

# **Grundstücksmarktbericht 2003**

## **Landkreis Dahme-Spreewald**



Schule für Blinde und Sehgeschädigte in der Stadt Königs Wusterhausen

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)

Internet: <http://www.gutachterausschuss-bb.de>

e-Mail: [gaa@dahme-spreewald.de](mailto:gaa@dahme-spreewald.de)

Telefon: (0 35 46) 20 27-46, -58, -59, -90

Fax: (0 35 46) 20 12 64

Schutzgebühr: 22,50 EUR

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

<b>INHALTSVERZEICHNIS.....</b>	<b>Seite</b>
<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Allgemeine Übersicht über den Landkreis Dahme-Spreewald .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Aufgaben des Gutachterausschusses.....</b>	<b>9</b>
<b>3. Grundstücksverkehr .....</b>	<b>11</b>
3.1 Allgemeine Wertung.....	11
3.2 Marktteilnehmer .....	14
3.3 Statistische Auswertungen.....	15
3.3.1 Zwangsversteigerungen.....	15
<b>4. Bauland.....</b>	<b>17</b>
4.1 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	18
4.2 Baureifes Land.....	20
4.3 Bodenpreisindexreihen .....	23
4.4 Umrechnungskoeffizienten .....	25
4.5 Ufergrundstücke.....	26
4.6 Arrondierungsflächen.....	27
<b>5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....</b>	<b>29</b>
5.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	29
5.2 Gartenland und private Grünanlagen.....	32
<b>6. Sonstige Flächen .....</b>	<b>33</b>
6.1 Straßenbauflächen.....	33
6.2 Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen ohne Windenergie..	35
6.3 Bauflächen für Windkraftanlagen.....	35
6.4 Flächen für Naturschutz und Ökologie.....	35
6.5 Abbauland.....	36
6.6 Sportplatzflächen .....	36
6.7 Wasserflächen .....	36
6.8 Unland und Brachland .....	36

<b>7.</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>37</b>
7.1	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .....	39
7.2	Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücke .....	42
7.3	Mehrfamilienhäuser .....	43
7.4	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude .....	44
7.5	Wohnungs- und Teileigentum .....	45
7.6	Bebaute Erholungsgrundstücke .....	46
7.7	Marktanpassungsfaktoren.....	48
7.8	Liegenschaftszinssätze .....	49
<b>8.</b>	<b>Mieten .....</b>	<b>50</b>
8.1	Wohnen .....	50
8.2	Gewerbe .....	52
8.2.1	Ladenflächen .....	52
8.2.2	Büroflächen.....	53
<b>9.</b>	<b>Nutzungsentgelte.....</b>	<b>54</b>
<b>10.</b>	<b>Erbbauzinssätze.....</b>	<b>55</b>
<b>11.</b>	<b>Sanierungs- und Stadtumbaugebiete .....</b>	<b>56</b>
<b>12.</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>57</b>
<b>13.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>60</b>
	<b>Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg .....</b>	<b>62</b>

## **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 auf der Grundlage der Kaufvertragsauswertungen gewonnen, verallgemeinert und zusammenfassend dargestellt. 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 somit zur Beantwortung spezieller Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Weitergehende Prognosen über das zukünftige Marktgeschehen werden nicht erstellt.

Der Marktbericht stellt die Situation auf den Grundstücksteilmärkten zum 1. Januar 2004 dar.

Die Auswertungen beziehen sich im Wesentlichen auf das Jahr 2003, 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.

In Verbindung mit der Bodenrichtwertkarte werden die Faktoren und Bedingungen des regionalen Grundstücksmarktes vorgestellt und vertiefend erläutert.

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 verschiedener Nutzer anzupassen, wird ausdrücklich um diesbezügliche Anregungen und Hinweise gebeten. Für die Beantwortung von sich aus dem Grundstücksmarktbericht ergebenden Fragen steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Verfügung.

Aufgrund der im Jahr 2003 im Land Brandenburg durchgeführten Gemeindegebietsreform ist es in der territorialen Ausdehnung einiger Gemeinden zu starken Veränderungen gekommen und einige Gemeinden sind in veränderter Struktur neu entstanden. Daher sind Aussagen dieses Berichtes zu einzelnen Gemeindegebieten nicht immer direkt mit den Daten der Vorjahre vergleichbar.

## 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 vormaligen Altkreisen Königs Wusterhausen, Luckau und Lübben zusammen.

Mit einer Fläche von 2.261 km<sup>2</sup> 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.

Per 30. September 2003 leben im Landkreis Dahme-Spreewald 159.870 Einwohner. Zum Stichtag 31. Dezember 2002 waren es 159.923 Einwohner. Damit wurde erstmals ein leichter Bevölkerungsrückgang registriert, wenn auch mit 53 Personen auf äußerst niedrigem Niveau. Gegenüber dem Jahr 1992 mit 141.700 Einwohnern ist der Bevölkerungszuwachs jedoch immer noch beträchtlich.

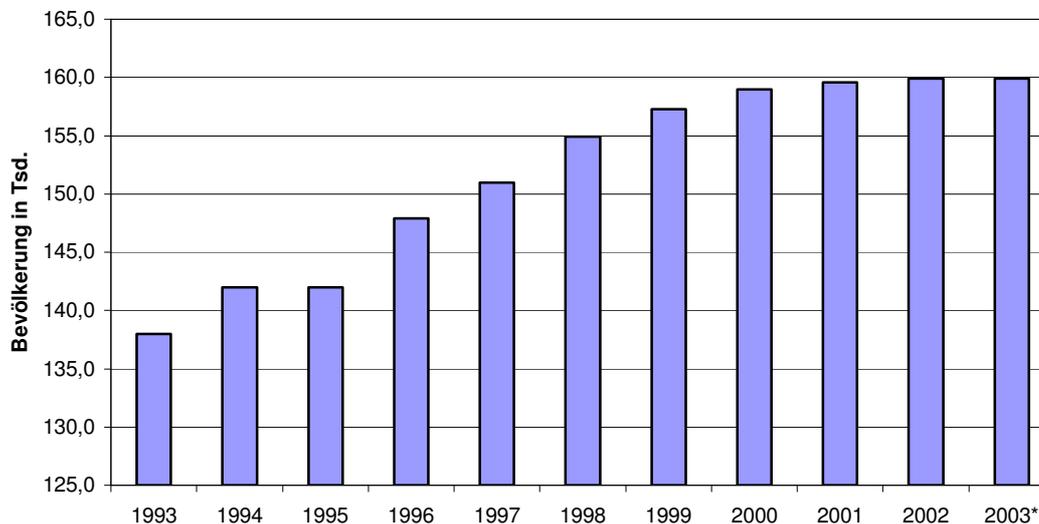
Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis Dahme-Spreewald in vier Städte, neun amtsfreie Gemeinden und vier Ämter, die in der jetzigen Struktur nach der Gemeindegebietsreform vom 26. Oktober 2003 gebildet wurden.

Tabelle 1

Amt, Gemeinde, Stadt	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner	Einwohner je km <sup>2</sup>
Bestensee	37,8	6.295	167
Eichwalde	2,7	5.814	2.153
Golßener Land	166,1	5.007	30
Heideblick	165,3	4.471	27
Heidesee	134,7	6.972	52
Königs Wusterhausen	95,7	31.936	334
Lieberose/Oberspreewald	410,8	8.484	21
Lübben	119,9	14.867	124
Luckau	206,3	10.635	52
Märkische Heide	210,0	4.841	23
Mittenwalde	98,5	8.627	88
Schenkenländchen	287,3	8.369	29
Schönefeld	81,5	12.051	148
Schulzendorf	9,0	7.192	799
Unterspreewald	212,8	5.055	24
Wildau	9,0	9.348	1.039
Zeuthen	12,6	9.906	786

Grafik 1

## Bevölkerungsentwicklung LDS



\* Stichtag 30.09.2003

Nach dem Landesentwicklungsplan des Landes Brandenburg (LEP I) 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 Stadt Mittenwalde und die amtsfreien Gemeinden Bestensee, Eichwalde, Heidensee, Schönefeld, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen an.

Der Landesentwicklungsplan weist zwei Mittelzentren für den Landkreis Dahme-Spreewald aus. Im engeren Verflechtungsraum die Stadt Königs Wusterhausen in Funktionsergänzung mit der Gemeinde Wildau als Mittelzentrum und im äußeren Verflechtungsraum die Kreisstadt Lübben. Oberzentren sind im Landkreis nicht vorhanden.

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 Strecken nach Königs Wusterhausen und Schönefeld.

Der flächenhaft überwiegend im Landkreis liegende Flughafen Berlin-Schönefeld gehört im Verbund mit den Flughäfen in Berlin-Tegel und -Tempelhof zum Berlin-

Brandenburger Airportsystem und soll zum Airport Berlin-Brandenburg International in Schönefeld ausgebaut werden.

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 Potenzial angesiedelt, begünstigt durch Standortvorteile und sehr gute Verkehrsanbindungen. Hier konzentrieren sich Gewerbegebiete insbesondere mit Handels- und Dienstleistungsangeboten sowie großflächige Wohnbaustandorte.

Das Baugeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald hat sich im Berichtsjahr im Antragsgeschehen gegenüber dem Vorjahr 2002 leicht gesteigert. Die Bauordnungsbehörde erteilte insgesamt 3.531 Baugenehmigungen, inklusive 47 Bauanzeigen und 254 Vorbescheiden zu Bauvoranfragen. Die Rohbausumme von insgesamt ca. 112,3 Millionen Euro liegt bei einem Rückgang von ca. 20 % deutlich unter dem Vorjahresergebnis. Ursache hierfür ist u. a. ein wesentlich niedrigeres Bauvolumen der einzelnen Bauanträge.

*Tabelle 2*

#### Baugeschehen

	2001	2002	2003
Baugenehmigungen	3.114	3.094	3.531
Bauanzeigen	46	60	47
Vorbescheide zu Bauvoranfragen	266	336	254
Rohbausumme Mio. €	101,7	139,4	112,3

Die Umstrukturierung der Landwirtschaft im Landkreis ist im Wesentlichen abgeschlossen. Insgesamt gibt es 495 Landwirtschaftsbetriebe. Neben 144 Haupterwerbsbetrieben arbeiten 268 Nebenerwerbsbetriebe, 21 Agrargenossenschaften, 28 GmbH und 26 GbR, sowie acht 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 des Gutachterausschusses**

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

Der Gutachterausschuss hat den Auftrag

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald wurde im Jahr 2003 mit der Erstellung von 54 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 68 Gutachten und überschlägige Wertermittlungen abschließend bearbeitet werden.

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.

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. 6.800 Auskünfte in mündlicher oder schriftlicher Form und stellte in 100 Fällen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Weiterhin wurden 201 Bodenrichtwertkarten und 187 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 (BAHz. 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 2003 ist im Landkreis Dahme-Spreewald ein leichter Rückgang des Kaufgeschehens bei den registrierten Kauffällen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Anzahl der registrierten Kaufverträge sank um 2 % zum Vergleichszeitraum 2002 bei einem um 10 % gestiegenen Flächenumsatz aber einem um 30 % gefallenem Geldumsatz. Aufgrund ungewöhnlicher persönlicher und rechtlicher Verhältnisse mussten 533 Verträge von der Auswertung ausgenommen werden. In diesen Rahmen fallen insgesamt 111 Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) und dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG).

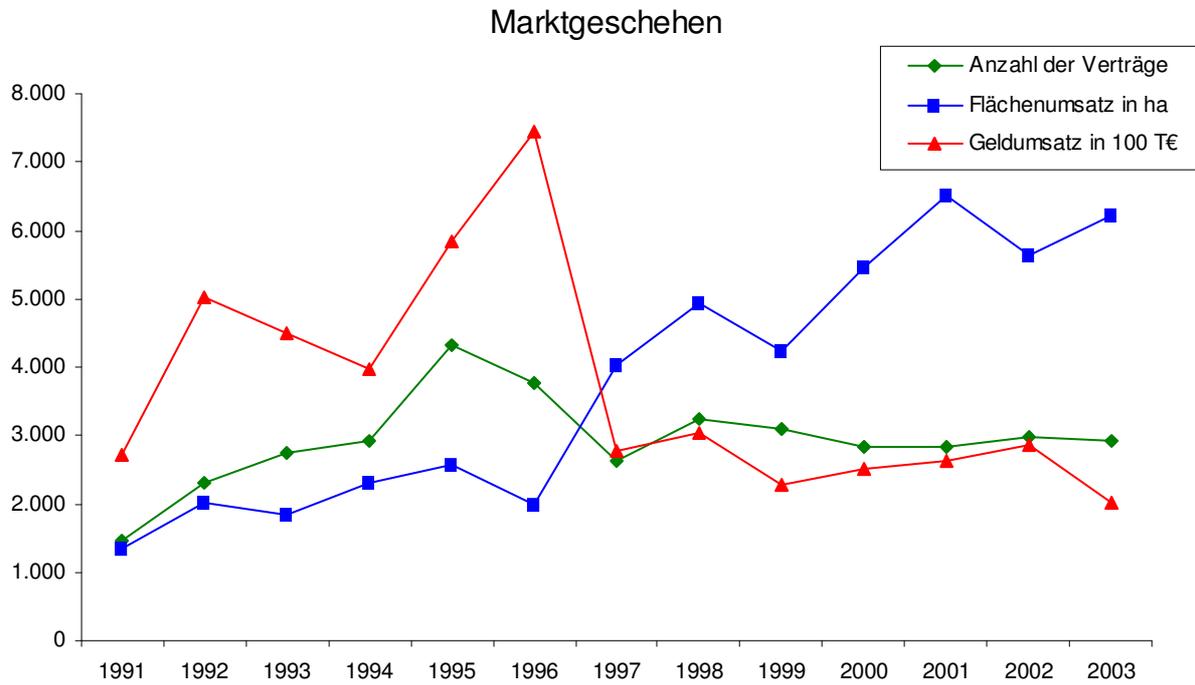
Die Grundlage der Auswertung 2003 stellen alle bis 27. Februar 2004 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum dar. Später eingehende Verträge werden in das jeweils zugehörige Vertragsjahr eingeordnet.

*Tabelle 3*

#### Gesamtmarkt

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Flächenumsatz ha</b>	<b>Geldumsatz Mio. €</b>
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
2003	2.930	6.246	204

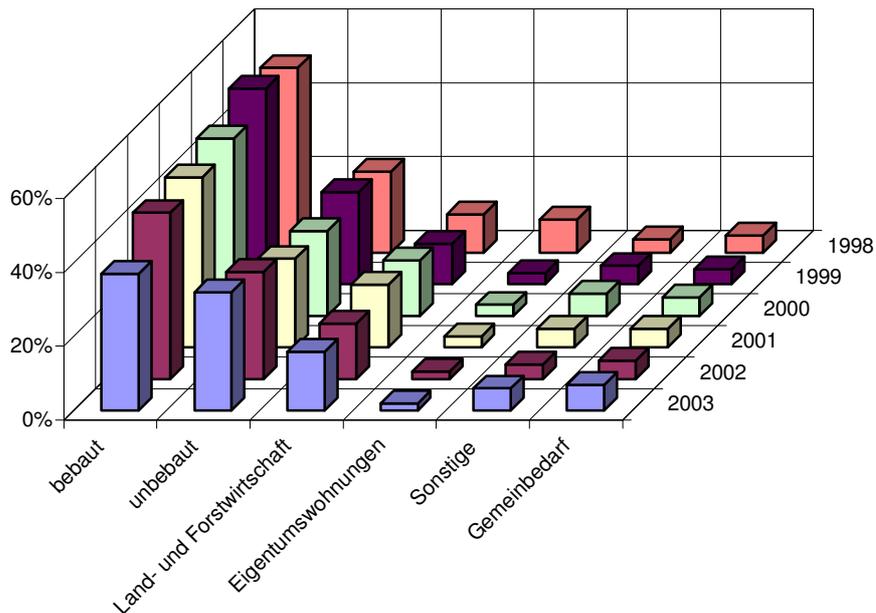
Grafik 2



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

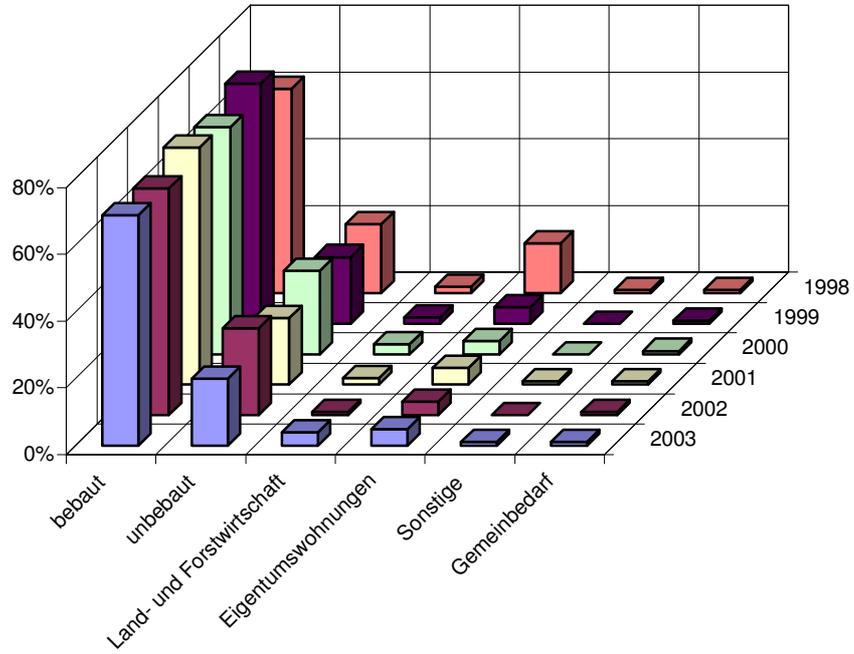
Grafik 3

### Anteil der Grundstücksarten am Gesamtmarkt Anzahl der Kauffälle



Grafik 4

Geldumsatz der Teilmärkte am Gesamtmarkt



Grafik 5

Flächenumsatz der Teilmärkte am Gesamtmarkt

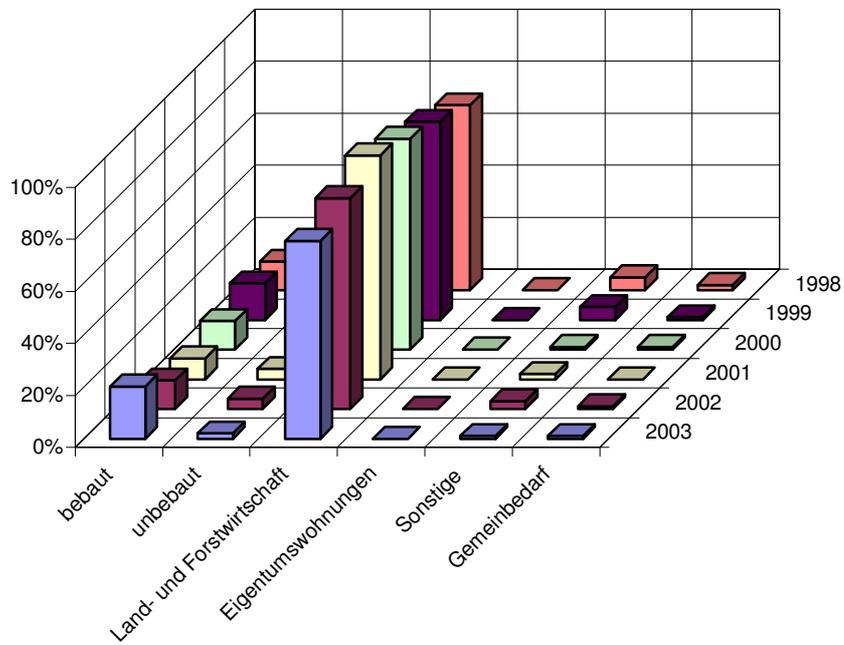


Tabelle 4

## Regionale Verteilung der Kauffälle

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Kauffälle	Fläche ha	Umsatz Mio. €
Bestensee	98	30	4
Eichwalde	70	6	6
Golßener Land	101	409	2
Heideblick	87	347	1
Heidensee	208	210	9
Königs Wusterhausen	485	95	34
Lieberose/Oberspreewald	222	722	4
Lübben (Spreewald)	172	273	7
Luckau	192	324	4
Märkische Heide	124	345	2
Mittenwalde	179	1.097	14
Schenkenländchen	235	1.297	31
Schönefeld	200	76	47
Schulzendorf	124	18	9
Unterspreewald	159	960	5
Wildau	84	19	6
Zeuthen	190	17	17
Summe	2.930	6.246	204

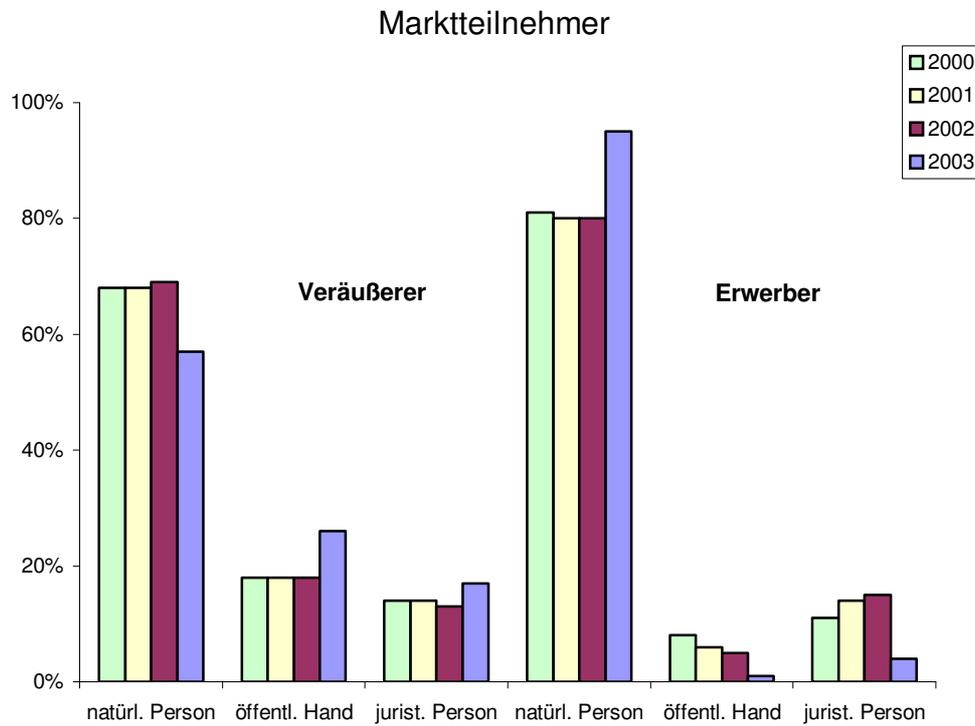
Dabei ist auffällig, dass im regionalen Marktschwerpunkt Königs Wusterhausen der Bereich des ehemaligen Amtes Unteres Dahmeland mit allein 380 Verträgen und einem Geldumsatz von 22,8 Millionen Euro zu Buche schlägt.

### 3.2 Marktteilnehmer

Das Marktgeschehen wird auch 2003 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 75 % der Kauffälle im Landkreis mit 89 % des Gesamtumsatzes getätigt wurden.

Wie in allen bisherigen Berichtszeiträumen war wenig Bewegung auf dem Immobilienmarkt in den Dorfgebieten festzustellen.

Grafik 6



### 3.3 Statistische Auswertungen

#### 3.3.1 Zwangsversteigerungen

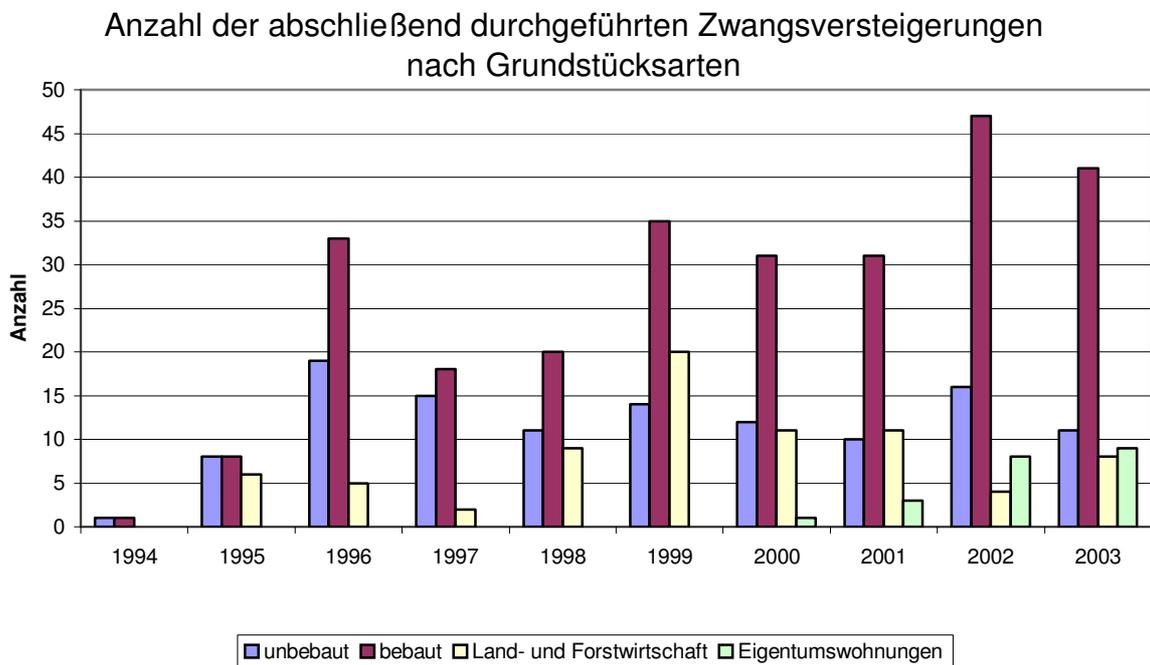
Für den Bereich des Landkreises Dahme-Spreewald wurden an den Amtsgerichten Luckenwalde, Lübben und Guben 69 Zwangsversteigerungen von Grundstücken abschließend durchgeführt und dem Gutachterausschuss zur Kenntnis gereicht.

Tabelle 5

**Geld- und Flächenumsatz  
bei abschließend durchgeführten Zwangsversteigerungen**

Jahr	Grundstücksart	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T€
2002	unbebaut	16	8,8	352,9
	bebaut	47	11,9	4.166,6
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	49,9	84,9
	Eigentumswohnungen	8	-	394,4
	Summe	75	70,6	4.998,8
2003	unbebaut	11	5,8	384,5
	Bebaut	41	17,7	3.300,4
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	8	25,0	12,7
	Eigentumswohnungen	9	-	458,8
	Summe	69	48,5	4.156,4

Grafik 7



## **4. Bauland**

Im Berichtsjahr sind dem Gutachterausschuss insgesamt 925 Erwerbsvorgänge von unbebauten Baugrundstücken zugegangen.

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

In der nachfolgenden Tabelle ist der Gesamtflächen- und Geldumsatz der Jahre 1991 bis 2003 dargestellt.

*Tabelle 6*

### Unbebaute Bauflächen

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Flächenumsatz ha</b>	<b>Geldumsatz Mio. €</b>
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	879	241,8	75,0
2003	925	115,4	39,9

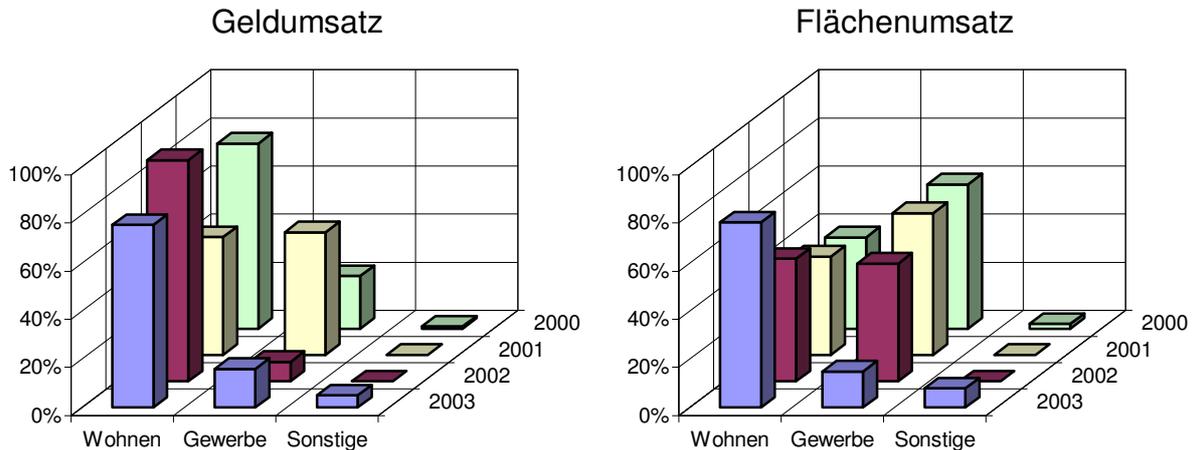
Im engeren Verflechtungsraum wurde mit 70 % der abgeschlossenen Verträge 86 % des Gesamtgeldumsatzes realisiert. Gegenüber dem Vorjahr ist der Flächenumsatz und der Geldumsatz bei unbebauten Bauflächen stark rückläufig.

154 Kauffälle mussten wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von der weiteren Auswertung ausgeschlossen werden.

Die vorgesehene Nutzung bei Verkäufen unbebauter Grundstücke verteilt sich wie folgt:

Grafik 8

### Unbebaute Bauflächen



Der Markt unbebauter Baugrundstücke wird dominiert durch Verkäufe von Wohnbaugrundstücken. Der Anteil unbebauter Gewerbe- oder geschäftlich genutzter Grundstücke im Berichtszeitraum ist rückläufig und in Hinblick auf die absolute Anzahl von untergeordneter Bedeutung.

#### 4.1 Bauerwartungsland und 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 Umsätze für Bauerwartungs- und Rohbauland der Jahre 1992 bis 2003 und der prozentuale Anteil an den unbebauten Flächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 7

## Bauerwartungsland und Rohbauland

Jahr	Anzahl Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €	Geldumsatz % 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
2003	45	12,8	3,7	9,3

Die weitestgehend fortgeschriebene Landesentwicklungsplanung und die allgemeine wirtschaftliche Lage bestimmen die Entwicklung auf diesem Teilmarkt.

Tabelle 8

## Bauerwartungsland und 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
2003	32	7	8,5	3,5	1,8	1,8

Im Teilmarkt Bauerwartungsland wurden überwiegend Verkäufe in Ortsrandlagen registriert. Nur in Ausnahmefällen wurden Grundstücke erworben, für welche mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes begonnen wurde bzw. in absehbarer Zeit zu rechnen ist.

Von einigen Ausnahmen abgesehen, bezieht sich die Mehrzahl der unter Rohbauland eingeordneten Verkaufsfälle auf Grundstücke in Bebauungsplangebieten.

#### 4.2 Baureifes Land

Unter baureifem Land versteht man Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (§ 4 Abs. 4 WertV) baulich nutzbar sind. Der Hauptanteil der Verträge baureifer Flächen sind Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau. Verkäufer dieser Flächen sind mit ca. 68 % Privatpersonen. Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau durch Gemeinden umfassen ca. 12 % dieses Teilmarktes. Erwerber baureifer Flächen sind zu 99 % Privatpersonen.

Seit einigen Jahren werden in die Auswertung auch baureife Grundstücke einbezogen, bei denen neben dem baureifen Land ein kleinerer, unbestimmter Anteil Gartenland enthalten ist. Derartige Grundstücke, deren Fläche die Grundstücksgrößen üblicher Baugrundstücke überschreiten, sind hauptsächlich im ländlichen Bereich oder in Ortsrandlagen zu finden. Wegen der geringen Anzahl von Verkäufen baureifer Grundstücke im ländlichen Raum insgesamt sind gerade diese Verkäufe unverzichtbar für die Ermittlung von Bodenrichtwerten.

Seit dem Berichtsjahr 2002 werden in die Auswertung für unbebaute baureife Flächen Verkäufe von Grundstücken mit untergeordneter, zum Abriss bestimmter Bebauung einbezogen. Bei diesen Objekten ergeben sich Kaufpreise, die in der Regel unter dem Bodenrichtwert für entsprechendes baureifes Land liegen. Das Mittel der Kaufpreise für Grundstücke mit kleinen Abbruchobjekten liegt bei 93 % des Bodenrichtwertes (Datenbasis: 169 Kaufverträge). Bei der Ableitung der Bodenrichtwerte wurden jeweils die bereinigten Kaufpreise berücksichtigt.

Tabelle 9

## 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
2000	309	42,6	19,0
2001	338	41,7	24,0
2002	605	56,7	31,6
2003	577	57,8	28,0

Aufgrund der fortschreitenden Realisierung kommunaler Erschließungsanlagen in den zurückliegenden Jahren erhöhte sich das Angebot an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken in den vergangenen Jahren deutlich. Hinzu kommt, dass die Mehrzahl der vermögensrechtlichen Ansprüche abschließend geklärt ist, so dass die Anzahl der auf dem Markt zur Verfügung stehenden baureifen Flächen insgesamt sehr hoch ist. Das Angebot übersteigt die Nachfrage gegenwärtig bei Weitem.

Es ist daher anzunehmen, dass neben der eingeschränkten Kaufkraft der Region, das Überangebot an baureifen Wohnbaugrundstücken Ursache für den weiteren Rückgang der Bodenwerte ist.

Tabelle 10

## 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
2003	500	23	43,7	8,6	23,4	2,9

Die sich aus dieser Zusammenstellung ergebende statistische Größe eines durchschnittlichen Bauplatzes für den Landkreis Dahme-Spreewald im individuellen Wohnungsbau beträgt für den Berichtszeitraum 874 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 860 m<sup>2</sup>). Der durchschnittliche Baulandpreis für baureifes Land ist gegenüber dem Vorjahr (55,- Euro/m<sup>2</sup>) mit 54,- Euro/m<sup>2</sup> nahezu stabil geblieben.

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 ebenso wie in den Vorjahren unverändert hoch.

Insgesamt zeigt sich seit mehreren Jahren ein Trend zum kleineren Grundstück. Baugrundstücke über 1.000 m<sup>2</sup> lassen sich deutlich schlechter vermarkten als Grundstücke zwischen 400 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup>. Auf der Grundlage vorhandener Kauffälle konnte dieser Sachverhalt, der 2002 erstmals in den Bodenrichtwerten einzelner Gemeinden zum Ausdruck kommt, bestätigt werden.

In der folgenden Übersicht ist die Verteilung, der in die Auswertung einbezogenen Kaufverträge, aller unbebauten baureifen Wohnbaugrundstücke auf die aktuelle Verwaltungsstruktur zusammengestellt.

Wie in allen übrigen Teilmärkten im Landkreis ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg und in der Kreisstadt Lübben deutlich stärker ausgeprägt als im übrigen Landkreis.

Tabelle 11

Verteilung der Kauffälle unbebauter baureifer Wohnbaugrundstücke

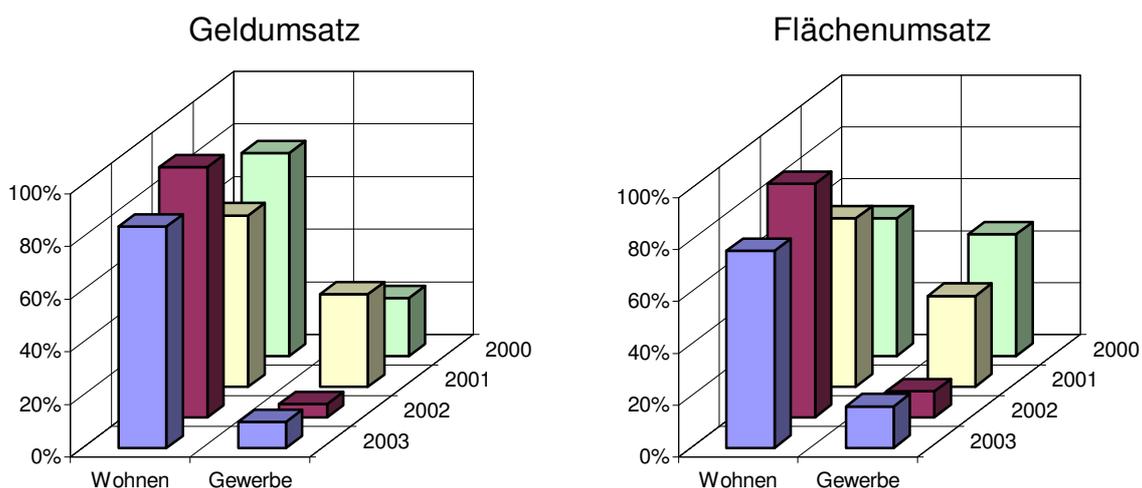
Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha
Bestensee	32	2,5
Eichwalde	24	1,9
Golßener Land	1	0,1
Heideblick	3	0,2
Heidensee	30	3,4
Königs Wusterhausen	134	11,8
Lieberose/Oberspreewald	9	1,1
Lübben (Spreewald)	21	1,5
Luckau	10	0,9
Märkische Heide	4	0,7
Mittenwalde	33	2,6
Schenkenländchen	24	2,7

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha
Schönefeld	29	2,2
Schulzendorf	56	5,0
Unterspreewald	8	0,8
Wildau	22	1,7
Zeuthen	60	4,6

Die Anzahl der Verträge in der Stadt Königs Wusterhausen basiert zu 88 % auf Verkäufen in den Gemeinden des ehemaligen Amtes Unteres Dahmeland.

Grafik 9

### Baureifes Land

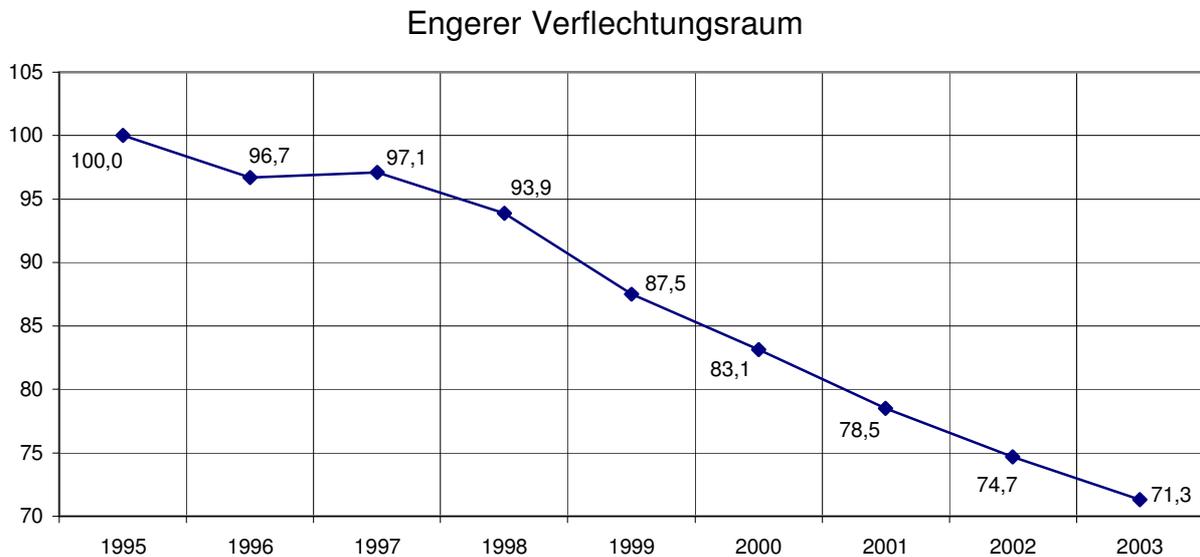


Die Anzahl und der Umsatz baureifer Gewerbegrundstücke entsprechen auf weiterhin niedrigem Niveau in etwa den Umsätzen der Vorjahre.

### 4.3 Bodenpreisindexreihen

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

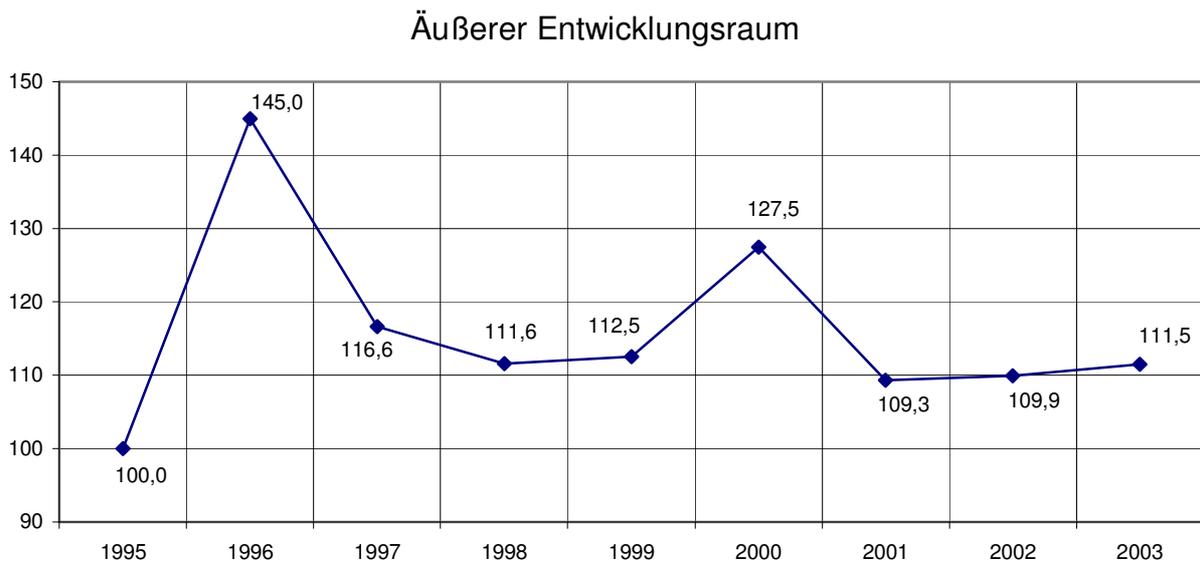
Grafik 10



Der Stichprobenumfang für diese Indexreihe basiert auf 1.127 Kauffällen aus dem Auswertzeitraum 1995 bis 2003. Die Selektion umfasst Kauffälle selbstständig nutzbarer Wohnbauflächen zwischen 150 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup>, welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sind.

Im Berichtsjahr zeigt sich im engeren Verflechtungsraum weiterhin ein allgemeiner Abwärtstrend der Bodenwerte.

Grafik 11



Die Indexreihe des äußeren Entwicklungsraumes basiert auf 514 Verkaufsfällen selbstständig nutzbarer Wohnbauflächen zwischen 150 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup>, welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sind.

Die starke Schwankung in dieser Indexreihe basiert auf dem ausgesprochen niedrigen Ausgangspreisniveau in den ländlichen Lagen. Zwischen dem Stadtgebiet Lübben und den dörflichen Lagen des äußeren Entwicklungsraumes bestehen große Unterschiede im Bodenpreisniveau. Während in den dörflichen Lagen die Nachfrage nach Baugrundstücken bei sehr niedrigem Bodenwertniveau kaum vorhanden ist, werden in der Stadt Lübben kontinuierlich Umsätze mit leicht steigenden Bodenwerten registriert.

#### 4.4 Umrechnungskoeffizienten

Seit dem Marktbericht 2002 liegen für den engeren Verflechtungsraum Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit des Bodenwertes von den Grundstücksgrößen vor. Diese Untersuchung wurde ausgehend von einer im engeren Verflechtungsraum des Landkreises vielfach angetroffenen Grundstücksgröße um 800 m<sup>2</sup> als Ausgangsgröße fortgeschrieben.

Dazu fanden alle geeigneten Kaufverträge der Jahrgänge 2002 und 2003 Eingang (445). Unberücksichtigt blieben dabei differenzierte Unterteilungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Kauffälle in Uferlage.

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 einen 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 wertbildende Faktoren wie innerörtliche Lage, Zuschnitt der Grundstücke, Form, Verhältnis von Straßenfrontbreite zur Grundstückstiefe nicht explizit in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt werden konnten.

Tabelle 12  
Umrechnungskoeffizienten

Fläche m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
350	1,24
400	1,20
450	1,17
500	1,14
550	1,11
600	1,08
650	1,06
700	1,04
750	1,02
800	1,00
850	0,98
900	0,97
950	0,95
1.000	0,94
1.050	0,92
1.100	0,91
1.150	0,90
1.200	0,89
1.250	0,87
1.300	0,86
1.350	0,85
1.400	0,84
1.450	0,83
1.500	0,82
1.550	0,81
1.600	0,80

Die Vorjahresergebnisse wurden  
im Wesentlichen bestätigt.

Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert (BRW) bei 600 m<sup>2</sup> = 50 Euro/m<sup>2</sup>

gesucht: Bodenwert bei 1.000 m<sup>2</sup> = ?

Umrechnungskoeffizient für 600 m<sup>2</sup> = 1,08

Umrechnungskoeffizient für 1.000 m<sup>2</sup> = 0,94

Bodenwert bei 1.000 m<sup>2</sup>:

$$\frac{0,94}{1,08} \times 50,00 \text{ Euro/m}^2 = \underline{\underline{43,52 \text{ Euro/m}^2}}$$

#### 4.5 Ufergrundstücke

Von besonderem Interesse für Grundstückserwerber sind Grundstücke mit direktem Uferzugang. Der Landkreis Dahme-Spreewald mit 92 km<sup>2</sup> Wasserfläche ist durch eine Vielzahl von Binnengewässern in landschaftlich reizvoller Lage geprägt. Uferlagen am Dahme-Spree-Gewässernetz bieten dem Erwerber eine Anbindung über Wasserstraßen in weite Teile des Landes.

Im Geschäftsjahr 2003 wurden 50 Kauffälle für Grundstücke mit direkter Uferanbindung registriert und ausgewertet. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Wohn- und Erholungsgrundstücke. Die dafür am Markt erzielten Preise der letzten zwei Jahre werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeschlüsselt. Grundstücke mit besonderen Bedingungen z. B. räumliche Trennung von Uferparzelle und Hauptgrundstück sowie Arrondierungen von Kleinstflächen bleiben hier unberücksichtigt.

Tabelle 13

## Ufergrundstücke

Grundstücksart	Nutzung	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle	Wert der Ufergrundstücke % vom Bodenrichtwert	Durchschnittliche Grundstücksgröße* m <sup>2</sup>
unbebaut	Wohnen	≤ 50	23	52 bis 250 Ø 165	1.540
unbebaut	Wohnen	> 50	12	91 bis 290 Ø 184	1.260
bebaut	Wohnen	≤ 70	6	83 bis 228 Ø 121	970
bebaut	Erholung	≤ 50	32	32 bis 367 Ø 115	1.170
bebaut	Erholung	> 50	4	32 bis 181 Ø 100	640

\* 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.

Die in den zurückliegenden Berichtszeiträumen getroffenen Feststellungen, dass ein allgemeingültiger Maßstab zur Bewertung dieser Grundstücke aufgrund individueller Faktoren nicht abgeleitet werden kann, findet in den für 2003 ausgewerteten Daten weiterhin eine Bestätigung. Es ist davon auszugehen, dass zum Teil Liebhaberpreise für Uferobjekte gezahlt werden. Wesentlichen Einfluss auf die Preisgestaltung übt die Lage und Anbindung des jeweiligen Gewässers aus.

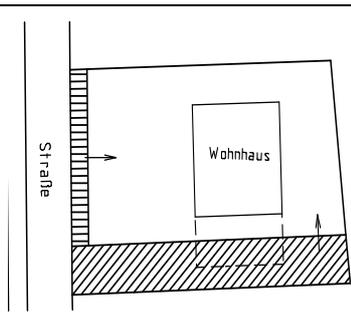
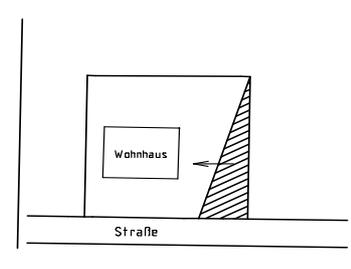
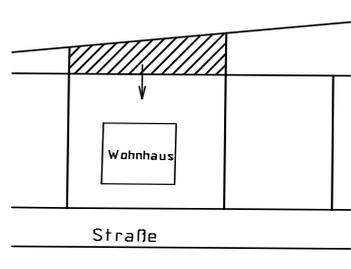
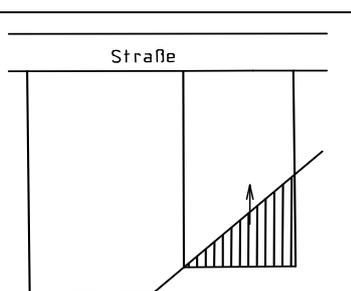
#### 4.6 Arrondierungsflächen

Unter so genannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbstständig 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 2003 konnten 118 Kauffälle von Flächen zur Erweiterung bestehender Grundstücke verzeichnet werden. So genannte Arrondierungskäufe wurden in den verschiedensten Grundstücksarten getätigt. Auf einer Untersuchung des Teilmarktes durch den Gutachterausschuss basiert die nachfolgende Ableitung der Preisspannen bei Grundstückszukäufen aus den Jahren 2002 und 2003.

Tabelle 14

## Arrondierungsflächen

Art der unselbstständigen Teilfläche	Flächenspanne in m <sup>2</sup> und Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge	Preisspanne und Durchschnittswert % vom Bodenrichtwert	Beispiel
<b>Arrondierung zu bebauten Grundstücken</b>			
baurechtlich notwendige Flächen bzw. zur baurechtlichen Erweiterung	≤ 100 38	21 - 130 Ø 91	
	> 100 - 650 38	20 - 142 Ø 84	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	≤ 100 8	20 - 121 Ø 85	
	> 100 - 680 27	8 - 109 Ø 75	
Garten- und Hinterland	≤ 100 15	13 - 100 Ø 44	
	> 100 - 700 36	5 - 110 Ø 31	
Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	> 150 - 1.000 9	2 - 17 Ø 9	
<b>Arrondierung zu unbebauten Grundstücken</b>			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern	≤ 250 9	25 - 150 Ø 70	

## 5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 5.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

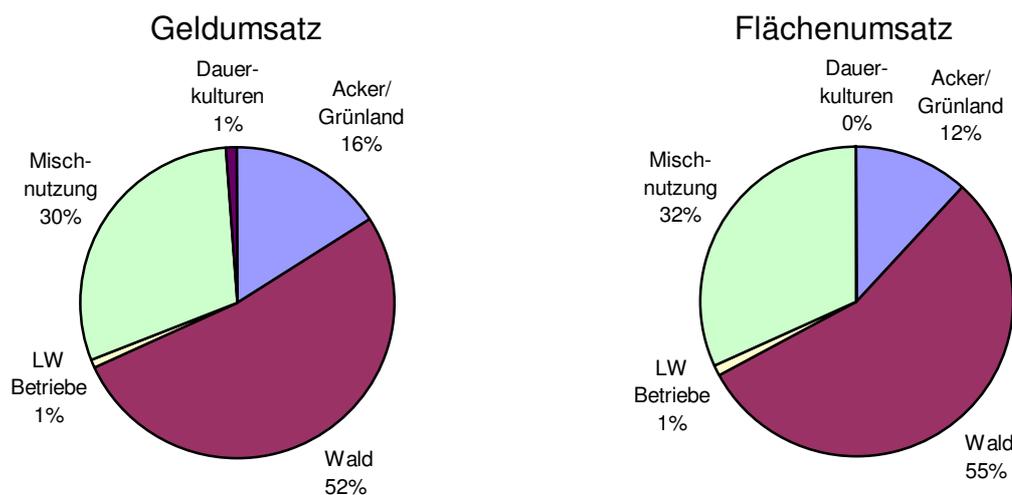
Den größten Flächenumsatz am Gesamtmarkt weisen wie in den vergangenen Jahren die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen auf.

Im Jahr 2003 war der Flächenumsatz mit 75 % am Gesamtflächenverkauf weiterhin prägend und ist gegenüber dem Vorjahr erneut um 176 ha gestiegen. Der Geldumsatz bleibt mit 7,4 Millionen Euro und einem Umsatzanteil von 3,7 % am Gesamtmarkt jedoch gering.

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.

Grafik 12

#### Land- und forstwirtschaftliche Flächen



Zukäufe von Grund und Boden zu landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden durch Landwirtschaftsbetriebe oder Agrargenossenschaften, bei denen davon auszugehen ist, dass sie weiter als solche genutzt werden sollen, wurden nicht mehr registriert. In den Vorjahren wurde eine Preisspanne zwischen ca. 0,20 und 5,00 Euro/m<sup>2</sup> ermittelt. Der Mittelwert lag etwa bei 2,30 Euro/m<sup>2</sup>.

Nach Angaben des Amtes für Landwirtschaft vom März 2004 werden im Landkreis Dahme-Spreewald Pachten für Acker bzw. Grünland wie im Vorjahr zwischen 1,00 und 2,00 Euro/Bodenpunkt/ha/Jahr von den Pächtern vergütet. In Einzelfällen wurden bis zu 3,00 Euro/Bodenpunkt/ha/Jahr gezahlt. Bei einer Verpachtung an Agrargenossenschaften werden in der Regel zwischen 40,00 und 60,00 Euro/ha/Jahr erzielt.

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

Tabelle 15

## Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Jahr Region	Anzahl der Verträge	Flächen- umsatz ha	Geld- Umsatz Mio. €	Durch- schnittspreis €/m <sup>2</sup>	Preisspanne €/m <sup>2</sup>
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
2003	475	4.751	7,4	0,16	
Lübben und Luckau	348	3.054	4,3	0,14	0,01 - 1,03
Königs Wusterhausen	127	1.697	3,1	0,18	0,01 - 1,36

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 wurden Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland und 2003 erstmals auch für Wald ermittelt.

Zur Auswertung für die Bodenrichtwerte wurden nur typisch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen über 1 ha in freier Feldlage herangezogen. Der Umfang des zur Verfügung stehenden Datenmaterials umfasste dabei 305 Kauffälle.

Kleinere und ortsnahe Flächen werden häufig zu höheren Preisen gehandelt und müssen aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaft als begünstigtes Agrarland eingestuft werden. Diese Flächen wurden zur Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte nicht berücksichtigt.

Kauffälle nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) und Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) fanden ebenfalls keine Berücksichtigung bei den Auswertungen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte.

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

Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland sowie Forstflächen wurden zonal zugeordnet und sind in der Bodenrichtwertkarte mit Stand 1. Januar 2004 dargestellt.

Tabelle 16

### Bodenrichtwerte Acker-, Grünland und Forsten

Gebiet	Nutzungsart	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl
engerer Verflechtungsraum (außerhalb Autobahnring)	Ackerland	0,20	28
	Forsten	0,13	-
engerer Verflechtungsraum (innerhalb Autobahnring)	Ackerland	0,40	29
	Forsten	0,29	-
engerer Verflechtungsraum	Grünland	0,19	34
Golßen	Ackerland	0,16	28
	Grünland	0,19	39
	Forsten	0,11	-
Lieberose	Ackerland	0,34	22
	Grünland	0,11	34
	Forsten	0,05	-
Luckau	Ackerland	0,22	34
	Grünland	0,13	34
	Forsten	0,08	-
Schenkenländchen	Ackerland	0,20	26
	Grünland	0,21	27
	Forsten	0,10	-
Spreewald	Ackerland	0,15	22
	Grünland	0,14	30
	Forsten	0,07	-

Die ermittelten Kaufpreise für Wald 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.

Eine größere Anzahl von Waldankäufen war durch jagdliche Bedürfnisse motiviert.

## 5.2 Gartenland und private Grünanlagen

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

In der nördlichen Kreisregion konnten bei Verkäufen von privaten Grün- und Gartenflächen Preise von 0,29 bis 40,00 Euro/m<sup>2</sup> registriert werden. Der Durchschnittspreis dieser Nutzung lag bei etwa 9,35 Euro/m<sup>2</sup>.

Im südlichen Kreisgebiet liegt der Durchschnittspreis für diese Flächen bei rund 2,30 Euro/m<sup>2</sup>. Dieser resultiert aus Preisen einer Verkaufsspanne von 0,12 bis 10,36 Euro/m<sup>2</sup>.

Gärten wurden im Berichtsjahr auch in den Städten Lübben und Luckau auf einem niedrigen Preisniveau in einer Preisspanne von 0,12 bis 4,00 Euro/m<sup>2</sup> bei einem Mittelwert von 2,45 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt.

Verkäufe von Flächen für Dauerkleingärten wurden auch 2003 nicht registriert.

Dauerkulturen (Obstbauflächen) wurden nur in einem Fall im Rahmen der Kaufpreisspanne des Vorjahres von 0,10 bis 0,20 Euro/m<sup>2</sup> bei einem Durchschnitt von 0,17 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt.

## 6. Sonstige Flächen

Grundstücke, die einer besonderen Zweckbestimmung unterliegen und überwiegend von Bund, Land, Kommunen und Gesellschaften erworben werden, sind diesem Teilmarkt zuzuordnen. Insbesondere zählen hierzu u. a. öffentliche Grünflächen, Flächen für den regionalen und überregionalen Straßenbau, Grundstücke für die Ver- und Entsorgung, Naturschutzflächen, Abbauland.

Der Flächenumsatz wurde in 2003 mit 95 ha bei einem Geldumsatz von rund 2,0 Millionen Euro registriert. Der Anteil am Gesamtmarkt bleibt somit auch 2003 äußerst gering.

### 6.1 Straßenbauflächen

In dieser Rubrik sind alle Flächen, die weitestgehend mit dem Erhalt bzw. Ausbau des kommunalen, regionalen und überregionalen Straßenverkehrsnetzes im Zusammenhang stehen, registriert. Unterschieden wird hierbei nach der Herkunft der anzukaufenden Fläche und ihrer künftigen Zweckbindung. 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.

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 örtliche Verkehrsflächen. Käufe im rückständigen Grunderwerb werden auf niedrigem Niveau gehandelt.

Kauffälle nach Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG) wurden durch die Ankaufsberechtigten nur in Einzelfällen getätigt. Die vorliegenden Werte gestatten dazu derzeit keine zusammenfassende Aussage.

Tabelle 17

#### Flächen für den Autobahnausbau - Neuerwerb

Anzahl	Flächenspanne m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne für Boden ohne Berücksichtigung von Nebenentschädigungen	vorherige Nutzung
26	30 - 28.000	0,08 €/m <sup>2</sup> - 1,02 €/m <sup>2</sup> Ø 0,62 €/m <sup>2</sup> *	land- und forstwirtschaftliche Flächen

\* Gewichtetes Mittel. Es wurde kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Größe der anzukaufenden Fläche und dem Preis festgestellt.

Tabelle 18

## Flächen für den Autobahnausbau - Rückständiger Grunderwerb

Anzahl	Flächenspanne m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne für Boden ohne Berücksichtigung von Nebenentschädigungen	vorherige Nutzung
16	30 - 18.000	0,05 €/m <sup>2</sup> - 0,77 €/m <sup>2</sup> Ø 0,17 €/m <sup>2</sup> *	land- und forstwirtschaftliche Flächen

\* Gewichtetes Mittel. Es wurde kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Größe der anzukaufenden Fläche und dem Preis festgestellt.

Tabelle 19

## Flächen für den Autobahnneubau

Anzahl	Flächenspanne m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne für Boden ohne Berücksichtigung von Nebenentschädigungen	vorherige Nutzung
2	30.000	1,15 €/m <sup>2</sup>	land- und forstwirtschaftliche Fläche
2	350 - 1.200	64,00 €/m <sup>2</sup> bis 96,00 €/m <sup>2</sup>	Bauland/Hinterland

Tabelle 20

## Flächen für Landesstraßen - Rückständiger Grunderwerb

Anzahl	Flächenspanne m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne für Boden ohne Berücksichtigung von Nebenentschädigungen	vorherige Nutzung
8	110 - 10.000	0,21 €/m <sup>2</sup> - 0,26 €/m <sup>2</sup> Ø 0,25 €/m <sup>2</sup> *	land- und forstwirtschaftliche Flächen

\* Gewichtetes Mittel. Es wurde kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Größe der anzukaufenden Fläche und dem Preis festgestellt.

Tabelle 21

## Kommunale Straßenflächen

Anzahl	Lage	Flächenspanne m <sup>2</sup>	Kaufpreis
38	Engerer Verflechtungsraum Berlin- Brandenburg	10 - 6.500	0,20 €/m <sup>2</sup> - 50,00 €/m <sup>2</sup> Ø 1,56 €/m <sup>2</sup> *
22	Äußerer Entwicklungsraum	10 - 1.500	0,51 €/m <sup>2</sup> - 10,50 €/m <sup>2</sup> Ø 2,83 €/m <sup>2</sup> *

\* Gewichtetes Mittel

Bei den ausgewerteten Daten der kommunalen Straßenflächen kann keine eindeutige Aussage hinsichtlich des Entwicklungszustandes der Flächen zum Zeitpunkt des Kaufes getätigt werden. Teilweise handelt es sich hierbei um rückständigen Grunderwerb, bzw. Flächen zur Neuanlage oder Erweiterung des Verkehrsweges. Als Käufer tritt ausschließlich die Kommune auf.

Der Anteil privater Käufer von Straßen, Wegen und Zufahrten blieb im Jahr 2003 mit vier Ankäufen sehr gering. Die Preisspanne bewegt sich zwischen 1,79 Euro/m<sup>2</sup> bis 23,06 Euro/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittswert wurde mit 7,45 Euro/m<sup>2</sup> ermittelt.

## 6.2 Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen ohne Windenergie

Mit sieben Kauffällen blieb der Teilmarkt der Ver- und Entsorgungsgrundstücke auch 2003 erwartungsgemäß auf niedrigem Niveau. Die Preisspanne der Kauffälle bewegt sich zwischen 0,11 Euro/m<sup>2</sup> und 4,25 Euro/m<sup>2</sup> mit einem Durchschnittswert von 1,77 Euro/m<sup>2</sup>.

Höherer Kaufpreise lassen sich offensichtlich in Gewerbegebieten erzielen. Hier konnte ein Preis von rund 32,- Euro/m<sup>2</sup> registriert werden.

## 6.3 Bauflächen für Windkraftanlagen

Die Errichtung von Windenergieanlagen im Außenbereich hat an Bedeutung gewonnen, so dass in den vergangenen Jahren zunehmend mehr Kauffälle registriert werden konnten. Im Jahr 2003 wurden 12 Kauffälle mit einer Gesamtfläche von 46 ha und einer Preisspanne von 0,19 bis 12,75 Euro/m<sup>2</sup> festgestellt. Der Durchschnitt lag bei 4,18 Euro/m<sup>2</sup>.

In den Vorjahren 2001 und 2002 wurden 30 Kauffälle mit einer Gesamtfläche von 118 ha und einer Preisspanne von 0,21 bis 10,23 Euro/m<sup>2</sup> registriert. Der Durchschnittspreis betrug 1,27 Euro/m<sup>2</sup>.

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.

## 6.4 Flächen für Naturschutz und Ökologie

Dieser Teilmarkt wird von Flächen dominiert, 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 2001 bis 2003 konnten 12 Kaufverträge dieser Art registriert werden. Es handelt sich dabei vorwiegend um Flächen im südlichen Kreisgebiet, welche dem Naturschutz, tlw. dem Landschaftsschutz, gewidmet sind. Die Kaufpreise bewegten sich bis auf einen Verkaufsfall zwischen 0,03 und 0,51 Euro/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittspreis wurde mit 0,21 Euro/m<sup>2</sup> ermittelt. Der Flächenumsatz lag bei 1.064 ha und resultiert hauptsächlich aus zwei Einzelverkäufen mit 298 ha und 753 ha.

## 6.5 Abbauland

Flächenverkäufe zur Kies- und Sandgewinnung wurden, genau wie in den Vorjahren, im Jahr 2003 nicht registriert. Die Kaufpreise der Jahre 1999 und 2000 lagen bei 0,19 bis 2,50 Euro/m<sup>2</sup>.

## 6.6 Sportplatzflächen

In Auswertung der Kaufverträge über mehrere Jahre wurden für Sportplatzflächen Kaufpreise zwischen 0,45 bis 4,50 Euro/m<sup>2</sup> registriert. Der Durchschnitt errechnete sich mit 2,50 Euro/m<sup>2</sup>.

## 6.7 Wasserflächen

Gräben innerhalb von landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden in Einzelfällen in einer Preisspanne von 0,05 bis 0,26 Euro/m<sup>2</sup> bei einem Durchschnitt von 0,09 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt.

Teiche und Seen, die zum Teil auch bewirtschaftet werden, wurden in einer Preisspanne von 0,07 bis 1,02 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt. Das Mittel der Kaufpreise lag bei 0,39 Euro/m<sup>2</sup>.

## 6.8 Unland und Brachland

Die über mehrere Jahre registrierten Käufe von Unland und Brachland weisen bei einer Preisspanne von 0,02 bis 0,54 Euro/m<sup>2</sup> einen relativ hohen Durchschnittswert von 0,20 Euro/m<sup>2</sup> auf.

## **7. Bebaute Grundstücke**

Im Geschäftsjahr 2003 ging der Anteil der bebauten Grundstücke am Gesamtmarkt gegenüber dem Vorjahr gemessen an der Anzahl der abgeschlossenen Verträge um 7 % auf insgesamt 37 % Marktanteil zurück. Demgegenüber ist ein überdurchschnittlicher Anstieg des Flächenumsatzes in diesem Marktsegment zu verzeichnen. Dieser resultiert aus zwei Einzelverkäufen im gewerblichen Bereich und einzelnen Wohngrundstücken mit außergewöhnlich hohem Flächenanteil. Trotz steigendem Flächenumsatz sinkt der Geldumsatz auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke um 28 %.

Wohngrundstücke bilden den Hauptanteil an diesem Teilmarkt mit 71 % hinsichtlich der Anzahl der abgeschlossenen Verträge. Gewerblich genutzte Grundstücke dagegen wurden nur zu 8 % gehandelt. Erholungsgrundstücke wurden mit 16 % und sonstige Grundstücke mit 5 % Marktanteil registriert.

*Tabelle 22*

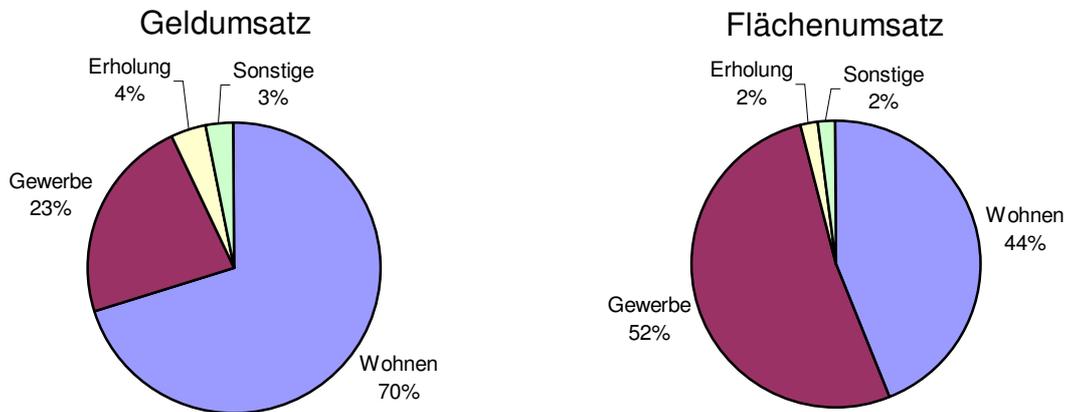
### Bebaute Grundstücke

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Flächenumsatz ha</b>	<b>Geldumsatz Mio. €</b>
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
2003	1.060	1.201,8	140,5

Die Nutzung der Grundstücke verteilt sich wie folgt:

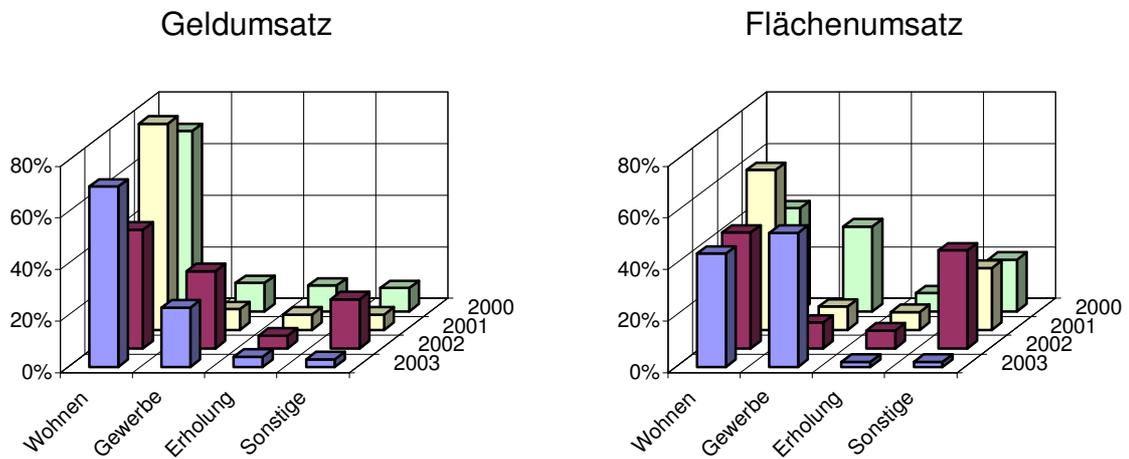
Grafik 13

Bebaute Grundstücke



Grafik 14

Bebaute Grundstücke



Unter „Sonstige“ Objekte ordnen sich z. B. Gebäude für soziale und kulturelle Einrichtungen, Garagen u. a. ein.

Tabelle 23

## 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
2003	756	82	534,4	622,2	98,7	32,5

Im Geschäftsjahr 2003 konnte ein Anstieg an Verkäufen im gewerblichen Bereich bei sinkendem Geldumsatz verzeichnet werden. Insgesamt wird dieser Markt hinsichtlich der umgesetzten Fläche durch zwei überdurchschnittliche Verkaufsfälle dominiert. Der hohe Flächenumsatz an Wohngrundstücken im Landkreis Dahme-Spreewald ist ebenfalls durch Einzelverkäufe mit sehr großem Flächenanteil geprägt. Eine bereinigte Statistik differenziert nach entsprechenden Grundstücksarten wird in den folgenden Kapiteln dargestellt.

## 7.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Den Interessenschwerpunkt am Immobilienmarkt bilden auch im Geschäftsjahr 2003 die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Größen- und Preisverhältnisse. Zur Auswertung wurden ausschließlich Verkäufe von selbstständig bebauten Grundstücken herangezogen.

Tabelle 24

## Kaufpreise nach Baualtersklassen und ausgewählten Regionen

	Verkäufe 2003 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr ab 1949 bis 1989	Baujahr ab 1990
<b>Äußerer Entwicklungsraum</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis in €	80.000	54.000	82.000	163.000
Kaufpreisspanne in T€	10 - 249	12 - 170	30 - 249	130 - 210
durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	2.050	1.810	1.530	920
Anzahl	80	27	9	8

	<b>Verkäufe 2003 insgesamt</b>	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr ab 1949 bis 1989</b>	<b>Baujahr ab 1990</b>
<b>Engerer Verflechtungsraum</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis in €	131.000	106.000	139.000	216.000
Kaufpreisspanne in T€	20 - 505	25 - 330	50 - 290	140 - 505
durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.140	1.190	1.130	720
Anzahl	220	61	23	37
<b>Gemeinde Eichwalde</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis in €	132.000	88.000	-	-
Kaufpreisspanne in T€	47 - 320	47 - 150	-	-
durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	880	850	-	-
Anzahl	11	6	-	-
<b>Stadt Königs Wusterhausen</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis in €	118.000	103.000	130.000	187.000
Kaufpreisspanne in T€	30 - 379	36 - 300	60 - 240	137 - 261
durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.000	1.200	1.100	650
Anzahl	73	15	10	10
<b>Stadt Lübben</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis in €	116.000	127.000	50.000	194.000
Kaufpreisspanne in T€	25 - 210	50 - 170	50 - 50	174 - 210
durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	720	980	820	730
Anzahl	10	3	2	3
<b>Stadt Luckau</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis in €	82.000	-	-	-
Kaufpreisspanne in T€	25 - 150	-	-	-
durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.070	-	-	-
Anzahl	5	-	-	-
<b>Gemeinde Schönefeld</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis in €	197.000	73.000	-	340.000
Kaufpreisspanne in T€	25 - 505	25 - 125	-	172 - 505
durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	950	1.010	-	680
Anzahl	16	3	-	5

	Verkäufe 2003 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr ab 1949 bis 1989	Baujahr ab 1990
<b>Gemeinde Schulzendorf</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis in €	118.000	91.000	-	228.000
Kaufpreisspanne in T€	40 - 280	40 - 180	-	195 - 280
durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	890	880	-	870
Anzahl	28	15	-	3
<b>Gemeinde Wildau</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis in €	162.000	100.000	140.000	278.000
Kaufpreisspanne in T€	85 - 325	85 - 120	130 - 150	230 - 325
durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.050	750	900	720
Anzahl	11	3	2	2
<b>Gemeinde Zeuthen</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis in €	157.000	169.000	148.000	187.000
Kaufpreisspanne in T€	50 - 385	110 - 385	50 - 240	150 - 263
durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.000	1.270	950	450
Anzahl	33	13	6	4

Tabelle 25

Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Lage	Spanne €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Mittelwert €/m <sup>2</sup> 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
2003	engerer Verflechtungsraum	850 - 2.750	1.550
	äußerer Entwicklungsraum	130 - 1.500	600

Die verkauften Objekte im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg wiesen eine durchschnittliche Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> auf. Im äußeren Entwicklungsraum liegt der Durchschnitt bei 125 m<sup>2</sup>.

## 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. Insgesamt 138 Verkäufe von Objekten mit Baujahren ausschließlich nach 1990 wurden der Auswertung zugeführt. Höchstpreise lassen sich in exponierten Lagen wie an der Stadtgrenze zu Berlin, in Großziethen oder in unmittelbarer Ufernähe zum Zeuthener See erzielen. Nachfolgend werden die Preis- und Größenverhältnisse für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für ausgewählte Wohnparkbereiche des Landkreises Dahme-Spreewald dargestellt.

Tabelle 26

### Gemarkung Deutsch Wusterhausen

Jahr	Anzahl	Durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne €	Kaufpreismittel €
1999	12	225	184.000 - 200.900	189.200
2000	-	-	-	-
2001	2	318	184.100 - 221.100	202.600
2002	16	248	121.700 - 275.500	191.700
2003	10	238	139.000 - 200.000	163.700

Tabelle 27

### Gemarkung Großziethen

Jahr	Anzahl	Durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne €	Kaufpreismittel €
1999	19	252	160.200 - 296.500	199.100
2000	23	223	158.500 - 314.400	202.400
2001	37	236	155.900 - 226.500	189.900
2002	33	218	150.000 - 213.000	189.600
2003	61	300	150.000 - 290.000	202.400

Tabelle 28

## Gemarkung Ragow

Jahr	Anzahl	Durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne €	Kaufpreismittel €
1999	6	267	140.600 - 203.500	165.500
2000	7	290	127.800 - 201.900	163.700
2001	8	201	121.200 - 198.900	148.800
2002	8	202	118.000 - 162.000	142.000
2003	5	173	100.000 - 131.000	113.800

Tabelle 29

## Gemarkung Zeesen

Jahr	Anzahl	Durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne €	Kaufpreismittel €
1999	11	325	135.900 - 244.900	171.600
2000	6	274	127.800 - 166.000	149.500
2001	4	256	153.300 - 158.500	154.600
2002	4	230	129.500 - 178.800	151.600
2003	2	187	117.500 - 125.000	121.300

Tabelle 30

## Gemarkung Zeuthen

Jahr	Anzahl	Durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne €	Kaufpreismittel €
1999	4	320	271.500 - 340.800	299.500
2000	5	347	245.400 - 356.400	296.700
2001	2	361	304.200 - 321.900	313.000
2002	2	370	250.000 - 273.500	261.800
2003	7	369	234.000 - 321.200	268.500

## 7.3 Mehrfamilienhäuser

Im Landkreis Dahme-Spreewald konnten im Berichtsjahr 26 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ausgewertet werden. Größe, Preis und Gebäudeeigenschaften der einzelnen Objekte gestalten sich auf sehr unterschiedlichem Niveau. Die Lage der Verkaufsfälle streut über den gesamten Landkreis, so dass eine regionale Auswertung hier nicht sinnvoll erscheint.

Der Geldumsatz auf diesem Teilmarkt beträgt 11,6 Millionen Euro. Die umgesetzte Fläche beläuft sich auf 33,5 ha.

Tabelle 31

## Mehrfamilienhäuser nach Baualtersklassen

Kreisgebiet	Verkäufe 2003	Baujahr bis 1948	Baujahr ab 1949 bis 1989	Baujahr ab 1990
durchschnittlicher Kaufpreis in €	262.600	102.300	123.000	1.670.200
Kaufpreisspanne in T€	23 - 2.800	23 - 820	116 - 130	540 - 2.800
durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> *	1.780	1.660	2.650	1.980
Anzahl	23	8	2	2

\* in die Auswertung wurden Grundstücke mit einer Größe bis 5.000 m<sup>2</sup> einbezogen

## 7.4 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

Der Umsatz an Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden mit teilweiser Wohnnutzung ist mit 16 Kauffällen im Jahr 2003 wie auch in den vorangegangenen Jahren sehr gering und bleibt am Gesamtmarkt ohne Bedeutung. Um eine Übersicht über diesen Teilmarkt zu ermöglichen, wurde die nachfolgende Auswertung auf einen Dreijahreszeitraum (2001 - 2003) ausgeweitet.

Tabelle 32

## Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

	Verkäufe 2001 - 2003	Baujahr bis 1948	Baujahr ab 1949 bis 1989	Baujahr ab 1990
<b>Äußerer Entwicklungsraum</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis in €	124.600	50.900	44.000	-
Kaufpreisspanne in T€	11 - 1.100	20 - 115	26 - 61	-
durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	3.522	1.190	840	-
Anzahl	45	9	3	-
<b>Engerer Verflechtungsraum</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis in €*	-	73.750	193.800	-
Kaufpreisspanne in T€	35 - 32.400	50 - 97	15 - 520	253 - 10.800
durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	5.640	950	4.720	24.500
Anzahl	33	2	4	3

\* Aufgrund stark streuender Werte bei geringer statistischer Dichte ist die Mittelbildung teilweise nicht plausibel und wird daher nicht ausgewiesen.

## 7.5 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen ist im Jahr 2003 wie auch in den vergangenen Jahren ohne starke Nachfrage. 76 Kauffälle wurden im Landkreis Dahme-Spreewald ausgewertet. Das Interesse der Käufer konzentriert sich im Wesentlichen auf Standorte im berlinnahen Raum. In 2003 konnten acht Verkäufe in der Kreisstadt Lübben ausgewertet werden. Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen im Landkreis Dahme-Spreewald liegt bei 11,2 Millionen Euro.

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

Die Wohnflächen und das Preisniveau von neu errichteten Eigentumswohnungen stellen sich wie folgt dar.

*Tabelle 33*

### Neu errichtete Eigentumswohnungen (Erstbezug)

Gemarkung	Jahr	Anzahl	Spanne Wohnfläche m <sup>2</sup>	Preisspanne €/m <sup>2</sup> Wfl.
Eichwalde	2002	6	116 - 133	3.630 - 3.855
	2003	1	59	1.347
Großziethen	2002	2	110 - 146	1.205 - 2.273
Lübben	2003	8	83 - 89	941 - 1.607
Motzen	2000	7	47 - 74	1.790 - 2.200
	2002	3	60 - 79	1.534 - 2.250
Schönefeld	2001	3	51	1.850 - 2.000
	2003	5	51 - 62	1.887 - 2.006
Wernsdorf	2003	2	216	1.435
Wildau	2003	1	36	1.722
Zeuthen	2000	1	63	3.120
	2001	13	90 - 110	1.911 - 2.530
	2002	5	63 - 153	1.819 - 2.520
	2003	2	82 - 105	2.043 - 2.768

Auswertbare Verkäufe von sanierten Altbauwohnungen konnten im Jahr 2003 nicht registriert werden. Die Wohnflächen und das Preisniveau von sanierten Altbauwohnungen werden daher aus den Vorjahren übernommen.

Tabelle 34

## Sanierte Eigentumswohnungen (Altbau)

Gemarkung	Jahr	Anzahl	Spanne Wohnflächen m <sup>2</sup>	Preisspanne €/m <sup>2</sup> Wfl.
Königs Wusterhausen	2002	1	146	991
Selchow	2001	2	128 - 141	500 - 600
Zeesen	2000	14	51 - 70	900
	2001	6	61	900 - 1.200

## 7.6 Bebaute Erholungsgrundstücke

Die unmittelbare Angrenzung an die Bundeshauptstadt Berlin und die gute Verbindungsmöglichkeiten mit Bus, Bahn und Auto ermöglichen vielen Berliner und Brandenburger Bürgern die optimale Nutzung des Berliner Umlandes zu Erholungszwecken. Auch im Jahr 2003 wurden Grundstücke mit Erholungscharakter am Immobilienmarkt nachgefragt. Mit einer Anzahl von 72 Verkäufen ist dieser Markt gegenüber den Vorjahren stark rückläufig. Der finanzielle Umsatz beläuft sich auf 2,2 Millionen Euro bei einem Flächenumsatz von 8,2 ha.

In 42 Fällen waren die Aufbauten, Bungalows o. ä. bereits im Eigentum des Käufers. Die rechtliche Grundlage (SchuldRAnpG, BGB) dieser Verkäufe ist anhand der Kaufverträge nicht immer eindeutig feststellbar. Signifikante Abhängigkeiten der erzielten Preise vom Baurecht bzw. zur Lage der Grundstücke im Innen- bzw. Außenbereich der jeweiligen Gemeinde sind nicht immer erkennbar.

In der nachfolgenden Aufstellung wird ab dem Jahr 2000 für auswertbare Orte das Preisniveau der Erholungsgrundstücke im Vergleich zum Bodenrichtwert für Wohnbauland dargestellt.

Tabelle 35

## Erholungsgrundstücke

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle 2000 bis 2003	Flächenspanne m <sup>2</sup> Durchschnittsgröße m <sup>2</sup>	Wert der Erholungsgrundstücke % vom Bodenrichtwert Wohnbauland Durchschnittswert %
Bestensee	31	530 - 2.500 840	18 - 100 52
Bindow	19	440 - 2.230 1.010	28 - 127 77
Blossin	24	400 - 840 570	55 - 112 70
Briesensee	9	250 - 3.300 770	42 - 92 76
Dannenreich	9	500 - 2.020 870	47 - 57 51

<b>Gemarkung</b>	<b>Anzahl der Kauffälle 2000 bis 2003</b>	<b>Flächenspanne m<sup>2</sup> Durchschnittsgröße m<sup>2</sup></b>	<b>Wert der Erholungsgrundstücke % vom Bodenrichtwert Wohnbauland Durchschnittswert %</b>
Gräbendorf	2	630 - 640 635	96 - 129 113
Groß Köris	7	580 - 2.010 1.050	47 - 82 58
Groß Leuthen	2	360 - 400 380	109 - 141 125
Gussow	6	410 - 1.160 640	63 - 100 81
Kablow	3	920 - 1.250 1.110	34 - 89 58
Klein Köris	9	210 - 1.220 890	67 - 91 83
Kolberg	3	1.330 - 1.970 1.660	42 - 135 91
Köthen	2	1.900 - 2.100 2.000	125 - 133 129
Lamsfeld	8	380 - 1.000 570	200 200
Lübben	3	410 - 1.140 650	100 - 226 142
Märkisch Buchholz	3	400 - 860 770	38 - 45 43
Miersdorf	3	710 - 820 780	41 - 94 66
Motzen	8	260 - 1.000 730	67 - 160 134
Pätz	9	270 - 1.050 700	27 - 100 65
Prieros	11	590 - 2.400 1.100	31 - 128 77
Schulzendorf	4	360 - 1.570 970	31 - 68 48
Schwerin	7	400 - 1.130 720	45 - 136 93
Senzig	9	500 - 1.140 720	64 - 124 104
Streganz	5	400 - 700 520	53 - 306 135
Teupitz	13	870 - 2.900 1.580	33 - 153 82
Töpchin	43	520 - 1.850 790	17 - 93 49

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle 2000 bis 2003	Flächenspanne m <sup>2</sup> Durchschnittsgröße m <sup>2</sup>	Wert der Erholungsgrundstücke % vom Bodenrichtwert Wohnbauland Durchschnittswert %
Wernsdorf	8	300 - 1.570 730	27 - 108 66
Wildau	8	640 - 1.120 910	58 - 118 84
Wolzig	8	500 - 3.500 1.240	60 - 72 63
Zeesen	15	620 - 3.130 1.200	33 - 102 69
Zernsdorf	7	400 - 1.280 950	42 - 140 82

## 7.7 Marktanpassungsfaktoren

Dem Gutachterausschuss stehen für den Grundstücksmarktbericht 2003 Erfahrungen zur Anwendung der NHK 2000 zur Verfügung.

Unter der Maßgabe einer komplexen Anwendung der NHK 2000 einschließlich der sonstigen Korrekturfaktoren ergeben spezielle Erhebungen in der Zeit von 2001 bis 2003 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 im engeren Verflechtungsraum.

- a) Massive freistehende Einfamilienhäuser, Baujahre bis 1940, überwiegend einfache Ausstattung und vernachlässigter Bauzustand  
Anpassungsfaktor: 0,75 - 0,85
- b) Massive freistehende Einfamilienhäuser, Baujahre von 1941 bis 2003, überwiegend mittlere Ausstattung und normaler Bauzustand  
Anpassungsfaktor: Baujahr bis 1940: 0,80 - 0,85  
Baujahre 1941 - 1990: 0,85 - 0,90  
Baujahre 1991 - 2003: 0,90 - 0,95
- c) Einfamilienhaus-Fertighäuser, Baujahre 1970 - 1990, einfache Ausstattung und normaler Bauzustand  
Anpassungsfaktor: Baujahre 1970 - 1990: 0,60 - 0,80
- d) Einfamilienhaus-Fertighäuser, Baujahre 1991 - 2003, mittlere Ausstattung und normaler Bauzustand  
Anpassungsfaktor: Baujahre 1991 - 2003: 0,80 - 0,90



## 8. Mieten

### 8.1 Wohnen

Dem Gutachterausschuss stehen in begrenztem Maße Vergleichswerte von Mieten zur Verfügung. Sie können nur einen Anhaltspunkt für Mieten in den genannten Orten des Kreises bilden. Die Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, einen Mietspiegel erstellen. Für die Gemeinden Eichwalde und Zeuthen liegt ein neuer Mietspiegel vom September 2003 vor. Der Mietspiegel weist Mietspannen für Objekte mit verschiedenen Ausstattungsstufen und Größen aus. Dazu werden umfangreiche wertbeeinflussende Faktoren einbezogen und im Mietspiegel aufgeführt.

Der Mietspiegel für die Gemeinde Schulzendorf und die Stadt Mittenwalde mit ihren Ortsteilen ist nicht fortgeschrieben worden.

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

Tabelle 36

#### Mieten

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
Bestensee	4,91 - 6,15	75 - 105	gehoben	Neubau ab 1990, MFH
	3,35 - 4,15	51 - 78	mittel	Plattenbau teilsaniert
	4,60 - 5,20	60 - 66	mittel	Plattenbau saniert
Friedersdorf	4,80 - 5,60	25 - 125		
Königs Wusterhausen	2,60 - 3,50	40 - 80		Plattenbau unsaniert
	3,30 - 5,10	40 - 80		Plattenbau teilsaniert
	5,10 - 6,10	40 - 80		Plattenbau saniert
	4,80 - 6,50	ab 85		Altbau saniert
	4,40 - 5,30	40 - 75		MFH, Altbau, saniert
	6,00 - 6,60		gehoben	Neubau Königspark
Lübben, Stadtlage	5,10 - 6,00	40 - 90	gehoben	Neubau ab 1990, MFH
	5,91	über 90	gehoben	Neubau ab 1990, MFH
	4,80 - 6,39	40 - 60	mittel	Altbau saniert, MFH
	5,50 - 6,00	60 - 90	gehoben	Altbau saniert, MFH
	5,11	ab 90		Altbau saniert, MFH
Lübben, dörfliche Lage	5,10 - 5,33	40 - 90	gehoben	Neubau ab 1990, MFH

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
Luckau, Stadtlage	2,58	65 - 80	einfach	Altbau vor 1949
	2,60	65 - 80	einfach	unsaniert, 1960 - 1990
	3,20 - 3,81	46 - 75	mittel	saniert, 1960 - 1975
	4,64 - 4,80	40 - 72	mittel	saniert nach 1991
Luckau, dörfliche Lage	2,07 - 2,22	40 - 85	einfach	Altbau vor 1949
	2,80	40 - 85	mittel	unsaniert, 1960 - 1990
	4,58 - 4,80	62 - 70	mittel	saniert nach 1991
Motzen	4,00 - 6,00			
Niederlehme	3,00	60 - 70		teilsaniert
	4,30 - 4,80	30 - 70		saniert
Wildau, Schwartzkopff-Siedlung	2,70 - 6,50	30 - 160		Altbau, z. T. unsaniert
	4,21	30 - 70		Altbau saniert, Sozial- wohnungen
Wildau, Hückelhovener Ring	4,35	35 - 81		DDR-Plattenbau, Sozialwohnungen
	4,35 - 5,40	35 - 81		DDR-Plattenbau
Wildau, Hoherlehme	4,41 - 6,20	35 - 70		saniert
Wildau, Stolze-Schrey-Str., Stadt villen	6,50 - 7,15	65 - 84		Neubau 2002
Zeesen Neubau	5,50 - 6,80		gehoben	inklusive Uferlagen
Zernsdorf	4,30 - 5,30	30 - 70		Platten-/Altbau saniert

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

Bei günstigen Lagen, Apartments und kleineren Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche 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 m<sup>2</sup> 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. Leerstände sind nur in geringem Maße zu verzeichnen.

## 8.2 Gewerbe

Dem Gutachterausschuss liegen für Lübben, Königs Wusterhausen, Wildau und Zeuthen zeitnah vereinbarte Mieten für Einzelhandels- und Büroflächen (Marktmieten) vor.

### 8.2.1 Ladenflächen

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

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

Ladenmieten in Lübben:

- 1a-Lage 8,50 - 10,00 Euro/m<sup>2</sup>
- 1b-Lage 7,50 - 9,00 Euro/m<sup>2</sup>
- 2er-Lage 6,00 - 8,00 Euro/m<sup>2</sup>

Leerstände für Ladenflächen sind im Lübbener Zentrum nicht zu verzeichnen.

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

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

Neuabschlussmieten in der Königs Wusterhausener Innenstadt (Marktmieten/Nettokalt):

- 1a-Lage 15,00 - 20,00 Euro/m<sup>2</sup>
- 1b-Lage 7,00 - 13,00 Euro/m<sup>2</sup>
- 1c-Lage 5,00 - 10,00 Euro/m<sup>2</sup>

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

### 8.2.2 Büroflächen

Bei geringer Nachfrage liegen Büromieten in Lübben bei 5,00 bis 7,00 Euro/m<sup>2</sup>. Außerhalb des Zentrums sind Büromieten unter 5,00 Euro/m<sup>2</sup> üblich.

Der Gewerberaummarkt im engeren Verflechtungsraum stellte sich im Berichtsjahr als etablierter Mietermarkt dar. Infolge der Angebotsüberhänge (Leerstände), die im Berichtszeitraum kaum abgebaut werden konnten, standen die Mieten weiter unter Anpassungsdruck.

Die Nachfrage nach Büro- und Praxisflächen in Königs Wusterhausen beschränkt sich überwiegend auf die zentrale Lage im Stadtzentrum. Selbst hier übersteigt das Angebot die Nachfrage bei weitem. Die anhaltend hohen Leerstände bewirken tendenziell sinkende bzw. auf niedrigem Niveau stagnierende Nettokaltmieten.

Neuabschlussmieten in der Königs Wusterhausener Innenstadt (Marktmieten/Nettokalt):

- Neubau/sanierter Altbau: 7,00 - 12,00 Euro/m<sup>2</sup>

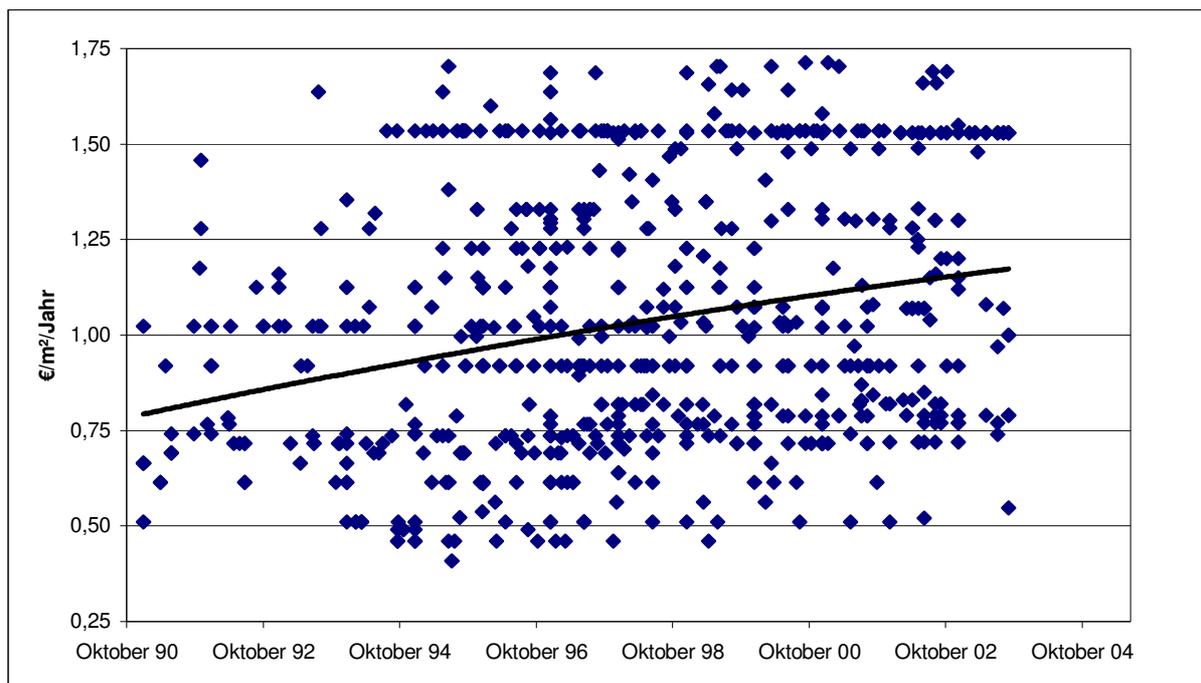
## 9. Nutzungsentgelte

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 Ableitung des ortsüblichen Nutzungsentgelts darstellen. Auskünfte zu frei vereinbarten Entgelten können gegen eine Gebühr bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden. Mittlerweile wurden ca. 8.700 Auskünfte aus der Sammlung der Nutzungsentgelte erteilt sowie ca. 160 Gutachten zur Frage der ortsüblichen Nutzungsentgelte erstattet.

Zurzeit liegen dem Gutachterausschuss 761 anonymisierte Verträge aus dem gesamten Kreisgebiet vor. Die Spanne der darin vereinbarten Entgelte liegt in der Regel zwischen 0,15 und 2,75 Euro/m<sup>2</sup>/Jahr, wobei jedoch vereinzelt stärkere Abweichungen von diesen Werten zu verzeichnen sind. Signifikante Unterschiede zwischen dem äußeren Entwicklungsraum und dem engeren Verflechtungsraum lassen sich bezüglich der Wertspanne und 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 669 verbleibenden Werten führt zu einem einfachen Mittel von 1,03 Euro/m<sup>2</sup>/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m<sup>2</sup>.

Grafik 15

Vereinbarte Entgelte



## 10. Erbbauzinssätze

Als Alternative zum Erwerb eines Grundstückes durch Kauf wird in einigen Fällen Grundbesitz in Form des Erbbaurechts übertragen. Im Jahr 2003 konnten 13 Verträge einer Auswertung zugeführt werden. Überwiegend werden Erbbaurechtsverträge zwischen Kommunen und Privatpersonen abgeschlossen. Die Erbbaurechtsverträge weisen bis auf wenige Ausnahmen Wertsicherungsklauseln auf. Das heißt, mit Hilfe statistischer Werte wie z.B. dem Lebenshaltungskostenindex, veröffentlicht vom statistischen Bundesamt, werden die Erbbauzinssätze der allgemeinen Wertentwicklung angepasst.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Erbbauzinssätze für verschiedene Nutzungsarten ausgewiesen.

Tabelle 37

Erbbauzinssätze

	<b>Wohnen</b>	<b>Gewerbe*</b>	<b>Soziales</b>	<b>Erholung**</b>
Anzahl der Verträge	10	2	2	1
Erbbauzinssatz in %	4,0 - 6,0	6,5 - 8,0	4,0 - 6,1	7,0
Laufzeit	88 und 99	33 - 40	99	99

\* Aufgrund fehlender Vertragsabschlüsse im Jahr 2003 ist hier die Auswertung aus dem Marktbericht 2002 übernommen

\*\* Sonderbaufläche im Bestand

## **11. Sanierungs- und Stadtumbaugebiete**

Nachfolgend aufgeführte förmlich abgegrenzte Sanierungsgebiete sind dem Gutachterausschuss bekannt:

### **Klassische Verfahren (einschließlich §§ 152 - 156 BauGB):**

Stadt Königs Wusterhausen („Bahnhofstraße“, „Berliner Straße“), Stadt Lieberose („Ortskern“), Stadt Lübben („Altstadt“), Stadt Mittenwalde („Stadtkern“), Gemeinde Wildau („Schwartzkopff-Siedlung“)

### **Vereinfachte Verfahren (ausschließlich §§ 152 - 156 BauGB):**

Amt Golßener Land („Golßen (Altstadt)“)

Nach Auskunft der Ämter, Städte und Gemeinden liegen im Landkreis Dahme-Spreewald für das Jahr 2003 keine Stadtumbaugebiete vor.

## **12. Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte im Landkreis Dahme-Spreewald sind gemäß § 193 und § 196 BauGB sowie § 11 GAV durch den Gutachterausschuss ermittelt und in der Sitzung vom 30. Januar 2004 zum Stichtag 1. Januar 2004 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 30,00 Euro 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 Euro je m<sup>2</sup> Bodenfläche angegeben. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde unterstellt, dass die Grundstücke ortsüblich erschlossen und erschließungsbeitragsfrei sind. In bestimmten Fällen ist zu erwarten, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch im Ganzen oder in Teilen erbracht werden müssen. Die Höhe ist im Einzelfall bei den Gemeinden zu erfragen. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) können zusätzlich erhoben werden. Bodenrichtwerte, die Ausnahmen von dieser Grundsatzregel aufweisen, hat der Gutachterausschuss eindeutig als erschließungsbeitragsfrei gekennzeichnet.

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

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

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

Die Bodenrichtwertkarte 2003 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. In den baulich verdichteten Gebieten des Landkreises werden die Bodenrichtwerte erstmals in zonaler Abgrenzung dargestellt, um die konkrete Lagezuordnung der Bodenrichtwerte zu gewährleisten.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden insgesamt 332 Bodenrichtwerte für den Landkreis Dahme-Spreewald beschlossen. Gegenüber dem Vorjahr weisen davon 36 eine Steigerung auf (11 %), 205 blieben konstant (62 %) und 75 Bodenrichtwerte verloren an Wert (22 %). Für 16 definierte Bereiche wurden erstmals Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Landkreis Dahme-Spreewald zeigt dabei auch 2003 ein deutliches Preisgefälle in Abhängigkeit von der Nähe zu Berlin und den ehemaligen Kreisstädten.

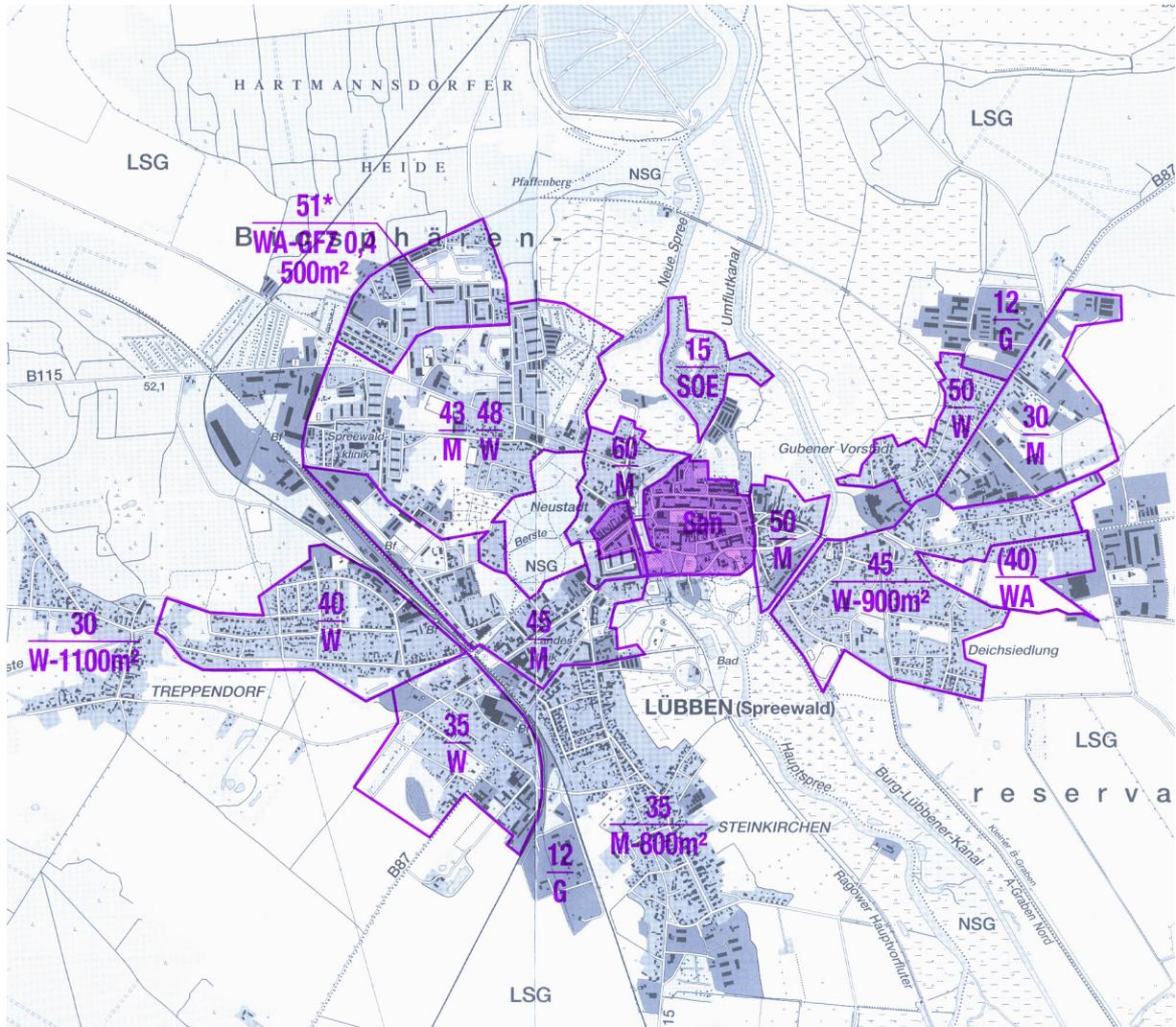
Die wenigen steigenden Bodenrichtwerte befinden sich in den meisten Fällen im äußeren Entwicklungsraum, in dörflichen Lagen, wo der Bodenrichtwert auf recht niedrigem Niveau liegt. Die größere Anzahl der sinkenden Bodenrichtwerte konzentriert sich in erster Linie auf den engeren Verflechtungsraum, insbesondere Königs Wusterhausen und das ehemalige Amt Unteres Dahmeland. Der Wertverlust lag durchschnittlich bei knapp 3 %.

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 der Markt für Gewerbeflächen stagniert 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 1. Januar 2004)

Grafik 16

### Nebenkarte Lübben (Spreewald)



Im Berichtsjahr wurden erstmalig neben den bereits im Vorjahr aufgenommenen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten, Angaben für Forstflächen aufgenommen.

### **13. Zusammenfassung**

Die fortschreitend ungünstigen konjunkturellen Rahmenbedingungen erhöhen bezüglich der allgemeinen Marktsituation das stark ausgeprägte Preisbewusstsein der Marktteilnehmer und üben bei unvermindert bestehendem Angebotsüberhang konstanten Druck auf das immer noch nachgebende Preisniveau aus.

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Dahme-Spreewald wird dominiert durch den Grundstücksteilmarkt für bebaute und unbebaute Wohnbaugrundstücke im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg für den individuellen Gebrauch mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Erstmals seit 1999 weist der Grundstücksmarkt im Landkreis Dahme-Spreewald wieder stark rückgängige Geldumsatzzahlen gegenüber dem Vorjahr auf. Dies ist umso bedeutsamer, da die Diskussion um den möglichen Wegfall der Eigenheimzulage im letzten Jahresquartal 2003 deutlich wahrnehmbare Vorzieheffekte verursachte.

Seit nunmehr 1998 verringert sich der Bodenpreisindex im engeren Verflechtungsraum kontinuierlich jährlich um bis zu fünf Indexpunkte.

Im äußeren Entwicklungsraum ist diese sinkende Tendenz nicht zu beobachten; hier hat sich der Grundstücksmarkt wenn auch auf niedrigem Gesamtniveau konsolidiert. Das Grundstückspreisniveau zeigt sich stabil. Leichte Steigerungsraten sind in bevorzugten Wohnlagen der Kreisstadt Lübben und in see- und wassernahen Gemeinden des äußeren Entwicklungsraumes zu verzeichnen.

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

Die Umsatzzahlen von Reihenhäusern und Eigentumswohnungen haben ihre Marktbedeutung nur noch an vereinzelt Standorten, in der Regel in unmittelbarer Berlinnähe erhalten. Ungebrochen richtet sich das Hauptinteresse der Marktteilnehmer auf Ein- und Zweifamilienhäuser, wobei der durchschnittliche Kaufpreis für nach 1990 errichtete Gebäude im engeren Verflechtungsraum mit 216.000,- Euro zwei Prozent über dem Vorjahresdurchschnitt liegt. Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil erreichten mit 1.550 Euro/m<sup>2</sup> in diesem Grundstücksteilmarkt nahezu das Ergebnis des Vorjahres.

Wie bereits 2002 erstmalig wieder festgestellt, weisen die Wohnungsmieten in günstigen Lagen und guten Ausstattungsstandards leicht steigende Tendenz auf, auch wenn der freie Markt für Mietwohnungen im nördlichen Teil des Landkreises unverändert von deutlichen Angebotsüberhängen geprägt bleibt. In der Kreisstadt Lübben ist eine erhöhte Nachfrage nach modernisierten Wohnungen und Einfamilienhäusern zu verzeichnen.

Der Markt der Gewerbeflächen bleibt in erster Linie durch das weiterhin bestehende Überangebot in Verbindung mit den konjunkturellen Bedingungen und dem damit einhergehenden zurückhaltenden Investitionsverhalten bestimmt. Die geringe Zahl

von Kauffällen für Gewerbeobjekte lässt eine Aussage zur Tendenz in diesem Marktsegment nicht mit der erforderlichen Stabilität zu.

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

## Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

<b>Gutachterausschuss Landkreis / kreisfreie Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäfts- stelle</b>	<b>Anschrift</b>	<b>Telefon Telefax e-Mail</b>
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)	Postfach 1441 oder 1451 15904 Lübben (Spreewald)	(03546) 20 27 59 (03546) 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4 a 04916 Herzberg (Els- ter)	Postfach 17 04912 Herzberg (Els- ter)	(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 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 41) 35 49 05 (0 33 41) 35 49 97 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 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	Industriestraße 1 19348 Perleberg	(03876) 71 37 92 (03876) 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße (SPN)	Landesbehördenzent- rum 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 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Postfach 12 65 17281 Prenzlau	(03332) 44 18 16 (03332) 44 18 50 gaa@uckermark.de

<b>Gutachterausschuss Landkreis / kreisfreie Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäfts- stelle</b>	<b>Anschrift</b>	<b>Telefon Telefax e-Mail</b>
Brandenburg an der Havel (BRB)	Wiener Straße 1 14772 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg an der Havel	(03381) 58 62 03 (03381) 58 62 04 brb.gutachter @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@cottbus.de
Frankfurt (Oder) (FF)	Wildenbruchstraße 11 15230 Frankfurt (O- der)	Postfach 13 63 15203 Frankfurt (O- der)	(0335) 2 35 04 (0335) 2 35 05 gutachter@frankfurt-oder.de
Potsdam (P)	Hegelallee 6 - 10 Haus 1 14469 Potsdam	Stadtverwaltung 14461 Potsdam	(0331) 2 89 31 83 (0331) 2 89 25 75 katasteramt.vermessung @rathaus.potsdam.de
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (O- der)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (O- der)	(0335) 5 58 25 20 (0335) 5 58 25 03 oberer.gutachterausschuss @lvermaff.brandenburg.de
<b>Zentraler Kartenvertrieb für das Land Brandenburg</b>			
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Kartenvertrieb	Robert-Havemann- Straße 7 15236 Frankfurt (O- der)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (O- der)	(0335) 5 58 27 00 (0335) 5 58 27 02 ver- trieb@lvermaff.brandenburg.de