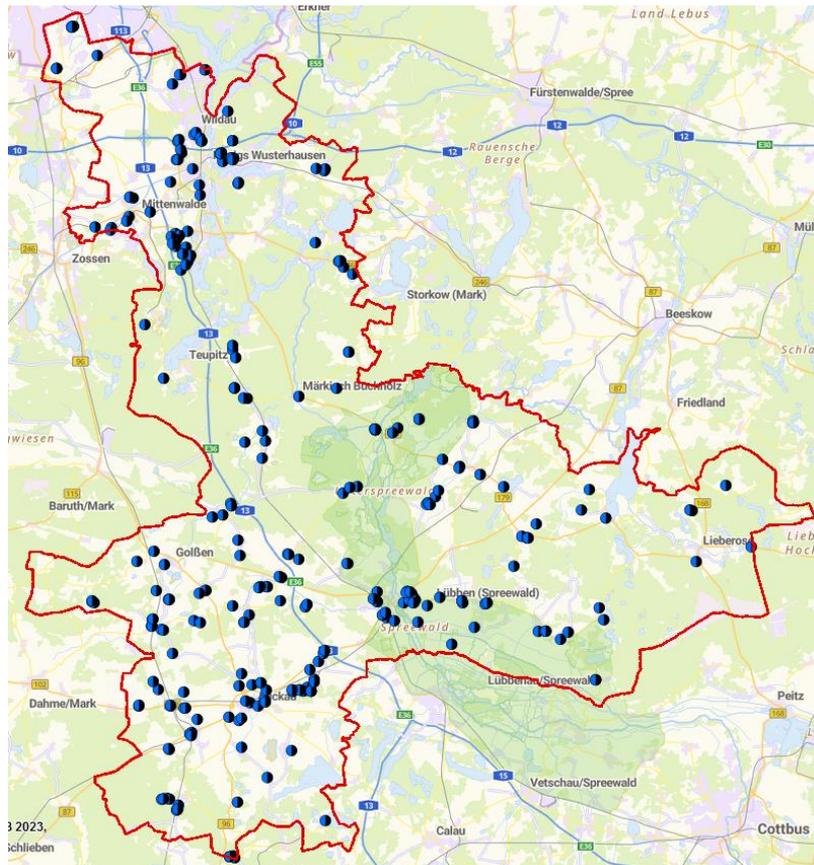
Tabelle 5-21 Preisniveau Flächen für Photovoltaikanlagen 2020–2022

Region	Anzahl	Anzahl 2022	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	2	2	5,00–5,18	5,09
Weiterer Metropolitanraum	13	3	0,37–6,25	2,77

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

²⁷ © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-by-de/2.0, <https://geoportal.brandenburg.de>

Grafik 5-14 Standorte Photovoltaikanlagen²⁸



²⁸ © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-by-de/2.0, <https://geoportal.brandenburg.de>

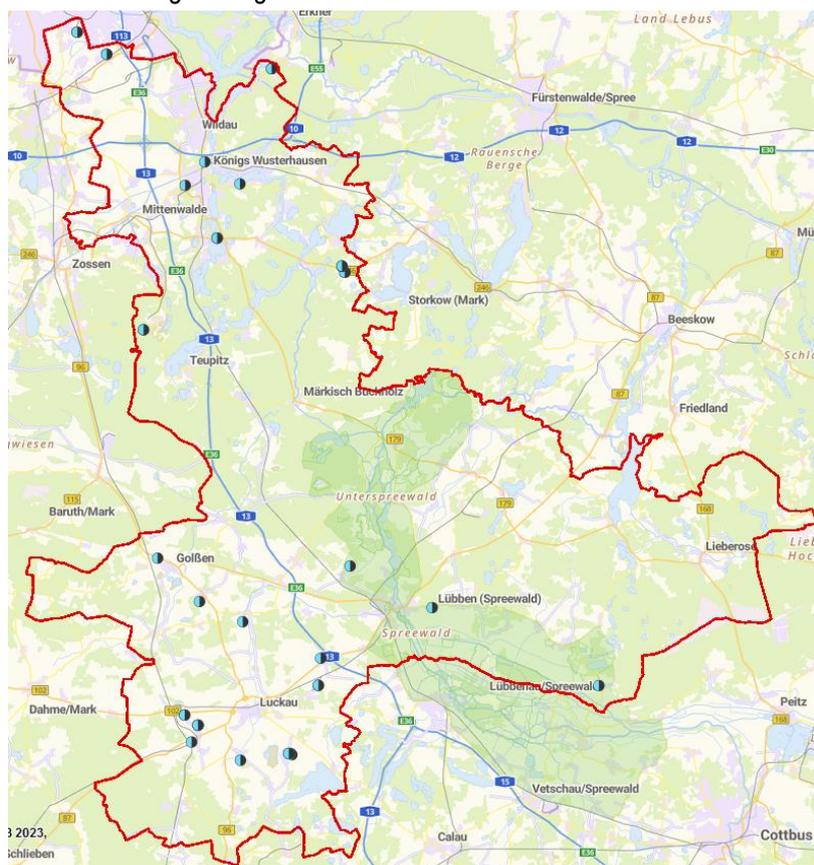
5.6.2.3 Biogasanlagen

Tabelle 5-22 Preisniveau Biogasanlagen 2020–2022

Region	Anzahl	Anzahl 2022	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	0	-	-	-
Weiterer Metropolitanraum	1	0	-	25,00

Der Kauffall im Weiteren Metropolitanraum ist aus dem Jahr 2020.

Grafik 5-15 Standorte Biogasanlagen²⁹



5.6.3 Arrondierungsflächen

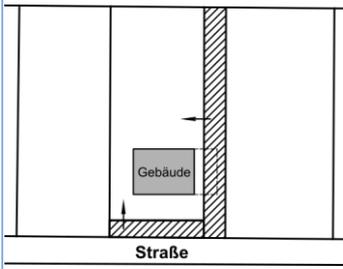
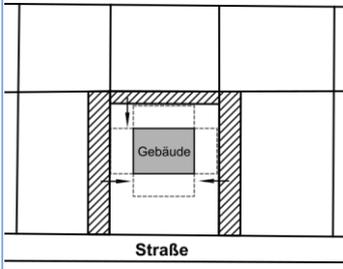
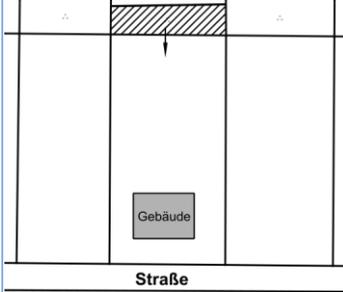
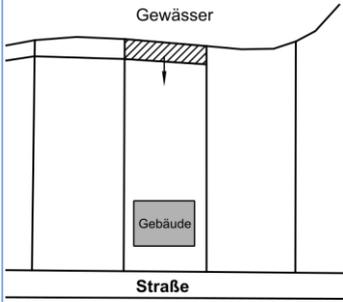
Unter so genannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Im Auswertzeitraum 2022 konnten 70 Kauffälle von Flächen zur Erweiterung bestehender Grundstücke verzeichnet werden.

²⁹ © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-by-de/2.0, <https://geoportal.brandenburg.de>

Arrondierungskäufe wurden in den verschiedensten Grundstücksarten getätigt. Auf einer Untersuchung des Teilmarktes durch den Gutachterausschuss basiert die nachfolgende Ableitung der Preisspannen bei Grundstückszukäufen. Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren, werden die Daten der Berichtsjahre 2018 bis 2022 zusammengefasst.

Tabelle 5-23 Arrondierungsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Fläche [m ²]	Kauffälle [Anzahl]	Preisspanne [% vom BRW]	Beispiel
			Preis-durchschnitt [% vom BRW]	
Arrondierung zu bebauten Grundstücken				
Teilflächen, die baurechtlich notwendig sind	≤ 100	102	4–160 Ø 76	
	101–700	98	13–153 Ø 80	
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	36	6–200 Ø 87	
	101–700	32	5–183 Ø 84	
Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig und baurechtlich kein Bauland sind (Garten- und Hinterland)	≤ 100	15	3–122 Ø 54	
	101–1.000	34	1–67 Ø 26	
Arrondierungen zu Ufergrundstücken*				
Teilflächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern	≤ 100	7	94–571 Ø 272	
	101–800	6	50–200 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 (ohne Bodenrichtwerte für Ufergrundstücke)

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 werden würde. Ungeachtet des aktuellen Planungs- und Baurechts ist für zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen von einem Bestandsschutz auszugehen.

Zum Stichtag 1. Januar 2023 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für Außenbereichslagen im gesamten Landkreis Dahme-Spreewald ermittelt. Bereits vorhandene Bodenrichtwerte für Außenbereichslagen wurden auf dem bestehenden Wertniveau fortgeschrieben, da sich der deutliche Trend zur Preiserhöhung, wie er an planungs- und baurechtlich gesicherten Wohnbaustandorten zu verzeichnen ist, nicht auf Außenbereichslagen übertragen lässt. Das trifft gleichermaßen für das Berliner Umland und den Weiteren Metropolenraum zu.

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte für Außenbereichslagen erfolgt über das Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ im Internet.

5.6.5 Erholungsflächen

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

Tabelle 5-24 Umsatz Erholungsflächen

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	
2018	43	↓	8,4	2,2	↑
2019	58	↑	5,8	1,2	↓
2020	38	↓	7,0	2,4	↑
2021	62	↑	8,0	3,1	↑
2022	25	↓	11,4	1,9	↓

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge sehr stark gefallen (-60 %). Aufgrund des Verkaufes von zwei Grundstücken mit mehreren Erholungspartellen steigt der Flächenumsatz dagegen deutlich (+42 %). Der Geldumsatz fällt um 39 %.

Nach einer Auswertung der räumlichen Verteilung der Erwerbsvorgänge sind 24 % der Kaufverträge dem Berliner Umland und 76 % der Kaufverträge dem Weiteren Metropolenraum zuzuordnen.

Nachgefragt sind Standorte im Amt Schenkenländchen, den Gemeinden Heidesee und Märkische Heide, dem Amt Lieberose/Oberspreewald sowie Standorte in den Städten Mittenwalde und Königs Wusterhausen.

Bodenrichtwerte für Erholungsgrundstücke geben eine Orientierung am Grundstücksmarkt zum Preisniveau an den einzelnen Erholungsstandorten. Für 31 Gebiete im Landkreis Dahme-Spreewald werden Bodenrichtwerte für Erholungsflächen ausgewiesen, ohne dass zwingend

eine planungsrechtliche Festsetzung für Erholungsnutzung vorliegt. Die Bodenrichtwerte variieren stark zwischen 10 €/m² in Borsdorf (Gemeinde Heideblick) und 240 €/m² in Bestensee. Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge kann keine Aussage zu Grundstücken getroffen werden, welche nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) einzuordnen sind.

5.6.6 Campingplätze

Tabelle 5-25

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2013–2022	6	0,16–9,4	1,60–5,52 Ø 3,17

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 ein 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 stellt Flächen dar, die seit jeher als Gemeinbedarf genutzt wurden, aber noch nicht im Eigentum der öffentlichen Hand waren. Die Auswertungen wurden für die Jahre 2020 bis 2022 durchgeführt und das jeweilige Verhältnis der Kaufpreise zum maßgeblichen Bodenrichtwert für Bauland ermittelt.

Werdender Gemeinbedarf

Tabelle 5-26 Werdender Gemeinbedarf (Neuerwerb)

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne Durchschnitt	Preis % vom BRW Spanne, Durchschnitt	Vorwirkung	Geplante Nutzung
2020–2022	4	0,06–1,96	16,00–561,77 Ø 258,91	67–187 Ø 135	Bauland	Spielplatz, Schule, Feuerwehr

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Im Jahr 2022 wurde ein Kauffall registriert.

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

Bleibender Gemeinbedarf

Tabelle 5-27 Bleibender Gemeinbedarf

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Preis % vom BRW Spanne, Durchschnitt	Nutzungen
2020–2022	4	0,04–1,38	2,00–982,00 Ø 254,61	17–98 Ø 45	Feuerwehr, Kindergarten

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

In die Kategorie des bleibenden Gemeinbedarfs entfallen auf den Auswertzeitraum 2022 drei Kauffälle.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Die land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Dahme-Spreewald beträgt im Berichtszeitraum gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster insgesamt 190.471 ha. Das sind 84 % der Gesamtfläche des Landkreises. Davon entfallen auf Forstflächen 103.727 ha (54 %), auf Ackerland 58.691 ha (31 %) und auf Grünland 28.053 ha (15 %).

Mit 321 Kauffällen ist die Anzahl der Kauffälle deutlich gesunken (-33 %). Der größte Flächenumsatz am Gesamtmarkt (60 %) wird weiterhin durch die Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erzielt. Im Jahr 2022 ist der Flächenumsatz mit 816 ha (-78 %) auf ungefähr ein Viertel des Vorjahres gesunken. Zudem ist der Geldumsatz mit 7,5 Millionen € (-83 %) noch stärker zurückgegangen. Dieser macht nur einen Umsatzanteil von 0,8 % 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

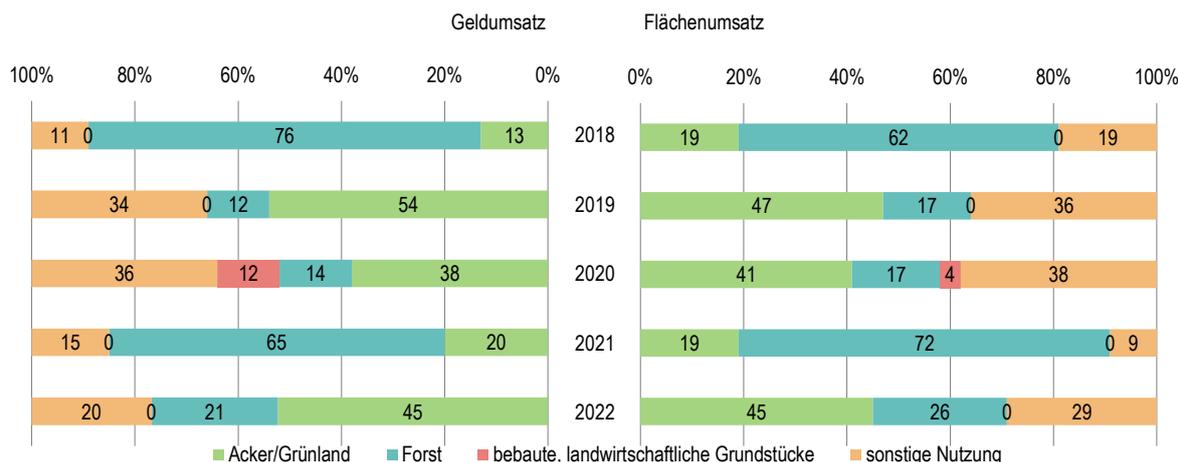
Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2018	390 ↓	2.224 ↗	21,4 ↗
2019	487 ↑	1.812 ↓	12,5 ↓
2020	501 →	1.672 ↗	14,4 ↑
2021	482 ↘	3.705 ↑	44,0 ↑
2022	321 ↓	816 ↓	7,5 ↓

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 321 Kauffällen wurden 87 Kaufverträge reiner Ackerflächen, 46 Kaufverträge reiner Grünlandflächen und 82 Kaufverträge reiner Forstflächen registriert. Den größten Flächenanteil nehmen dabei Forstflächen mit ca. 212 ha und reine Ackerflächen mit ca. 209 ha ein. Beim Geldumsatz dominieren die reinen Ackerflächen mit ca. 2,3 Millionen €. Die sonstigen Nutzungen repräsentieren Kauffälle gemischt genutzter land- und forstwirtschaftlicher Flächen, die sich nicht eindeutig einer Kategorie zuordnen lassen.

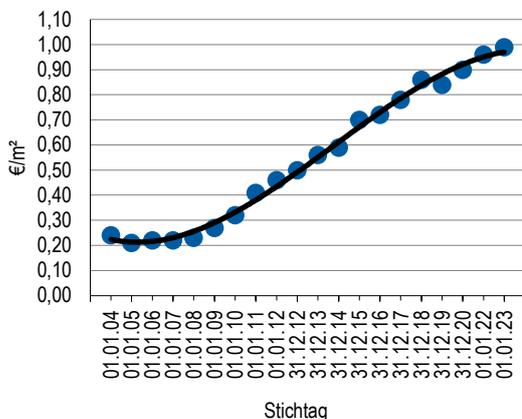
6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

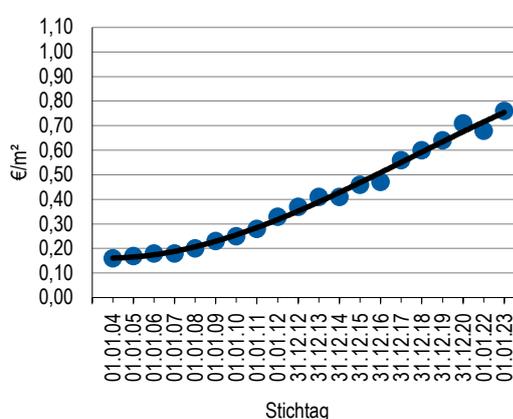
Das Marktgeschehen für Acker- und Grünland konnte anhand einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen ausgewertet und darauf aufbauend Bodenrichtwerte ermittelt werden.

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

Grafik 6-2 Bodenrichtwertniveau Ackerland



Grafik 6-3 Bodenrichtwertniveau Grünland



6.2.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-2 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte €/m ²			
	Ackerland		Grünland	
	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2022	01.01.2023
Berliner Umland innerhalb A-Ring	1,60	1,60	1,00	1,30
Berliner Umland außerhalb A-Ring	1,10	1,10	0,75	0,75
Schenkenländchen	0,65	0,70	0,65	0,75
Golßen	1,10	1,10	0,65	0,70
Luckau	0,85	1,00	0,65	0,55
Spreewald	0,50	0,55	0,50	0,65
Lieberose	0,90	0,85	0,55	0,60

A-Ring = Autobahnring A 10

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

Im Jahr 2022 wurde nur ein Kauffall der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) am gesamten landwirtschaftlichen Bodenmarkt des Landkreises erfasst.

Eine Einschätzung zur Abhängigkeit der Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen von der 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 241 Kauffällen der letzten drei Jahre (2020 bis 2022) untersucht. Die mittlere Flächengröße lag bei ca. 3,1 ha und die mittlere Ackerzahl bei 28.

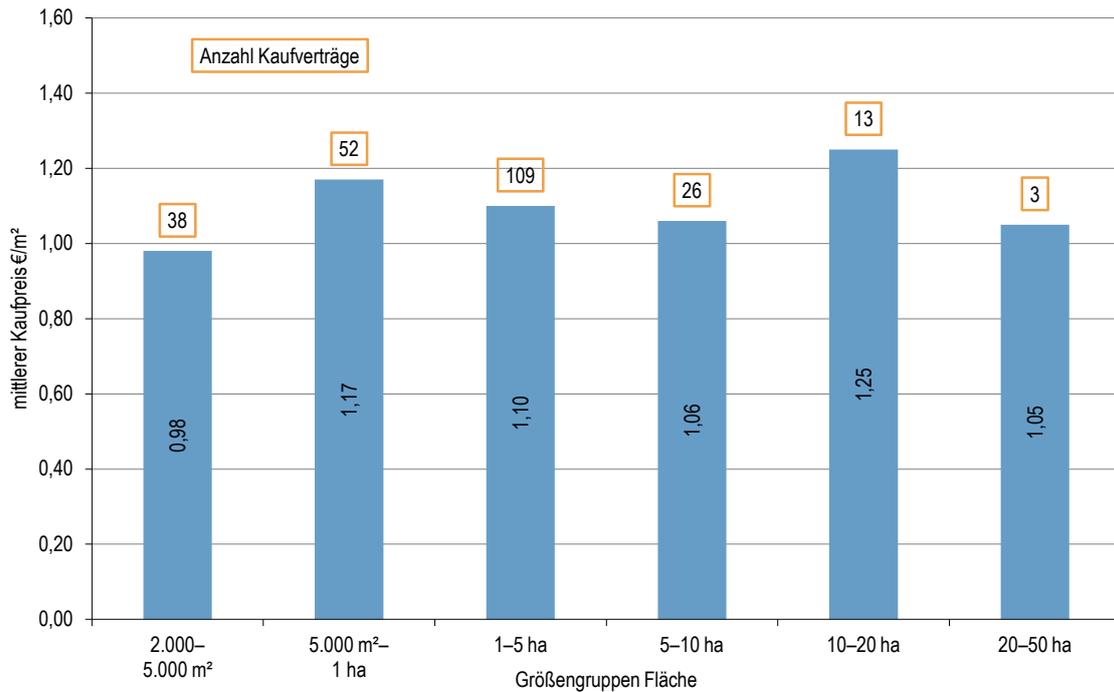
Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße

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 0,99 €/m².

Das vorliegende Ergebnis lässt weiterhin keine signifikante Flächenabhängigkeit erkennen.

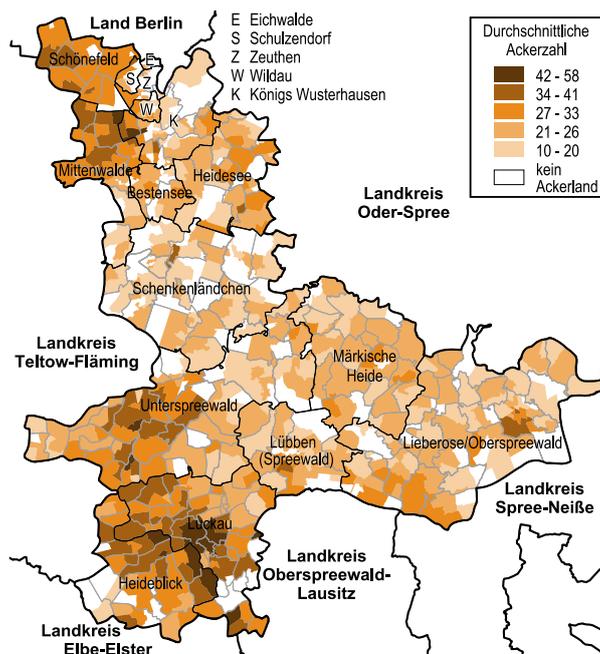
Eine Auswertung nach Größengruppen zeigt ebenfalls keine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Fläche. Die Anzahl der Kauffälle über 20 ha liegt deutlich unter den Kauffallzahlen anderer Größengruppen. Daher wird für Größengruppen über 20 ha auf den Landesmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses verwiesen.

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



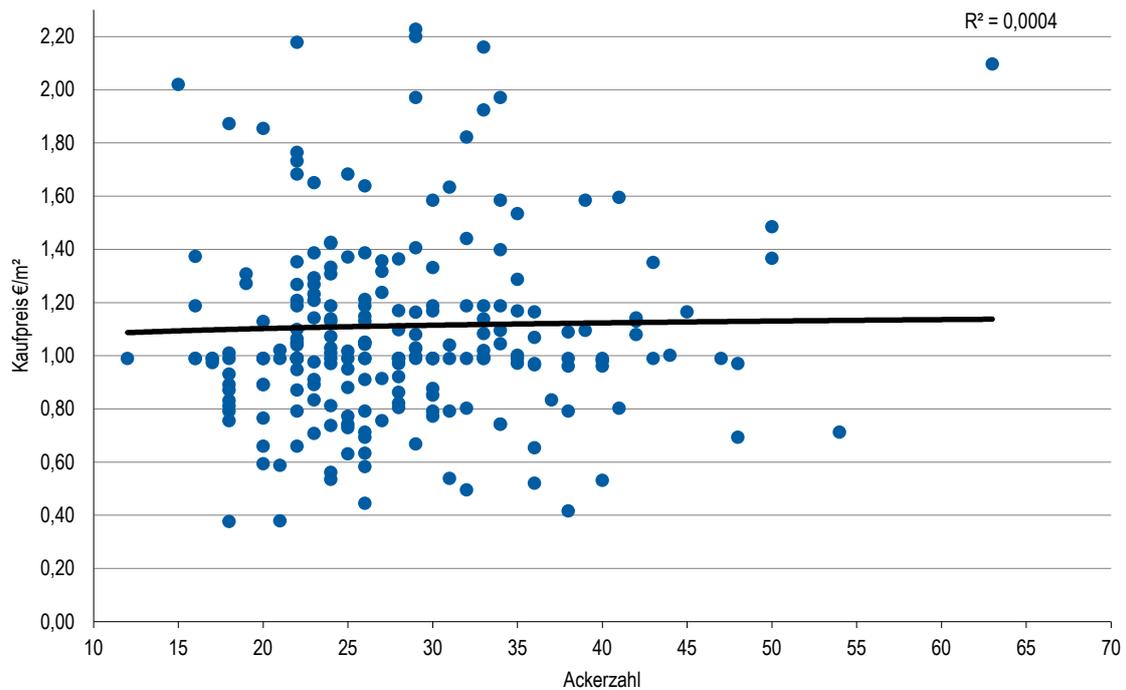
Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl

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 224 auswertbaren Kauffälle des Zeitraumes 2020 bis 2022 bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,99 €/m².

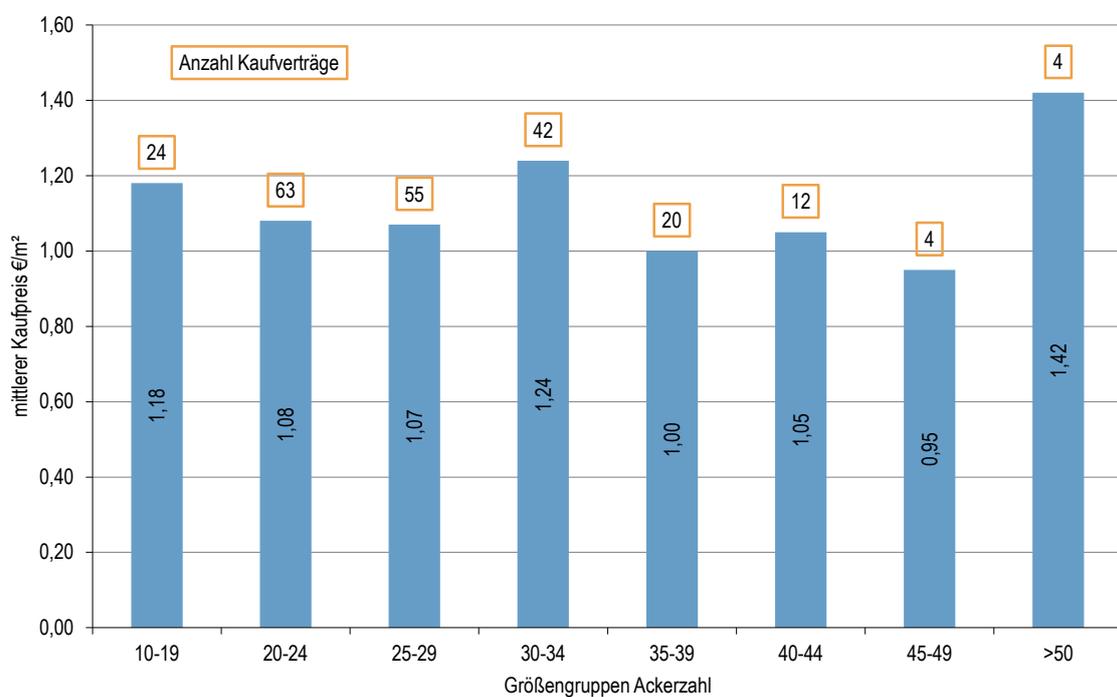
Grafik 6-6 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen



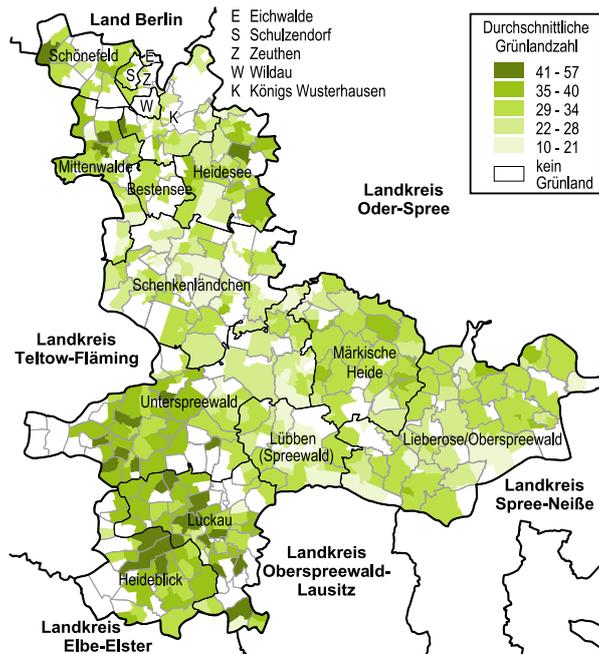
Auf Landkreisebene fehlt weiterhin eine gesicherte Datenbasis zur statistisch fundierten Verifizierung einer allgemein vermuteten Bonitätsabhängigkeit.

Eine Auswertung nach Größengruppen zeigt ebenfalls keine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Ackerzahl. Die Abhängigkeit ist lokal durch Kaufpreisvergleich zu überprüfen.

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.

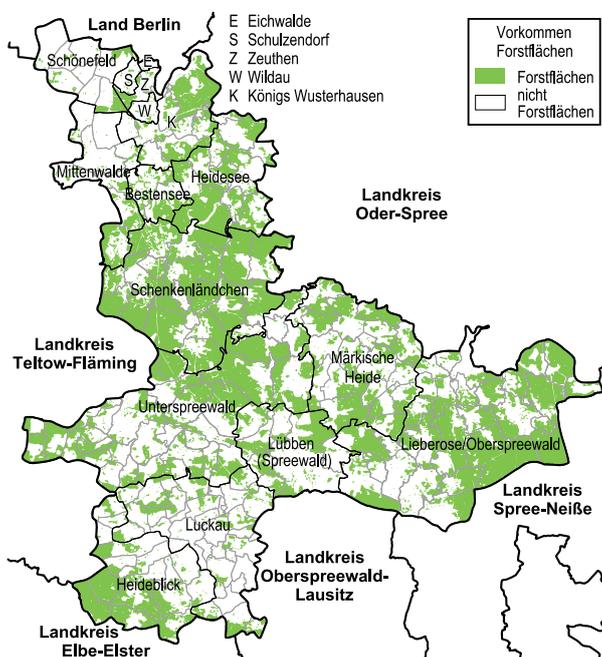
Tabelle 6-3

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2020	5	0,01–16,2	1,03–3,73 Ø 2,73
2021	1	0,03	1,00
2022	0	-	-

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

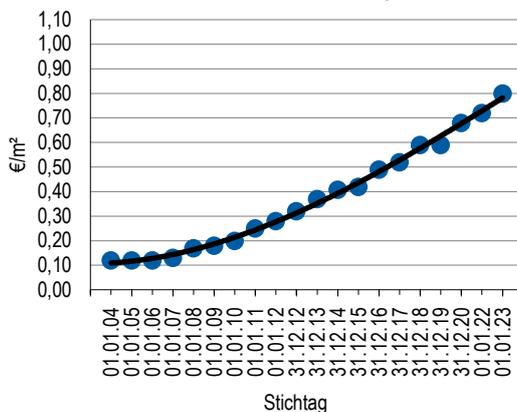
Grafik 6-9 Verteilung forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis



6.3.1 Preisniveau

Das Marktgeschehen für Forstflächen inklusive Bestockung konnte anhand von 56 Kauffällen (2020-2022: 219) 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 Forstflächen

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte in €/m ²	
	01.01.2022	01.01.2023
Berliner Umland innerhalb A-Ring	1,30	1,50
Berliner Umland außerhalb A-Ring	0,70	0,70
Schenkenländchen	0,70	0,90
Golßen	0,65	0,80
Luckau	0,55	0,55
Spreewald	0,50	0,60
Lieberose	0,65	0,55

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 11 Verkäufe von Forstflächen der Jahre 2018 bis 2022 registriert werden, bei denen eine getrennte Auswertung von Grund und Boden und Bestockung erfolgte. Für das Berichtsjahr 2022 wies kein Kaufvertrag den Wert des Waldbodens explizit aus.

Tabelle 6-5

Jahre	Anzahl	Bodenwert/Kaufpreis Spanne %, Spanne €/m ²	Bodenwert/Kaufpreis Durchschnitt %, Durchschnitt €/m ²
2018–2022	11	10–64 0,13–0,66	35 0,28

6.4 Unland, Ödland

In den Jahren 2020 bis 2022 wurden insgesamt 28 Kauffälle von Unland und Ödland registriert, davon 7 im Jahr 2022.

Tabelle 6-6

Jahr	Anzahl	Flächenspanne Durchschnitt ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2020	7	0,01–1,08 Ø 0,43	0,11–0,39 Ø 0,26
2021	14	0,09–1,01 Ø 0,52	0,01–1,22 Ø 0,54
2022	7	0,05–0,50 Ø 0,28	0,31–2,83 Ø 1,12

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

Bei Auswertung der vorgelegten Kaufverträge ist festzustellen, dass Flächen mit objektspezifischer konkreter, höherwertiger Nutzung (beispielsweise unmittelbare Baulandnähe, Pferdekoppel) oder besonderer substantieller Lagegunst, Kaufpreise erzielen, die über dem Niveau des gewöhnlichen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs liegen. Diese Flächen sind nach § 3 Absatz 5 ImmoWertV den sonstigen Flächen zuzuordnen.

62 Kauffälle wurden nach der jeweiligen Nutzungsart ausgewertet.

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
2020–2022	Acker	33	0,55–8,83	3,09	1,00–9,81	3,79
2020–2022	Grünland	16	0,48–6,19	2,23	0,96–7,82	3,42
2020–2022	Forst	13	1,06–10,00	4,46	1,33–9,99	5,19

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

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Infrastrukturmaßnahmen

7.1.1 Flughafen

Allgemein

Der Gutachterausschuss beobachtet die betroffenen Gebiete intensiv und wertet die vorliegenden Daten kontinuierlich aus. Bisher lässt sich kein originärer signifikanter Zusammenhang zwischen konkreter 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 Überfluggebieten deutlich gestiegen, wo hingegen die gewerblichen Baulandpreise einen verlangsamten bis stagnierten Wertzuwachs verzeichneten. Die Ausnahme stellte ein großflächiger Flächenverkauf in einem Business-Park auf der Berliner Seite dar.

Makroökonomische Bedeutung

Große Flughäfen sind auf der ganzen Welt üblicherweise regionale Wachstumspole. Sie ermöglichen der heimischen Wirtschaft einen schnellen Zugang zu den weltweit wichtigen Märkten und Metropolen. Sie vernetzen Wirtschaftsräume und sind Basis für Business-, Stand- und Wohnortentscheidungen. Die Nähe und eine gute Anbindung zum Airport spielen bei Standortentscheidungen in- und ausländischer Investoren in vielen Branchen eine große, teils entscheidende Rolle. Von der Airport-Verfügbarkeit in einer Metropolregion profitiert über kurz oder lang das gesamte Umfeld. Für eine einzelne Liegenschaft ist der Erfolg im Immobilienmarktgeschehen häufig weniger gut messbar. Der Flughafen BER gibt den Bundesländern Berlin/Brandenburg eine Infrastruktur, die sie im Innern erschließen und nach außen öffnen.

Mit dieser volkswirtschaftlichen Sichtweise für die Metropolregion kann dem BER mittlerweile eine hohe Wichtigkeit, wenn nicht sogar existenzielle Unabdingbarkeit für das regionale wirtschaftliche Wohlergehen, zugesprochen werden.

Mikroökonomische Bedeutung

Die Analyse der Kaufpreissammlung und die Beobachtung des Gutachterausschusses legen die Schlussfolgerung nahe, dass die Umfeldentwicklung des Flughafens teilweise gehemmt ist. Es besteht eine Vielzahl an Problemfeldern, die nicht unüblich für eine Flughafen-Umfeldentwicklung sind. Neu hinzugekommenen geopolitischen Herausforderungen in unterschiedlichen Intensitäten sind dafür mit ursächlich. Allerdings sind die Zusammenhänge zu komplex, als dass sie im Rahmen dieser Publikation erläutert werden könnten.

Exemplarisch sei hier nur ein kleiner Einblick dargestellt, der die Komplexität und das langwierige Zusammenspiel von Ursache und Wirkung einer Flughafen-(Umfeld-) Entwicklung erahnen lässt:

- Die Entwicklung des Passagieraufkommens im Jahr 2022 bleibt auf niedrigem Niveau. Fehlende Wachstumsimpulse verzögern die Erholung der Verkehrsnachfrage. Die Flugbewegungen lagen zwischen 50 und 70 % im Vergleich zum Vorkrisenzeitraum 2019.

- Für den BER bedeutete diese Entwicklung die Schließung des Terminal 5 am ehemaligen Standort des Flughafens Schönefeld. Es besteht kurz- und mittelfristig kein signifikant zusätzlicher Bedarf an flugbetriebsnotwendiger Infrastruktur oder Anlagen.
- Die Entwicklung der Gewerbestandorte im näheren Flughafenumfeld verläuft weiterhin verhalten.
- Die Kommunale Bauleitplanung der Gemeinde Schönefeld ist allgemein ins Stocken geraten.
- B-Pläne im Bereich der Autobahnanbindung BER, B96a und an der Landesgrenze noch immer nicht in Aufstellung bzw. rechtskräftig.
- Die Flughafengesellschaft selbst konzentrierte sich auf flugbetriebspezifische Optimierungen innerhalb des Luftsicherheitsbereichs, welche keine Grundstücksgeschäfte erforderten und somit keinen Einfluss auf den Immobilienmarkt hatten.
- Abnehmende, jedoch langwierige Lärmschutz-, Entschädigungsregelungen für betroffene Grundstückseigentümer.
- Flughafen ist nur „Zubringer“ für andere Airports mit Drehkreuzfunktion (u. a. Frankfurt, München, London, Paris, Amsterdam).
- Das (lukrative) Frachtaufkommen am BER ist zu gering. Zumeist wird „nur“ Beiladefracht umgeschlagen.
- Ein 24-Stunden-Flugbetrieb ist am Standort nicht möglich.

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 2022 wurden 87 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. Die Kaufverträge umfassen in der Regel auch notwendige Nebenflächen der Ausbauprojekte.

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 mit der Qualität baureifen Landes der Jahre 2020 bis 2022 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 2020–2022

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Preis % vom BRW Durchschnitt
Berliner Umland	2	55–70	90,00–180,00 Ø 135,00	78
Weiterer Metropolitanraum	9	3–210	1,21–85,20 Ø 47,14	63
Landkreis gesamt	11	3–210	1,21–180,00 Ø 63,11	74

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

Tabelle 7-2 Eisenbahnstreckenausbau – Neuerwerb 2020–2022

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Qualität vor Inanspruchnahme
Berliner Umland	0	-	-	-
Weiterer Metropolitanraum	8	100–3.270	0,41–1,00 Ø 0,68	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
Landkreis gesamt	8	100–3.270	0,41–1,00 Ø 0,68	land- und forst- wirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-3 Radwegebau 2020–2022

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	5	149–675	0,50–0,90 Ø 0,79	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
Landkreis gesamt	10	84–675	0,50–1,15 Ø 0,97	land- und forst- wirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-4 Straßen* – Rückständiger Grunderwerb 2022

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
Berliner Umland	18	20–1.656	1,15–1,60 Ø 1,25	Verkehrsfläche
Weiterer Metropolitanraum	12	57–3.674	0,20–3,00 Ø 1,31	Verkehrsfläche
Landkreis gesamt	30	20–3.674	0,20–3,00 Ø 1,27	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. Im Jahr 2022 konnten drei Kauffälle einer Auswertung zugeführt werden. Um die Aussagekraft zu erhöhen, bezieht sich die Auswertung auf die Jahre 2020 bis 2022.

Tabelle 7-5 Private Wegeflächen

Jahr	Region	Kauffälle Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2020–2022	Berliner Umland	10	0,45–65,00	2–20	6
	Weiterer Metropolitanraum	7	1,20–9,26	5–100	30

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 2020 bis 2022 lag bei insgesamt rd. 77 ha. Es handelt sich um Flächen, welche dem Natur- und Landschaftsschutz gewidmet sind, zu denen in den Jahren 2020 bis 2022 unter anderem Flächen für den Erhalt und die Wiederherstellung von Auen- und Moorwäldern im Amt Schenkenländchen und Amt Unterspreewald zählten. Ein anderer Teil der Flächen entfällt unter anderem auf das Projekt Sandrasen im Dahme-Seengebiet und das Projekt LIFE Trockenrasen sowie auf Flächenankäufe im Rahmen der europäischen Wasser-Rahmenrichtlinie (WRRL). Vier der Kauffälle stammen aus dem Berichtsjahr.

Tabelle 7-6 Naturschutz und Ökologie

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2020–2022	28	0,02–8,7	0,11–1,36 Ø 0,67	Land- und Forstwirtschaft

Weiterhin wurden in diesem Zeitraum sieben Kauffälle mit einer Fläche von rund 5 ha erfasst, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind. Zwei Kauffälle mit einer Fläche von rund 2 ha entfallen dabei auf das Berichtsjahr.

Tabelle 7-7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

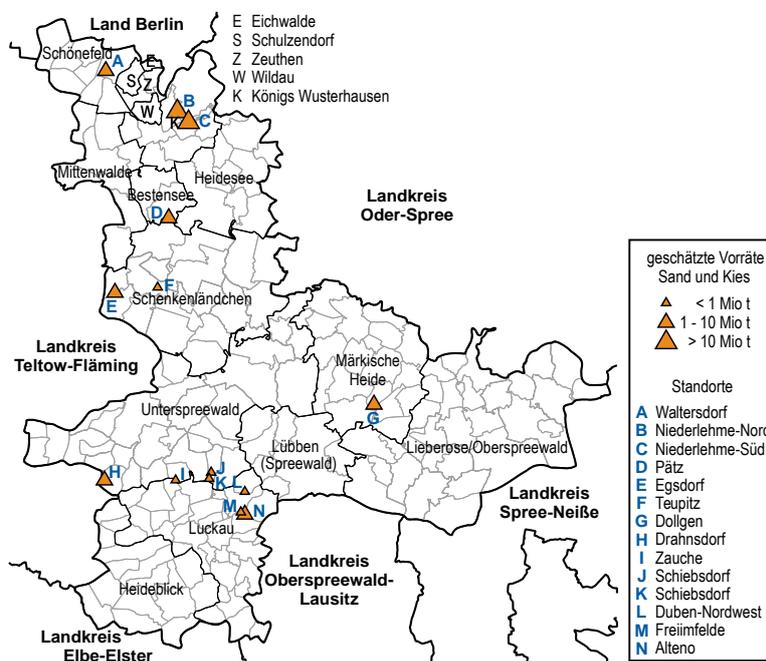
Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2020–2022	7	0,04–2,1	0,50–89,94 Ø 14,03	Land- und Forstwirtschaft, Bauland, sonstige Flächen (Grünanlagen, Graben)

Die Preisgestaltung wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden, liegen bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 1,26 €/m² (Spanne: 0,50–2,00 €).

7.3 Abbauland

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

Grafik 7-1 Sand- und Kiesabbau³⁰



Im Jahr 2022 wurden drei Kauffälle von Abbauland mit einem Umsatzvolumen von insgesamt rd. 1,4 ha erfasst.

Tabelle 7-8

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2018–2022	14	0,28–24,3	0,56–2,03 Ø 1,16	Acker, Grün, Kiesabbau

³⁰ 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 2022 entfallen zwei Kauffälle.

Tabelle 7-9 Sportflächen

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Durchschnitt	Preis €/m ² Durchschnitt	Preis % zum BRW Durchschnitt	vorherige Nutzung
2020–2022	2	2,1	4,55	11	Sportplatz, Flugplatz

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.

Tabelle 7-10 Private Grün- und Gartenflächen

Jahr	Region	Kauffälle Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2020–2022	Berliner Umland	11	1,50–86,46	0,3–53	22
	Weiterer Metropolitanraum	47	0,51–63,25	1–57	23

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

Drei Kauffälle für öffentliche Grünanlagen (Friedhofsgrünflächen) wurden für den Zeitraum 2020 bis 2022 ausgewertet. Auf das Jahr 2022 entfällt ein Kauffall.

Tabelle 7-11

Jahr	Anzahl	Fläche ha	Preis €/m ²	Preis % zum BRW
2020–2022	3	0,01–0,56	1,00–3,00 2,33	1–8 4

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

7.7 Wasserflächen

Tabelle 7-12 Gräben

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
2020–2022	10	0,01–1,2	0,02–0,60 Ø 0,30

Im Berichtsjahr wurde ein Verkauf von Grabenflächen registriert.

Tabelle 7-13 Teiche und Seen

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne Durchschnitt
2020–2022	3	0,02–0,07	0,21–6,97 Ø 2,52

Im Berichtsjahr wurde ein 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 wurde ein Kauffall einer Lagerfläche registriert.

Tabelle 7-14

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2018–2022	5	0,06–5,5	0,35–11,82 Ø 3,96

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist durch die Zuordnung von Wohn- sowie 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 €
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 ↑
2021	1.172 ↘	293,7	593,7 ↓
2022	960 ↓	281,8	548,7 ↘

Die Anzahl der Kaufverträge geht deutlich um 18% im Vergleich zum Vorjahr zurück. Der Geldumsatz fällt um 8 %. Der Flächenumsatz geht leicht um 4 % zurück.

Tabelle 8-2 Umsatz Verteilung 2022

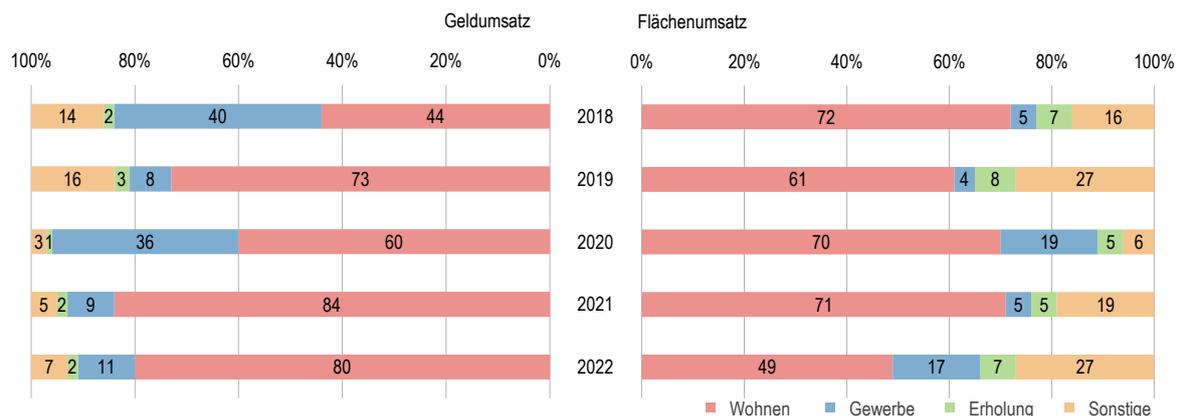
Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	474 49 %	62,3 22 %	375,0 68 %
Weiterer Metropolenraum	486 51 %	219,5 78 %	173,7 32 %

Von den insgesamt 960 registrierten Verträgen wurden 151 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 festgelegt³¹ und in der Anlage Modell zum Liegenschaftszins dargestellt.

Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 herangezogen.

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

Die landesweiten Ergebnisse werden im Grundstücksmarktbericht Land Brandenburg 2022 des Oberen Gutachterausschusses Land Brandenburg veröffentlicht.

³¹ 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 Land Brandenburg %			
	BU	WM	BU	BUoP	WM	WMoK
Einfamilienhäuser (8.2.4)	2,1	2,7	1,9	-	2,2	-
Mehrfamilienhäuser (8.4.2)	2,7	3,7	-	2,6	-	3,9
Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2)	-	-	-	3,3	-	4,1
Reine Geschäftshäuser (8.5.3)	-	(5,4)*	3,7	-	5,2	-
Wohnungseigentum (9.1.3)	1,5	-	-	2,2	2,7	-

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

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 Jahresnettokaltemiete. Der Reinertrag ergibt sich aus der marktüblichen Jahresnettokaltemiete 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)	32,1	23,3	37,3	29,3
Mehrfamilienhäuser (8.4.2)	24,5	16,1	29,8	22,0
Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2)	-	-	-	-
Reine Geschäftshäuser (8.5.3)	-	(12,6)*	-	(16,8)*
Wohnungseigentum (9.1.3)	32,3	-	41,4	-

Abkürzungen: BU = Berliner Umland, WM = Weiterer Metropolitanraum, * wenige Kauffälle

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 Ertragsersparung sachverständig zu würdigen.

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus wird wesentlich durch die Objektlage bestimmt. Weitere Einflusskriterien auf den Kaufpreis sind neben der Lage auch der Objektzustand, das Baujahr sowie der Ausstattungsgrad der Immobilie. 2022 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus im Landkreis Dahme-Spreewald 468.000 €. Damit hat sich der durchschnittliche Preis für die private Wohnimmobilie im Vergleich zum Vorjahr (423.000 €) deutlich um 11 % erhöht. 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, der Gemeinde Bestensee und den Städten Lübben und Luckau stark nachgefragt.

Die durchschnittliche Wohneigentumsquote in Deutschland beträgt 46,5 %³². 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 €
2018	579 ↘	130,6	130,7 ⇒
2019	640 ↑	131,5	169,6 ↑
2020	660 ↗	176,9	206,9 ↑
2021	646 ⇒	172,0	215,1 ↗
2022	548 ↓	113,6	209,6 ⇒

Mit einem Umsatzrückgang von 15 % bezogen auf die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ist das Kaufgeschehen auf diesem Teilmarkt rückläufig. Geld- und Flächenumsatz weisen einen Rückgang von 3 % und 34 % auf.

Tabelle 8-6 Umsatz Verteilung 2022

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	291	30,2	133,8
	53 %	27 %	64 %
Weiterer Metropolenraum	257	83,4	75,8
	47 %	73 %	36 %

Von 548 registrierten Kaufverträgen wurden 96 Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 34,7 ha und einen Geldumsatz von 23,0 Millionen €.

8.2.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Preisverhältnisse bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Berliner Umland, im Weiteren Metropolenraum 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. Dabei bleiben Grundstücke in Uferlagen ausgeschlossen. Die Zuordnung zu den angegebenen Baujahresklassen erfolgt entsprechend dem ursprünglichen Baujahr.

³² Eigentümerquote nach Bundesländern, Mikrozensus Zusatzerhebung 2018, destatis

Tabelle 8-7 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2022*

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2018	Baujahr ab 2019
Berliner Umland				
auswertbare Kauffälle	49	25	72	5
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	900	950	800	800
durchschnittliche Wohnfläche m ²	116	123	136	125
durchschnittlicher Kaufpreis €	442.000	446.000	590.000	671.000
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.129–7.667 Ø 4.085	2.124–7.583 Ø 3.824	2.141–6.931 Ø 4.495	4.555–6.381 Ø 5.382
Weiterer Metropolitanraum				
auswertbare Kauffälle	34	20	33	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.100	1.100	900	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	140	128	132	
durchschnittlicher Kaufpreis €	229.000	236.000	438.000	
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	100–4.541 Ø 1.684	387–4.091 Ø 1.924	1.727–5.565 Ø 3.428	
Gemeinde Bestensee				
auswertbare Kauffälle	5	-	5	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	850		800	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	147		132	
durchschnittlicher Kaufpreis €	399.000		601.000	
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.667–4.541 Ø 2.988		3.200–5.565 Ø 4.653	
Gemeinde Eichwalde				
auswertbare Kauffälle	4	-	3	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	900		800	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	128		126	
durchschnittlicher Kaufpreis €	498.000		592.000	
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.632–5.104 Ø 4.172		3.689–5.522 Ø 4.478	
Gemeinde Heideblick				
auswertbare Kauffälle	3	2	-	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	900	1.500		
durchschnittliche Wohnfläche m ²	138	265		
durchschnittlicher Kaufpreis €	67.000	235.000		
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	343–826 Ø 510	688–973 Ø 830		

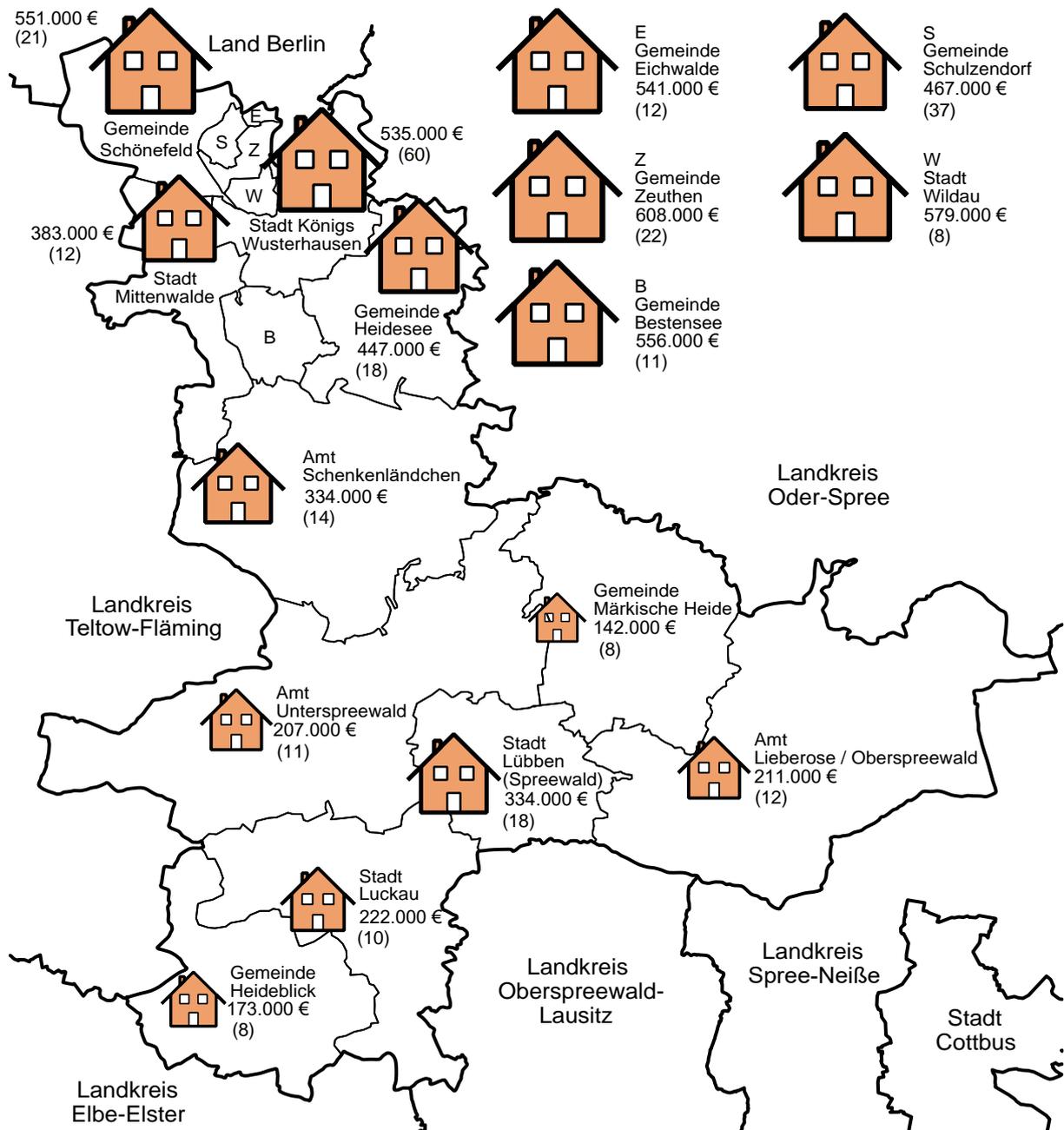
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2018	Baujahr ab 2019
Gemeinde Heidesee				
auswertbare Kauffälle	-	-	8	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²			1.000	
durchschnittliche Wohnfläche m ²			123	
durchschnittlicher Kaufpreis €			481.000	
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²			2.606–4.632 Ø 3.909	
Stadt Königs Wusterhausen				
auswertbare Kauffälle	9	13	31	3
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	950	850	800	650
durchschnittliche Wohnfläche m ²	141	117	135	129
durchschnittlicher Kaufpreis €	442.000	455.000	562.000	701.000
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.129–5.238 Ø 3.264	2.143–7.583 Ø 4.045	2.365–6.816 Ø 4.374	4.555–6.381 Ø 5.465
Amt Lieberose/Oberspreewald				
auswertbare Kauffälle	6	3	-	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.300	900		
durchschnittliche Wohnfläche m ²	131	69		
durchschnittlicher Kaufpreis €	139.000	171.000		
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	100–1.989 Ø 1.138	2.034–3.452 Ø 2.597		
Stadt Lübben				
auswertbare Kauffälle	4	4	6	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.200	550	950	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	159	130	174	
durchschnittlicher Kaufpreis €	363.000	290.000	385.000	
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.102–3.235 Ø 2.355	1.453–3.015 Ø 2.278	1.727–2.731 Ø 2.307	
Stadt Luckau				
auswertbare Kauffälle	6	2	2	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	950	950	600	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	154	132	106	
durchschnittlicher Kaufpreis €	182.000	250.000	312.000	
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	303–1.833 Ø 1.195	1.824–1.882 Ø 1.853	2.455–2.985 Ø 2.720	

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2018	Baujahr ab 2019
Gemeinde Märkische Heide				
auswertbare Kauffälle	-	5	-	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²		1.600		
durchschnittliche Wohnfläche m ²		168		
durchschnittlicher Kaufpreis €		181.000		
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²		387–1.654 Ø 1.114		
Stadt Mittenwalde				
auswertbare Kauffälle	4	-	3	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	750		700	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	153		128	
durchschnittlicher Kaufpreis €	374.000		416.000	
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.143–2.871 Ø 2.428		2.391–4.082 Ø 3.491	
Amt Schenkenländchen				
auswertbare Kauffälle	5	-	6	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.400		850	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	139		129	
durchschnittlicher Kaufpreis €	267.000		374.000	
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.239–2.950 Ø 1.941		1.908–4.437 Ø 3.043	
Gemeinde Schönefeld				
auswertbare Kauffälle	3	-	11	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.100		750	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	77		135	
durchschnittlicher Kaufpreis €	435.000		660.000	
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	3.389–7.667 Ø 5.752		3.472–6.242 Ø 4.879	
Gemeinde Schulzendorf				
auswertbare Kauffälle	17	6	12	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	800	1.000	800	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	99	134	141	
durchschnittlicher Kaufpreis €	392.000	428.000	586.000	
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.588–7.143 Ø 4.226	2.124–5.167 Ø 3.601	2.141–6.931 Ø 4.364	

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2018	Baujahr ab 2019
Amt Unterspreewald				
auswertbare Kauffälle	5	-	3	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.200		900	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	116		95	
durchschnittlicher Kaufpreis €	178.000		313.000	
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	500–2.174 Ø 1.533		1.861–4.167 Ø 2.918	
Stadt Wildau				
auswertbare Kauffälle	2	-	4	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	800		650	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	114		120	
durchschnittlicher Kaufpreis €	527.000		605.000	
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	3.427–6.674 Ø 5.037		3.522–8.066 Ø 5.283	
Gemeinde Zeuthen				
auswertbare Kauffälle	10	2	8	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	900	700	800	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	114	116	145	
durchschnittlicher Kaufpreis €	516.000	470.000	702.000	
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	3.000–6.857 Ø 4.570	3.212–4.412 Ø 3.812	4.090–6.379 Ø 4.992	

*Für eine Ausweisung in der Tabelle müssen mindestens zwei Kauffälle der jeweiligen Klassifizierung auswertbar sein.

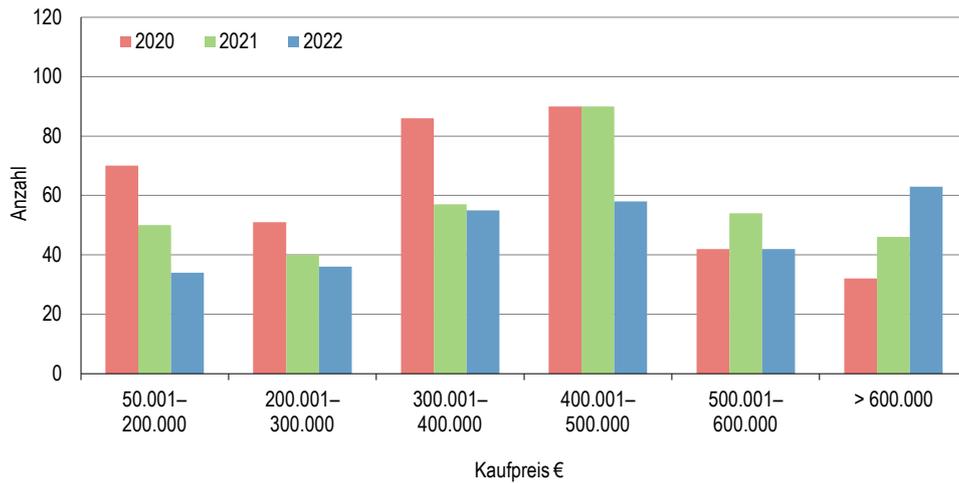
Grafik 8-2 Durchschnittlicher Kaufpreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Grundstück



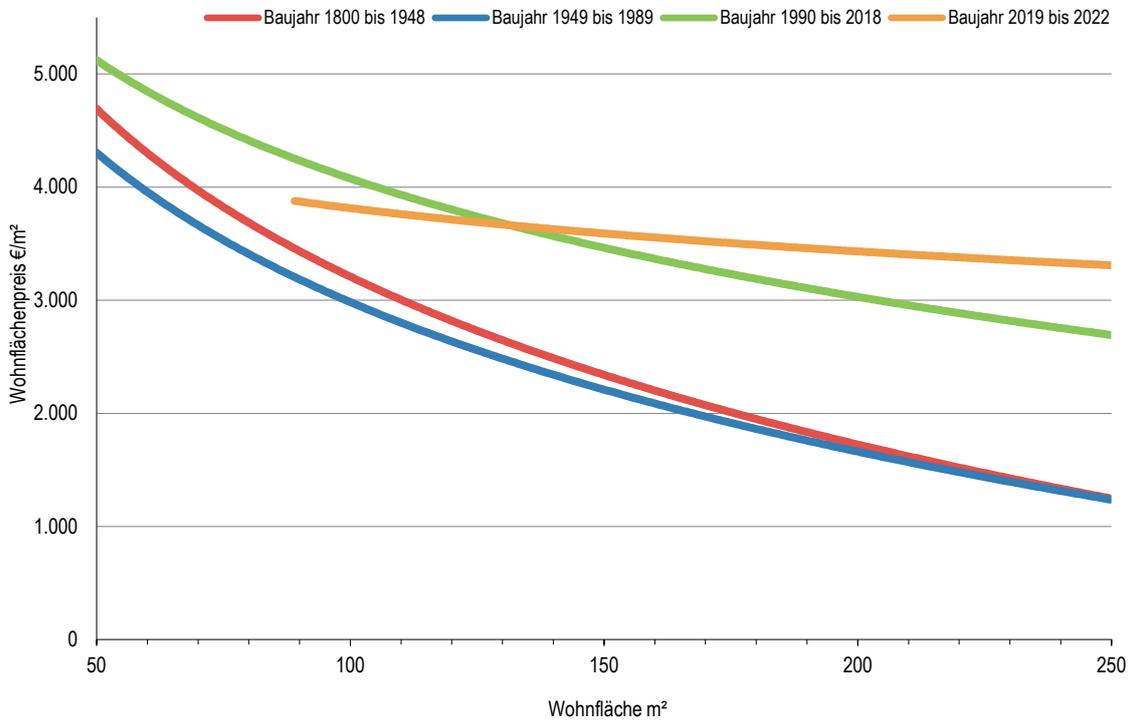
(X) Anzahl der Objekte

Die dargestellten Durchschnittspreise sind undifferenzierte einfache Mittelwerte. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind nicht berücksichtigt.

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 nachfolgende Tabelle gibt 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

	2018	2019	2020	2021	2022
Landkreis Dahme-Spreewald					
auswertbare Kauffälle	371	394	380	346	293
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	950	950	950	940	960
durchschnittlicher Kaufpreis €	262.000	321.000	382.000	423.000	468.000
Tendenz zum Vorjahr	↔	↑	↑	↑	↑
Berliner Umland					
durchschnittliche auswertbare Kauffälle	236	225	229	219	176
Grundstücksfläche m ²	880	870	850	830	840
durchschnittlicher Kaufpreis €	308.000	381.000	440.000	495.000	542.000
Tendenz zum Vorjahr	↔	↑	↑	↑	↔
Weiterer Metropolitanraum					
auswertbare Kauffälle	135	169	151	127	117
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.070	1.060	1.150	1.130	1.140
durchschnittlicher Kaufpreis €	182.000	241.000	295.000	299.000	356.000
Tendenz zum Vorjahr	↑	↑	↑	⇒	↑

Die Preise steigen 2022 im Vergleich zu den Preisen des Vorjahres erneut an, im Berliner Umland um 9 % und im Weiteren Metropolitanraum um 19 %.

8.2.3 Sachwertfaktoren

In der Grundstückswertermittlung sind die jeweiligen grundstücksindividuellen, den Wert beeinflussenden Faktoren in den angewandten Wertermittlungsverfahren in einer dem Grundstücksmarkt angemessenen Weise zu berücksichtigen. 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 2010).

Verwendete Modellansätze und -parameter (siehe Anhang):

- Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)³³

³³ Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB)

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.

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 2021 und 2022 für folgende Auswertgebiete ermittelt:

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

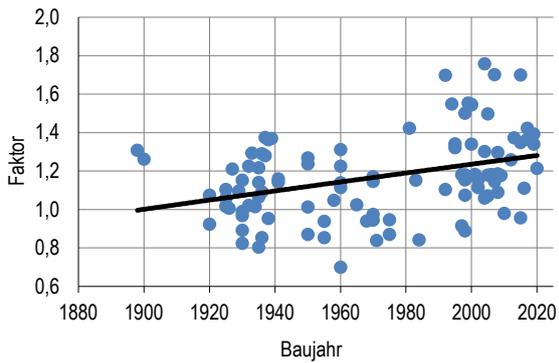
Tabelle 8-9 Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
BU S	bis 1948	33	1,11	0,80–1,37
	1949–1989	24	1,04	0,70–1,42
	ab 1990	44	1,28	0,89–1,76
BU oS	bis 1948	43	1,21	0,77–1,77
	1949–1989	23	1,24	0,87–1,81
	ab 1990	87	1,27	0,76–1,93
WM BRW \geq 25 €/m²	bis 1948	32	1,15	0,49–1,70
	1949–1989	26	1,28	0,78–1,97
	ab 1990	56	1,29	0,75–2,04
WM BRW $<$ 25 €/m²	bis 1948	35	1,02	0,50–1,69
	1949–1989	18	1,29	0,49–1,94
	ab 1990	9	1,21	0,91–1,71

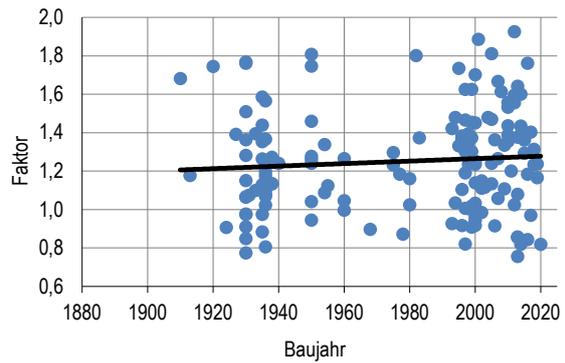
Die Höhe der Anpassung ist u. a. vom Grad des Missverhältnisses zwischen der baulichen Qualität und der regionalen Lage abhängig. Die veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich nicht auf Ufergrundstücke und große Villenimmobilien.

Verhältnis Sachwertfaktor zum Baujahr (tatsächlich)

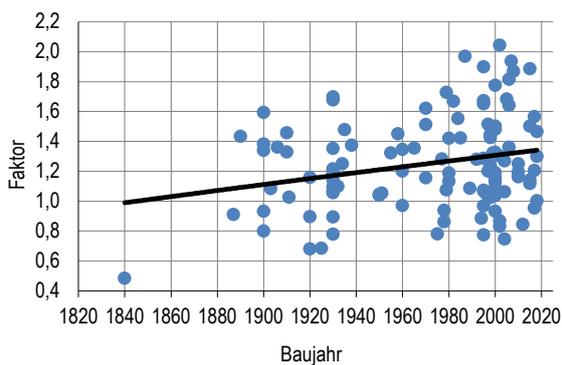
Grafik 8-5 BU S



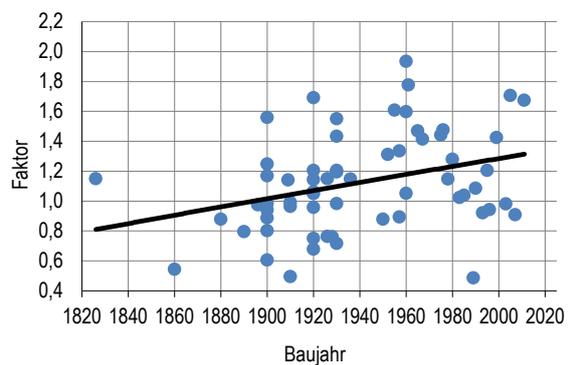
Grafik 8-6 BU oS



Grafik 8-7 WM BRW ≥ 25 €/m²

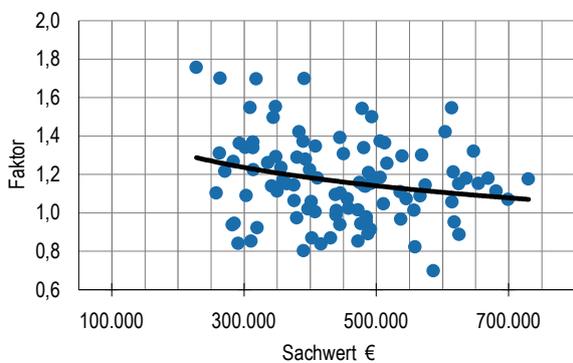


Grafik 8-8 WM BRW < 25 €/m²

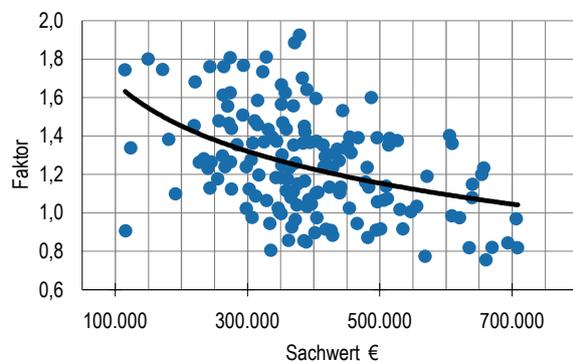


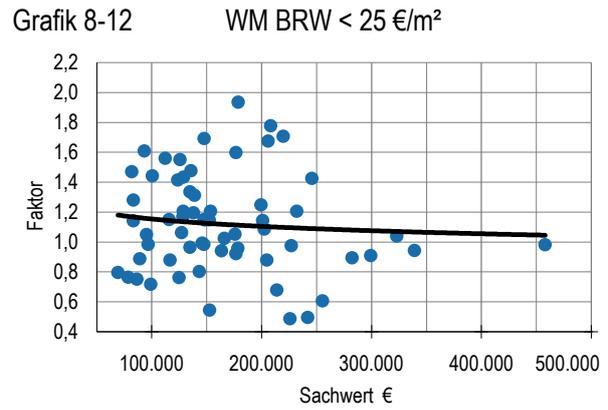
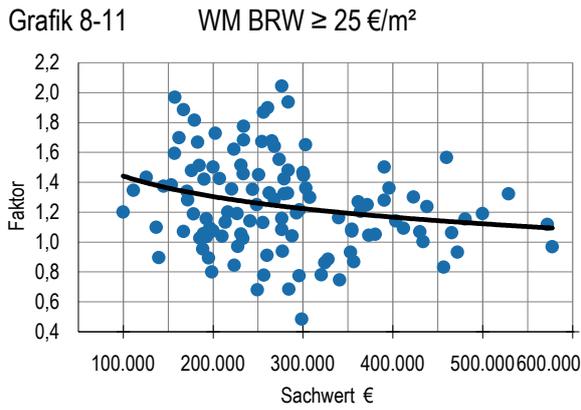
Verhältnis Sachwertfaktor zum vorläufigen Sachwert

Grafik 8-9 BU S

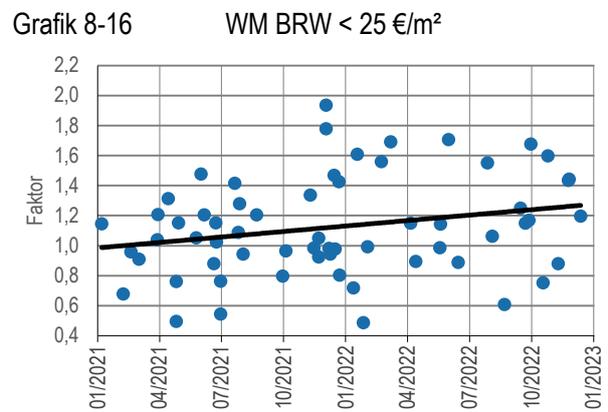
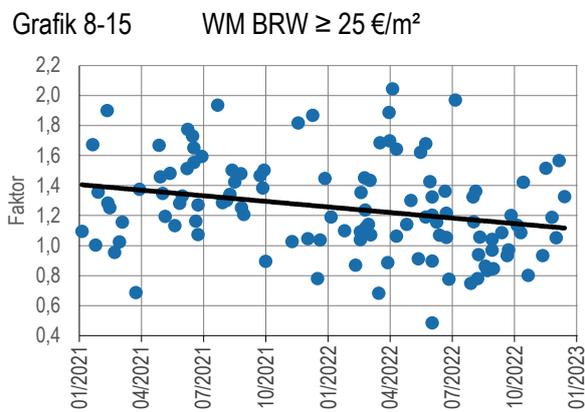
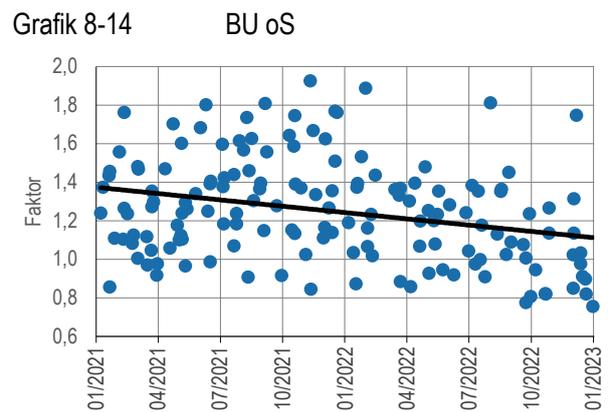
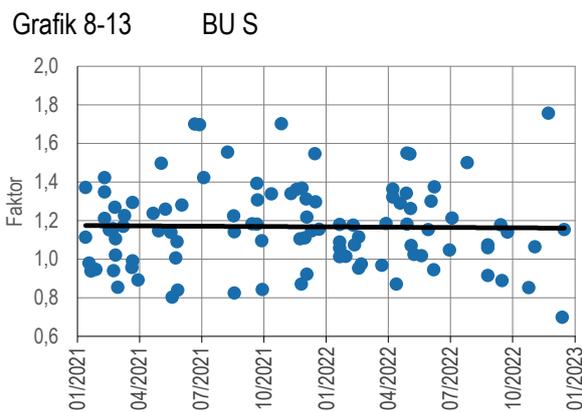


Grafik 8-10 BU oS





Sachwertfaktoren im Zeitverlauf



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.

50 Verkaufsfälle waren für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Zeitraum von 2020 bis 2022 im Berliner Umland auswertbar.

Tabelle 8-10 Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser Merkmale - Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	7,40–14,10	11,00
Restnutzungsdauer Jahre	30–70	55
Wohnfläche m ²	83–209	130
Baujahr	1920–2022	2005
Liegenschaftszinssatz %	0,7–4,3	2,1

Grafik 8-17 Berliner Umland Verhältnis Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser zum Kaufpreis

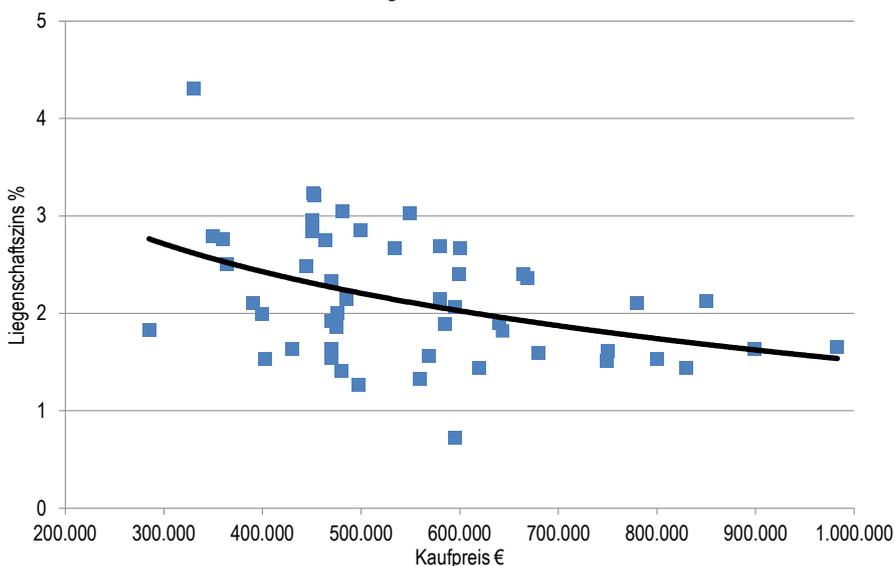
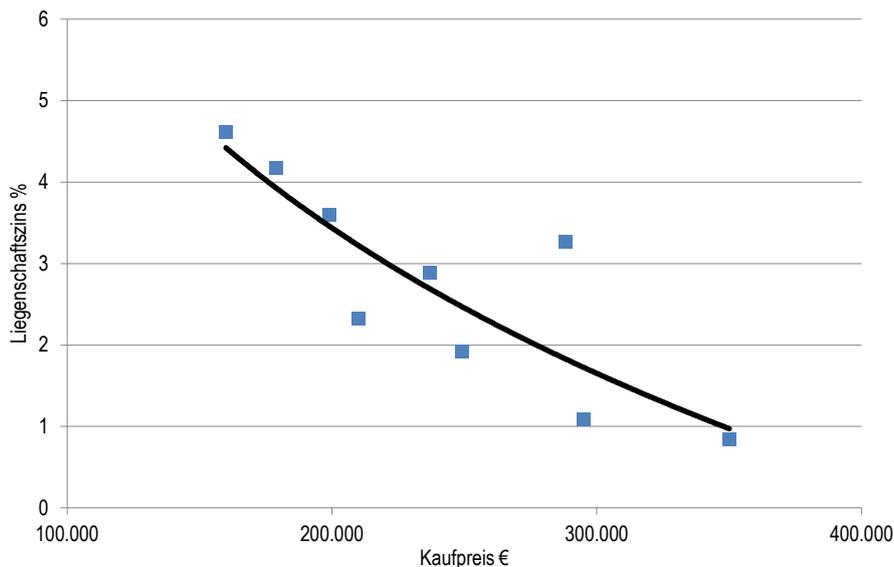


Tabelle 8-11 Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser Merkmale - Weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	7,00–9,00	7,50
Restnutzungsdauer Jahre	41–58	48
Wohnfläche m ²	80–135	116
Baujahr	1995–2008	2000
Liegenschaftszinssatz %	0,9–4,6	2,7

Grafik 8-18 Weiterer Metropolitanraum Verhältnis Liegenschaftszins Einfamilienhäuser zum Kaufpreis



Neun Verkaufsfälle waren für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Zeitraum von 2020 bis 2022 im Weiteren Metropolitanraum auswertbar. Die Verkaufsfälle stammen aus der Kreisstadt Lübben.

Tabelle 8-12 Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	50	2,1 %
Land Brandenburg	268	1,9 %
Weiterer Metropolitanraum		
Landkreis Dahme-Spreewald	9	2,7 %
Land Brandenburg	90	2,2 %

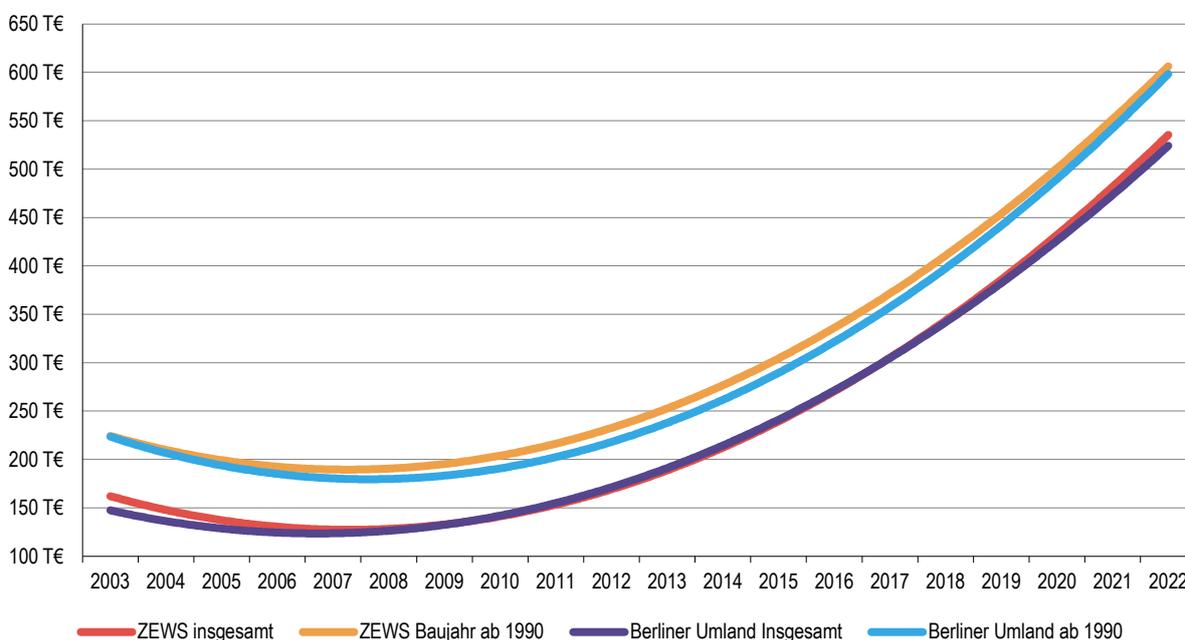
Tabelle 8-13 Roh- und Reinertragsfaktoren Einfamilienhäuser

Ertragsfaktor	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Berliner Umland			
Rohertragsfaktoren	50	19,6–43,3	32,1
Reinertragsfaktoren	50	22,4–49,9	37,3
Weiterer Metropolitanraum			
Rohertragsfaktoren	9	15,2–32,5	23,3
Reinertragsfaktoren	9	19,1–40,9	29,3

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 8-19 Preisentwicklung freistehende Einfamilienhäuser Eichwalde, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen



ZEWS = Zeuthen, Eichwalde, Wildau und Schulzendorf

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

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

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Dahme-Spreewald verzeichnet das zweite Jahr in Folge einen starken Umsatzrückgang um 28 % hinsichtlich der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge. Damit fällt auch der Geldumsatz erneut deutlich. Im Vergleich zum Vorjahr sinkt dieser stark um 35 %.

Die gesunkenen Umsatzzahlen im Vergleich zum Vorjahr sind auf ein geringeres Angebot an Immobilien durch Investoren und Standortentwickler zurückzuführen, welche in der Regel kleine Grundstücke mit bezugsfertigem Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte zum Erwerb anbieten. Von den 144 registrierten Kauffällen im Berichtszeitraum wurden nur noch 13 % (18 Verkäufe) durch Bauträger veräußert. Im Jahr 2021 entfielen noch 21 % des Umsatzes (92 Verkäufe) auf Bauträger.

Tabelle 8-14 Reihenhäuser, Doppelhaushälften Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2018	165 ↑	7,6	40,4 ↑
2019	196 ↑	9,3	54,3 ↑
2020	278 ↑	10,5	99,8 ↑
2021	199 ↓	9,5	75,1 ↓
2022	144 ↓	10,5	48,9 ↓

Tabelle 8-15 Umsatz Verteilung nach Regionen 2022

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	90	3,4	36,6
	63 %	32 %	75 %
Weiterer Metropolitanraum	54	7,1	12,3
	37 %	68 %	25 %

8.3.1 Preisniveau

Höchstpreise bis ca. 695.000 € für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte werden insbesondere in Lagen direkt an der Stadtgrenze zu Berlin und in den S-Bahn-Gemeinden gezahlt.

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				
2020	5	511	395–461	435.000 ↑
2021	16	388	360–560	507.000 ↑
2022	9	352	340–630	493.000 ↘
Gemarkung Deutsch Wusterhausen				
2020	50	261	300–463	391.000 ↗
2021	52	318	325–499	417.000 ↗
2022	7	223	389–531	456.000 ↗

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt	
Gemarkung Friedersdorf					
2020	3	240	90–220	150.000	↘
2021	4	316	210–280	252.000	↑
2022	2	295	325–349	337.000	↑
Gemarkung Großziethen					
2020	18	278	280–545	412.000	↑
2021	13	325	310–720	502.000	↑
2022	8	266	440–695	548.000	↗
Gemarkung Pätz					
2020	14	388	350–430	361.000	⇒
2021	-	-	-	-	
2022	-	-	-	-	
Gemarkung Ragow					
2020	16	248	250–383	322.000	↑
2021	11	204	275–440	339.000	↗
2022	17	269	235–469	392.000	↑
Gemarkung Schulzendorf					
2020	87	329	225–451	390.000	↑
2021	31	452	240–605	451.000	↑
2022	9	275	375–500	467.000	↗
Gemarkung Waltersdorf (Gemeinde Schönefeld)					
2020	5	245	132–377	251.000	↑
2021	-	-	-	-	
2022	2	334	180–350	265.000	↗
Gemarkung Zernsdorf					
2020	15	313	395–424	405.000	↑
2021	-	-	-	-	
2022	-	-	-	-	

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 ermittelt werden konnten.

Tabelle 8-17 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil 2022*

	Baujahr 1990–2018	Baujahr ab 2019
Berliner Umland		
Doppelhaushälften, Reihend- und Reihemittelhäuser gesamt		
auswertbare Kauffälle	36	16
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	296	277
durchschnittliche Wohnfläche m ²	120	117
durchschnittlicher Kaufpreis €	421.000	457.000
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.748–5.506 Ø 3.584	2.546–4.806 Ø 4.021
Doppelhaushälften		
auswertbare Kauffälle	14	11
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	365	302
durchschnittliche Wohnfläche m ²	124	104
durchschnittlicher Kaufpreis €	449.000	459.000
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.411–5.200 Ø 3.676	3.019–4.806 Ø 4.442
Reihenendhäuser		
auswertbare Kauffälle	15	2
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	290	364
durchschnittliche Wohnfläche m ²	112	152
durchschnittlicher Kaufpreis €	405.000	435.000
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.748–5.506 Ø 3.660	2.861 Ø 2.861
Reihemittelhäuser		
auswertbare Kauffälle	7	3
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	149	192
durchschnittliche Wohnfläche m ²	126	135
durchschnittlicher Kaufpreis €	402.000	456.000
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.510–3.712 Ø 3.196	2.546–4.248 Ø 3.436

	Baujahr 1990–2018	Baujahr ab 2019
Weiterer Metropolitanraum		
Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser gesamt		
auswertbare Kauffälle	13	4
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	334	364
durchschnittliche Wohnfläche m ²	118	137
durchschnittlicher Kaufpreis €	319.000	563.000
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.471–4.750 Ø 2.801	3.840–4.632 Ø 4.121
Doppelhaushälften		
auswertbare Kauffälle	9	4
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	350	364
durchschnittliche Wohnfläche m ²	121	137
durchschnittlicher Kaufpreis €	310.000	563.000
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.471–4.750 Ø 2.613	3.840–4.632 Ø 4.121
Reihenendhäuser		
auswertbare Kauffälle	2	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	326	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	128	
durchschnittlicher Kaufpreis €	293.000	
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.172–2.363 Ø 2.268	
Reihenmittelhäuser		
auswertbare Kauffälle	2	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	264	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	92	
durchschnittlicher Kaufpreis €	382.000	
normierter Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	3.635–4.712 Ø 4.175	

*Für eine Ausweisung in der Tabelle müssen mindestens zwei Kauffälle der jeweiligen Klassifizierung auswertbar sein.

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 Metropolitanraum.

Tabelle 8-18 Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften LDS

	2018	2019	2020	2021	2022
Landkreis Dahme-Spreewald					
auswertbare Kauffälle	143	151	247	176	106
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	400	340	340	399	389
durchschnittlicher Kaufpreis €	251.000	303.000	362.000	395.000	380.000
Tendenz zum Vorjahr	↑	↑	↑	↗	↘
Berliner Umland					
auswertbare Kauffälle	112	101	211	136	69
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	330	300	310	345	338
durchschnittlicher Kaufpreis €	287.000	335.000	380.000	423.000	419.000
Tendenz zum Vorjahr	↑	↑	↑	↑	⇒
Weiterer Metropolitanraum					
auswertbare Kauffälle	31	50	36	40	37
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	700	430	490	582	499
durchschnittlicher Kaufpreis €	121.000	240.000	263.000	300.000	296.000
Tendenz zum Vorjahr	⇒	↑	↗	↑	⇒

Die Preise sind im Vergleich zum Vorjahr im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum um 1 % gefallen, wobei der Umsatzschwerpunkt in der Stadt Mittenwalde (Ragow) sowie den Gemeinden Bestensee, Schulzendorf und Schönefeld liegt.

8.3.3 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2021 und 2022 ermittelt.

Modellangaben (siehe Anlage).

Tabelle 8-19 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
BU S	bis 1948	3	1,09	0,81–1,54
	1949–1989	(1)	(1,03)	-
	ab 1990	14	1,67	1,09–2,42
BU oS	bis 1948	4	1,49	1,17–1,83
	1949–1989	(1)	(1,85)	-
	ab 1990	26	1,79	1,32–2,28
WM BRW ≥ 25 €/m²	bis 1948	10	1,26	0,64–2,56
	1949–1989	2	1,14	1,14–1,15
	ab 1990	13	1,23	0,75–1,79
WM BRW < 25 €/m²	bis 1948	4	0,93	0,62–1,58
	1949–1989	2	0,96	0,70–1,22
	ab 1990	0	-	-

() = Eingeschränkte Aussagefähigkeit, da nur ein Kauffall vorhanden ist.

Tabelle 8-20 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenmittelhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
BU S	bis 1948	(1)	(1,45)	-
	1949–1989	0	-	-
	ab 1990	7	1,68	1,27–2,07
BU oS	bis 1948	(1)	(1,28)	-
	1949–1989	(1)	(1,07)	-
	ab 1990	20	1,93	1,11–2,66
WM BRW ≥ 25 €/m²	bis 1948	2	1,39	0,88–1,91
	1949–1989	0	-	-
	ab 1990	5	1,91	1,63–2,20
WM BRW < 25 €/m²	bis 1948	(1)	(1,88)	-
	1949–1989	(1)	(1,12)	-
	ab 1990	0	-	-

() = Eingeschränkte Aussagefähigkeit, da nur ein Kauffall vorhanden ist.

8.4 Mehrfamilienhäuser

Tabelle 8-21 Mehrfamilienhäuser Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2018	51 ↘	13,9	36,3 ↓
2019	50 ⇨	14,8	100,6 ↑
2020	38 ↓	29,6	139,0 ↑
2021	57 ↑	14,9	197,5 ↑
2022	39 ↓	12,8	173,5 ↓

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge fällt um 32 % im Vergleich zum Vorjahr. Flächen- und Geldumsatz gehen um jeweils 14 % und 12 % zurück.

Tabelle 8-22 Umsatz Verteilung nach Regionen 2022

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	19	7,9	152,3
	49 %	62 %	88 %
Weiterer Metropolitanraum	20	4,9	21,2
	51 %	38 %	12 %

Von 39 registrierten Verträgen wurden vier 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. In die Auswertung fließen ausschließlich Kauffälle ein, bei denen Angaben zum Baujahr und zur Wohnfläche vorliegen.

Tabelle 8-23 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2022

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2018	Baujahr ab 2019
Berliner Umland				
auswertbare Kauffälle	4	2	3	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.000	1.400	5.100	-
durchschnittliche Wohnfläche m ²	282	424	803	-
durchschnittlicher Kaufpreis €	803.000	1.075.000	2.102.000	-
normierter Kaufpreis/Wohnfläche €/m ²	2.244–4.000 Ø 3.047	2.273–2.812 Ø 2.542	2.368–3.057 Ø 2.707	-
Anzahl der Wohnungen	4–5 Ø 4	6–11 Ø 9	3–12 Ø 8	-
Weiterer Metropolitanraum				
auswertbare Kauffälle	3	3	-	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	2.000	2.500	-	-
durchschnittliche Wohnfläche m ²	215	685	-	-
durchschnittlicher Kaufpreis €	244.000	490.000	-	-
normierter Kaufpreis/Wohnfläche €/m ²	175–2.000 Ø 1.373	333–965 Ø 621	-	-
Anzahl der Wohnungen	3 Ø 3	3–18 Ø 13	-	-

Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren, werden in den nachfolgenden Tabellen Daten für den Zeitraum 2018 bis 2022 zusammengefasst.

Tabelle 8-24 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2018–2022

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2018	Baujahr ab 2019
Berliner Umland				
auswertbare Kauffälle	28	8	16	12
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	950	3.100	2.300	4.600
durchschnittliche Wohnfläche m ²	325	1.243	852	3.515
durchschnittlicher Kaufpreis €	682.000	1.930.000	1.847.000	14.583.000
normierter Kaufpreis/Wohnfläche €/m ²	901–4.000 Ø 2.130	1.062–4.105 Ø 2.319	1.114–4.002 Ø 2.282	2.672–5.075 Ø 4.230
Anzahl der Wohnungen	3–12 Ø 5	5–64 Ø 21	3–33 Ø 12	4–166 Ø 48

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2018	Baujahr ab 2019
Weiterer Metropolitanraum				
auswertbare Kauffälle	20	12	2	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	2.700	4.400	5.500	-
durchschnittliche Wohnfläche m ²	237	639	975	-
durchschnittlicher Kaufpreis €	190.000	358.000	1.284.000	-
normierter Kaufpreis/Wohnfläche €/m ²	176–2.000 Ø 880	230–1.129 Ø 580	1.281–1.367 Ø 1.324	-
Anzahl der Wohnungen	3–7 Ø 4	3–36 Ø 11	12–20 Ø 16	-

8.4.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor

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

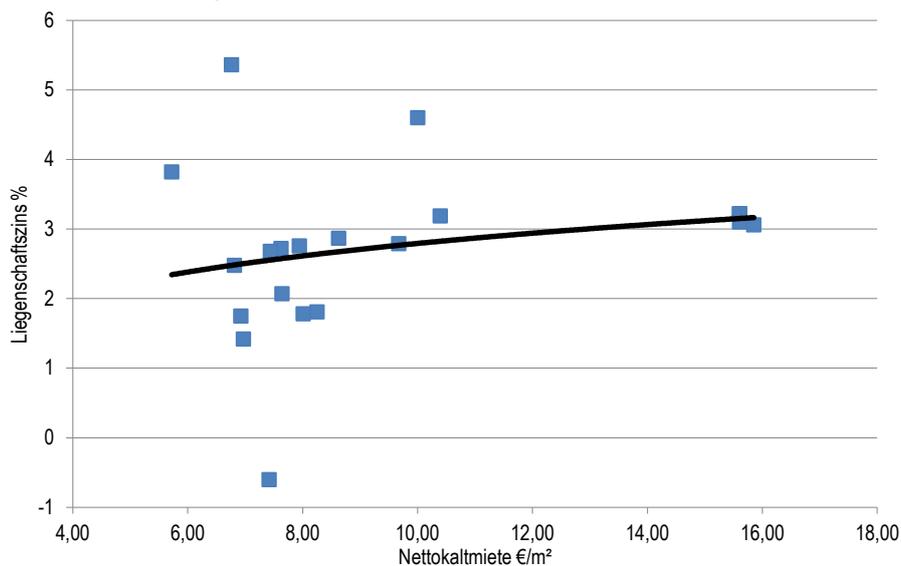
Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im Berliner Umland unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2020 bis 2022 insgesamt 20 Verkaufsfälle auswertbar.

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	5,72–15,85	9,44
Restnutzungsdauer Jahre	29–79	54
Wohnfläche m ² je Wohnung	-	68
Anzahl der Wohnungen pro Objekt	3–64	10
Baujahr	1893–2020	1971
Liegenschaftszinssatz %	-0,6–5,4	2,7

Grafik 8-20 Berliner Umland Mehrfamilienhäuser
Verhältnis Liegenschaftszins zur Nettokaltmiete

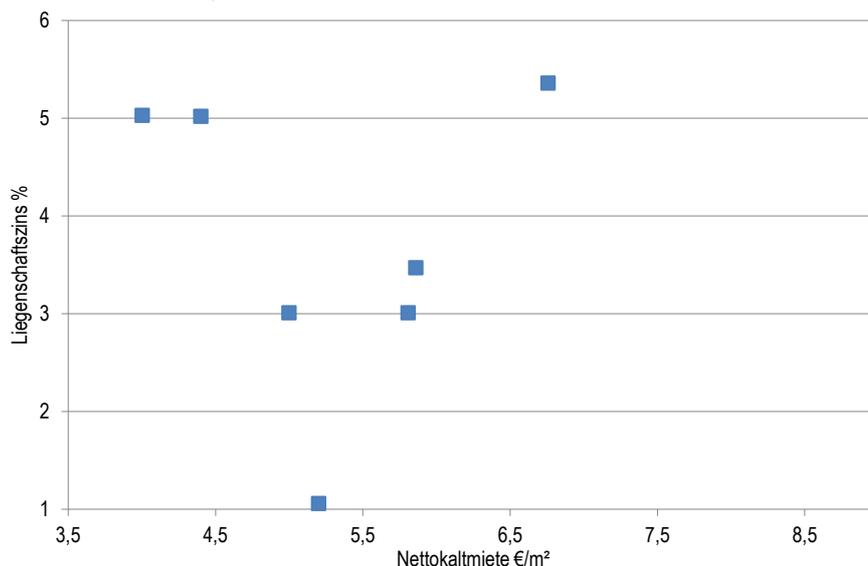


Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im Weiteren Metropolitanraum unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2020 bis 2022 sieben Verkaufsfälle auswertbar.

Tabelle 8-26 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser Merkmale – Weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m²	4,00–6,76	5,29
Restnutzungsdauer Jahre	29–46	38
Wohnfläche m² je Wohnung	-	58
Anzahl der Wohnungen pro Objekt	3–18	8
Baujahr	1900–1972	1942
Liegenschaftzinssatz %	1,1–5,4	3,7

Grafik 8-21 Weiterer Metropolitanraum Mehrfamilienhäuser
Verhältnis Liegenschaftszinssatz zur Nettokaltmiete



Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und den Weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte vor, die im Marktbericht 2022 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-27 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	20	2,7 %
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	141	2,6 %
Weiterer Metropolitanraum		
Landkreis Dahme-Spreewald	7	3,7 %
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	419	3,9 %

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	20	11,8–32,5	24,5
Reinertragsfaktoren	20	16,1–40,5	29,8
Weiterer Metropolitanraum			
Rohertragsfaktoren	7	10,6–32,1	16,1
Reinertragsfaktoren	7	16,1–36,3	22,0

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 €
2018	41 ↓	16,4	193,3 ↑
2019	42 ⇔	11,0	35,3 ↓
2020	31 ↓	8,9	31,7 ↘
2021	36 ↑	14,4	50,8 ↑
2022	33 ↘	8,6	36,3 ↓

Tabelle 8-30 Umsatz Verteilung nach Regionen 2022

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	13 39 %	3,8 44 %	23,1 64 %
Weiterer Metropolenraum	20 61 %	4,8 56 %	13,2 36 %

Die Anzahl der abgeschlossenen Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr um 8 % gesunken. Der Flächenumsatz fällt deutlich um 40 % und auch der Geldumsatz lässt stark nach, um 29 %. 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.

2022 wurden von den 33 registrierten Kaufverträgen vier Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen.

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 2022

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2018	Baujahr ab 2019
Berliner Umland				
verwertbare Kauffälle	4	-	5	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.100		3.400	
durchschnittlicher Kaufpreis €	993.000		3.005.000	
Kaufpreisspanne in T €	300–2.070		1.450–5.100	
Weiterer Metropolitanraum				
verwertbare Kauffälle	4	3	4	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	450	900	2.300	
durchschnittlicher Kaufpreis €	157.000	311.000	1.279.000	
Kaufpreisspanne in T €	65–269	230–403	160–2.900	

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

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

Es konnten nur zwei Kauffälle in den Jahren 2020 bis 2022 ausgewertet werden. Auf eine Darstellung der Liegenschaftszinssätze und der Roh- und Reinertragsfaktoren wird daher verzichtet.

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und für den Weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte vor, die im Marktbericht 2022 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden. Auch hier war der Auswertzeitraum 2020 bis 2022.

Tabelle 8-32 Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	1	-
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	32	3,3 %
Weiterer Metropolitanraum		
Landkreis Dahme-Spreewald	1	-
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	124	4,1 %

8.5.3 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2020 bis 2022 zwei Verkaufsfälle im Weiteren Metropolitanraum des Landkreises Dahme-Spreewald auswertbar. Die im Land Brandenburg anzuhaltenden Modellparameter sind in der Anlage dargestellt.

Des Weiteren liegen für den Auswertzeitraum 2020 bis 2022 Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und für den Weiteren Metropolitanraum vor, die im Marktbericht 2022 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Die Auswertungen beinhalten keine Verkaufshallen.

Tabelle 8-33 Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Berliner Umland		
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	14	3,7 %
Weiterer Metropolitanraum		
Landkreis Dahme-Spreewald	2	5,4 %
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	27	5,2 %

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

Tabelle 8-34 Roh- und Reinertragsfaktoren reine Geschäftshäuser – Weiterer Metropolitanraum

Ertragsfaktor	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren	2	-	12,6
Reinertragsfaktoren	2	-	16,8

Es konnte ein Verkaufsfall im Weiteren Metropolitanraum im angegebenen Auswertzeitraum für Verkaufshallen ausgewertet werden.

Tabelle 8-5 Liegenschaftszinssätze Verkaufshallen

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Berliner Umland		
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	9	3,5 %
Weiterer Metropolitanraum		
Landkreis Dahme-Spreewald	1	-
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	17	2,6 %

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Thematik Gewerbe- und Industrieobjekte umfasst bebaute Grundstücke der Logistikbranche, Hotels, Pensionen, Gaststätten auch handwerkliche Betriebe sowie ungenutzte Gewerbestandorte und alte Industrieanlagen.

Tabelle 8-35 Gewerbe- und Industrieobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2018	35 ↑	30,5	32,2 ↑
2019	25 ↓	46,7	13,1 ↓
2020	36 ↑	59,2	248,5 ↑
2021	27 ↓	23,7	20,1 ↓
2022	30 ↑	39,2	26,6 ↑

Die Anzahl der Kauffälle weist im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 11 % auf. Flächen- und Geldumsatz steigen ebenfalls um 65 % und 32 %.

Tabelle 8-36 Umsatz Verteilung nach Regionen 2022

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	10 33 %	3,6 9 %	17,2 65 %
Weiterer Metropolenraum	20 67 %	35,6 91 %	9,4 35 %

Von 30 registrierten Verträgen wurden fünf 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 8-37 Erholungsobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2018	184 ↑	16,7	9,6 ↑
2019	173 ↘	23,7	14,2 ↑
2020	132 ↓	18,5	8,7 ↓
2021	146 ↑	15,9	13,5 ↑
2022	117 ↓	19,5	11,5 ↓

Tabelle 8-38 Umsatz Verteilung nach Regionen 2022

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	33 16 %	7,4 38 %	4,3 37 %
Weiterer Metropolenraum	67 84 %	12,1 62 %	7,2 63 %

Für die Ableitung des Preisniveaus für bebaute Erholungsgrundstücke wurden ausschließlich geeignete Kauffälle benutzt. Verkäufe von Erholungsanlagen mit mehreren Erholungsgebäuden, Zukäufe zu Erholungsgrundstücken oder sonstige ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bleiben unberücksichtigt.

Tabelle 8-39 Kaufpreisniveau 2022

Region	Anzahl	Grundstücksgröße m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
Berliner Umland	23	750	25–330	115.000
Weiterer Metropolenraum	52	850	14–340	89.000

Deutlich über dem Durchschnitt liegende Kaufpreise zahlen Käufer für Erholungsgrundstücke in direkter Uferlage oder Seenähe im Amt Schenkenländchen sowie dem Amt Lieberose/Oberspreewald, der Gemeinde Heidesee und der Stadt Königs Wusterhausen.

Der Grundstücksmarkt wird vereinzelt durch gewerblich betriebene Ferienstandorte repräsentiert. Für das Jahr 2022 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 8-40 Umsatzentwicklung sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2018	19 ↓	5,8	17,4 ↑
2019	22 ↑	21,7	45,3 ↑
2020	14 ↓	3,0	6,0 ↓
2021	16 ↑	8,6	4,0 ↓
2022	14 ↓	38,2	31,2 ↑

Tabelle 8-41 Umsatz Verteilung nach Regionen 2022

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	5	3,3	1,8
	36 %	9 %	6 %
Weiterer Metropolenraum	9	34,9	29,4
	64 %	91 %	94 %

Die Anzahl der Kauffälle ist um 13 % gefallen. Dagegen steigen Flächen- und Geldumsatz sehr stark um 344 % und 680 % an. Ursache dafür ist der Umsatz einer Immobilie, deren Nutzungsausrichtung dem sozialen Bereich zuzuordnen ist.

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 €
2018	213 ↓	41,6 ↓
2019	360 ↑	94,6 ↑
2020	331 ⇄	71,6 ↓
2021	511 ↑	179,4 ↑
2022	526 ⇨	177,6 ⇨

Tabelle 9-2 Umsatz Verteilung nach Regionen 2022

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	460 87 %	155,7 88 %
Weiterer Metropolenraum	66 13 %	21,9 12 %

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 2022

Art	Region	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio €
Erstverkauf	Berliner Umland	287	107,6
	Weiterer Metropolitanraum	59	20,2
Weiterverkauf	Berliner Umland	173	47,1
	Weiterer Metropolitanraum	7	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	
2020	Berliner Umland	186	75	1.429–6.615	3.651	↑
	Weiterer Metropolitanraum	10	67	895–4.632	2.367	↓
2021	Berliner Umland	363	73	2.500–6.376	4.525	↑
	Weiterer Metropolitanraum	28	104	1.538–4.376	3.324	↑
2022	Berliner Umland	354	75	2.238–6.355	4.575	⇒
	Weiterer Metropolitanraum	58	89	2.865–5.337	3.945	↑

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 2019

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl Verträge	Wohnfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis €/m ² WF Minimum	Kaufpreis €/m ² WF Maximum	Kaufpreis €/m ² WF Durchschnitt
Gemeinde Bestensee						
2020	MFH	2	82	4.420	4.632	4.527
2021	EFH	6	137	3.502	4.071	3.655
2022	MFH	33	78	3.332	5.338	4.644

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl Verträge	Wohnfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis €/m ² WF Minimum	Kaufpreis €/m ² WF Maximum	Kaufpreis €/m ² WF Durchschnitt
Gemeinde Heideseen						
2020	-	-	-	-	-	-
2021	EFH	6	104	2.400	2.400	2.400
2022	EFH	22	102	2.865	3.137	2.898
Stadt Königs Wusterhausen						
2020	MFH	2	70	2.503	3.554	3.028
2020	EFH	17	119	3.019	3.818	3.276
2021	MFH	57	80	2.514	5.172	4.559
2021	EFH	2	108	3.521	4.940	4.231
2022	MFH	154	79	4.217	5.885	4.763
Gemeinde Schönefeld						
2020	MFH	40	79	3.453	4.423	3.780
2021	MFH	197	75	3.734	5.974	4.764
2022	MFH	119	75	4.563	6.345	5.204
Gemeinde Schulzendorf						
2020	EFH	30	131	2.564	3.333	2.856
2021	EFH	5	129	3.073	3.327	3.202
2022	EFH	3	128	3.256	4.793	4.245
Stadt Wildau						
2020	MFH	36	29	3.920	6.615	5.626
2021	MFH	22	36	4.942	6.595	5.748
2022	-	-	-	-	-	-

EFH=Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte; MFH=Mehrfamilienhaus; WF = Wohnfläche

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

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl Verträge	Wohnfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis €/m ² WF Minimum	Kaufpreis €/m ² WF Maximum	Kaufpreis €/m ² WF Durchschnitt
Gemeinde Bestensee						
2020	MFH	6	49	1.428	3.113	2.075
2021	MFH	2	66	2.731	3.046	2.889
2022	-	-	-	-	-	-
Gemeinde Eichwalde						
2020	MFH	6	64	1.961	3.631	2.957
2021	MFH	9	64	3.054	4.589	3.635
2022	MFH	30	67	3.437	4.116	3.620

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl Verträge	Wohnfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis €/m ² WF Minimum	Kaufpreis €/m ² WF Maximum	Kaufpreis €/m ² WF Durchschnitt
Stadt Königs Wusterhausen						
2020	MFH	7	62	1.428	3.260	2.297
2021	MFH	9	70	1.264	3.292	2.658
2021	EFH	7	99	3.366	4.422	3.867
2022	MFH	11	68	2.400	4.368	3.051
2022	EFH	2	94	4.000	4.409	4.204
Gemeinde Schönefeld						
2020	MFH	24	58	1.475	3.773	2.906
2021	MFH	27	62	2.023	5.800	3.454
2022	MFH	31	63	1.955	4.638	3.217
2022	EFH	5	113	1.961	7.500	4.833
Stadt Wildau						
2020	MFH	9	57	2.155	3.390	2.647
2020	EFH	3	78	2.363	4.166	3.024
2021	MFH	12	62	1.933	4.615	3.092
2022	MFH	8	59	2.818	4.595	3.787
Gemeinde Zeuthen						
2020	MFH	3	52	2.385	2.772	2.509
2021	MFH	8	60	1.935	4.196	3.075
2022	MFH	11	61	2.406	5.000	3.550

EFH=Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte; MFH=Mehrfamilienhaus; WF = Wohnfläche

Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

Im Jahr 2022 wurden drei auswertbare Kauffälle über Wohnungen im sanierten Altbau registriert. Aufgrund der geringen Datenlage ist eine detaillierte tabellarische Aufstellung nicht sinnvoll.

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 2020 bis 2022 im Berliner Umland 42 Verkaufsfälle auswertbar.

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

Tabelle 9-7 Liegenschaftszinssatz Wohnungseigentum Merkmale – Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	4,93–13,90	8,40
Restnutzungsdauer Jahre	51–57	54
Wohnfläche m ² je Wohnung	36–86	63
Baujahr	1991–1997	1995
Liegenschaftszinssatz %	0,2–4,0	1,5

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und den Weiteren Metropolitanraum vor, die im Marktbericht 2022 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 9-8 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	42	1,5 %
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	708	2,2 %
Weiterer Metropolitanraum		
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	340	2,7 %

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

Tabelle 9-9 Roh- und Reinertragsfaktoren Wohnungseigentum

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Berliner Umland			
Rohertragsfaktoren	42	17,9–44,5	32,3
Reinertragsfaktoren	42	22,2–57,7	41,4

9.2 Stellplätze

Zum Ausstattungsumfang von Eigentumswohnungen gehört in der Regel auch ein PKW-Stellplatz im Freien oder in einer Tiefgarage. Für das Jahr 2022 konnten Preisanteile für Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien aus 194 Kaufverträgen über Wohnungseigentum ermittelt werden. Je nach Vertragsgestaltung gehört zur Eigentumswohnung ein Sondernutzungsrecht an einem bestimmten Stellplatz oder es erfolgt der Erwerb eines Miteigentumsanteils am Teileigentum verbunden mit dem Sondereigentum an einem Stellplatz im Freien oder in einer Tiefgarage.

Tabelle 9-10 Preisanteile für Stellplätze im Außenbereich und in Tiefgaragen 2022

Vertragsabschluss	Art des Stellplatzes	Anzahl Verträge	Kaufpreisspanne in €/m ²
2022	Stellplatz im Außenbereich	36	2.500–15.000
2022	Tiefgaragenstellplatz	158	5.000–35.000

9.3 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z.B. Büroräume, Praxen, Geschäfte, Stellplätze...) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.³⁴

Eine aussagekräftige detaillierte Auswertung ist aufgrund der geringen Datenbasis nicht möglich.

Tabelle 9-11 Teileigentum Verkäufe 2022

Vertragsabschluss	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz €
2022	9	450.000

³⁴ 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 (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.

Die Gutachterausschüsse in Brandenburg ermitteln und beschließen die Bodenrichtwerte flächendeckend für jedes Kalenderjahr zum Stichtag 1. Januar.

Im Landkreis Dahme-Spreewald sind die Bodenrichtwerte gemäß § 193 und § 196 BauGB, § 14 ImmoWertV, § 12 BbgGAV sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertvorschrift³⁵ (VV-BRW) durch den Gutachterausschuss in der Sitzung vom 27. Januar 2023 ermittelt und zum Stichtag 01. Januar 2023 beschlossen worden.

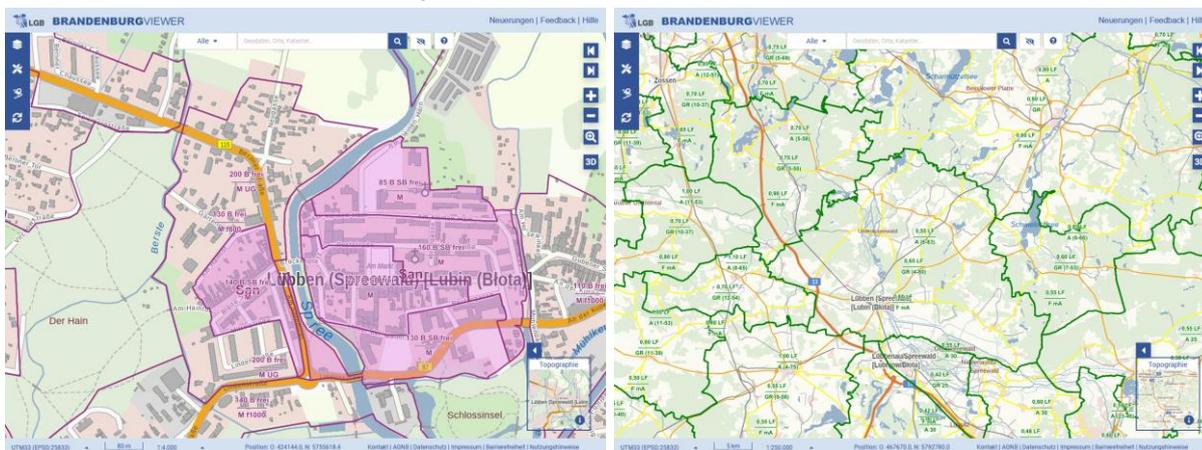
³⁵ Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift (VV-BRW) vom 31. Januar 2023

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, ALKIS³⁷ 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 im Jahr 2014 in seinem frei zugänglichen „Geoportal“ erstmals die Bodenrichtwerte des Landkreises als Webkarte bereitgestellt.

Internetadresse

<https://services.dahme-spreewald.de/Kartenviewer/synserver?project=geoportal&view=Bodenrichtwerte&user=gast&password=gast123>

Alternativ kann die „Webkarte Bodenrichtwerte“ wie folgt erreicht werden:

Aufruf der Internetadresse <https://www.dahme-spreewald.info>, innerhalb dieser Webseite auf „Bürgerservice“ zeigen, in diesem Menüpunkt auf „Geoportal & Karten“ klicken. Es öffnet sich die Unterseite Geoportal & Karten des Landkreises Dahme-Spreewald. Hier muss die Webkarte Bodenrichtwerte angeklickt werden.

Daneben werden im Geoportal des Landkreises u.a. auch eine Webkarte für den Grundstücksmarkt sowie weitere Webkarten mit verschiedenen Themen: beispielsweise Kreiskarte, Bevölkerungszahlen, 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.

³⁷ ALKIS[®] steht für Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

Tabelle 10-1 Anzahl der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte	Wohn- und Mischgebiet	Gewerbe	Erholung	Summe
unverändert	281	68	25	374
gestiegen	132	4	10	146
gefallen	10	0	0	10
neu	0	1	0	1
Summe	423	73	35	531

Der Trend der Bodenrichtwerterhöhungen im Berliner Umland bei gleichzeitiger Wohnbaulandverknappung ist aufgrund des 2. Halbjahres 2022 (Stagnation) im Vergleich zu 2021 gedämpft.

In Schönefeld wird der höchste Bodenrichtwert im Landkreis Dahme-Spreewald mit 1.200 €/m² für Baulandflächen mit Gewerbe-, Büro- oder Handelsnutzung ausgewiesen.

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

Bodenrichtwert in €/m²
 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 W f800	50 €/m ² , baureifes Land, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht Wohnbaufläche, Grundstücksfläche 800 m ²
85 B frei WA f400	85 €/m ² , baureifes Land, beitragsfrei Allgemeines Wohngebiet, Grundstücksfläche 400 m ²
30 B frei SE f800	30 €/m ² , baureifes Land, beitragsfrei Sondergebiet für Erholung, Grundstücksfläche 800 m ²

10 E ebp	10 €/m ² , Bauerwartungsland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht	
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	3	1	2	6
gestiegen	3	5	4	12
gefallen	1	1	1	3
neu	0	0	0	0
Summe	7	7	7	21

Das Wertniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Dahme-Spreewald ist im Jahr 2022 im Vergleich zu 2021 gestiegen.

Ackerland (A): + 4 %

Grünland (Gr): + 10 %

Forstflächen (F): + 10 %

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.³⁸

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 (Kapitel 3.3). Diese wurden nur im Sanierungsgebiet Königs Wusterhausen auf Antrag der Stadt an den Stichtag 01.01.2023 angepasst.

³⁸ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Praxishilfe, Seite 43, Mai 2008

11. Erbbaurechte und -grundstücke

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

Alternativ zum klassischen Grundstückskauf entscheiden sich wenige Marktteilnehmer für die Variante des Erbbaurechts. Im Jahr 2022 wurden im Landkreis Dahme-Spreewald 10 auswertbare Erbbaurechtsverträge (Erstverträge) registriert. Dabei handelt es sich vorrangig um Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sowie Gemeinbedarfsflächen. Bei den umgesetzten Baugrundstücken konnte den Notarverträgen eine Vertragslaufzeit des Erbbaurechts von 20 bis 99 Jahren entnommen werden.

Als Erbbaurechtsgeber treten überwiegend Kirchen und Kommunen und nur vereinzelt Privatpersonen auf.

11.1 Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser

Tabelle 11-1

Jahr	Anzahl	Erbbauzinssätze %
2018	4	4,0 und 4,5
2019	8	4,0 und 4,5
2020	2	4,0 und 4,5
2021	16	4,5
2022	8	4,5

11.2 Sondergebiete Erholung

Tabelle 11-2

Jahr	Anzahl	Erbbauzinssätze %
2018	4	5,2 bis 7,5
2019	2	4,5 und 6,0
2020	-	-
2021	1	5,0
2022	1	5,0

11.3 Gewerbeflächen

Tabelle 11-3

Jahr	Anzahl	Erbbauzinssätze %
2018	-	-
2019	1	5,0
2020	7	3,0 bis 7,0 Ø 5,6
2021	-	-
2022	-	-

11.4 Sonstige Nutzungen

Tabelle 11-4

Jahr	Anzahl	Erbbauzinssätze %
2018	2	4,0* und 4,5**
2019	-	-
2020	-	-
2021	3	4,0* und 4,2*
2022	1	4,0*

* Gemeinbedarf, ** private Grünflächen

In weiteren 13 Kauffällen wurde der Eintritt in einen bestehenden Erbbaurechtsvertrag vereinbart. Vertragsinhalt sind in der Regel mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke. Vereinzelt wechseln auch bebaute Erholungsgrundstücke auf diesem Weg ihren Besitzer. Der Erbbauzinssatz ist diesen Verträgen in der Regel nicht zu entnehmen. Aufgrund der geringen Datenlage sind weitere Faktoren nicht ableitbar.

12. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

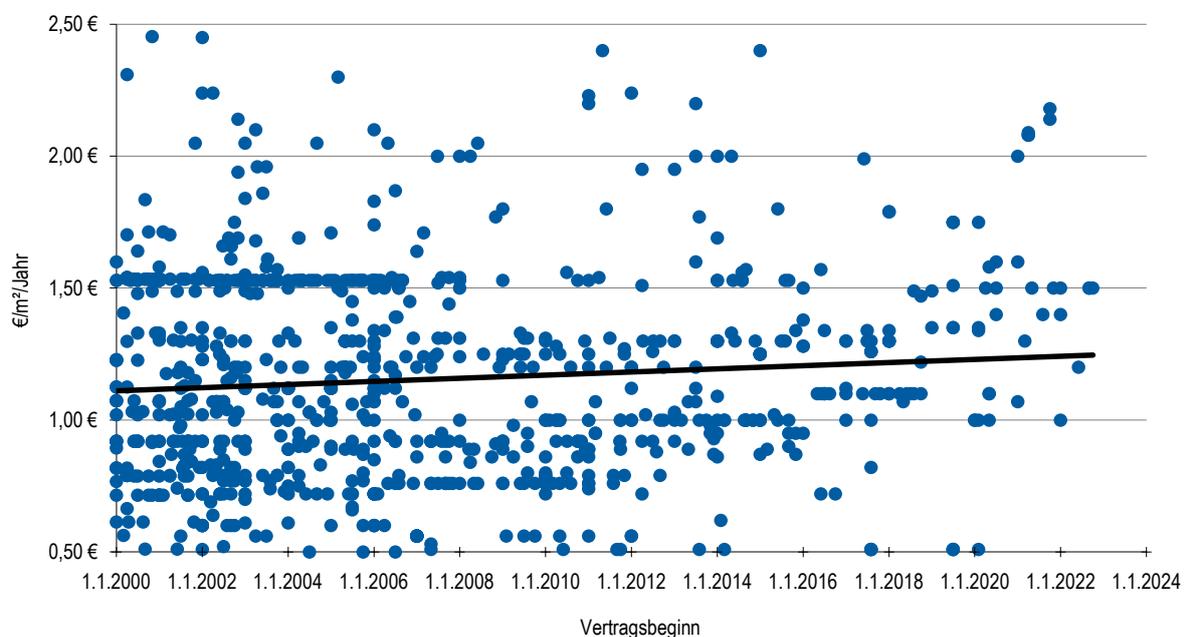
12.1 Nutzungsentgelte

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.

Für das Berichtsjahr wurden neun abgeschlossene Pachtverträge neu 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 2,65 €/m²/Jahr, wobei jedoch vereinzelt stärkere Abweichungen von diesen Werten zu verzeichnen sind. Signifikante Unterschiede zwischen dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolenraum lassen sich bezüglich der Wertspanne und des daraus resultierenden Mittels nicht allgemein ableiten. Die aufgeführten Spannen umfassen alle Erholungslagen (inklusive Uferlagen) ohne Berücksichtigung der konkreten bauplanungsrechtlichen Situation. Eine extremwertbereinigte Untersuchung der vorliegenden Werte ab dem Jahr 2000 führt zu einem einfachen Mittel von 1,15 €/m²/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 m². Betrachtet man dagegen nur den Zeitraum der letzten fünf Jahre (58 Werte) so ergibt sich ein Mittelwert von 1,53 €/m²/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m².

Grafik 12-1 Vereinbarte Entgelte



12.2 Mieten

12.2.1 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.³⁹ 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 (2020 bis 2022) rd. 2.600 Wohnraummieten 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 Wohnraummieten 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. In absehbarer Zeit wird es im Landkreis Dahme-Spreewald jedoch wieder mindestens einen qualifizierten Mietspiegel geben, was aus dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau vom 23.02.2021 hervorgeht.⁴⁰ Zudem ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) Gemeinden ab 50.000 Einwohnern verpflichtet sind einen Mietspiegel zu erstellen.⁴¹

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 Wohnraummieten 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.

³⁹ Vgl. § 6 BbgGAV vom 12. Mai 2010 zuletzt geändert am 21. September 2017.

⁴⁰ Vgl. Amtsblatt für die Stadt Wildau, 30. Jahrgang, Ausgabe Nr. 1 vom 26.02.2021.

⁴¹ Vgl. Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) vom 28. Oktober 2021 und Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG)

Gesondert sind darüber hinaus die Betriebskosten zu zahlen. Ebenso unberücksichtigt sind etwaige Möblierungs- oder Untermietzuschläge. Der Mietanteil für besondere Merkmale, wie z.B. Gartenbenutzung oder Garagen/Stellplätze, ist bei den angegebenen Wohnraummierten teilweise inkludiert.

- b) Ausgewertet sind ausschließlich **Neuvertragsmieten**. Diese Mieten wurden zwischen Vermietern und Mietern in dem Zeitraum 2020 bis 2022 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)⁴² oder der Wohnflächenverordnung (WoFIV)⁴³** 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.⁴⁴ Nach der II. BV sind diese Flächen bis zu ½ ihrer Grundflächen anrechenbar.⁴⁵
- e) Die Gebäudeklassen „**Ein- und Zweifamilienhäuser**“ sowie „**Geschosswohnungsbau**“ werden separat ausgewertet. Die Objektart „Ein- und Zweifamilienhäuser“ umfasst die Gebäudearten EFH, ZFH, DH, DHH, RH und REH. Die Objektart „Geschosswohnungsbau“ umfasst die Gebäudearten MFH und WGH (Erläuterungen und Abkürzungen siehe unten).

Durch den Gutachterausschuss wurden bei der Abfrage zu den Mieten die nachgenannten Parameter für eine möglichst einheitliche Auswertung vorgegeben, deren Abkürzungen Sie ebenfalls aus untenstehenden Erläuterungen ablesen können:

Modernisierungszustand

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

Tabelle 12-5 Modernisierungszustand

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

⁴² Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990

⁴³ Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003.

⁴⁴ Vgl. § 4 Punkt 4 Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003.

⁴⁵ Vgl. § 44 Abs. 2 Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990.

Tabelle 12-6 Ausstattung

Ausstattungsgrad	vorhandene Ausstattung
einfach (e)	Bad/WC mit Dusche oder Badewanne, Zentralheizung, Einzelöfen
mittel (m)	Bad/WC mit Dusche und Badewanne, Zentralheizung, Einbauküche
gehoben (g)	Bad/WC mit Dusche und Badewanne, Gäste WC, Zentralheizung gekoppelt mit alternativer Energie, plus Zusatzausstattung wie z.B. Fußbodenheizung

Besonderheiten

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

Tabelle 12-7 Baujahresklassen

Baujahresklasse	Baujahre
Altbau (AB)	< 1990
Nachwendebau (NWB)	1990–2018
Neubau (NB)	2019–2022

Tabelle 12-8 Verwendete Abkürzungen/Symbole

Abkürzung/ Symbol	Bedeutung	Abkürzung/ Symbol	Bedeutung
AB	Altbau	NB	Neubau
DG	Dachgeschoss	NKM	Nettokaltmiete
DH	Doppelhaus (zwei Wohneinheiten nebeneinander)	NWB	Nachwendebau
DHH	Doppelhaushälfte	RH	Reihenhaus
EFH	freistehendes Einfamilienhaus	REH	Reihenendhaus
ESZ	Eichwalde, Schulzendorf, Zeuthen	SOU	Souterrain
k. A.	keine Angabe	WGH	Wohn- und Geschäftshaus
MAS	Maisonette	ZFH	freistehendes Zweifamilienhaus (ohne DH)
MFH	Mehrfamilienhaus (ab drei Wohneinheiten)		

Tabelle 12-9 Übersicht Neuabschlussmieten (Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau)
Wohnen nach Städten, Gemeinden und Ämtern 2020–2022

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl	Nettokaltmiete €/m ² /Monat				
		Min	Max	Median	Unteres Quartil	Oberes Quartil
Berliner Umland	1.583	3,48	15,83	6,80	6,49	7,50
ESZ*	21	8,20	13,19	11,81	10,40	12,50
Königs Wusterhausen	1.479	3,48	15,83	6,75	6,47	7,29
Mittenwalde	24	4,60	12,30	6,88	6,42	7,90
Schönefeld	21	6,23	10,96	8,00	8,00	8,34
Wildau	38	5,80	12,00	8,10	7,20	9,08
Weiterer Metropolenraum	975	3,65	13,60	6,21	5,92	7,01
Bestensee	281	5,25	12,00	6,70	6,20	7,22
Heideblick	14	4,33	5,03	5,01	5,00	5,01
Heidensee	16	5,91	9,80	6,52	6,35	6,55
Lübben	611	4,35	13,60	6,10	5,82	6,66
Luckau	2	3,65	6,22	4,94	4,29	5,58
Märkische Heide	5	6,98	8,58	7,53	7,30	8,21
Schenkenländchen	26	5,57	12,94	7,55	6,56	9,00
Unterspreewald	20	5,53	9,53	7,93	6,21	8,68
Landkreis Gesamt	2.558	3,48	15,83	6,61	6,12	7,27

*ESZ= Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ausgewerteter Mieten

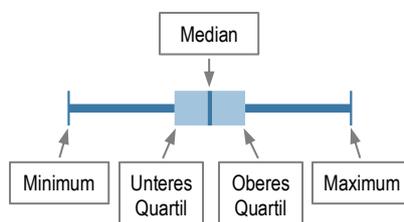
Obige Tabelle umfasst die nachfolgenden ausgewerteten Neuabschlussmieten sowohl in Bezug auf Ein- und Zweifamilienhäuser als auch in Bezug auf Geschosswohnungsbau im Landkreis Dahme-Spreewald.

Tabelle 12-10 Übersicht Neuabschlussmieten (Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau) Wohnen nach Städten, Gemeinden und Ämtern 2020–2022

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl	Nettokaltmiete €/m ² /Monat				
		Boxplot	unteres Quartil	oberes Quartil	Median	
		0 2 4 6 8 10 12 14 16				
Berliner Umland	1.583		6,49	7,50	6,80	
ESZ*	21		10,40	12,50	11,81	
Königs Wusterhausen	1.479		6,47	7,29	6,75	
Mittenwalde	24		6,42	7,90	6,88	
Schönefeld	21		8,00	8,34	8,00	
Wildau	38		7,20	9,08	8,10	
Weiterer Metropolitanraum	975		5,92	7,01	6,21	
Bestensee	281		6,20	7,22	6,70	
Heideblick	14		5,00	5,01	5,01	
Heideseesee	16		6,35	6,55	6,52	
Lübben (Spreewald)	611		5,82	6,66	6,10	
Luckau	2		4,29	5,58	4,94	
Märkische Heide	5		7,30	8,21	7,53	
Schenkenländchen	26		6,56	9,00	7,55	
Unterspreewald	20		6,21	8,68	7,93	
Landkreis Gesamt	2.558		6,12	7,27	6,61	

*ESZ= Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ausgewerteter Mieten



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

12.2.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 12-11 Neuabschlussmieten Wohnen Einfamilien- und Zweifamilienhäuser 2020–2022
(Abkürzungen siehe 12.2.1)

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahres- klasse	Modernisie- rungs- zustand	Ausstattung	Wohnfläche m ²	Mietpreis- bindung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
Landkreis gesamt						89	5,57	12,58	7,94	
Berliner Umland						51	7,22	12,58	7,94	
Weiterer Metropolen- raum						38	5,57	10,33	7,19	
Heidesee						2	9,59	9,80	9,69	
Friedersdorf	NWB	ü	e	>70	nein	2	9,59	9,80	9,69	Gartennutzung
Königs Wusterhausen						47	7,22	9,14	7,94	
Diepensee	NWB	um	m	>70	nein	23	7,22	7,94	7,94	
				40-70	nein	21	7,94	7,94	7,94	
Niederlehme	NWB	t	k.A.	40-70	k.A.	1	7,73	7,73	7,73	
Zeesen	NWB	n	g	40-70	nein	2	8,33	9,14	8,74	davon 9,14 €/m ² für Einlieger- wohnung mit Pool und Sauna
Lübben (Spreewald)						16	6,00	10,33	7,40	
Hartmannsdorf	NWB	k.A.	g	>70	nein	1	6,00	6,00	6,00	Gartennutzung
Lübben	AB	t	e	40-70	nein	1	6,00	6,00	6,00	
			m	>70	nein	1	6,36	6,36	6,36	Terrasse
		ü	e	>70	nein	1	8,18	8,18	8,18	Gartennutzung
			m	>70	nein	1	7,08	7,08	7,08	Gartennutzung
		um	g	>70	nein	1	7,04	7,04	7,04	
			m	>70	nein	2	6,90	10,33	8,62	tlw. Terrasse
	NB	um	g	>70	nein	2	10,00	10,18	10,09	Erstbezug, Gar- tennutzung

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahres- klasse	Modernisie- rungs- zustand	Ausstattung	Wohnfläche m ²	Mietpreis- bindung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
	NWB	ü	g	>70	nein	1	10,00	10,00	10,00	Wintergarten
		um	g	>70	nein	1	8,00	8,00	8,00	
Radensdorf	AB	ü	e	<40	nein	1	7,00	7,00	7,00	Gartennutzung
	NB	um	g	>70	nein	1	10,00	10,00	10,00	Erstbezug, Ter- rasse
	NWB	ü	m	>70	nein	1	7,29	7,29	7,29	Terrasse
Steinkirchen	AB	um	m	40-70	nein	1	7,50	7,50	7,50	
Märkische Heide						5	6,98	8,58	7,53	
Dürrenhofe	AB	ü	m	>70	nein	1	8,58	8,58	8,58	
		um	g	>70	nein	1	8,21	8,21	8,21	Gartennutzung
Groß Leine	AB	ü	m	>70	nein	1	6,98	6,98	6,98	Hofnutzung
		um	g	>70	nein	1	7,53	7,53	7,53	Hofnutzung
Groß Leuthen	AB	um	m	>70	nein	1	7,30	7,30	7,30	Gartennutzung
Schenkenländchen						8	5,57	6,92	6,38	
Halbe						4	5,57	6,32	6,07	
	AB	n	e	40-70	nein	2	5,57	6,32	5,95	Gartennutzung
		t	e	>70	nein	1	6,10	6,10	6,10	Gartennutzung
				40-70	nein	1	6,03	6,03	6,03	Gartennutzung
Märkisch Buch- holz						1	6,50	6,50	6,50	
	NWB	k.A.	g	>70	nein	1	6,50	6,50	6,50	
Schwerin						3	6,43	6,92	6,86	
	k.A.	ü	m	40-70	nein	1	6,43	6,43	6,43	
		um	m	>70	nein	1	6,92	6,92	6,92	
				40-70	k.A.	1	6,86	6,86	6,86	
Unterspreewald						7	5,88	8,50	7,84	
Bersteland						1	6,25	6,25	6,25	
	NWB	um	m	40-70	nein	1	6,25	6,25	6,25	Gartennutzung

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahres- klasse	Modernisie- rungs- zustand	Ausstattung	Wohnfläche m ²	Mietpreis- bindung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
Krausnick-Groß Wasserburg						4	5,88	8,04	7,84	
	AB	ü	m	>70	nein	1	5,88	5,88	5,88	Gartennutzung
	AB	um	m	>70	nein	3	7,84	8,04	7,84	Garten- oder Hofnutzung
Schönwald						1	8,50	8,50	8,50	
	NWB	k.A.	k.A.	>70	k.A.	1	8,50	8,50	8,50	
Unterspreewald						1	6,20	6,20	6,20	
	AB	um	m	>70	nein	1	6,20	6,20	6,20	
Zeuthen						4	10,40	12,58	11,48	
	AB	um	m	>70	nein	2	12,56	12,58	12,57	
	NB	k.A.	g	>70	nein	2	10,40	10,40	10,40	Erstbezug, Staf- felmietvertrag

12.2.1.2 Geschosswohnungsbau

Tabelle 11-12 Neuabschlussmieten Wohnen Geschosswohnungsbau 2020–2022
(Abkürzungen siehe 12.2.1)

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahres- klasse	Modernisie- rungs- zustand	Ausstattung	Wohnfläche m ²	Mietpreis- bindung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
Landkreis gesamt						2.469	3,48	15,83	6,55	
Berliner Umland						1.532	3,48	15,83	6,77	
Weiterer Metropolraum						937	3,65	13,60	6,20	
Bestensee						281	5,25	12,00	6,70	
	AB	t	e	<40	nein	34	6,00	8,50	7,22	
				>70	nein	12	6,00	7,02	6,70	
				40-70	nein	170	5,25	7,32	6,25	
		ü	g	40-70	nein	1	10,00	10,00	10,00	Gartennutzung, Terrasse
		um	e	<40	nein	4	10,00	10,01	10,00	
				40-70	nein	10	8,87	8,96	8,94	
			g	>70	nein	2	9,50	10,00	9,75	
				40-70	nein	3	9,50	12,00	10,00	
	k.A.	um	g	40-70	nein	1	8,37	8,37	8,37	

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahres- klasse	Modernisie- rungs- zustand	Ausstattung	Wohnfläche m ²	Mietpreis- bindung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
	NWB	ü	m	40-70	k.A.	1	7,54	7,54	7,54	
			e	<40	nein	5	7,00	7,52	7,50	
				>70	nein	16	6,00	6,95	6,57	
				40-70	nein	20	6,58	7,94	7,50	
		um	e	<40	nein	1	10,48	10,48	10,48	
			m	40-70	k.A.	1	11,50	11,50	11,50	Terrasse
Eichwalde						10	8,20	12,80	11,53	
	AB	ü	m	<40	nein	1	10,81	10,81	10,81	
		um	m	>70	nein	3	11,20	12,50	11,25	
				40-70	nein	4	11,81	12,80	12,50	
	NWB	um	g	>70	nein	1	8,20	8,20	8,20	
				40-70	nein	1	8,29	8,29	8,29	
Heideblick						14	4,33	5,03	5,01	
	AB	um	e	>70	nein	4	4,33	5,01	4,98	
				40-70	nein	10	4,36	5,03	5,01	
Heidensee						14	5,91	7,28	6,51	
Friedersdorf	AB	t	e	<40	nein	1	7,28	7,28	7,28	
				40-70	nein	12	5,91	6,55	6,51	
Gräbendorf	AB	t	e	<40	nein	1	6,40	6,40	6,40	
Königs Wusterhausen						1.432	3,48	15,83	6,71	
Diepensee	NWB	ü	m	>70	nein	1	10,12	10,12	10,12	
		um	m	>70	nein	6	7,94	7,94	7,94	
				40-70	nein	5	7,94	7,94	7,94	
Königs Wusterhausen	AB	n	e	<40	k.A.	1	9,60	9,60	9,60	Dachgeschoss
					nein	1	4,55	4,55	4,55	zentrale Lage
				>70	nein	1	4,53	4,53	4,53	
				40-70	nein	3	3,48	4,55	4,51	tlw. zentrale Lage
			m	<40	ja	4	4,50	7,11	5,26	
				40-70	ja	7	4,52	6,52	6,00	
		t	e	<40	nein	3	7,01	10,22	7,05	davon DG: 10,22 €/m ² , tlw. zentrale Lage
				>70	nein	3	6,63	7,51	7,01	

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahres- klasse	Modernisie- rungs- zustand	Ausstattung	Wohnfläche m ²	Mietpreis- bindung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
				40-70	nein	50	6,03	8,05	7,46	tlw. zentrale Lage
			m	<40	ja	6	5,99	6,52	6,15	
				40-70	ja	21	5,29	6,74	6,02	
		ü	e	<40	nein	34	6,90	7,11	7,11	
				>70	nein	10	6,50	6,71	6,71	
				40-70	ja	1	5,52	5,52	5,52	
					nein	98	6,50	7,00	6,71	
			m	<40	ja	99	5,00	8,02	6,49	davon DG: 8,02 €/m ²
				>70	ja	21	5,53	6,61	6,01	
				40-70	ja	262	5,00	7,71	6,50	tlw. nahe Bahnhof gelegen
		um	e	<40	nein	106	5,55	9,91	6,88	tlw. zentrale Lage, davon DG: 9,91 €/m ²
				>70	nein	52	4,11	8,53	6,51	tlw. zentrale Lage
				40-70	ja	2	3,60	3,60	3,60	
					nein	292	3,83	8,89	7,00	tlw. zentrale Lage
			g	<40	ja	1	6,49	6,49	6,49	
			m	<40	nein	27	6,80	9,71	6,81	davon DG: 9,70 €/m ²
				>70	nein	2	6,41	6,41	6,41	
				40-70	nein	56	6,40	9,71	6,41	davon DG: 9,71 €/m ²
	NB	um	g	>70	ja	20	10,00	11,00	10,00	inkl. DG und SOU
				40-70	ja	22	10,00	10,10	10,00	
			m	>70	nein	2	10,02	11,01	10,52	
				40-70	nein	3	10,03	11,00	10,04	
	NWB	n	e	<40	ja	2	4,51	4,51	4,51	
					nein	1	4,55	4,55	4,55	
				40-70	ja	3	4,21	4,50	4,21	
					k.A.	1	9,50	9,50	9,50	DG
		t	e	<40	nein	2	6,56	7,01	6,79	
				40-70	nein	3	4,49	7,04	4,50	tlw. zentrale Lage
		ü	e	<40	nein	7	6,90	7,10	6,90	
				>70	nein	1	6,50	6,50	6,50	
				40-70	nein	3	6,50	6,51	6,51	
			m	>70	ja	2	5,64	6,30	5,97	

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahres- klasse	Modernisie- rungs- zustand	Ausstattung	Wohnfläche m ²	Mietpreis- bindung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
		um	e	40-70	ja	6	5,66	7,01	6,25	
				<40	nein	3	8,51	9,91	9,80	
				>70	nein	6	6,51	11,03	9,91	tlw. zentrale Lage
				40-70	ja	3	5,70	5,79	5,76	
					nein	11	5,64	10,00	7,48	tlw. zentrale Lage: 10,00 €/m ²
			g	>70	ja	4	7,75	10,01	9,51	tlw. nahe Bahnhof gelegen
					nein	6	9,00	9,50	9,00	
				40-70	ja	18	7,60	10,01	9,51	tlw. nahe Bahnhof gelegen
					nein	5	8,50	9,00	8,50	
			m	>70	nein	5	8,26	11,00	10,02	
				40-70	nein	7	8,01	11,01	10,00	
<i>Deutsch Wusterhausen</i>	AB	ü	m	>70	nein	1	8,26	8,26	8,26	Terrasse
				40-70	nein	1	9,08	9,08	9,08	
		um	e	40-70	nein	2	7,03	9,50	8,27	
			m	>70	nein	1	6,00	6,00	6,00	Terrasse
	NB	um	g	<40	nein	5	13,00	14,00	13,00	tlw. Terrasse
				>70	nein	4	9,50	10,00	10,00	
				40-70	nein	9	10,00	12,00	11,00	tlw. Terrasse
	NWB	ü	m	>70	nein	2	7,55	7,64	7,60	
Niederlehme	AB	t	e	<40	nein	8	6,49	7,00	6,81	
				>70	nein	1	7,00	7,00	7,00	
				40-70	nein	38	6,10	7,49	6,51	
	NWB	n	e	40-70	k.A.	2	8,70	9,08	8,89	SOU: 8,70 €/m ² , DG: 9,08 €/m ²
Zeesen	AB	k.A.	k.A.	>70	k.A.	1	6,54	6,54	6,54	
				40-70	k.A.	1	7,05	7,05	7,05	
	NWB	n	e	40-70	k.A.	2	9,50	9,50	9,50	
Zernsdorf	AB	ü	e	<40	nein	1	7,52	7,52	7,52	
				40-70	nein	2	6,98	7,03	7,01	
		um	e	<40	nein	2	7,25	7,51	7,38	
				>70	nein	1	7,51	7,51	7,51	
				40-70	nein	11	5,99	7,50	7,00	

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahres- klasse	Modernisie- rungs- zustand	Ausstattung	Wohnfläche m ²	Mietpreis- bindung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
	NB	um	m	40-70	nein	16	15,60	15,83	15,60	Erstbezug, see- nah
Lübben (Spreewald)						595	4,35	13,60	6,10	
Lübben										
	AB	t	e	<40	nein	4	6,49	10,00	7,29	tlw. Gartennut- zung, davon MAS: 10,00 und 7,57 €/m ²
				>70	nein	7	5,85	6,84	6,25	tlw. Gartennut- zung
				40-70	nein	15	4,35	7,45	6,69	
			m	<40	nein	23	5,70	8,51	6,10	davon zentrale Lage: 8,51 €/m ² , davon SOU: 8,47 €/m ²
				>70	nein	9	5,79	7,66	6,50	tlw. Loggia, Gar- tenutzung, Win- tergarten
				40-70	nein	114	4,50	7,00	6,10	zentrale Lage, Loggia
		ü	e	<40	nein	19	5,73	7,05	6,13	
				>70	nein	12	5,51	6,41	6,11	
				40-70	nein	106	5,42	6,82	5,92	tlw. Garten, Loggia, zentrale Lage
			g	>70	nein	1	7,10	7,10	7,10	MAS
			m	<40	nein	29	5,53	9,49	5,93	tlw. zentrale Lage
				>70	nein	16	5,50	8,01	6,40	tlw. Garten, Loggia, zentrale Lage, davon DG: 6,30 bis 8,01 €/m ²
				40-70	nein	131	5,42	9,27	5,92	tlw. Terrasse, Loggia, Garten- nutzung, zent- rale Lage, da- von DG: 7,00 bis 9,27 €/m ² bzw. MAS: 7,50 €/m ²
		um	e	40-70	nein	1	6,30	6,30	6,30	MAS
			g	>70	nein	6	6,52	8,97	8,00	tlw. Loggia
			m	>70	nein	4	6,04	7,65	7,29	tlw. Gartennut- zung
				40-70	nein	11	6,78	8,00	7,14	tlw. Terrasse
	NB	n	g	40-70	nein	1	9,38	9,38	9,38	zentrale Lage

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahres- klasse	Modernisie- rungs- zustand	Ausstattung	Wohnfläche m ²	Mietpreis- bindung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
		um	g	>70	nein	43	8,50	13,60	9,00	davon energieautark und Erstbezug: 13,50 bis 13,60 €/m ² , tlw. Terrasse
				40-70	nein	18	9,00	13,50	9,00	Erstbezug, davon energieautark: 13,50 €/m ² bzw. davon zentrale Lage oder Terrasse: 9,00 bis 10,31 €/m ²
	NWB	ü	e	>70	ja	2	5,49	6,11	5,80	tlw. Wintergarten oder DG
				40-70	ja	2	5,49	6,11	5,80	DG und Terrasse: 6,11 €/m ² , Wintergarten: 5,49 €/m ²
			g	>70	nein	2	8,02	8,61	8,32	DG oder MAS
			m	40-70	nein	2	6,50	7,02	6,76	
		um	g	>70	nein	3	5,80	7,68	6,99	tlw. Wintergarten
				40-70	nein	2	7,20	7,50	7,35	Terrasse
			m	>70	nein	3	7,00	7,05	7,05	DG oder MAS
				40-70	nein	2	6,72	7,96	7,34	
Radensdorf										
	AB	t	e	40-70	nein	1	5,25	5,25	5,25	
			m	40-70	nein	2	5,80	5,80	5,80	Loggia
		ü	e	40-70	nein	3	5,52	5,52	5,52	Loggia
			m	40-70	nein	1	5,52	5,52	5,52	
Luckau						2	3,65	6,22	4,94	
Luckau										
	AB	t	m	<40	nein	1	6,22	6,22	6,22	
Übrige Ortsteile										
	AB	um	g	>70	k.A.	1	3,65	3,65	3,65	MAS, Garten- nutzung
Mittenwalde						24	4,60	12,30	6,88	
Mittenwalde										
	AB	t	e	40-70	nein	1	4,60	4,60	4,60	
		ü	e	>70	nein	1	7,50	7,50	7,50	
				40-70	ja	1	6,74	6,74	6,74	
					nein	1	7,50	7,50	7,50	
		um	m	<40	ja	1	8,15	8,15	8,15	

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahres- klasse	Modernisie- rungs- zustand	Ausstattung	Wohnfläche m ²	Mietpreis- bindung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
				>70	nein	1	12,30	12,30	12,30	Gartennutzung
	k.A.	t	m	40-70	nein	1	6,42	6,42	6,42	
		um	m	40-70	ja	4	5,80	6,65	6,37	
					nein	1	6,45	6,45	6,45	
	NWB	k.A.	e	40-70	ja	1	6,64	6,64	6,64	DG
		um	m	>70	nein	1	8,85	8,85	8,85	Klimaanlage
Schenkendorf- Krummensee										
	AB	t	e	>70	nein	2	6,13	7,07	6,60	
				40-70	nein	1	7,81	7,81	7,81	DG
		ü	m	40-70	nein	1	7,02	7,02	7,02	
		um	g	>70	nein	1	9,00	9,00	9,00	
				40-70	nein	2	9,51	9,51	9,51	
Sonstige Ortsteile										
	AB	t	e	>70	nein	1	7,50	7,50	7,50	
	NWB	ü	e	40-70	ja	2	6,41	6,41	6,41	
Schenkenländchen						18	6,07	12,94	8,58	
Groß Köris						7	6,75	12,94	10,68	
	k.A.	ü	m	40-70	nein	3	6,75	7,92	7,50	
	NWB	um	g	>70	nein	4	10,68	12,94	12,27	davon Seeblick und tlw.Ter- rasse bzw. Penthouse: 11,89 bis 12,94 €/m ²
Halbe						1	6,07	6,07	6,07	
	AB	ü	m	>70	nein	1	6,07	6,07	6,07	Inkl. Zuschlag für Wärmeliefe- rungsvertrag in Höhe von 0,45 €/qm
Märkisch Buchholz						9	7,29	10,29	8,45	davon DG und zentrale Lage: 10,29 €/m ² , tlw. zentrale Lage
	AB	t	e	>70	nein	1	8,45	8,45	8,45	
		um	g	40-70	nein	1	9,00	9,00	9,00	zentrale Lage, DG
			m	40-70	nein	6	7,29	10,29	8,50	tlw. zentrale Lage
	NWB	ü	m	>70	nein	1	7,59	7,59	7,59	
Teupitz						1	9,00	9,00	9,00	
	NWB	um	g	>70	nein	1	9,00	9,00	9,00	DG

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahres- klasse	Modernisie- rungs- zustand	Ausstattung	Wohnfläche m ²	Mietpreis- bindung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
Schönefeld						21	6,23	10,96	8,00	
Großziethen	NWB	ü	e	<40	nein	1	9,20	9,20	9,20	
				>70	nein	1	8,10	8,10	8,10	
				40-70	nein	2	8,10	8,11	8,11	
Schönefeld	AB	ü	m	<40	nein	5	8,00	8,00	8,00	
				>70	nein	1	8,00	8,00	8,00	
				40-70	nein	4	6,23	8,00	8,00	
	NWB	n	m	<40	k.A.	1	9,86	9,86	9,86	
		ü	e	>70	nein	1	8,15	8,15	8,15	
				40-70	nein	1	8,34	8,34	8,34	
			g	>70	nein	1	10,96	10,96	10,96	Garten und Ter- rasse
				40-70	nein	1	9,56	9,56	9,56	DG
Waltersdorf	AB	t	m	40-70	nein	1	8,00	8,00	8,00	
	NWB	n	m	40-70	nein	1	8,38	8,38	8,38	
Schulzendorf						2	12,00	12,30	12,15	
	AB	um	m	>70	ja	1	12,00	12,00	12,00	
	NWB	um	m	40-70	ja	1	12,30	12,30	12,30	
Unterspreewald						13	5,53	9,53	8,11	
Bersteland						3	6,21	6,45	6,21	
	NWB	t	e	40-70	nein	1	6,21	6,21	6,21	DG
		ü	m	40-70	nein	1	6,21	6,21	6,21	DG
		um	m	40-70	nein	1	6,45	6,45	6,45	
Golßen						3	5,53	8,02	6,00	
	AB	t	e	>70	nein	1	5,53	5,53	5,53	DG
				40-70	nein	2	6,00	8,02	7,01	
Krausnick- Groß Wasserburg						2	8,11	9,52	8,82	
	AB	t	e	40-70	nein	2	8,11	9,52	8,82	tlw. Garten
Schlepzig						4	9,20	9,53	9,27	
	NB	um	g	>70	nein	4	9,20	9,53	9,27	tlw. Terrasse
Schönwald						1	8,33	8,33	8,33	
	AB	t	m	<40	nein	1	8,33	8,33	8,33	
Wildau						38	5,80	12,00	8,10	
	AB	ü	m	<40	ja	1	7,50	7,50	7,50	
					nein	3	7,20	9,90	8,30	

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahres- klasse	Modernisie- rungs- zustand	Ausstattung	Wohnfläche m ²	Mietpreis- bindung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
				>70	nein	5	6,30	8,00	7,00	
				40-70	ja	2	5,80	7,00	6,40	
					nein	12	7,20	8,40	8,20	
	NB	um	g	>70	nein	5	12,00	12,00	12,00	Erstbezug
	NWB	n	g	>70	nein	1	9,65	9,65	9,65	Gartennutzung
				40-70	nein	2	8,73	9,67	9,20	Gartennutzung
		ü	m	>70	nein	1	7,20	7,20	7,20	
				40-70	ja	1	7,50	7,50	7,50	
					nein	4	7,00	9,20	7,45	
		um	g	40-70	nein	1	12,00	12,00	12,00	
Zeuthen						5	9,00	13,19	9,06	
	AB	ü	m	>70	nein	2	12,50	13,19	12,85	Uferlage
	NWB	t	m	>70	nein	2	9,00	9,03	9,02	
				40-70	nein	1	9,06	9,06	9,06	Gartennutzung und Terrasse

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 höchsten Nettokaltmieten für neu fertiggestellte Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser in der Erstvermietung beobachtet.

Gemäß BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete (Neuvertragsmiete, ohne Erstbezug) im Bereich Wohnen im Berliner Umland (gesamtes Land Brandenburg) für im Zeitraum vom 01.07.2021 bis 30.06.2022 abgeschlossene Mietverträge 7,04 €/m² Wfl. zum Vertragsabschluss, was einen Anstieg gegenüber den im Jahr 2020 geschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021 von rd. 2,0% bedeutet. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete (ohne Erstbezug) im Landkreis Dahme Spreewald für im Zeitraum vom 01.07.2021 bis 30.06.2022 abgeschlossene Mietverträge liegt mit 6,89 €/m² Wfl. unter der des Berliner Umlands (gesamtes Land Brandenburg) und sank um rd. -1,4% gegenüber 2020.⁴⁶

Die Höhe der Nettokaltmiete in zentralen Lagen 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,

⁴⁶ Vgl. BBU (Hrsg.) (2023): BBU-Marktmonitor 2022. Wohnimmobilienmarkt Berlin, Brandenburg; Berlin 2023, S. 202, online verfügbar unter: https://bbu.de/system/files/publications/bbu_marktmonitor_2022_0.pdf, Abruf am 10.05.2023.

- 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,
- Wohngebäude mit sehr guten energetischen Eigenschaften erzielen im Vergleich zu nicht energieeffizienten Gebäuden höhere Mietpreise.

In Eichwalde und Schulzendorf gilt seit dem 01.01.2021 bei Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB die reduzierte Kappungsgrenze von 15 %.⁴⁷ Damit sind seit dem 01.01.2021 die ebenfalls im Landkreis Dahme-Spreewald liegenden Gemeinden Königs Wusterhausen, Schönefeld, Wildau und Zeuthen nicht mehr von der reduzierten Kappungsgrenze betroffen.⁴⁸

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 stabilisiert.

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.

12.2.2 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.

12.3 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.

⁴⁷ Vgl. Verordnung zur Bestimmung der Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung – KappGrenzV) vom 10.03.2021.

⁴⁸ Vgl. Verordnung zur Bestimmung der Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung – KappGrenzV) vom 28.08.2019 i.V.m. Verordnung zur Bestimmung der Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung – KappGrenzV) vom 10.03.2021.

13. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

13.1 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 Michaelis, Marian – Dipl.-Ing. Geodäsie

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 Grünes, Volker-Dipl.-Ing. Ingenieurbau
- Herr Junge, René – Gutachter
- Frau Lehmann-Menge, Eris – öbuv Sachverständige
- Herr Mießner, Lars – Staatlich geprüfter Hochbautechniker
- Herr Sehmsdorf, Hans-Georg – Verwaltungsmitarbeiter
- Frau Stary, Katrin – Dipl.-Ing. Geodäsie
- Herr Wehner, Maik – Dipl.-Ing Architektur, Makler
- Herr Prof. Dr. Werling, Ullrich – FRICS, HypZert (F)

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 2022 mit der Erstellung von 22 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 16 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. 3.000 Auskünfte in mündlicher oder schriftlicher Form. Schriftlich stellte die Geschäftsstelle 201 Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sowie 51 Auskünfte zu Bodenrichtwerten und der Pachtpreissammlung zur Verfügung.

13.2 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.

13.3 Rechtsgrundlagen

„Anwendung der ImmoWertV (2021)“

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV (2010) außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV (2021) integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV (2021) werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018). Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link: <https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV (2021) ermittelt wurden: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“ Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

Eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Modelle und Richtlinien des Landes Brandenburg an die ImmoWertV (2021) beginnt im Jahr 2023.⁴⁹

⁴⁹ Textbaustein zur neuen ImmoWertV in den Grundstücksmarktberichten, Ministerium des Inneren und für Kommunales des Landes Brandenburg, 2022

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 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- *Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006; Be-
richtigung 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 29. August 2022 (GVBl. II/22 Nr. 61)
- 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 13. Mai 2020 (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 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2021	298 €	353 €	39 €	
	ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
	Instandhaltungskosten				
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
		jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je PKW-Außenstellplatz
	ab 01.01.2020	11,7 €/m ²		89 €	27 €
ab 01.01.2021	11,6 €/m ²		88 €	27 €	
ab 01.01.2022	12,2 €/m ²		92 €	28 €	
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 01.01.2020	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²		
ab 01.01.2021	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²		
ab 01.01.2022	3,7 €/m ²	6,1 €/m ²	12,2 €/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 (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudearten:	freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser
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:	bis 1948 1949–1989 ab 1990
Baunebenkosten:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Regionale Korrekturfaktoren:	keine
Bezugsmaßstab:	keine
Baupreisindex:	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Gesamtnutzungsdauer (GND):	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2015 ⁵⁰ – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden, Statistisches Bundesamt
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL

⁵⁰ Der jeweilige Baupreisindex mit Basis 2015 = 100 ist auf die Basis 2010 = 100 umzubasieren.

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 Drempe:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Standardformen</th> <th style="text-align: center;">Gebäudearten</th> <th style="text-align: center;">Zuschlag / Abschlag zu den NHK 2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>voll ausgebautes Dachgeschoss mit Drempe</td> <td>1.01/ 2.01/ 3.01 1.11/ 2.11/ 3.11</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- kein Drempe</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 Drempe, nutzbar</td> <td>1.02/ 2.02/ 3.02 1.12/ 2.12/ 3.12 1.22/ 2.22/ 3.22</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- eingeschränkt nutzbar</td> <td>1.32/ 2.32/ 3.32</td> <td>Abschlag -10 %</td> </tr> <tr> <td>- mit Drempe</td> <td></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 Drempe	1.01/ 2.01/ 3.01 1.11/ 2.11/ 3.11		- kein Drempe	1.21/ 2.21/ 3.21	Abschlag -5 %	- Spitzboden ausgebaut	1.31/ 2.31/ 3.31	Zuschlag +10 %	nicht ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempe, nutzbar	1.02/ 2.02/ 3.02 1.12/ 2.12/ 3.12 1.22/ 2.22/ 3.22		- eingeschränkt nutzbar	1.32/ 2.32/ 3.32	Abschlag -10 %	- mit Drempe		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 Drempe	1.01/ 2.01/ 3.01 1.11/ 2.11/ 3.11																								
- kein Drempe	1.21/ 2.21/ 3.21	Abschlag -5 %																							
- Spitzboden ausgebaut	1.31/ 2.31/ 3.31	Zuschlag +10 %																							
nicht ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempe, nutzbar	1.02/ 2.02/ 3.02 1.12/ 2.12/ 3.12 1.22/ 2.22/ 3.22																								
- eingeschränkt nutzbar	1.32/ 2.32/ 3.32	Abschlag -10 %																							
- mit Drempe		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 letzten vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichten Bodenrichtwert, ggf. größenangepasst soweit Flächenumrechnungskoeffizienten zur Verfügung standen.																								

Anlage 3 Anschriften 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: buergerbuero@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	Alteno Caule Frankendorf Freiimfelde Garrenchen Kaden Pelkwitz Schollen Tugam Wittmannsdorf

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
	Rüdingsdorf Schlabendorf am See Terpt Uckro Wierigsdorf Willmersdorf-Stöbritz Zieckau Zöllmersdorf	

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
Krausnick-Groß Wasserburg	Groß Wasserburg Krausnick	
Rietzneuendorf-Staakow	Friedrichshof Rietzneuendorf Staakow	
Schleipzig		
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 Schwartzkopff-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 68
 Abwasserentsorgung 46
 Ackerland 54, 55, 56, 57, 62, 68, 117
 Amtsgericht 26
 Arrondierungsflächen 49, 50, 69
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 67
 Außenbereich 50, 51, 52, 66, 70, 103, 110
 Autobahnflächen 64
 Bauerwartungsland 29, 42, 43, 44, 45, 65, 111, 117
 Baugeschehen 19
 Baugrundstücke 31, 34, 40, 119
 baureifes Land 29, 31, 43, 65, 82, 115, 116
 Berliner Umland 8, 10, 11, 12, 13, 16, 18, 24, 25,
 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 44,
 46, 47, 49, 51, 56, 61, 65, 66, 69, 71, 73, 74, 75,
 81, 82, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97,
 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 108,
 109, 116, 121, 125, 126, 127, 129, 137
 Bestandsschutz 51, 103
 Bestockung (Forstflächen) 54, 60, 61
 Bevölkerung 11, 12, 13
 Bodenpreisindexreihe 35, 36
 Bodenrichtwertkarte 39, 113
 Bodenschätzung 57, 59
 Büroflächen 138
 Campingplätze 52
 Doppelhaushälften 19, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93,
 145, 146
 Einfamilienhäuser 73, 85, 86, 87, 119, 137, 143
 Einwohner 11, 12, 17, 122
 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz 22
 Erbbaurecht 119, 140
 Erholungsflächen 37, 51
 Erholungsobjekte 103
 Feuerwache/Rettungswache 52, 53
 Flächenerwerbsverordnung 22, 54
 Flughafen 14, 15, 17, 63, 64
 Friedhofsgrünflächen 69
 Gartenflächen 31, 50, 69, 129, 133, 136
 Gasversorgung 46
 Geschosswohnungsbau 40, 41, 123, 125, 126, 129
 Gewerbegebiet 44
 Gewerbeobjekte 28, 102
 Grabenflächen 70
 Grünflächen öffentliche 69
 Grünflächen private 69
 Grünland 54, 55, 56, 62, 117
 Hinterland 50
 ImmoWertV 9, 22, 31, 42, 62, 81, 111, 141, 142
 Industrieobjekte 102
 Kreisgebietsreform 10
 Lagerplätze 70
 landwirtschaftliche Betriebsgebäude 59
 Landwirtschaftsanpassungsgesetz 22, 54
 Liegenschaftszinssätze 72, 85, 86, 96, 97, 98, 100,
 108, 109, 143
 Mehrfamilienhäuser 73, 94, 95, 96, 97, 98, 143,
 145
 Mieten 17, 85, 98, 101, 109, 121, 122, 123, 125,
 126, 138, 143
 Nutzungsentgelte 121
 Nutzungsentgeltverordnung 121, 140, 142
 Ödland 54, 61, 62
 Pachten 121, 138
 Privatwege 66
 Radwege 65
 Reihenhäuser 19, 87, 88, 91, 92, 145
 Rohbauland 29, 42, 43, 44, 45, 65, 111
 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 22, 54, 142
 Sachwert 83, 141, 142, 145, 146
 Sachwertfaktoren 81, 82, 83, 84, 93, 141, 146
 Sanierungsgebiet 20, 118
 Schule 52
 Seen 70
 Sportflächen 69
 Sportplatzflächen 69
 Stellplatz 50, 110
 Straßen 66
 Straßenflächen 64, 65, 66
 Teiche und Seen 70
 Teileigentum 27, 105, 110
 Tourismus 17, 114
 Uferlage 33, 37, 39, 40, 74, 103, 121, 137
 Umrechnungskoeffizienten 37, 38, 39, 40, 56, 82,
 143, 147
 unbebaute Bauflächen 30
 Unland 54, 61, 62
 Ver- und Entsorgung 46, 71
 Verkehrsflächen 64, 65, 66
 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 64
 Wald 60, 62, 117
 Wasserflächen 39, 70
 Wassergrundstücke 39, 40, 50, 82
 Wege 140
 Weiterer Metropolitanraum 10, 12, 18, 25, 29, 31,
 34, 38, 42, 44, 46, 47, 49, 65, 66, 69, 71, 73, 75,
 81, 82, 85, 86, 88, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99,
 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 109, 125, 126,
 127
 Wohnbaugrundstücke 31
 Wohnflächenpreise 80, 90, 106
 Wohnungseigentum 8, 73, 105, 106, 107, 108, 109,
 110
 Zwangsversteigerungen 26, 27
 Zweifamilienhäuser 73, 74, 75, 79, 81, 123, 125,
 126, 127, 145, 146