

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald



Herausgeber:		Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald
Geschäftsstelle:	Sitz:	im Kataster- und Vermessungsamt Dahme-Spreewald Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)
	Postanschrift:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald Geschäftsstelle Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)
	Telefon:	03546/ 2027-46; -58; -59; -90
	Fax:	03546/ 20 12 64
Schutzgebühr:		15,00 EUR

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit Quellenangabe gestattet.

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
	Vorbemerkungen	3
1.	Kreisübersicht	4
2.	Aufgaben des Gutachterausschusses	6
3.	Grundstücksverkehr	8
3.1	Allgemeine Wertung	8
3.2	Marktteilnehmer	11
4.	Bauland	12
4.1	Bauerwartungsland / Rohbauland	13
4.2	Baureifes Land	15
4.3	Bodenpreisindexreihen	17
4.4	Umrechnungskoeffizienten	19
4.5	Ufergrundstücke	20
4.6	Arrondierungsflächen	20
5.	Land- und Forstwirtschaft	22
5.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	22
5.2	Gartenland und private Grünflächen	24
6.	Sonstige Flächen	25
6.1	Gemeinbedarfsflächen	25
6.1.1	Straßenbauflächen	26
6.1.2	Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen	27
6.2	Naturschutzflächen	27
6.3	Abbauland	27
6.4	Windkraftanlagen	27

7.	Bebaute Grundstücke	28
7.1	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	30
7.2	Reihenhäuser und Doppelhausgrundstücke	31
7.3	Bebaute Erholungsgrundstücke	31
7.4	Wohnungs- und Teileigentum	34
7.5	Marktanpassungsfaktoren	36
8.	Mieten	37
8.1	Wohnungsmieten	37
8.2	Gewerbemieten	38
9.	Nutzungsentgelte	39
10.	Erbbauzinssätze	41
11.	Zusammenfassung	41
Anhang 1	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	
Anhang 2	Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen	

Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt für den Landkreis Dahme-Spreewald mit diesem Bericht eine Übersicht über den Grundstücksmarkt vor, um über regionale Umsatz- und Preisentwicklung der jeweiligen Teilmärkte zu informieren und das aktuelle Preisniveau darzustellen. Die allgemeinen Marktdaten werden in der Regel durch statistische Erhebungen aus Kaufverträgen gewonnen, verallgemeinert und transparent dargestellt. Sie sollen Marktteilnehmer 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 verfolgt der Grundstücksmarktbericht das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches Datenmaterial den Aussagen zu Grunde liegt und somit zur Beantwortung spezieller Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Weitergehende Prognosen über das zukünftige Marktgeschehen werden nicht erstellt.

Der Marktbericht stellt die Marktsituation auf den Grundstücksteilmärkten zum 01. Januar 2003 dar.

Die Auswertungen beziehen sich im Wesentlichen auf das Jahr 2002, wobei auch Marktdaten aus zurückliegenden Jahren zur Darstellung von Entwicklungen am Grundstücksmarkt herangezogen werden. Die aufgezeigten Preise und Preisentwicklungen spiegeln die allgemeinen Verhältnisse im Berichtszeitraum wider; sind aber nur bedingt auf Einzelgrundstücke zu übertragen.

Zusammen mit der Bodenrichtwertkarte werden die Faktoren und Bedingungen des regionalen Grundstücksmarktes dargestellt.

Aufgrund der Komplexität der Thematik kann der Bericht naturgemäß nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Da das Bemühen des Gutachterausschusses dahin geht, den Marktbericht dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anzupassen, wird ausdrücklich um diesbezügliche Anregungen und Hinweise gebeten.

1. Allgemeine Übersicht über den Landkreis Dahme-Spreewald

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

Mit einer Fläche von 2.260 km² erstreckt sich der Landkreis Dahme-Spreewald von der Berliner Stadtgrenze im Norden bis zu den Ausläufern des Niederen Flämings im Süden und darin eingebettet der Spreewald.

Im Landkreis Dahme-Spreewald leben 159.700 Einwohner. Im Jahr 2001 waren es 159.000 Einwohner. Damit blieb auch 2002 ein Bevölkerungszuwachs erhalten, wenn auch mit ca. 700 Personen auf äußerst niedrigem Niveau.

Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis Dahme-Spreewald in sieben Städte/ amtsfreie Gemeinden und zwölf Ämter.

	Einwohner	je km ²
Stadt Lübben	14.906	124
Stadt Königs Wusterhausen	17.322	1.093
Amtsfreie Gemeinde Bestensee	5.478	276
Amtsfreie Gemeinde Eichwalde	5.816	2.079
Amtsfreie Gemeinde Schulzendorf	7.073	779
Amtsfreie Gemeinde Wildau	9.371	1.031
Amtsfreie Gemeinde Zeuthen	9.725	768
Amt Friedersdorf	7.720	51
Amt Golßener Land	4.599	30
Amt Heideblick	4.557	28
Amt Lieberose	4.082	17
Amt Luckau	11.276	51
Amt Mittenwalde	8.537	87
Amt Märkische Heide	4.915	23
Amt Schenkenländchen	8.412	29
Amt Schönefeld	11.831	145
Amt Oberspreewald	4.519	27
Amt Unteres Dahmeland	14.487	181
Amt Unterspreewald	5.074	24

Zum Kreisgebiet gehören folgende acht Städte: Golßen, Königs Wusterhausen, Lieberose, Luckau, Lübben, Märkisch Buchholz, Mittenwalde und Teupitz.

Nach dem Landesentwicklungsplan des Landes Brandenburg gliedert sich der Landkreis in die Teilräume des engeren Verflechtungsraumes Berlin-Brandenburg und des äußeren Entwicklungsraumes. Dem engeren Verflechtungsraum gehören die Stadt Königs Wusterhausen, die amtsfreien Gemeinden Bestensee, Eichwalde, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen sowie die Gemeinden der Ämter Friedersdorf, Mittenwalde, Schönefeld und Unteres Dahmeland an.

Der Landkreis Dahme-Spreewald ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Durch den Landkreis führen in Nord-Süd-Richtung die Bundesautobahn BAB 13 (Berlin-Dresden), in Ost-West-Richtung die Bundesautobahnen BAB 10 (südlicher Berliner Ring) und BAB 12 (Berlin-Frankfurt/Oder). Weitere überregionale Straßen sorgen für gute Verbindungen im Kreisgebiet.

Mit den Eisenbahnlinien Berlin-Dresden und Berlin-Cottbus der Deutschen Bahn AG verlaufen wichtige Verkehrsadern von der Bundeshauptstadt in den Südosten Deutschlands und die osteuropäischen Länder durch den Landkreis. Eine S-Bahn-Verbindung mit der Bundeshauptstadt Berlin besteht über die Bahnhöfe in Königs Wusterhausen und in Schönefeld.

Der Flughafen Berlin-Schönefeld gehört im Verbund mit den Flughäfen in Berlin-Tegel und -Tempelhof zum Berlin-Brandenburger Airportsystem mit der Option zum Ausbau des Flughafenprojektes Berlin-Brandenburg International in Schönefeld.

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

Arbeitsplätze in der industriellen Produktion sind im Landkreis nur in geringem Umfang vorhanden. Im berlinnahen Raum hat sich in den zurückliegenden Jahren jedoch wirtschaftliches Potential angesiedelt, begünstigt durch Standortvorteile und sehr gute Verkehrsanbindungen. Hier konzentrieren sich Gewerbegebiete insbesondere mit Handels- und Dienstleistungsangeboten sowie großflächige Wohnungsbaustandorte.

Das Baugeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr 2001 nahezu unverändert. Die Bauordnungsbehörde erteilte insgesamt 3.094 Baugenehmigungen, inklusive 60 Bauanzeigen und 336 Vorbescheide zu Bauvoranfragen. Mit einer Rohbausumme von insgesamt ca. 139,4 Millionen € wurde das Vorjahresergebnis um ca. 37 % deutlich überschritten. Ursache hierfür ist u.a. eine wesentliche Steigerung im Bauvolumen der einzelnen Bauanträge.

Die Umstrukturierung der Landwirtschaft im Landkreis ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Insgesamt gibt es 483 Landwirtschaftsbetriebe. Neben 141 Haupterwerbsbetrieben arbeiten 261 Nebenerwerbsbetriebe, 22 Agrargenossenschaften, 26 GmbH und 26 GbR, sowie sieben sonstige Gesellschaften.

Viele Naturschönheiten prägen den Landkreis Dahme-Spreewald. So ist der Spreewald mit seiner einzigartigen Naturlandschaft (von der UNESCO zum Biosphärenreservat erklärt) sowie der Naturpark Dahme-Heideseen ein überregional bekannter Anziehungspunkt für Touristen. Die Fluss- und Seenlandschaft sowie die Zeugnisse alter Baukunst bieten reizvolle Gelegenheiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

2. Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse sind selbständige, unabhängige, nicht weisungsgebundene Kollegialgremien, die jeweils für die Bereiche der Kreise und kreisfreien Städte als Landeseinrichtung gebildet werden.

Die Gutachterausschüsse haben 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 der Gutachterausschüsse 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 zwölf Mitglieder aus den Berufsgruppen Bauingenieure, Makler, Finanzökonomien und Vermessungsingenieure an.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald wurde im Jahr 2002 mit der Erstellung von 39 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 54 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. 7.000 Auskünfte in mündlicher und schriftlicher Form und stellte in 87 Fällen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Weiterhin wurden 300 Bodenrichtwertkarten und 180 Grundstücksmarktberichte angefordert.

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852)
- **Wertermittlungsverordnung (WertV)**
vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- **Wertermittlungs-Richtlinien 2002 (WertR 2002)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 2002 (BAnz. Nr. 238 a)
- **Gutachterausschussverordnung (GAV)**
vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. Dezember 2001 (GVBl. I S. 244, 248)
- **Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG)**
Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3210, 3265), zuletzt geändert durch Artikel 5, Abs. 14 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138, 3182)
- **Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)**
Artikel 1 des Gesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Mai 2002 (BGBl. I S. 1580)
- **Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

3. Grundstücksverkehr

Kennzeichnend für das Grundstücksmarktgeschehen sind:

- die Anzahl der Kaufverträge
- der Flächenumsatz
- der Geldumsatz und
- die Marktteilnehmer

3.1 Allgemeine Wertung

Im Jahr 2002 ist im Landkreis Dahme-Spreewald eine leichte Belebung des Kaufgeschehens gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Anzahl der registrierten Kaufverträge stieg um 5 % zum Vergleichszeitraum 2001 bei einem um 14 % gefallenem Flächenumsatz und einem um 9 % gestiegenem Geldumsatz. Aufgrund ungewöhnlicher persönlicher und rechtlicher Verhältnisse mussten 462 Verträge von der Auswertung ausgeklammert werden.

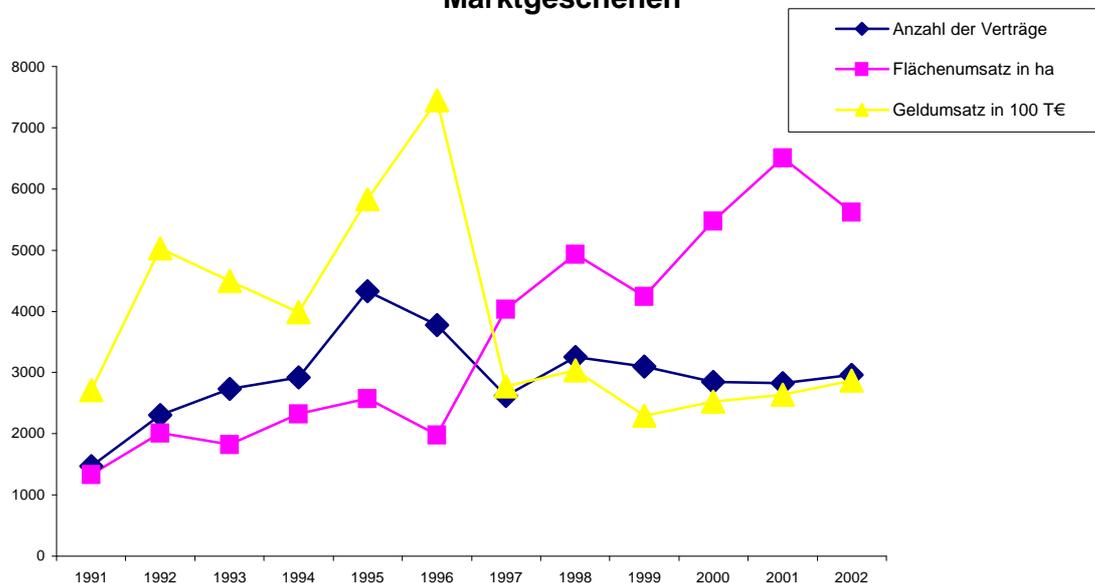
Die Grundlage der Auswertung 2002 stellen alle bis 05. März 2003 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum dar. Später eingehende Verträge werden in das jeweils zugehörige Vertragsjahr eingeordnet.

Tabelle 1
Gesamtmarkt

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1991	1.473	1.337	271
1992	2.301	2.014	503
1993	2.733	1.827	450
1994	2.923	2.321	398
1995	4.333	2.577	583
1996	3.777	1.979	745
1997	2.622	4.038	277
1998	3.251	4.936	303
1999	3.099	4.242	229
2000	2.846	5.473	252
2001	2.829	6.509	264
2002	2.966	5.626	287

Grafik 1

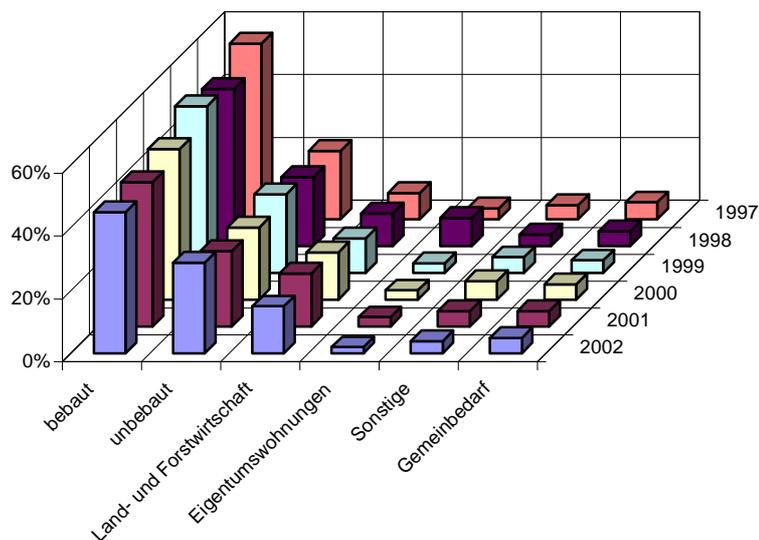
Marktgeschehen



Alle Grundstücke werden in Hinsicht auf den beitragsrechtlichen Zustand, den Entwicklungszustand und die Einordnung in die bauplanungsrechtlichen Belange überprüft und soweit möglich zugeordnet.

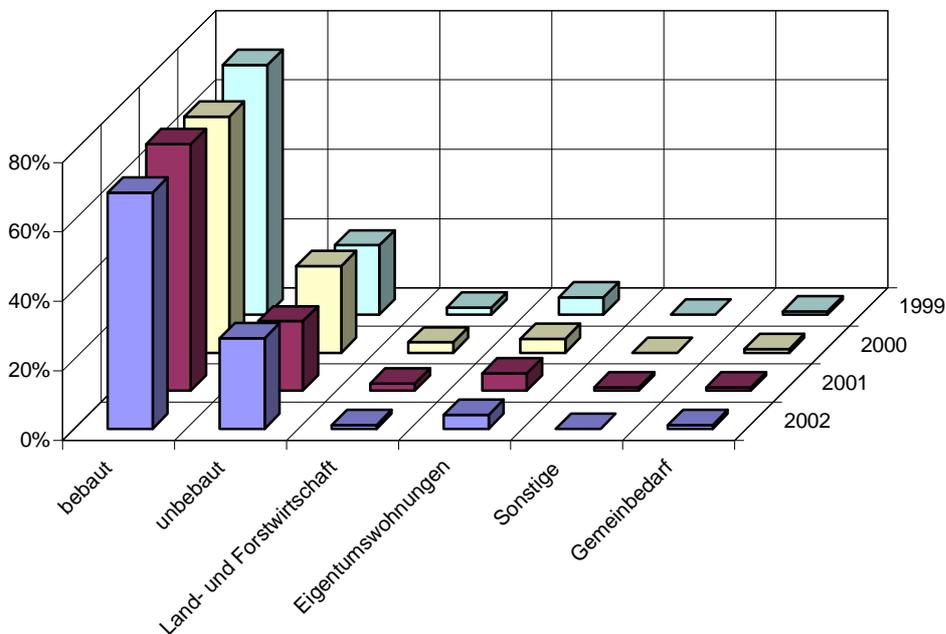
Grafik 2

**Anteil der Grundstücksarten am Gesamtmarkt
Anzahl der Kauffälle**



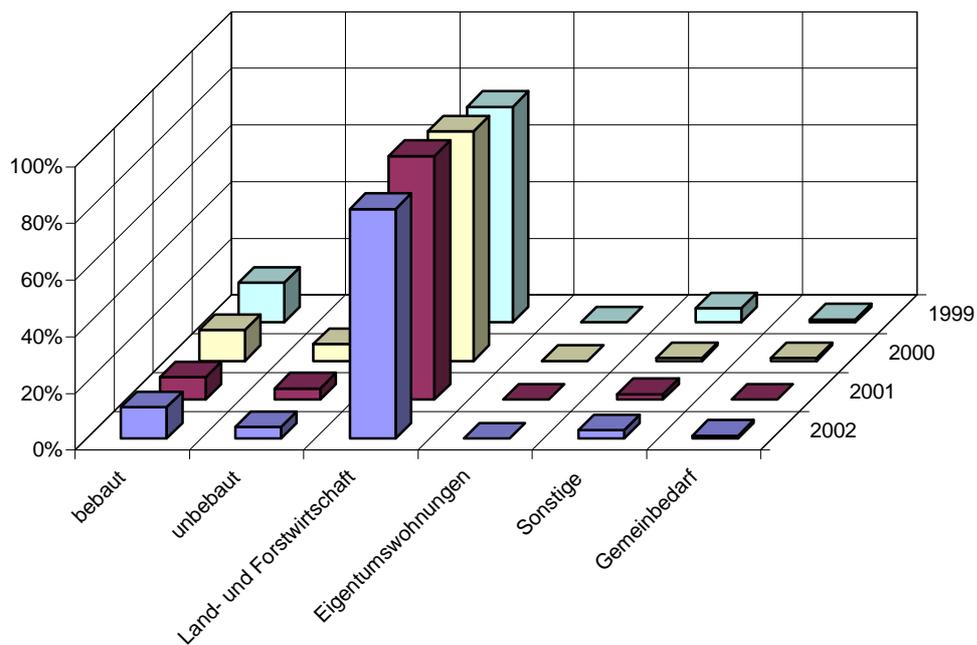
Grafik 3

Geldumsatz der Teilmärkte am Gesamtmarkt



Grafik 4

Flächenumsatz der Teilmärkte am Gesamtmarkt



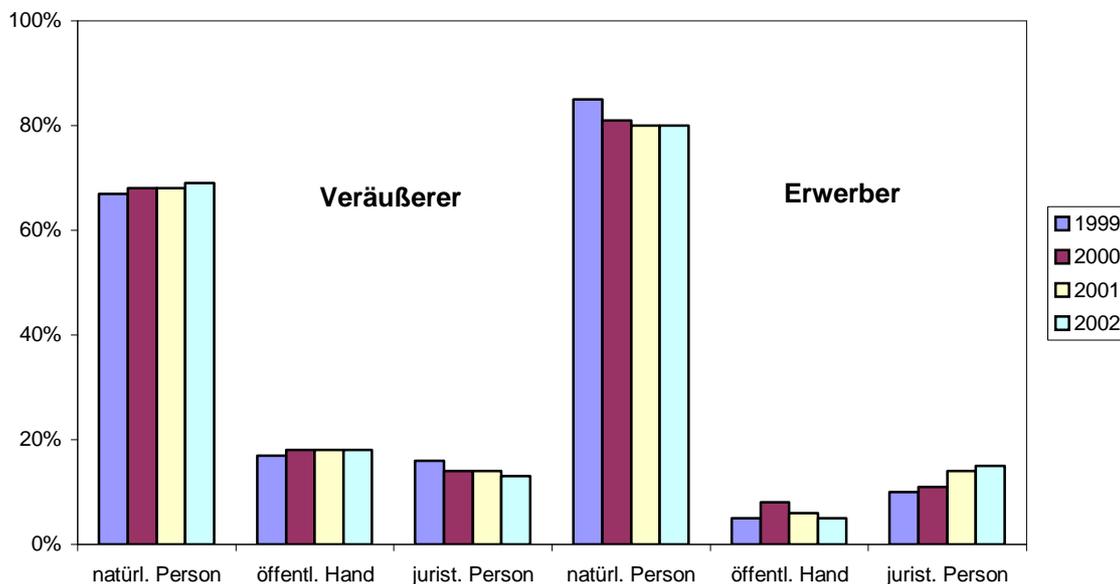
3.2 Marktteilnehmer

Das Marktgeschehen wird auch 2002 wie bereits in den zurückliegenden Jahren sowohl bei den Erwerbern als auch bei den Veräußerern durch natürliche Personen bestimmt. Grundstücksankäufe und -verkäufe durch die öffentliche Hand (Landkreis, Kommunen, Treuhandnachfolgegesellschaften etc.) sind fast unverändert zum letzten Jahr registriert worden. Hinsichtlich der räumlichen Verteilung im Landkreis Dahme-Spreewald konzentriert sich das Interesse der Marktteilnehmer im Wesentlichen auf den engeren Verflechtungsraum, wo 51 % der Kauffälle im Landkreis mit 82 % des Gesamtumsatzes getätigt wurden; sowie auf das Gebiet der Kreisstadt Lübben.

Wie in allen bisherigen Berichtszeiträumen war weiterhin wenig Bewegung auf dem Immobilienmarkt in den Dorfgebieten ohne planungsrechtlich ausgewiesene Wohn- und Gewerbegebiete bzw. Erholungsstandorte zu verzeichnen.

Grafik 5

Marktteilnehmer



4. Bauland

Im Berichtsjahr sind dem Gutachterausschuss insgesamt 862 Erwerbsvorgänge von unbebauten Baugrundstücken zugegangen. Nachdem in den beiden Vorjahren die Anzahl dieser Kaufverträge nahezu konstant war wurde im Jahr 2002 eine um 24 % gestiegene Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr registriert. Der Flächenumsatz blieb dennoch konstant, der Geldumsatz stieg erheblich um ca. 37 %. Ursache für die gestiegene Anzahl der Kauffälle ist im Wesentlichen, dass erstmalig im Jahr 2002 in Auswertung der Kaufpreissammlung und nach Ortsbesichtigung Kaufverträge mit untergeordneter und zum Abriss vorgesehener Bebauung dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke zugeordnet wurden. Nicht auszuschließen ist auch der Einfluss finanz-politischer Umstände auf die Steigerung in diesem Teilmarkt. So könnte die langfristige Ankündigung der Aufhebung der Eigenheimzulage durch den Gesetzgeber die Bauwilligen zu beschleunigten Vertragsabschlüssen veranlasst haben.

Die Zuordnung der Kauffälle entsprechend ihres Entwicklungszustandes erfolgt aufgrund vorhandener Planungsunterlagen, Aussagen der Bauplanungsämter, mit Hilfe der Vertragsangaben oder nach vorheriger Ortsbesichtigung.

In der nachfolgenden Tabelle ist der Gesamtflächen- und Geldumsatz der Jahre 1991 bis 2002 dargestellt.

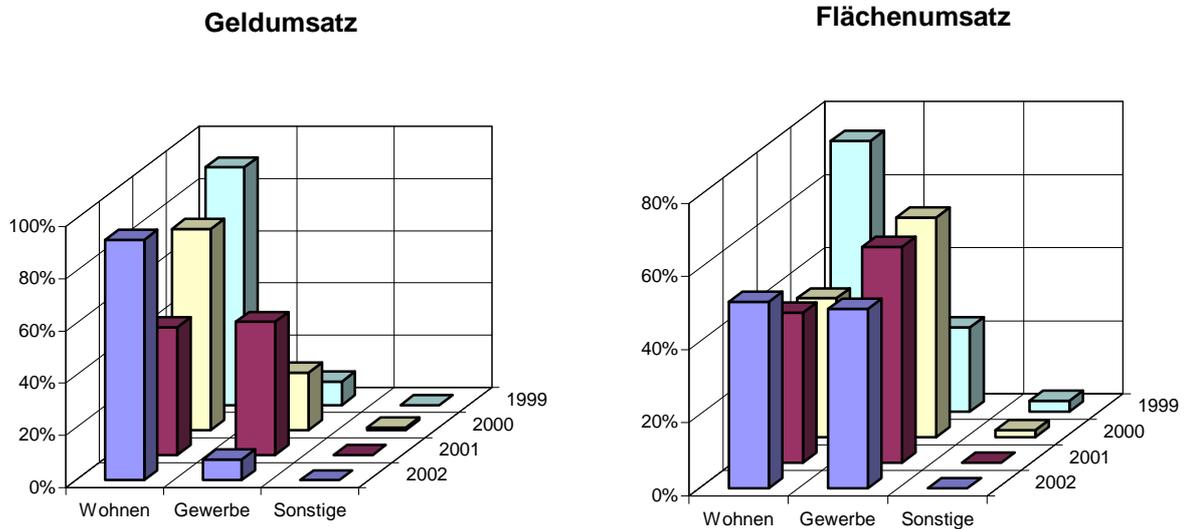
Tabelle 2
unbebaute Bauflächen

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1991	650	861,0	212,6
1992	865	711,2	331,1
1993	790	695,8	223,3
1994	881	408,1	151,3
1995	772	298,2	101,3
1996	631	204,5	71,0
1997	538	152,7	49,3
1998	731	579,3	63,7
1999	753	168,9	45,7
2000	653	343,0	61,9
2001	668	240,0	51,5
2002	862	243,5	73,9

Im Folgenden wurden 141 Kauffälle wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von der weiteren Auswertung ausgeschlossen. Den größten Anteil am Geldumsatz hat der engere Verflechtungsraum mit 93 %. Der Trend der Vorjahre hat sich damit auch 2002 bestätigt.

Die vorgesehene Nutzung der Grundstücke verteilt sich wie folgt:

Grafik 6
unbebaute Bauflächen



Die überwiegende Anzahl der Verträge wurde für Wohn- und Gewerbeflächen abgeschlossen.

4.1 Bauerwartungsland / Rohbauland

Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen, werden als Bauerwartungsland definiert. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen (§ 4 Abs.2 WertV).

Als Rohbauland bezeichnet man Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 BauGB 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 (§ 4 Abs.3 WertV).

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umsätze für Bauerwartungs- und Rohbauland der Jahre 1992 bis 2002 und zeigt den prozentualen Anteil an den unbebauten Flächen insgesamt.

Tabelle 3
Bauerwartungsland / Rohbauland

Jahr	Anzahl Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €	Geldumsatz in % unbebaute Baufläche
1992	359	638,4	308,2	89,8
1993	277	572,8	193,6	82,3
1994	343	333,2	96,0	63,5
1995	152	133,1	44,1	56,1
1996	140	89,4	30,3	42,7
1997	107	89,9	16,9	34,3
1998	73	432,3	26,3	46,0
1999	52	42,8	7,0	15,3
2000	59	246,0	34,5	57,2
2001	50	147,0	22,4	43,5
2002	86	131,6	34,8	47,1

Die weitestgehend fortgeschriebene Landesentwicklungsplanung und die allgemeine wirtschaftliche Lage bestimmen die Entwicklung auf diesem Teilmarkt. Bei den Verkäufen großer Grundstücke in der Zustandsstufe Bauerwartungsland prägen einzelne konkrete Planungsschwerpunkte das Kaufgeschehen.

Ein Großteil der im Berichtsjahr im Teilmarkt Rohbauland registrierten Kauffälle bezieht sich auf Grundstücke in Bebauungsplangebieten, welche erschließungsbeitragspflichtig in unbekannter Höhe sind.

Tabelle 4
Bauerwartungsland / Rohbauland: Wohn- und Gewerbeflächen

Jahr	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
1992	245	106	231,7	406,7	213,4	94,8
1993	134	143	172,2	400,6	77,9	115,7
1994	217	66	129,2	151,7	55,4	18,4
1995	103	20	69,0	41,7	30,9	8,4
1996	124	16	70,4	19,0	26,5	3,8
1997	94	13	85,3	4,6	16,3	0,7
1998	51	23	36,4	395,9	22,0	4,3
1999	45	7	30,4	12,4	6,6	0,4
2000	32	27	84,3	161,7	28,4	6,1
2001	20	30	32,0	115,0	5,1	17,3
2002	60	26	49,1	82,5	30,5	4,3

Die erzielten Preise bei Gewerbegrundstücken bewegen sich in Bezug auf den Bodenwert für Wohnbauland auf niedrigem Niveau.

4.2 Baureifes Land

Unter baureifem Land versteht man Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (WertV § 4 Abs. 4) baulich nutzbar sind. Der Hauptanteil der Verträge baureifer Flächen sind Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau. Verkäufer dieser Flächen sind mit ca. 85 % Privatpersonen. Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau durch Gemeinden umfassen ca. 10 % dieses Teilmarktes.

Aufgrund der weiteren Realisierung der kommunalen Erschließungsanlagen in den zurückliegenden Jahren erhöhte sich das Angebot an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken deutlich. In Folge einer veränderten Auswertung der eingegangenen Verträge sind die Verkäufe von baureifem erschließungsbeitragsfreien Land, gemessen an der Zahl der abgeschlossenen Verträge im Jahr 2002, gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen.

Außerdem wurden im Berichtsjahr auch baureife Grundstücke in die Auswertung als unbebaut einbezogen, bei denen neben dem baureifen Land ein kleinerer, unbestimmter Anteil Gartenland enthalten ist. Derartige Grundstücke, deren Fläche die Grundstücksgrößen üblicher Baugrundstücke überschreiten sind beispielsweise im ländlichen Bereich oder in Ortsrandlagen zu finden. Wegen der niedrigen Anzahl von Verkäufen baureifer Grundstücke im ländlichen Raum, sind diese Verkäufe unverzichtbar für die Ermittlung von Bodenrichtwerten.

Aus der Analyse der Verkäufe von Grundstücken mit kleiner, untergeordneter zum Abriss bestimmter Bebauung ergeben sich Kaufpreise, die deutlich unter aber auch über dem Bodenrichtwert für entsprechendes baureifes Land liegen. Das Mittel für Grundstücke mit kleinen Abbruchobjekten liegt bei 90 % des Bodenrichtwertes.

Tabelle 5
baureifes Land

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1991	380	158,0	13,9
1992	506	72,8	22,9
1993	513	123,0	29,7
1994	492	68,8	51,0
1995	490	79,0	34,5
1996	425	86,8	36,8
1997	296	33,2	15,0
1998	152	21,1	6,4
1999	460	66,1	31,2

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2000	309	42,6	19,0
2001	338	41,7	24,0
2002	605	56,7	31,6

Die deutlich erhöhte Anzahl der Verträge ist nicht zuletzt auf eine modifizierte Vertragsauswertung zurückzuführen, so dass die hier dokumentierten Werte nicht direkt mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar sind.

Die Höhe der erzielten Erlöse für baureife Flächen ist in erster Linie von der Lage des Grundstückes abhängig. Dies spiegelt sich in den Bodenrichtwerten wider. Deutlich höhere Preise für baureifes Land werden im berlinnahen Raum erzielt. Das Preisgefälle zwischen engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum ist gegenüber den Vorjahren unverändert hoch.

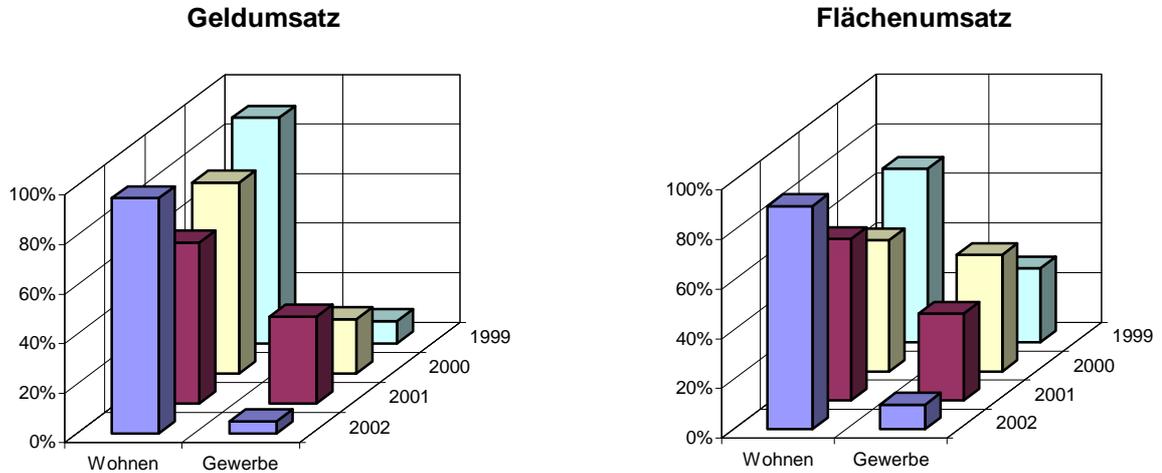
Tabelle 6
baureifes Land Wohn- und Gewerbefläche

Jahr	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
1997	279	17	22,1	11,1	12,4	2,6
1998	121	31	8,4	12,7	4,8	1,7
1999	430	30	46,5	19,6	28,4	2,8
2000	292	17	26,4	16,2	14,7	4,3
2001	314	24	27,0	14,7	15,7	8,3
2002	576	29	49,6	7,0	27,4	4,2

Die sich aus dieser Zusammenstellung ergebende statistische Größe eines Bauplatzes im individuellen Wohnungsbau beträgt für den Berichtszeitraum im Landkreis 860 m². Der durchschnittliche Baulandpreis für baureifes Land ist gegenüber dem Vorjahr (58,- €/m²) auf 55,- €/m² zurückgegangen.

Vor allem im engeren Verflechtungsraum zeigt sich ein wesentlicher Trend im Auswertungszeitraum im Rückgang der je Vertrag umgesetzten Fläche. Der Wunsch der Marktteilnehmer nach einem Baugrundstück zwischen 400 m² und 700 m² schlägt sich deutlich in der Bereitschaft zur Zahlung höherer Preise je m² Fläche bei kleineren Grundstücken nieder. Auf der Grundlage vorhandener Kauffälle konnte dieser Sachverhalt erstmals im Berichtszeitraum in den Bodenrichtwerten einzelner Gemeinden zum Ausdruck gebracht werden.

Grafik 7
baureifes Land



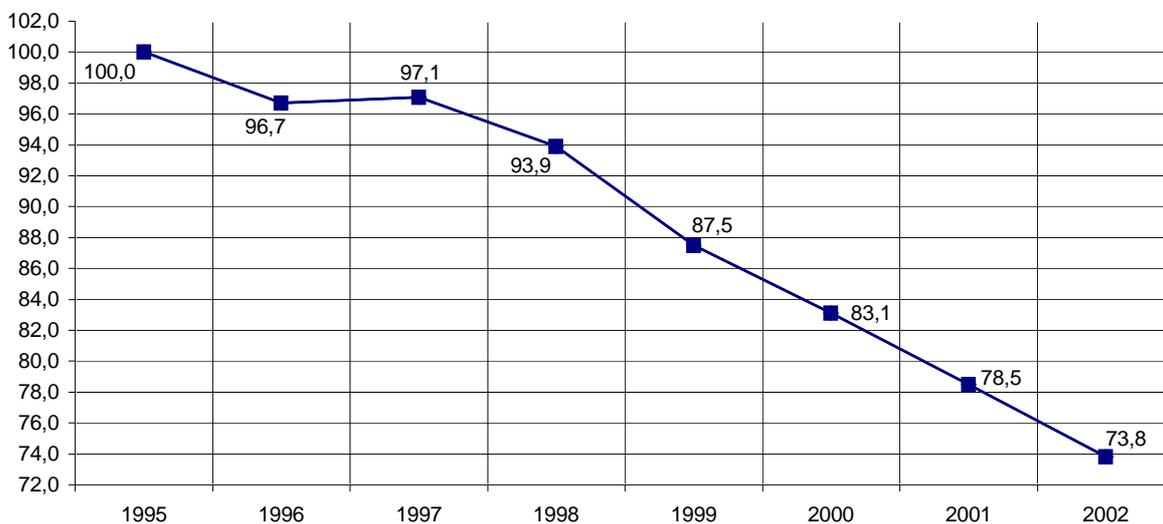
Erschlossene Gewerbegrundstücke wurden zu ca. 70 % von den Gemeinden veräußert. Die Preise bilden sich in diesem Fall nicht am freien Markt und sind auch nicht immer an den Selbstkosten der Gemeinde orientiert, sondern berücksichtigen darüber hinaus übergeordnete politische Interessen, die darauf abzielen, Gewerbe anzusiedeln. Das Preisniveau bei Gewerbegrundstücken ist insgesamt bei gleichzeitig rückläufigem Flächenumsatz fallend.

4.3 Bodenpreisindexreihen

Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Aufgrund der nunmehr hinreichend vorhandenen statistischen Werte konnten Indexreihen über die Entwicklung der Bodenwerte im individuellen Wohnungsbau (baureifes Land) ermittelt werden.

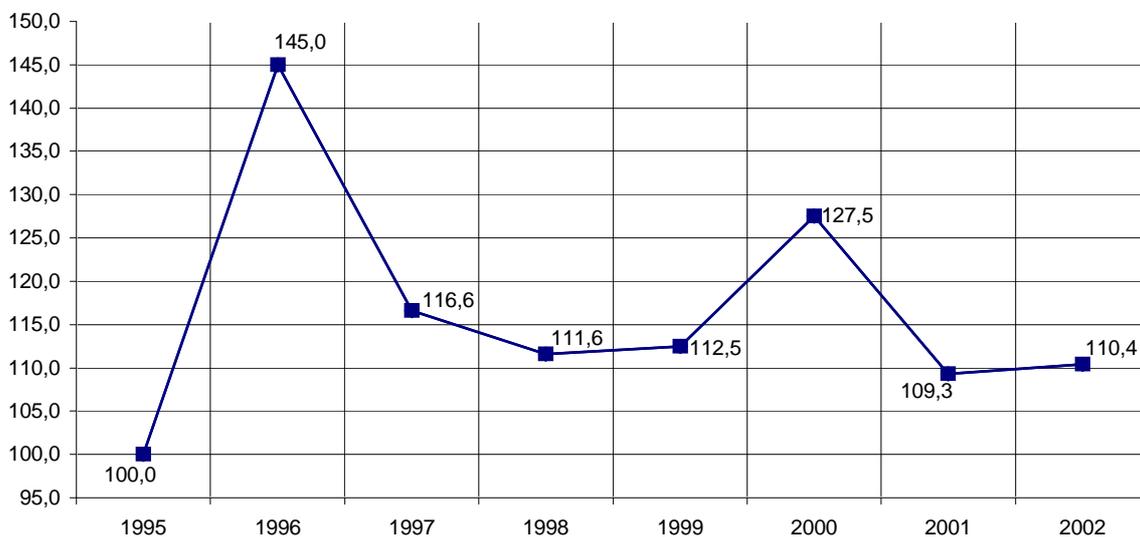
Grafik 8

Engerer Verflechtungsraum



Grafik 9

Äußerer Entwicklungsraum



Die starke Schwankung in der Indexreihe äußerer Entwicklungsraum basiert auf dem ausgesprochen niedrigen Ausgangspreisniveau in den ländlichen Lagen. Inhomogene Verhältnisse, insbesondere zwischen dem Stadtgebiet Lübben und den dörflichen Lagen des äußeren Entwicklungsraumes, lassen auf eine eingeschränkte Aussagekraft der Indexreihe schließen.

4.4 Umrechnungskoeffizienten

In einer Untersuchung zur Abhängigkeit des Bodenwertes von den Grundstücksgrößen wurden erstmalig für den engeren Verflechtungsraum Umrechnungskoeffizienten errechnet. Dabei wurde von einer im engeren Verflechtungsraum des Landkreises vielfach angetroffenen Grundstücksgröße um 800 m² als Ausgangsgröße ausgegangen. Dazu wurden Kaufverträge des Jahres 2002 ausgewertet. Unberücksichtigt blieben dabei auf Grund geringer Datenmenge eine Unterteilung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Kauffälle in Uferlage.

Tabelle 7
Umrechnungskoeffizienten

Fläche m ²	Umrechnungskoeffizient
350	1,22
400	1,18
450	1,15
500	1,12
550	1,10
600	1,08
650	1,05
700	1,04
750	1,02
800	1,00
850	0,98
900	0,97
950	0,95
1000	0,94
1050	0,93
1100	0,92
1150	0,90
1200	0,89
1250	0,88
1300	0,87
1350	0,86
1400	0,85
1450	0,84
1500	0,83
1550	0,83
1600	0,82

Die Tendenz, dass kleinere Grundstücke zu einem höheren Preis pro Quadratmeter als größere gehandelt werden, ist in den einzelnen Bodenrichtwertzonen eindeutig nachzuweisen. Durch eine geringe statistische Dichte und einem inhomogenen Grundstücksmarkt in einigen Bodenrichtwertzonen können aber die Koeffizienten nur ein durchschnittliches Gesamtbild wiedergeben. Sie ersetzen im Einzelfall nicht den gutachterlichen Sachverstand bei der Wertfeststellung von Grundstücken, da solche Fak-

toren wie Zuschnitt der Grundstücke, Form, Verhältnis von Straßenfrontbreite zur Grundstückstiefe, etc. wertbildende Faktoren sind.

4.5 Ufergrundstücke

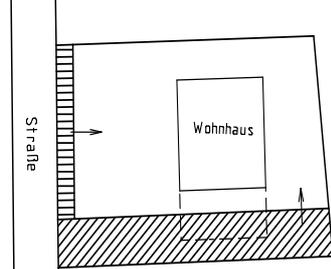
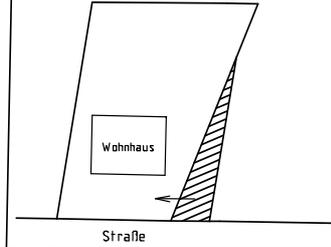
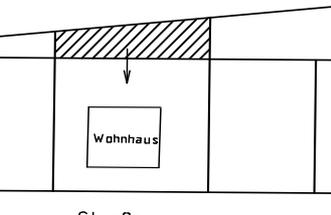
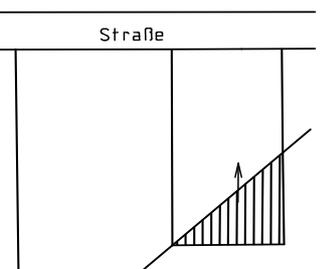
Von besonderem Interesse für Grundstückserwerber sind Grundstücke mit direktem Uferzugang. Der Landkreis Dahme-Spreewald ist durch eine Vielzahl von Binnengewässern in landschaftlich reizvoller Lage geprägt. Etwa 92 km² des Kreisgebietes sind Wasserfläche.

Im Geschäftsjahr konnten 45 Kauffälle für Wohnen und Erholung einer Auswertung zugeführt werden. Die registrierten Kaufpreise weisen hinsichtlich eines Vergleiches zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland eine Spanne von 33 % bis 357 % auf, das Mittel liegt bei 139 % für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.290 m². Die in den zurückliegenden Berichtszeiträumen getroffenen Feststellungen, dass ein Maßstab zur allgemeinen Bewertung dieser Grundstücke aufgrund individueller Faktoren nicht abgeleitet werden kann, findet in den für 2002 ausgewerteten Daten ihre Bestätigung. Es wird davon ausgegangen das in der Regel Liebhaberpreise für Uferobjekte gezahlt werden. Wesentlichen Einfluss auf die Preisgestaltung übt die Lage des jeweiligen Gewässers aus. Uferlagen am Dahme-Spree-Gewässernetz bieten dem Erwerber eine Anbindung über Wasserstraßen in weite Teile des Landes und werden daher als höherwertige Uferlagen betrachtet.

4.6 Arrondierungsflächen

Im Auswertzeitraum 2002 konnten 124 Kauffälle über Flächen zur Erweiterung bestehender Grundstücke verzeichnet werden. Sogenannte Arrondierungskäufe wurden in den verschiedensten Grundstücksarten getätigt. Auf einer Untersuchung des Teilmarktes durch den Gutachterausschuss basiert die nachfolgende Ableitung der Preisspannen bei Grundstückszukäufen.

Tabelle 8
Arrondierungsflächen

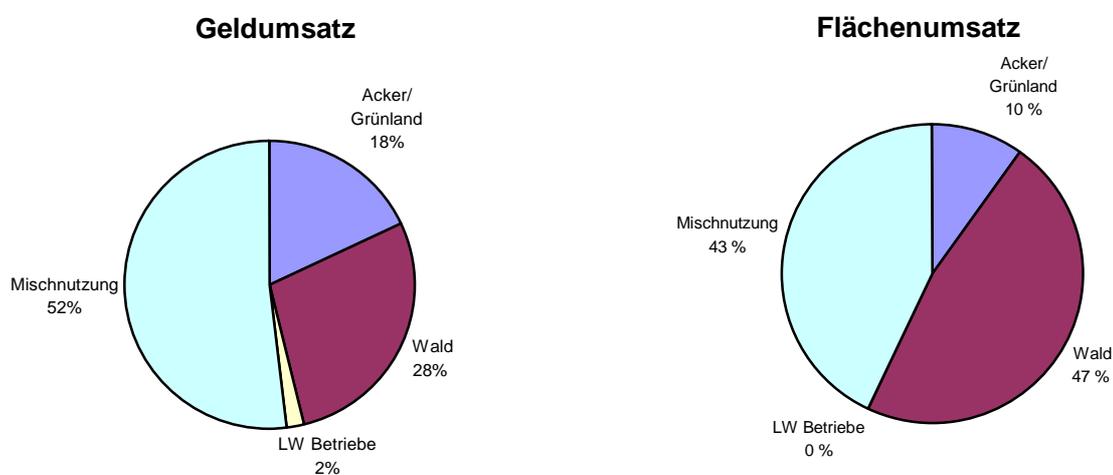
Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge	Preisspanne und Durchschnittswerte in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
baurechtlich notwendige Flächen bzw. zur baurechtlichen Erweiterung bis 150 m ²	33	21 - 140 87	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen bis 150 m ²	10	30 - 121 89	
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen	25	5 - 114 46	
Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	8	1 - 8 4	
Arrondierung zu unbebauten Grundstücken			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern bis 150 m ²	5	25 - 75 68	

5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

5.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Das Marktgeschehen konnte für Flächen in den Nutzungsarten Acker, Grünland und Wald explizit ausgewertet werden. Seit dem Jahr 1994 werden auch die landwirtschaftlichen Betriebsflächen betrachtet. Verkäufe von Dauerkulturen wurden selten registriert. (5.2)

Grafik 10
land- und forstwirtschaftliche Flächen



Daraus ist ersichtlich, dass die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen wie in den vergangenen Jahren auch den größten Flächenumsatz am Gesamtmarkt aufweisen. Im Jahr 2002 lag er mit 81 % am Gesamtflächenverkauf weiterhin an vorderster Stelle, er ist jedoch gegenüber dem Vorjahr um 761 ha gesunken. Der Geldumsatz bleibt mit 4,4 Millionen € und einem Umsatzanteil von 1,5 % am Gesamtmarkt jedoch gering.

Der Zukauf des Grund und Bodens zu landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden durch private Landwirtschaftsbetriebe oder Agrargenossenschaften, bei denen davon auszugehen ist, dass sie weiter als solche genutzt werden sollen, erfolgte nur in einem Fall mit einem Preis von 1,80 €/m².

Nach Angaben des Amtes für Landwirtschaft werden im Landkreis Dahme-Spreewald Pachten für Acker bzw. Grünland ähnlich wie im Vorjahr zwischen 1,00 und 2,00 €/Bodenpunkt/ha/a von den Pächtern vergütet. In Einzelfällen wurden bis zu 3,00 €/Bodenpunkt/ha/a gezahlt. Bei einer Verpachtung an Agrargenossenschaften werden in der Regel zwischen 40,- und 60,- €/ha/a erzielt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Gesamtmarktes der land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Tabelle 9
land- und forstwirtschaftliche Flächen

Jahr Region	Anzahl der Verträge	Flächenum- satz ha	Geldumsatz Mio. €	Durch- schnittspreis €/m ²	Preisspanne €/m ²
1998	319	2.411	3,2	0,13	
Lübben und Luckau	254	1.695	1,8	0,11	0,01 - 0,51
Königs Wusterhausen	65	716	1,4	0,19	0,02 - 0,51
1999	325	2.686	3,5	0,13	
Lübben und Luckau	252	2.239	2,8	0,12	0,01 - 0,93
Königs Wusterhausen	73	447	0,8	0,17	0,01 - 1,08
2000	402	4.363	6,6	0,15	
Lübben und Luckau	274	3.534	4,2	0,12	0,01 - 1,17
Königs Wusterhausen	128	829	2,4	0,28	0,02 - 1,02
2001	468	5.336	4,8	0,09	
Lübben und Luckau	386	2.014	2,5	0,12	0,01 - 1,50
Königs Wusterhausen	82	3.322	2,3	0,07	0,03 - 1,43
2002	456	4.575	4,4	0,10	
Lübben und Luckau	334	3.506	3,2	0,09	0,01 - 0,87
Königs Wusterhausen	122	1.069	1,2	0,11	0,03 - 1,12

Wie in den vergangenen Jahren zeigen die Untersuchungen des Gutachterausschusses keinen signifikanten Zusammenhang zwischen den Bodenwertzahlen der Bodenschätzung und dem gezahlten Quadratmeterpreis.

Durch den Gutachterausschuss konnten erstmals Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland ermittelt werden. Die Kauffälle der Jahre 1999 bis 2002 mit den jeweiligen Nutzungsarten Acker bzw. Grünland mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 2,3 ha bildeten die Basis für die Ermittlung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte. Es wurde eine zonale Zuordnung vorgenommen. Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland sind in der Bodenrichtwertkarte mit Stand 01.01.2003 dargestellt.

Tabelle 10
Bodenrichtwerte Acker- und Grünland

Gebiet	Nutzungsart	Bodenrichtwert in €/m ²	durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl
engerer Verflechtungsraum (innerhalb Autobahnring)	Acker	0,40	29
engerer Verflechtungsraum (außerhalb Autobahnring)	Acker	0,23	28
engerer Verflechtungsraum	Grünland	0,25	34
Schenkenländchen	Acker	0,21	23
	Grünland	0,18	27
Golßen	Acker	0,22	28
	Grünland	0,16	39
Luckau	Acker	0,24	38
	Grünland	0,19	34
Spreewald	Acker	0,15	24
	Grünland	0,14	30
Lieberose	Acker	0,38	32
	Grünland	0,19	34

Für Forstwirtschaftsflächen konnten noch keine Bodenrichtwerte ermittelt werden. Sie wurden, wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, gehandelt.

Tabelle 11
Waldflächen

Region	Preisspanne €/m ²	Durchschnitt €/m ²
Lübben	0,01 - 0,26	0,03
Luckau	0,03 - 0,23	0,07
Königs Wusterhausen	0,02 - 1,12	0,07

Die ermittelten Kaufpreise bewegen sich auf einem sehr niedrigen Niveau, wobei keine preisliche Unterteilung zwischen Flächen mit und ohne Baumbestand (Bestockung) bei Verkäufen von selbstständig nutzbaren Waldflächen möglich ist.

5.2 Gartenland und private Grünanlagen

Grün- und Gartenflächen sind im Sinne der WertV § 4 Abs. 1 Nr. 2 als besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft einzuordnen.

In der nördlichen Kreisregion konnten bei Verkäufen von privaten Grünflächen und

Gartenflächen Preise von 0,50 bis 30,90 €/m² registriert werden. Der Durchschnittspreis dieser Nutzungsart lag bei etwa 2,60 €/m².

Im südlichen Kreisgebiet liegt der Durchschnittspreis im dörflichen Bereich für diese Flächen wieder bei rund 1,40 €/m². Dieser resultiert aus Preisen einer Verkaufsspanne von 0,20 bis 5,30 €/m².

Gärten wurden im Berichtsjahr in der Stadt Lübben in einer Preisspanne von 2,05 bis 23,00 €/m² bei einem Mittelwert von 8,50 €/m² gehandelt. In der Stadt Luckau betrug die Preisspanne 1,10 bis 16,50 €/m², bei einem Mittelwert von 4,00 €/m².

Verkäufe von Flächen für Dauerkleingärten wurden auch 2002 nicht registriert. Dauerkulturen (Obstbauflächen) wurden in fünf Fällen zu einem Durchschnittspreis von 0,19 €/m² gehandelt.

6. Sonstige Flächen

Mit einem Flächenumsatz von 170 ha und einem Geldumsatz von 0,8 Millionen € haben die sonstigen Flächen gegenüber dem Vorjahr einen leichten Verkaufsanstieg zu verzeichnen. Dieser Teilmarkt spielt jedoch, wie in den vergangenen Jahren auch, eine untergeordnete Rolle. In der nachfolgenden Aufsplittung wird die jeweilige Zuordnung näher erläutert und preislich hinterlegt.

6.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Unter Gemeinbedarfsflächen werden Grundstücke verstanden, die durch eine dauerhafte Zweckbindung privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind. Da diese Flächen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr unterliegen, können nur allgemeine Aussagen zu Preisspannen gegeben werden.

In dieser Rubrik wurden im Jahr 2002 alle Kauffälle eingeordnet, welche dem Gemeinbedarf dienen. Dazu gehören u.a. Straßenverkehrsflächen, Kläranlagen, öffentliche Grünanlagen und Mülldeponien.

Tabelle 12
Flächen für den Gemeinbedarf

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1995	99	91,0	1,1
1996	61	12,6	0,7
1997	133	50,6	2,2
1998	145	98,5	3,0
1999	118	39,7	1,6
2000	136	32,9	1,9
2001	125	26,4	1,9
2002	137	41,3	2,2

Gegenüber dem Vorjahr ist das Kaufgeschehen hinsichtlich des Flächenumsatzes bei den Gemeinbedarfsflächen steigend. Verkäufe für öffentliche Grünanlagen sowie Baugrundstücke für den Gemeinbedarf wurden nur in sehr geringer Anzahl registriert.

6.1.1 Straßenbauflächen

Straßenbauflächen wurden im Geschäftsjahr 2002 in 104 Fällen registriert. Flächen, die außerorts zur Erweiterung und dem Ausbau von Straßen dienen, wurden in einer Spanne zwischen 0,15 und 3,80 €/m² gehandelt. Innerhalb der Ortslagen wurden Preise zwischen 0,20 und 148,30 €/m² gezahlt, in Einzelfällen über dem Bodenrichtwert. 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 Käufer sind in der Mehrzahl der Bund, das Land und die Gemeinden. In Einzelfällen kaufte der Landkreis bzw. Gesellschaften.

Autobahnflächen und Bundesstraßen, 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 innerörtliche Verkehrsflächen. Käufe im rückständigen Grunderwerb werden auf niedrigem Niveau zwischen 0,05 und 5,10 €/m² bei einem Durchschnittswert um 3,70 €/m² gehandelt. Bei einer Entschädigung von Baulandqualität werden deutlich höhere Preise gezahlt. Die Entschädigung der privaten Eigentümer sollte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nach dem Grundsatz „damalige Qualität - heutiger Preis“ erfolgen.

Private Käufer von Straßen, Wegen und Zufahrten erwarben diese im Jahr 2002 in der Mehrzahl von den Gemeinden zu Preisen zwischen 0,40 und 35,00 €/m² bei einem Durchschnitt von ca. 1,70 €/m².

6.1.2 Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Im Jahr 2002 konnte nur eine geringe Anzahl an Verkäufen auf diesem Teilmarkt registriert werden. Eine Auswertung für ausschließlich dieses Geschäftsjahr ist somit nicht möglich. Betrachtet man die Verkäufe der letzten drei Jahre, so ergibt sich eine Preisspanne von 0,60 bis 5,10 €/m². Zwei Einzelverkäufe, Bodenzukäufe mit geringem Flächenanteil konnten auf diesem Teilmarkt mit 30,- und 40,- €/m² registriert werden. Auch hier spielen die planungsrechtlichen Gegebenheiten neben der eigentlichen Nutzungsabsicht die entscheidend preisbeeinflussende Rolle. Der Durchschnitt dieser Verkäufe wurde mit 2,50 €/m² registriert.

6.2 Flächen für Naturschutz und Ökologie

Dieser Teilmarkt ordnet sich in Flächen ein, die von Naturschutzverbänden, Stiftungen des Natur- bzw. Landschaftsschutzes und vom Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung, vereinzelt auch von privaten Käufern, erworben werden.

In den Jahren 2000 bis 2002 konnten 17 Kaufverträge dieser Art registriert werden. Es handelt sich dabei vorwiegend um Flächen, welche dem Naturschutz, tlw. dem Landschaftsschutz, gewidmet sind. Die Kaufpreise, welche zum größten Teil im südlichen Kreisgebiet liegen, bewegten sich zwischen 0,03 und 0,29 €/m². Der Durchschnittspreis wurde mit 0,16 €/m² ermittelt. Der Flächenumsatz lag bei ca. 197 ha und resultiert hauptsächlich aus zwei Einzelverkäufen mit 77 ha und 105 ha.

6.3 Abbauland

Flächenverkäufe zur Kies- und Sandgewinnung wurden, genau wie im Vorjahr, im Jahr 2002 nicht registriert. Die Kaufpreise der Jahre 1999 und 2000 lagen bei 0,19 bis 2,50 €/m².

6.4 Bauflächen für Windkraftanlagen.

Die Errichtung von Windenergieanlagen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB als privilegiertes Vorhaben hat an Bedeutung gewonnen, so dass in den vergangenen Jahren zunehmend mehr Kauffälle registriert werden konnten. Im Jahr 2002 wurden 17 Kauffällen mit einer Gesamtfläche von 48 ha und einer Preisspanne von 0,22 bis 10,00 €/m² festgestellt. Der Durchschnitt lag bei 0,50 €/m².

In den Vorjahren 2000 und 2001 wurden 18 und 71 ha für Windenergieanlagen bei Durchschnittspreisen von 0,72 und 0,35 €/m² veräußert.

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

7. Bebaute Grundstücke

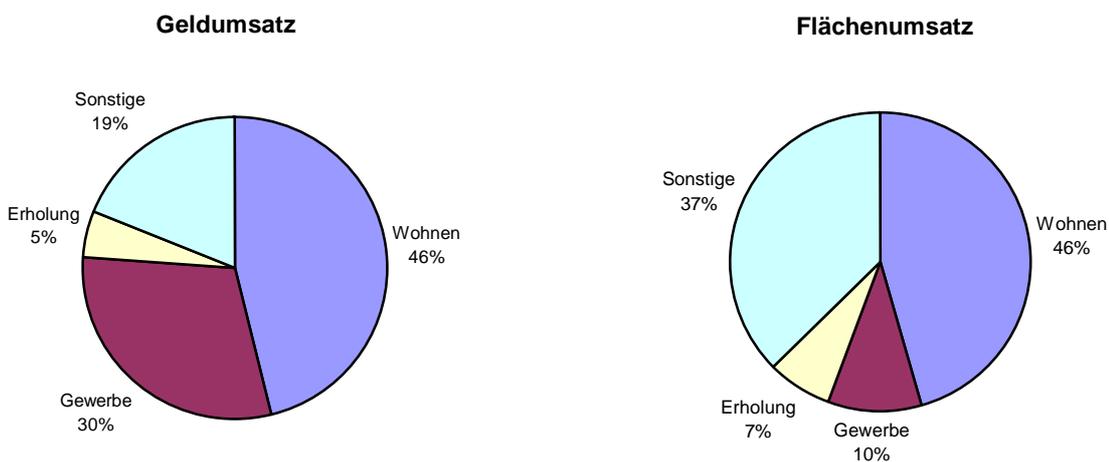
Auch im Geschäftsjahr 2002 ist der Umsatz der bebauten Grundstücke verglichen mit dem Gesamtumsatz auf dem Grundstücksmarkt hinsichtlich der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge mit einem Anteil von 44 % marktbestimmend. 1321 Verträge konnten auf diesem Teilmarkt einer Auswertung zugeführt werden. Dieser wird im Wesentlichen durch den Umsatz an Wohnbaugrundstücken geprägt. Hier dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser den Markt mit einem Umsatzanteil von 58 %. Der Erwerb von Mehrfamilienhäusern spielt mit einem Anteil von 3 % auf diesem Teilmarkt eine untergeordnete Rolle. Geschäfts- und Gewerbeobjekte sowie Gebäude für andere Nutzungsmöglichkeiten unterliegen mit 14 % einer geringen Nachfrage. Auch im Jahr 2002 wurden in nicht unerheblicher Anzahl Grundstücke mit Gebäuden zu Erholungszwecken gehandelt. 25 % der Verkäufe ordnen sich hier ein. Der Hauptanteil des Geldumsatzes auf diesem Teilmarkt wird im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg wie auch im Vorjahr mit 79 % bei einem anteiligen Flächenumsatz von 41 % erzielt.

Tabelle 13
bebaute Grundstücke

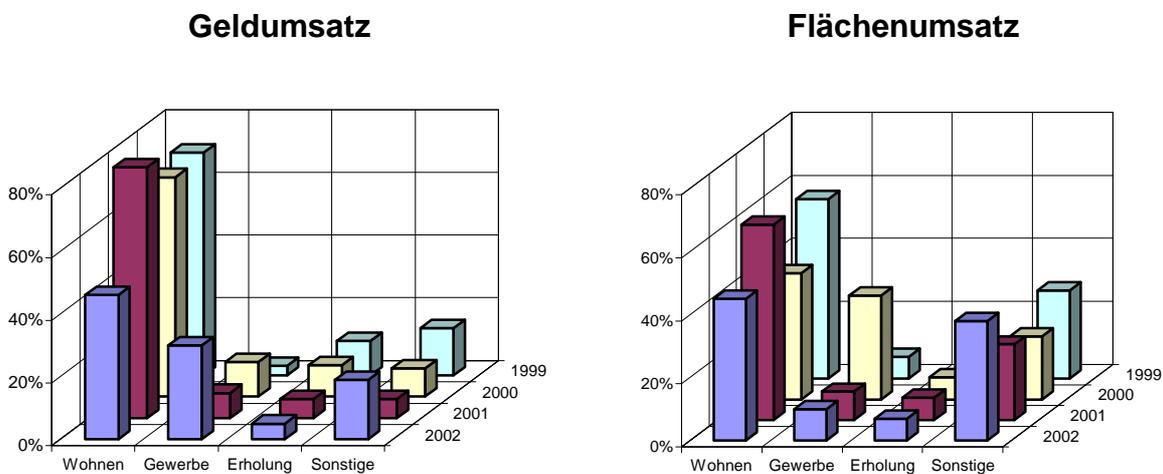
Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1993	804	254,3	141,6
1994	1.154	396,0	144,4
1995	2.217	838,4	303,8
1996	1.625	316,3	411,5
1997	1.379	465,7	162,0
1998	1.558	505,3	168,5
1999	1.607	567,1	159,5
2000	1.357	605,7	169,5
2001	1.236	413,9	182,7
2002	1.321	593,0	195,3

Die Nutzung der Grundstücke verteilt sich wie folgt:

Grafik 11
bebaute Grundstücke



Grafik 12
bebaute Grundstücke



Unter „Sonstige“ Objekte ordnen sich u.a. Gebäude für soziale Einrichtungen, Garagen, Pumpenhäuser, Abrissobjekte u.a. ein, welche hinsichtlich des Flächenumsatzes nicht ohne Bedeutung sind.

Tabelle 14
bebaute Grundstücke Wohn- und Gewerbeflächen

Jahr	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
1997	748	167	310,2	84,2	108,3	23,5
1998	610	54	325,5	40,3	116,8	14,9
1999	815	46	322,5	38,9	112,6	5,4
2000	736	45	242,6	201,1	118,3	19,3
2001	717	52	258,1	20,9	146,5	10,8
2002	811	50	260,6	62,2	89,0	57,7

In Auswertung der Grafiken und Tabellen ist festzustellen, dass der Umsatz an Grundstücken annähernd dem der Vorjahre entspricht. Betrachtet man die Wohngrundstücke so wird deutlich, dass bei gleichbleibendem Flächenumsatz der Geldumsatz stark rückläufig ist. Betroffen sind hier insbesondere freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei Gewerbegrundstücken kann ein überdurchschnittlicher Anstieg des Flächen- und Geldumsatzes bei gleichbleibender Anzahl der Verkaufsfälle festgestellt werden. Einzelverkäufe im Bereich des Dienstleistungs- und Handelsgewerbe prägen den Markt.

7.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Tabelle 15
Kaufpreise nach Baualtersklassen

	Durchschnittliche Kaufpreise 2002 insgesamt Anzahl der Kauffälle	Baujahr bis 1948 Anzahl der Kauffälle	Baujahr ab 1949 Anzahl der Kauffälle	Baujahr ab 1990 Anzahl der Kauffälle
Engerer Verflechtungsraum	114.000,- 233	107.000,- 31	184.000,- 37	211.000,- 26
Äußerer Entwicklungsraum	63.000,- 150	49.000,- 53	87.000,- 29	144.000,- 8
Stadt Königs Wusterhausen	159.000,- 11	- -	172.000,- 3	172.000,- 3
Stadt Lübben	89.000,- 11	88.000,- 4	210.000,- 1	- -
Stadt Luckau	60.000,- 10	- -	- -	- -

Das Hauptinteresse der Marktteilnehmer richtet sich, wie auch in den vorangegangenen Jahren, auf die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Dahme-Spreewald. So wurden im Geschäftsjahr 2002 nahezu unverändert zum Vorjahr 582 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Größe von

900 m² gehandelt. Hausgrundstücke mit einer gehobenen Ausstattung erzielten im engeren Verflechtungsraum Preise bis zu 300.000,- €. Preise darüber lassen sich in exponierten Lagen, wie an der Stadtgrenze zu Berlin oder in unmittelbarer Ufernähe am Dahme-Spree-Gewässernetz erzielen.

Tabelle 16
Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Lage	Spanne €/m ² Wohnfläche	Mittelwert €/m ² Wohnfläche
1997	engerer Verflechtungsraum	1.200 - 1.900	1.600
	äußerer Entwicklungsraum	600 - 1.300	900
1998	engerer Verflechtungsraum	600 - 2.500	1.400
	äußerer Entwicklungsraum	300 - 1.800	900
1999	engerer Verflechtungsraum	1.500 - 2.000	1.700
	äußerer Entwicklungsraum	800 - 1.100	1.000
2000	engerer Verflechtungsraum	300 - 3.200	1.300
	äußerer Entwicklungsraum	300 - 1.400	900
2001	engerer Verflechtungsraum	300 - 2.600	1.200
	äußerer Entwicklungsraum	400 - 1.400	900
2002	engerer Verflechtungsraum	250 - 2.900	1.600
	Äußerer Entwicklungsraum	300 - 1.600	480

Die verkauften Objekte im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg wiesen eine durchschnittliche Wohnfläche von 130 m² auf. Im äußeren Entwicklungsraum liegt der Durchschnitt bei 115 m².

7.2 Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücke

Grundstücke mit Reihenhaus- oder Doppelhausbebauung wurden, wie in den vergangenen Jahren auch, überwiegend in entwickelten Wohnparks im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg umgesetzt. Vereinzelt werden Doppelhaushälften in Reihenhäuser in ortsüblicher Lage im gesamten Landkreis registriert. Gemessen an der Anzahl der auswertbaren bebauten Wohngrundstücke wurden 16 % der Verkäufe auf diesem Teilmarkt registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis für Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser wurde mit 150.000,- € ermittelt. Höchstpreise lassen sich in exponierten Lagen, wie an der Stadtgrenze zu Berlin, in Großziethen oder in unmittelbarer Ufernähe zum Zeuthener See erzielen. Die Grundstücksgrößen betragen durchschnittlich ca. 450 m².

7.3 Bebaute Erholungsgrundstücke

Bei dem Erwerb von Erholungsgrundstücken handelt es sich überwiegend um Zukäufe von Grund und Boden durch den jeweiligen Nutzer des Grundstückes. Die Aufbauten, Bungalows o. ä. sind in der Regel bereits Eigentum des Käufers. Die rechtliche Grund-

lage (Schuldrechtanpassung, BGB) dieser Verkäufe ist nicht immer eindeutig feststellbar. Signifikante Abhängigkeiten der erzielten Preise vom Baurecht bzw. der Lage der Grundstücke im Innen- bzw. Außenbereich der jeweiligen Gemeinde sind nicht erkennbar.

Mit einem finanziellen Volumen von 6,8 Millionen € und einem Flächenumsatz von ca. 38,0 ha ist der Teilmarkt der bebauten Erholungsgrundstücke für den Gesamtumsatz des Landkreises nicht ohne Bedeutung. Im Geschäftsjahr 2002 wurden 260 Erholungsgrundstücke gehandelt. Die unmittelbare Angrenzung an die Stadt Berlin, gute Verbindungsmöglichkeiten mit Bus, Bahn und Auto ermöglichen vielen Berliner Bürgern die optimale Nutzung des Berliner Umlandes zu Erholungszwecken.

In der nachfolgenden Aufstellung wird für auswertbare Orte das Preisniveau der Erholungsgrundstücke im Vergleich zum Bodenrichtwert dargestellt.

Tabelle 17
Erholungsgrundstücke

Gemarkung	Berichtszeitraum	Preis der Erholungsgrundstücke in % zum Bodenrichtwert	Bodenrichtwert baureifes Land €/m ²
Bestensee	1999	25 - 140	59,- ; 61,-
	2000	17 - 100	61,- ; 64,-
	2002	38 - 93	55,-
Bindow	2000	28 - 91	31,- ; 38,-
	2001	84 - 127	35,-
	2002	56 - 100	30,- ; 35,-
Blossin	1999	113	20,-
	2000	113	20,-
	2002	55 - 85	20,-
Briesensee	2002	83 - 92	12,-
Dannenreich	2000	53 - 60	20,-
Dolgenbrodt	1999	110 - 200	26,-
Gräbendorf	1996	83 - 240	31,-
	1999	100 - 126	31,-
	2002	12 - 96	25,-
Groß Köris	1997	50 - 96	41,-
	1999	19 - 71	41,-
	2002	47 - 82	38,-
Gussow	2001	64 - 80	25,-
Halbe	2000	33	20,-
Kablów	1998	41 - 44	46,-
	2000	94	43,-
	2001	33 - 50	40,-

Gemarkung	Berichtszeitraum	Preis der Erholungsgrundstücke in % zum Bodenrichtwert	Bodenrichtwert baureifes Land €/m ²
Klein Köris	2000	58	33,-
	2001	66 - 91	32,-
	2002	56 - 97	32,-
Kolberg	2000	43 - 138	31,-
Königs Wusterhausen/	2000	8 - 45	102,-
Deutsch Wusterhausen	2002	13	75,-
Köthen	2000	136	13,-
	2002	125 - 133	12,-
Märkisch Buchholz	1999	75	20,-
Mittenwalde	1999	13	38,-
Motzen	1998	79 - 100	51,-
	2000	100 - 111	46,-
Niederlehme	1998	100 - 112	56,-
	2000	139	49,-
Pätz	1999	31 - 129	51,-
	2000	27 - 75	51,-
	2001	100 - 129	50,-
Prieros	1998	31 - 75	51,-
	2000	44 - 80	38,-
	2002	37 - 160	35,-
Schenkendorf	2001	53 - 80	40,-
Schulzendorf	1999	16 - 31	82,-
	2000	34	72,-
	2001	40 - 54	75,-
Schwerin	2000	73	38,-
	2001	75 - 135	38,-
	2002	44 - 129	38,-
Senzig	2000	109 - 118	64,-
	2001	64 - 120	60,-
	2002	80 - 124	55,- ; 60,-
Streganz	1999	296 - 300	15,-
	2000	103 - 300	15,-

Gemarkung	Berichtszeitraum	Preis der Erholungsgrundstücke in % zum Bodenrichtwert	Bodenrichtwert baureifes Land €/m ²
Teupitz	1997	68 - 111	46,-
	2000	36 - 68	43,-
	2002	32 - 153	40,-
Töpchin	2000	40	31,-
	2001	43 - 78	30,-
	2002	17 - 93	30,-
Wernsdorf	1999	53 - 100	87,- ; 92,-
	2000	28 - 113	82,- ; 87,-
	2002	78 - 85	80,-
Wildau	2001	83 - 115	85,- ; 90,-
	2002	9 - 60	85,- ; 90,-
Wolzig	2002	60 - 72	25,-
Zeesen	1999	38 - 87	56,-
	2000	34 - 109	46,- ; 51,- ; 64,-
	2001	48 - 102	45,- ; 55,- ; 65,-
Zernsdorf	2000	38 - 101	51,- ; 64,-
	2001	71 - 110	50,-
	2002	93 - 140	55,-
Zeuthen / Miersdorf	1996	65 - 116	107,- ; 123,-
	1997	69 - 99	107,- ; 118,-
	2000	66 - 99	97,-

7.4 Wohnungs- und Teileigentum

Gemessen an der Anzahl der eingegangenen Kaufverträge konnten nur 2 % des Umsatzes dem Marktsegment Eigentumswohnungen zugeordnet werden. Wie auch in den vergangenen fünf Jahren blieb der Teilmarkt auch im Geschäftsjahr 2002 ohne verstärkte Nachfrage. 63 % der Verkäufe beziehen sich auf nach 1990 errichtete Eigentumswohnungen. Im Bereich des sanierten Altbaus wurden 18 % der auswertbaren Kaufverträge registriert. Auf dem Wege der Zwangsversteigerung wechselten acht Eigentumswohnungen den Eigentümer.

Zum Ausstattungsgrad neugebauter Wohnungen gehört in der Regel auch ein PKW-Stellplatz im Freien. Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen. Das Interesse der Käufer konzentriert sich, wie in den vergangenen Jahren auch, im Wesentlichen auf Standorte im berlinnahen Raum.

Die Wohnflächen und das Preisniveau von neuerrichteten Eigentumswohnungen stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 18
Neuerrichtete Eigentumswohnungen (Erstbezug)

Gemarkung	Jahr	Spanne Wohnfläche m ²	Preisspanne €/m ²
Eichwalde	1997	52 - 72	2.100 - 2.690
	1998	78 - 86	1.630 - 1.950
	2002	116 - 133	3.630 - 3.855
Großziethen	1997	65 - 110	2.250 - 2.570
	1998	65 - 110	1.530 - 2.440
	2002	110	2.273
Königs Wusterhausen	1996	40 - 110	1.920 - 3.720
	1997	61 - 77	1.020 - 2.310
	1998	48 - 83	1.260 - 2.130
Deutsch Wusterhausen	1996	63 - 66	2.090 - 2.260
	1997	73 - 142	2.090 - 2.440
Luckau	1996	70 - 79	1.640
Lübben	1996	47 - 95	1.690 - 1.740
	1997	81 - 93	1.640 - 1.980
Motzen	1996	22 - 120	1.560 - 3.620
	2000	47 - 74	1.790 - 2.200
	2002	60 - 79	1.534 - 2.250
Schönefeld	1996	30 - 169	2.220 - 3.150
	2001	51	1.850 - 2.000
Schulzendorf	1996	88	1.780
Waltersdorf	1996	75 - 87	1.830 - 2.040
	1998	65 - 75	1.440 - 1.810
	1999	62	1.330 - 2.040
Waßmannsdorf	1996	60 - 92	1.610 - 1.790
Wildau	1996	36 - 86	1.070 - 2.930
	1997	80 - 86	1.990 - 2.190
	1998	76 - 112	1.480 - 1.830
Zeuthen	2000	63	3.120
	2001	90 - 110	2.060 - 2.530
	2002	63 - 153	1.819 - 2.373

Gemarkung	Jahr	Spanne Wohnfläche m ²	Preisspanne €/m ²
Zeuthen Ortsteil Miersdorf	1996	42 - 78	2.160 - 3.070
	1997	39 - 48	2.000 - 2.270

Die Wohnflächen und das Preisniveau von sanierten Altbauwohnungen stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 19
Sanierte Eigentumswohnungen (Altbau)

Gemarkung	Jahr	Spanne Wohnflächen m ²	Preisspanne €/m ²
Königs Wusterhausen	2002	146	991
Wildau	1999	60 - 125	700 - 900
Zeesen	1999	61 - 70	900
	2000	51 - 70	900
	2001	61	900 - 1200
Selchow	2001	128 - 141	500 - 600

7.5 Marktanpassungsfaktoren - Sachwert/Verkehrswert für Einfamilienhausgrundstücke

Dem Gutachterausschuss stehen für den Grundstücksmarktbericht 2002 Erfahrungen zur Anwendung der NHK 1995/2000 zur Verfügung.

Unter der Maßgabe einer komplexen Anwendung der NHK 1995/2000 einschließlich der sonstigen Korrekturfaktoren ergeben spezielle Erhebungen in der Zeit von 2000 bis 2002 folgende Orientierungsfaktoren zur Anpassung der Sachwerte von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem regionalen Teilmarkt (Verkehrswert). Die nachfolgenden Faktoren beziehen sich auf die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Regelgrundstücksgrößen.

- a) Massive freistehende Einfamilienhäuser, Baujahre bis 1940, überwiegend einfachem Ausstattungsstandard und vernachlässigter Bauzustand
Anpassungsfaktor: 0,70 bis 0,80
- b) Massive freistehende Einfamilienhäuser, Baujahre von 1941 bis 2002, überwiegend mittlerer Ausstattung und normaler Bauzustand
Anpassungsfaktor: Baujahr bis 1940 : 0,80 - 0,85
Baujahre 1941 - 1990 : 0,85 - 0,90
Baujahre 1991 - 2002 : 0,90 - 0,95
- c) Einfamilienhaus-Fertighäuser, Baujahre 1970 - 2002, einfacher Ausstattungsstandard und normaler Bauzustand

Anpassungsfaktor: Baujahre 1970 - 1990 : 0,50 - 0,70

mittlerer Ausstattungsstandard und normaler Bauzustand

Anpassungsfaktor: Baujahre 1991 - 2002 : 0,75 - 0,85

8. Mieten

8.1 Wohnungsmieten

Dem Gutachterausschuss stehen in begrenztem Maße Vergleichswerte von Mieten zur Verfügung. Sie können nur einen Anhaltspunkt für Mieten in den genannten Orten des Kreises bilden. Die Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, einen Mietspiegel erstellen. Für die Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen liegt ein Mietspiegel vor, der zur Zeit überarbeitet wird. Für die Gemeinden des Amtes Mittenwalde liegt ebenfalls ein Mietspiegel vor. Diese Mietspiegel weisen Mietspannen für Objekte mit verschiedenen Ausstattungsstufen und Größen aus. Dazu werden umfangreiche wertbeeinflussende Faktoren einbezogen und im jeweiligen Mietspiegel aufgeführt.

Den nachfolgenden Werten liegen Angaben der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaften zu Grunde. Regionale Erfahrungen zeigen keine wesentlichen Veränderungen gegenüber den Vorjahren.

Tabelle 20
Mieten

Ort/ Amtsbereich	Nettokaltmiete €/m²	Wohnfläche m²	Bemerkung
Amt Luckau	2,07 - 2,22	40 - 85	Altbau vor 1949
Amt Luckau	2,80	40 - 85	unsaniert 1960 - 1990
Amt Luckau	4,58 - 4,80	62 - 70	saniert nach 1991
Stadt Luckau	2,58	65 - 80	Altbau vor 1949
Stadt Luckau	2,60	65 - 80	unsaniert 1960 - 1990
Stadt Luckau	4,64 - 4,80	40 - 72	saniert nach 1991
Stadt Lübben	5,25 - 6,50	60 - 86	Neubau
Stadt Lübben	5,00 - 6,00	65 - 75	Altbau saniert
Stadt Lübben	5,25	ab 90	Altbau saniert
Bestensee	4,80 - 6,00	35 - 100	Altbau saniert/Neubau
Königs Wusterhausen	2,60 - 3,50	40 - 80	Plattenbau unsaniert
Königs Wusterhausen	3,30 - 5,10	40 - 80	Plattenbau teilsaniert
Königs Wusterhausen	5,10 - 6,10	40 - 80	Plattenbau saniert

Ort/ Amtsbereich	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Bemerkung
Königs Wusterhausen	5,10 - 7,00	ab 85	Altbau saniert
Königs Wusterhausen	6,00 - 6,60		Neubau Königspark
Wildau, Schwarzkopff-Siedlung	3,80	50 - 70	unsaniertes Altbau
Wildau	4,22	50 - 70	Altbau saniert
Wildau Hoherlehme	5,35 - 6,16	35 - 60	Altbau saniert
Wildau Hoherlehme	4,10 - 4,60	35 - 70	teilsaniertes Plattenbau
Wildau	6,90 - 7,15	65 - 84	Neubau 2002
Zernsdorf	4,40 - 5,00	40 - 65	Platte/Altbau saniert

Der freie Markt für Mietwohnungen im nördlichen Teil des Landkreises war auch im zurückliegenden Jahr durch deutliche Angebotsüberhänge geprägt. Ungeachtet des fortbestehenden Mietermarktes scheint das über Jahre andauernde Absinken der Neuabschlussmieten jedoch einstweilen gebremst. Vor allem in den besseren Wohnlagen im Einzugsbereich der S-Bahn ist eine leichte Marktkonsolidierung zu verzeichnen.

Bei günstigen Lagen werden höhere Mieten akzeptiert. Die Höhe der Nettokaltmiete (NKM) wird in der Angebots- und Nachfragedynamik im Wesentlichen durch die Objektmerkmale: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bestimmt. Dabei zeichnet sich ab, dass die Makro- und Mikro-Lagemerkmale die wesentlichen Mietpreisdeterminanten darstellen. Grundsätzlich sind u.a. folgende Tendenzen feststellbar:

- Wohnungen in integrierten, historisch gewachsenen Wohnlagen werden stärker nachgefragt als solche in peripheren großflächigen Wohnparks;
- Wohnungen mit guter infrastruktureller Anbindung, insbesondere im S-Bahnbereich, und in landschaftlich reizvollen Lagen (wie z.B. Uferlagen) werden auf höherem Mietpreisniveau gehandelt als Objekte in weniger zentral gelegenen oder ländlichen Gemeinden;
- Erdgeschosswohnungen und Wohnungen mit Größen über 100 m² werden in aller Regel mit Preisabschlägen gehandelt.

Im Bereich Lübben wird eine relativ hohe Mietnachfrage nach Objekten im Grünen und in Wasserlage sowie Zentrumsnähe verzeichnet.

8.2 Gewerbemieten

Dem Gutachterausschuss liegen für Lübben, Königs Wusterhausen, Wildau und Zeuthen zeitnah vereinbarte Mieten für Einzelhandels- und Büroflächen (Marktmieten) vor. Die Preisspannen dieser Mieten (Nettokaltmieten) orientieren sich in starkem Maße an der Lage der Objekte, die wesentlich den Umsatz beeinflusst.

Die Höhe der Nettokaltmiete hängt wesentlich vom Nutzwert des Ladengeschäftes ab, der sich aus den Lage-, Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen ergibt. Die alles dominierende Determinante des Nutzwertes von Einzelhandelsflächen ist die Lage und

die daran geknüpfte Umsatzerwartung („Der Einzelhandel mietet Umsatz, nicht Quadratmeter“). Die höchsten Mieten werden in der Regel im Geschäftszentrum (1a-Lagen, zumeist Fußgängerzonen) erzielt, gefolgt von Lagen im weiteren Geschäftskern (1b-Lagen). Noch im Zentrum, jedoch in abseitiger Lage befinden sich Geschäftslagen mit geringem Passantenaufkommen (1c-Lagen). Ladenflächen im Nebenkern außerhalb des Hauptzentrums (2er-Lagen) sind in der Regel günstiger, da hier die Passantenfrequenz deutlich geringer ist.

Ladenmieten in Lübben

1a-Lage	8,50 -10,00 €/m ²
1b-Lage	7,50 - 9,00 €/m ²
2er-Lage	6,00 - 8,00 €/m ²

Bei geringer Nachfrage liegen Büromieten in Lübben bei 5,00 bis 7,00 €/m². Außerhalb des Zentrums sind Büromieten unter 5,00 €/m² üblich. Im Lübbener Zentrum sind keine Ladenflächen leerstehend.

Der Gewerberaummarkt im engeren Verflechtungsraum stellte sich im Berichtsjahr als etablierter Mietermarkt dar. Infolge deutlicher Angebotsüberhänge (Leerstände) standen die Mieten weiter unter Anpassungsdruck. Eine Untersuchung der Ladenmieten im Rahmen einer Diplomarbeit bestätigte in Königs Wusterhausen lediglich im Stadtzentrum (Innenstadt) in 1a-Lagen einen Nachfrageüberhang, der zu tendenziell steigenden Neuabschlussmieten führt. In dieser Lage, welche sich auf den östlichen Teil der Bahnhofstraße erstreckt und durch die Karl – Marx- Straße begrenzt wird, sind keine Leerstände zu verzeichnen. In den 1b- und 1c-Lagen ist ein fallendes Mietpreisniveau zu konstatieren. Vorhandene Leerstände konnten kaum abgebaut werden.

Ladenmieten im Stadtzentrum (Innenstadt) von Königs Wusterhausen

1a-Lage	14,00 - 20,00 €/m ²
1b-Lage	7,50 - 13,00 €/m ²
1c-Lage	4,00 - 12,00 €/m ²

Büro-/Praxismieten in Königs Wusterhausen liegen bei 4,50 bis 7,70 €/m² bei Neuvermietung.

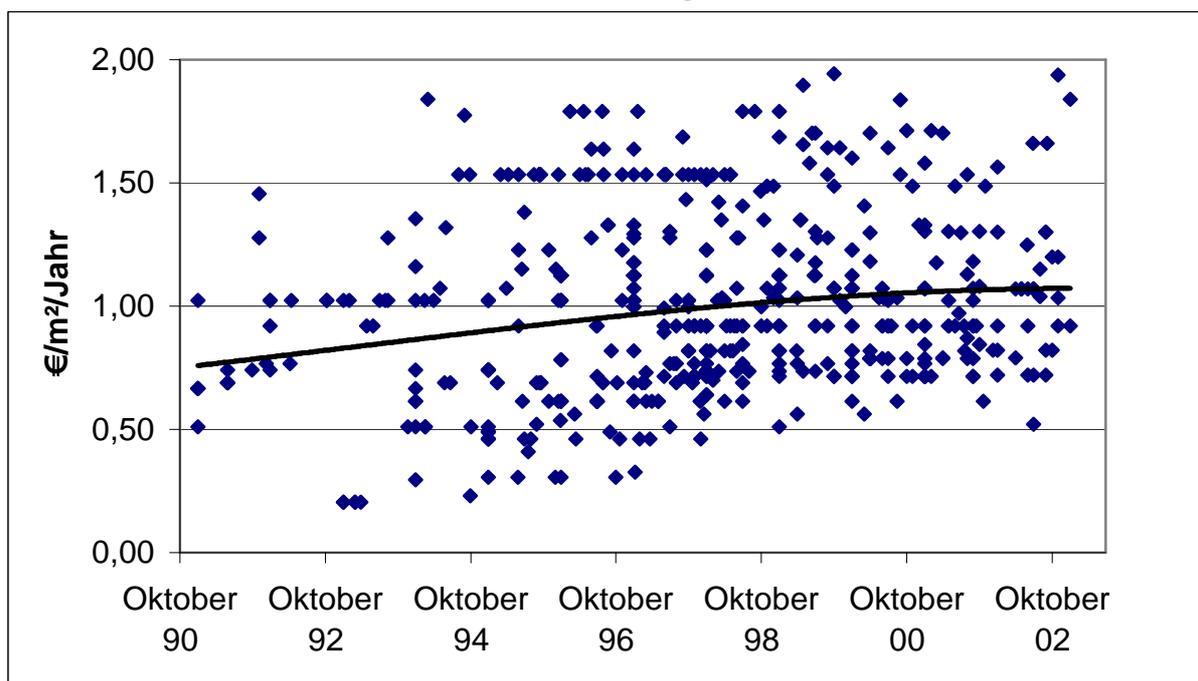
9. Nutzungsentgelte

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. Durch umfangreiche Recherchen bei Ämtern, Gemeinden und Privatpersonen konnte der Gutachterausschuss inzwischen eine ausreichende Anzahl frei vereinbarter Entgelte erfassen, die eine solide Basis für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ablei-

tung des ortsüblichen Nutzungsentgelts darstellen. Auskünfte zu frei vereinbarten Entgelten können gegen eine Gebühr bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden. Mittlerweile wurden ca. 8.600 Auskünfte aus der Sammlung der Nutzungsentgelte erteilt sowie ca. 155 Gutachten zur Frage der ortsüblichen Nutzungsentgelte erstattet.

Zur Zeit liegen dem Gutachterausschuss 611 anonymisierte Verträge aus dem gesamten Kreisgebiet vor. Die Spanne der darin vereinbarten Entgelte liegt in der Regel zwischen 0,15 und 2,75 €/m²/a, wobei jedoch vereinzelt stärkere Abweichungen von diesen Werten zu verzeichnen sind. Signifikante Unterschiede zwischen dem äußeren Entwicklungsraum und dem engeren Verflechtungsraum lassen sich bezüglich der Wertspanne und der daraus resultierenden Mittels nicht allgemein ableiten. Die aufgeführten Spannen umfassen alle Erholungslagen (inklusive Uferlagen) ohne Berücksichtigung der konkreten bauplanungsrechtlichen Situation. Eine extremwertbereinigte Untersuchung von 554 verbleibenden Werten führt zu einem einfachen Mittel von 1,03 €/m²/a bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m².

Grafik 13
Vereinbarte Entgelte



10. Erbbauzinssätze

Als Alternative zum Erwerb eines Grundstückes durch Kauf wird in einigen Fällen Grundbesitz in Form des Erbbaurechts übertragen. Im Jahr 2002 konnten 20 Verträge einer Auswertung zugeführt werden. Überwiegend werden Erbbaurechtsverträge zwischen Kommunen und Privatpersonen abgeschlossen. Die Erbbaurechtsverträge weisen bis auf wenige Ausnahmen Wertsicherungsklauseln auf. Dabei werden die Erbbauzinsen mit Hilfe statistischer Werte wie z.B. dem Lebenshaltungskostenindex, veröffentlicht vom statistischen Bundesamt, angepasst.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Erbbauzinsen für verschiedene Nutzungen ausgewiesen.

Tabelle 21
Erbbauzinsen

	Wohnen	Gewerbe	Soziales	Erholung*
Anzahl der Verträge	6	2	2	10
Erbbauzins in %	4,0 - 4,5	6,5 - 8,0	2,19 - 6,5	7
Laufzeit	89 - 99	33 - 40	40 - 97	99

(* Sonderbaufläche im Bestand)

11. Zusammenfassung

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Dahme-Spreewald wird bei leicht, aber seit 1999 nahezu stabil wachsenden Umsatzzahlen gegenüber dem Vorjahr weiterhin dominiert von Verkaufsfällen bebauter Wohnbaugrundstücke und unbebauter Grundstücke zur Errichtung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im engeren Verflechtungsraum zu Berlin, die in der Regel von den Käufern selbst genutzt werden. Insgesamt sind im engeren Verflechtungsraum 82 % des Geldumsatzes registriert worden. Die fortschreitend ungünstigen konjunkturellen Rahmenbedingungen stärken bezüglich der allgemeinen Marktsituation das stark ausgeprägte Preisbewusstsein der Marktteilnehmer und üben konstanten Druck auf das nachgebende Preisniveau aus. Seit nunmehr 1998 verringert sich der Bodenpreisindex im engeren Verflechtungsraum kontinuierlich jährlich um fünf Prozent.

Im äußeren Entwicklungsraum ist diese Tendenz nicht zu beobachten; hier hat sich der Grundstücksmarkt wenn auch auf niedrigem Gesamtniveau konsolidiert. Das Grundstückspreisniveau zeigt sich stabil bis leicht steigend.

Neben dem unverändert vorrangigen Einfluss der Lage auf den Grundstückspreis honorieren die Erwerber von Grundstücken inzwischen die spürbaren Anstrengungen in den Gemeinden zur durchgreifenden Verbesserung der lokalen Infrastruktur.

Die Umsatzzahlen von Reihenhäusern und Eigentumswohnungen verlieren am Markt

vermehrt an Bedeutung. Ungebrochen richtet sich das Hauptinteresse der Marktteilnehmer auf Ein- und Zweifamilienhäuser, wobei der durchschnittliche Kaufpreis für nach 1990 errichtete Gebäude im engeren Verflechtungsraum bei 211.000,- € liegt. Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil zogen mit 1.600 €/m² in diesem Grundstücksteilmarkt wieder deutlich an.

Erstmals seit einigen Jahren werden bei den Wohnungsmieten in günstigen Lagen und guten Ausstattungsstandards wieder leicht steigende Werte erzielt, auch wenn der freie Markt für Mietwohnungen im nördlichen Teil des Landkreises von deutlichen Angebotsüberhängen geprägt bleibt.

Gewerbeflächen verzeichnen einen ständigen Preisrückgang, der in erster Linie durch das weiterhin bestehende Überangebot in Verbindung mit den konjunkturellen Bedingungen und dem damit einhergehenden zurückhaltenden Investitionsverhalten bedingt ist.

Die verstärkte Errichtung von Windkraftanlagen hat zur Etablierung eines Teilmarktes bei geeigneten Standorten geführt, wobei neben den reinen Flächenpreisen zusätzliche Vertragsbedingungen an Bedeutung gewinnen.

Zusammenfassend zeigt das Grundstücksmarktgeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald keine isolierte Tendenz sondern eingepasst in den Großraum Berlin-Brandenburg ein Abbild des stagnierenden überregionalen Grundstücksmarktes.

Anhang 1

Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte im Landkreis Dahme-Spreewald sind gemäß § 193 und § 196 des Baugesetzbuches sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte durch den Gutachterausschuss ermittelt und in der Sitzung vom 31. Januar 2003 beschlossen worden.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt jeweils jährlich bezogen auf den 1. Januar und die Ergebnisse werden in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Bodenrichtwertkarten sind gegen eine Gebühr von 20,- € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewert für Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind und ist in € je m² Bodenfläche angegeben. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde unterstellt, dass die Grundstücke ortsüblich erschlossen und erschließungsbeitragsfrei sind. In bestimmten Fällen ist zu erwarten, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch im Ganzen oder in Teilen erbracht werden müssen. Die Höhe ist im Einzelfall bei den Gemeinden zu erfragen. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) können zusätzlich erhoben werden. Ausnahmen von dieser Grundsatzregel hat der Gutachterausschuss eindeutig als erschließungsbeitragsfrei gekennzeichnet.

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

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

Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen in der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

Die Bodenrichtwertkarte 2002 liegt als Ausgabe für den gesamten Landkreis Dahme-Spreewald auf Grundlage der Kreiskarte vor. Sie enthält Vergrößerungen für die Bereiche der Städte Luckau, Lübben und Königs Wusterhausen mit den S-Bahn-Gemeinden

im Maßstab 1 : 25.000, sowie die Anfangswerte in den Sanierungsgebieten der Städte Lübben und Königs Wusterhausen im Maßstab 1 : 5.000.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden insgesamt 304 Bodenrichtwerte für den Landkreis Dahme-Spreewald beschlossen. Davon weisen 43 eine Steigerung auf (19 %), 180 blieben konstant (59 %) und 61 Bodenrichtwerte verloren an Wert (20 %). Für 20 definierte Bereiche wurden erstmals Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Landkreis Dahme-Spreewald zeigt dabei auch 2002 ein deutliches Preisgefälle in Abhängigkeit von der Nähe zu Berlin und den ehemaligen Kreisstädten.

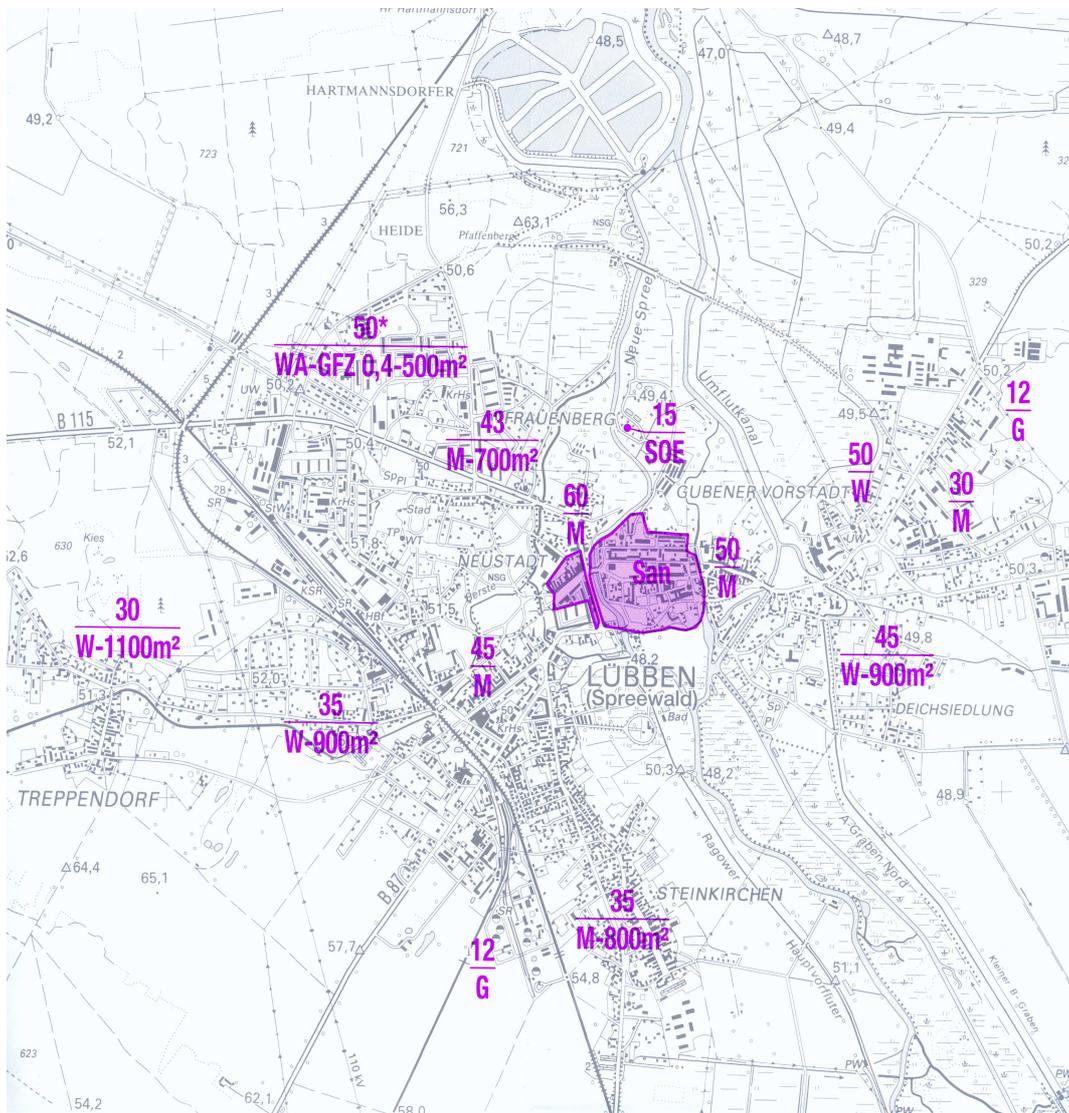
Die wenigen steigenden Bodenrichtwerte befinden sich in den meisten Fällen im äußeren Entwicklungsraum, in dörflichen Lagen, wo der Bodenrichtwert auf recht niedrigem Niveau liegt. Die größere Anzahl der sinkenden Bodenrichtwerte konzentriert sich in erster Linie auf den engeren Verflechtungsraum, insbesondere auf die S-Bahn-Gemeinden und Königs Wusterhausen. Der Wertverlust lag durchschnittlich bei knapp 5 %.

Richtwerte für Gewerbegrundstücke konnten aufgrund der starken preislichen Streuung und inhomogenen Verteilung der Kauffälle nur in einigen, wenigen Standorten ermittelt werden. Deutlich tritt hervor, dass sich der Markt für Gewerbeflächen weiterhin sehr zurückhaltend entwickelt und das Marktsegment der großflächigen Gewerbegebiete aufgeteilt und deren bedarfsgerechte Bereitstellung im Wesentlichen abgeschlossen ist. Es bleibt festzuhalten, dass die Preise von Gewerbegrundstücken deutlich unter denen von Wohnbaugrundstücken liegen. Die Einzelfallauswertung von geeigneten Kaufverträgen bestätigt, dass Handels- und Dienstleistungsnutzungen zu höheren Preisen als Nutzungen für produzierendes Gewerbe führen.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises

DAHME-SPREEWALD (Stichtag 01.01.2003)

Nebenkarte Lübben (Spreewald) 1 : 25 000



Zeichenerklärung zu den Bodenrichtwerten

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in €/m²
wertbeeinflussende Merkmale angegeben.

z.B.:

- 80 Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- 130* Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
- (40) Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

WA-GFZ 0,5-500 m² allgemeines Wohngebiet - Geschossflächenzahl 0,5 -
Grundstücksfläche 500 m²

Art der baulichen Nutzung:

Der erste große Buchstabe bezeichnet die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen):

- W - Wohnbaufläche
- M - gemischte Baufläche
- G - gewerbliche Baufläche
- S - Sonderbaufläche

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden als:

- WA - allgemeines Wohngebiet
- WR - reines Wohngebiet
- GE - Gewerbegebiet
- GI - Industriegebiet
- MI - Mischgebiet
- MK - Kerngebiet
- SOE - Sondergebiet Erholung

Maß der baulichen Nutzung:

- Geschossflächenzahl - arabische Dezimalzahl
z.B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
- Grundflächenzahl - arabische Dezimalzahl
z.B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück:

Grundstücksfläche - arabische Zahl z.B. 600 m

Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farbig hinterlegt. Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit SAN - Sanierungsgebiet

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

A - sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand
(Anfangswertqualität)

Anhang 2**Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg**

Gutachterausschuss Landkreis / kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Anschrift	Telefon / Telefax e-Mail-Adresse
Barnim (BAR)	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(03334) 25 32 26 / (03334) 25 32 40 katasteramt-barnim@htb.de
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	(03546) 20 27 59 / (03546) 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4 a 04916 Herzberg	Postfach 17 04912 Herzberg	(03535) 46 27 06 / (03535) 46 27 30 Gutachterausschuss@lkee.de
Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 12 20 14632 Nauen	(03321) 4 03 63 13 / (03321) 4 03 62 94 kvahlv@freenet.de
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(03341) 35 43 90 / (03341) 35 44 98 katasteramt@landkreismol.de
Oberhavel (OHV)	Poststraße 1 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(03301) 60 15 81 / (03301) 60 15 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	(03541) 8 70 53 91 / (03541) 8 70 53 10 gaa@osl-online.de
Oder-Spree (LOS)	Frankfurter Straße 22 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(03366) 35 17 10 / (03366) 35 17 18 Geschaeftsstelle.Gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(033971) 6 24 90 / (033971) 6 24 09 gutachter@kva-opr.de
Potsdam-Mittelmark (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(03328) 31 83 11 / (03328) 31 83 15 GAA@potsdam-mittelmark.de
Prignitz (PR)	Industriestraße 1 19348 Perleberg	Postfach 45 19341 Perleberg	(03876) 71 37 92 / (03876) 71 37 94 prignitz.katasteramt@t-online.de
Spree-Neiße (SPN)	Landesbehördenzentrum Vom-Stein-Straße 27 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(0355) 49 91 22 15 / (0355) 49 91 21 11 katasteramt@lkspn.de
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6 08 42 03 / (03371) 6 08 92 21 kaethe.62@teltow-flaeming.de
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 12 65 17281 Prenzlau	(03332) 44 18 16 / (03332) 44 18 50 KVA_62@uckermark.de
Brandenburg an der Havel (BRB)	Wiener Straße 1 14772 Brandenburg a d. H.	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg a. d. H.	(03381) 58 62 03 / (03381) 58 62 04 Rschwich@stadt-brb.brandenburg.de

Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(0355) 6 12 42 12 / (0355) 6 12 42 03 vermessungsamt.stadt@cottbus.de
Frankfurt (Oder) (FF)	Wildenbruchstraße 11 15230 Frankfurt (Oder)	Postschließfach 13 63 15203 Frankfurt (Oder)	(0335) 2 35 04 / (0335) 2 35 05 Gutachter@frankfurt-oder.de
Potsdam (P)	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14469 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam Fachb. Kataster u. Verm. 14461 Potsdam	(0331) 2 89 31 83 / (0331) 2 89 25 75 katasteramt.Vermessung@Rathaus.de
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder)	(0335) 5 58 25 20 / (0335) 5 58 25 03 Cornelia.Jonigkeit@lvermaff.brandenburg.de
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Kartenvertrieb	Robert-Havemann-Straße 7 15236 Frankfurt (Oder)	Robert-Havemann-Straße 7 15236 Frankfurt (Oder)	(0335) 5 58 27 00 / (0335) 5 58 27 02