

Grundstücksmarktbericht 2004

Landkreis Dahme-Spreewald



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Dahme-Spreewald
Postfach 14 41
15904 Lübben (Spreewald)

Telefon: 0 35 46 / 20 27-46, -58, -59, -90
0 33 75 / 26 27-46, -58, -59, -90

Telefax: 0 35 46 / 20 12 64

E-Mail: gaa@dahme-spreewald.de

Internet www.gutachterausschuesse-bb.de/LDS/index.htm

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
Im Landkreis Dahme-Spreewald
Postfach 14 41
15904 Lübben (Spreewald)

Gebühr: 22,50 €

Titelfoto: Schinkelkirche in Straupitz

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Impressum	2
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2. Wirtschaftliche Entwicklung	10
3.3. Sanierung	11
3.4. Stadtumbau	12
4. Übersicht über die Umsätze	12
4.1. Vertragsvorgänge	13
4.2. Geldumsatz	14
4.3. Flächenumsatz	15
4.4. Regionale Umsatzverteilung	15
4.5. Zwangsversteigerungen	16
5. Bauland	18
5.1. Allgemeines	18
5.2. Individueller Wohnungsbau	19
5.2.1. Preisniveau	21
5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	23
5.2.3. Umrechnungskoeffizienten	25
5.2.4. Ufergrundstücke	26
5.3. Geschosswohnungsbau	26
5.4. Gewerbliche Bauflächen	27
5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland	27
5.6. Sonstiges Bauland	29
5.6.1. Regenerative Energien	29
5.6.2. Ver- und Entsorgung	29
5.6.3. Arrondierungsflächen	29
5.6.4. Erholungsflächen	31
5.7. Erbbaurechte	31
5.7.1. Wohnbauflächen	32
5.7.2. Sondergebiete Erholung	32
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	32
6.1. Allgemeines	32
6.2. Landwirtschaftliche Flächen	33
6.2.1. Preisniveau	33

6.2.2.	Preisentwicklung.....	34
6.2.3.	Bodenrichtwerte.....	34
6.2.4.	Gartenland.....	34
6.2.5.	Höfe und Betriebsflächen	35
6.3.	Begünstigtes Agrarland	35
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	35
7.1.	Straßenflächen.....	35
7.2.	Flächen für Naturschutz und Ökologie	37
7.3.	Abbauland	37
7.4.	Sportplatzflächen.....	37
7.5.	Öffentliche Grünflächen	37
7.6.	Wasserflächen	38
7.7.	Unland und Brachland	38
7.8.	Lagerplätze.....	38
8.	Bodenrichtwerte.....	38
8.1.	Gesetzlicher Auftrag.....	38
8.2.	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	40
8.3.	Übersichten über die Bodenrichtwerte	41
9.	Bebaute Grundstücke	41
9.1.	Allgemeines	41
9.2.	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	43
9.2.1.	Preisniveau.....	43
9.2.2.	Preisentwicklung.....	45
9.2.3.	Marktanpassungsfaktoren	46
9.2.4.	Liegenschaftszinssatz.....	46
9.3.	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	47
9.3.1.	Preisniveau.....	47
9.3.2.	Preisentwicklung.....	47
9.4.	Wohnungseigentum	49
9.4.1.	Preisniveau.....	49
9.4.2.	Preisentwicklung.....	49
9.5.	Teileigentum	50
9.6.	Mehrfamilienhäuser	50
9.6.1.	Preisniveau.....	51
9.6.2.	Liegenschaftszinssatz.....	51
9.7.	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	51
9.7.1.	Preisniveau.....	51
9.8.	Gewerbe- und Industrieobjekte	52
9.9.	Erholungsobjekte	52
9.10.	Sonstige bebaute Objekte.....	52
10.	Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten.....	53
10.1.	Nutzungsentgelte.....	53
10.2.	Mieten	54

10.2.1.	Wohnen	54
10.2.2.	Gewerbe	56
10.2.3.	Ladenflächen	56
10.2.4.	Büroflächen und Praxisräume	57
10.3.	Pachten	58
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	58
11.1.	Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald	58
11.2.	Oberer Gutachterausschuss	60
11.3.	Rechtsgrundlagen	60
	Anhang.....	61
	Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg	61
	Statistische Angaben zum Berichtsgebiet	63
	Übersichtskarte für das Berichtsgebiet	65

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Das Grundstücksmarktgeschehen zeigt im Landkreis Dahme-Spreewald keine eigenständige Entwicklung, sondern passt sich trotz steigender Spareinlagen und niedriger Zinssätze sowie einer schwachen Binnennachfrage in den stagnierenden überregionalen Grundstücksmarkt des Großraumes Berlin-Brandenburg ein.

Die Marktaussagen sind geprägt von uneinheitlichem Niveau in großen Preisspannen. Insbesondere in den weniger besetzten Marktsegmenten sind aufgrund der statistisch geringen Aussagekraft der vorliegenden Marktdaten nur labile Deutungen möglich.

Die weiterhin stark einschränkenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konsolidieren bezüglich der allgemeinen Marktsituation das 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 die individuelle Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Der Geldumsatz im Landkreis Dahme-Spreewald ist erneut spürbar zurückgegangen. Dies ist vor dem Hintergrund der anhaltenden Diskussion um den möglichen Wegfall der Eigenheimzulage umso bedeutsamer, da im letzten Jahresquartal 2004 kaum noch wahrnehmbare Vorzieheffekte zu verzeichnen waren.

Die Herleitung der Bodenpreisindexreihen wurde mit der vorliegenden Berichterstellung modifiziert. Für den engeren Verflechtungsraum sind nach jahrelangem kontinuierlichem Sinken des Indexes Anzeichen für eine Konsolidierung des Bodenpreisgefüges zu erkennen. Diese Aussage ist aufgrund der heterogenen statistischen Basis erst in den nächsten Jahren sicher verifizierbar.

Der äußere Entwicklungsraum weist dagegen auf niedrigem Gesamtniveau ein langfristig stabiles Preisgefüge auf. Leichte Steigerungsraten sind immer noch in bevorzugten Wohnlagen der Kreisstadt Lübben und in see- und wassernahen Gemeinden des äußeren Entwicklungsraumes zu verzeichnen.

Neben dem unverändert vorrangigen Einfluss der Lagemerkmale 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 nahezu eingebüßt. Ungebrochen richtet sich das Hauptinteresse der Marktteilnehmer auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Wie bereits in den Vorjahren 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 unverminderte 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 Sicherheit zu.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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 durch statistische Erhebungen auf der Grundlage der Kaufvertragsauswertungen gewonnen, verallgemeinert, analysiert und zusammenfassend aufbereitet. Sie sollen Grundstücksmarktteilnehmer und Fachleute bei ihrer Einschätzung der Marktlage unterstützen und die Transparenz des regionalen Grundstücksmarktes herstellen bzw. erhöhen. In Hinblick auf die variable Interessenlage der Nutzer des Marktberichtes wird allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses informiert und aufgezeigt, welches Datenmaterial den jeweiligen Aussagen zu Grunde liegt und zur Beantwortung spezieller Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Prognosen über das zukünftige Marktgeschehen werden nicht erstellt.

Der Marktbericht stellt die Situation auf den Grundstücksteilmärkten zum 1. Januar 2005 dar.

Die Auswertungen beziehen sich im Wesentlichen auf das Jahr 2004, 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. Aufgrund der Komplexität der Thematik kann der Bericht naturgemäß nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes umfassend gerecht werden.

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

Der Gutachterausschuss ist bestrebt, den Marktbericht dem aktuellen Informationsbedarf verschiedenster Nutzer anzupassen und bittet daher ausdrücklich um diesbezügliche Anregungen und Hinweise. Für die Beantwortung sich aus dem Grundstücksmarktbericht ergebender Fragen steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Verfügung.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

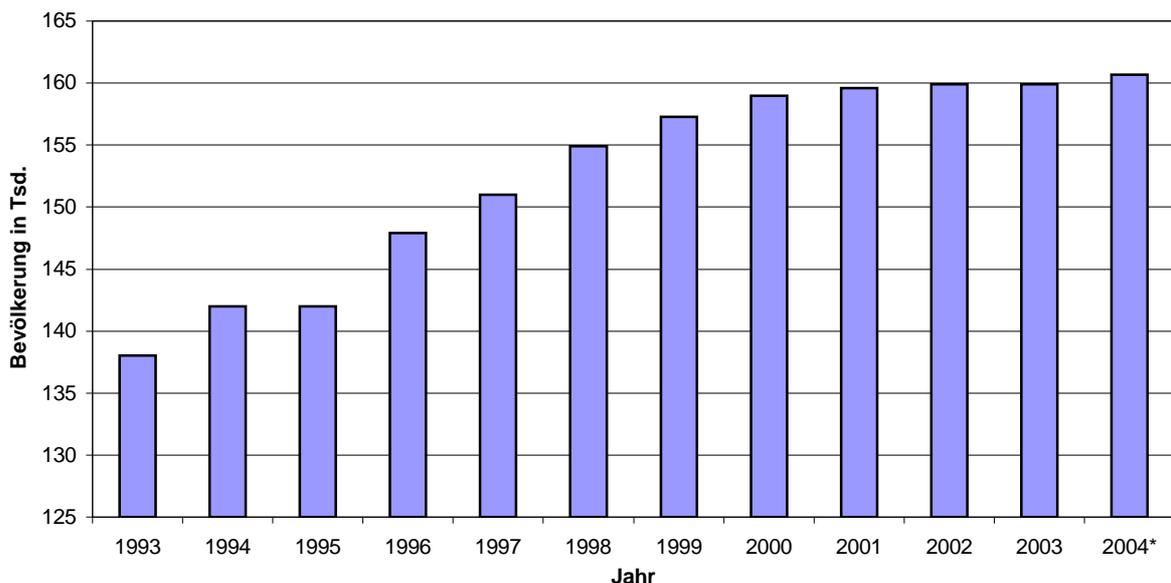
Der **Landkreis DAHME-SPREEWALD** besteht seit dem 6. Dezember 1993 infolge der Kreisgebietsreform im Land Brandenburg. Er setzt sich im Wesentlichen aus den vormaligen Altkreisen Königs Wusterhausen, Luckau und Lübben zusammen.

Mit einer Fläche von 2.261 km² erstreckt sich der Landkreis Dahme-Spreewald von der Berliner Stadtgrenze im Norden bis zu den Ausläufern des Niederen Flämings im Süden und darin eingebettet der Spreewald.

Per 30. September 2004 leben im Landkreis Dahme-Spreewald 160.719 Einwohner, das entspricht 71 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit dieser Bevölkerungsdichte zählt der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland. Der Bundesdurchschnitt beträgt 231 Einwohner pro Quadratkilometer und selbst der Durchschnitt im Bundesland Brandenburg liegt mit 87 Einwohnern pro Quadratkilometer noch geringfügig höher. Die Bevölkerung ist über das Kreisgebiet nicht gleichmäßig verteilt, sondern weist eine deutliche Konzentration in der nahe Berlin gelegenen Region auf. Dort wird im engeren Verflechtungsraum mit 221 Einwohnern pro Quadratkilometer annähernd der Bundesdurchschnitt erreicht, entsprechend gering ist die Bevölkerungsdichte in den weiter entfernt gelegenen Regionen.

Gegenüber dem Vorjahreswert wurde ein positives Wanderungssaldo registriert, so dass die Bevölkerungszahl um 849 Einwohner wuchs. Aufgrund des weiter verstärkten wirtschaftlichen Nord-Süd-Gefälles im Landkreis sind die meisten Zuzüge im Randbereich zu Berlin zu verzeichnen, während insbesondere die ländlich geprägte Südregion unter Bevölkerungsschwund vor allem der jungen Arbeitsplatzsuchenden leidet.

Grafik 1 Bevölkerungsentwicklung LDS



* Stichtag 30.09.2004

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

Tabelle 1 Einwohnerverteilung

Amt, Gemeinde, Stadt	Fläche km ²	Einwohner	Einwohner/km ²
Bestensee	37,8	6.462 ö	171
Eichwalde	2,7	5.931 ö	2.198
Golßener Land	166,1	4.970 ö	30
Heideblick	165,3	4.426 ø	27
Heidensee	134,7	7.053 ö	52
Königs Wusterhausen	95,7	32.673 ö	341
Lieberose/Oberspreewald	410,8	8.392 ø	20
Lübben	119,9	14.710 ø	123
Luckau	206,3	10.582 ö	51
Märkische Heide	210,0	4.787 ø	23
Mittenwalde	98,5	8.675 ö	88
Schenkenländchen	287,3	8.343 ö	29
Schönefeld	81,5	11.871 ø	146
Schulzendorf	9,0	7.331 ö	815
Unterspreewald	212,8	5.060 ö	24
Wildau	9,0	9.393 ö	1.044
Zeuthen	12,6	10.060 ö	798

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.

Der Landesentwicklungsplan des Landes Brandenburg (LEP I) weist für den Landkreis die Teilräume des engeren Verflechtungsraumes Berlin-Brandenburg und des äußeren Entwicklungsraumes auf. Dem engeren Verflechtungsraum gehören die Stadt Königs Wusterhausen, die Stadt Mittenwalde und die amtsfreien Gemeinden Bestensee, Eichwalde, Heidensee, Schönefeld, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen an.

Zwei Mittelzentren sind für den Landkreis Dahme-Spreewald ausgewiesen. Im engeren Verflechtungsraum die Stadt Königs Wusterhausen in Funktionsergänzung mit der Gemeinde Wildau und im äußeren Verflechtungsraum die Kreisstadt Lübben. Oberzentren sind im Landkreis nicht vorhanden.

Der derzeit in der Entwurfsphase befindliche Landesentwicklungsplan Zentrale Orte System (LEP ZOS) lässt deutliche Änderungen in der zentralörtlichen Gliederung erwarten.

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 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“ (bbi) in Schönefeld ausgebaut werden.

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

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.

Das Baugeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald hat sich im Berichtsjahr nach dem Antragsgeschehen gegenüber dem Vorjahr 2003 deutlich verringert. Die Bauordnungsbehörde erteilte insgesamt 2.817 Baugenehmigungen, inklusive 50 Bauanzeigen und 227 Vorbescheiden zu Bauvoranfragen. Die Rohbausumme von insgesamt 144,8 Millionen € liegt mit 32,5 Millionen € um ca. 30 % deutlich über dem Vorjahresergebnis.

Von den erteilten Baugenehmigungen entfallen allein 776 (28 %) auf die Errichtung von Eigenheimen. Im Jahr 2003 wurden 782 Baugenehmigungen für Eigenheime ausgestellt.

Tabelle 2 Baugeschehen

	2001	2002	2003	2004
Baugenehmigungen	3.114	3.094	3.531	2.817
davon Bauanzeigen	46	60	47	50
davon Vorbescheide zu Bauvoranfragen	266	336	254	227
Rohbausumme Mio. €	101,7	139,4	112,3	144,8

Die Umstrukturierung der Landwirtschaft im Landkreis ist abgeschlossen. Mit Stand 22. Februar 2005 gibt es insgesamt 502 Landwirtschaftsbetriebe. Neben 143 Haupterwerbsbetrieben arbeiten 276 Nebenerwerbsbetriebe, 20 Agrargenossenschaften, 28 GmbH und 27 GbR, sowie acht sonstige Gesellschaften.

3.2. Wirtschaftliche Entwicklung

Bereits heute ist der seit längerem prognostizierte demographische Wandel spürbar, wobei insbesondere junge Arbeitssuchende die berlinfernen und schon jetzt extrem dünn besiedelten Randregionen verlassen und den Arbeitsplatzangeboten folgen.

Viele fokussieren daher unter anderem auf die räumlich begrenzten Wachstumsgebiete in der Metropolenregion rund um Berlin. Im Landkreis Dahme-Spreewald kann derzeit noch ein positives Wanderungssaldo festgestellt werden. Die Arbeitslosenquote lag zum Beginn des Jahres im Bereich Königs Wusterhausen bei 14,7 %, in Luckau bei 19,5 % und in Lübben bei 20,8 %. Die Arbeitslosenquote im Land Brandenburg betrug im selben Zeitraum 20,1 % (Bundesrepublik Deutschland: 12,5 %).

Arbeitsplätze in der industriellen Produktion sind im Landkreis Dahme-Spreewald nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Handwerksbetriebe stellen die lokale Versorgung sicher. Die Gewerbeanmeldungen weisen im Berichtsjahr ein Positivsaldo von rund 900 auf.

Im engeren Verflechtungsraum zu Berlin hat sich in den zurückliegenden Jahren, begünstigt durch Standortvorteile und sehr gute Verkehrsanbindungen, wirtschaftliches Potenzial angesiedelt, auch wenn weiterhin durchgreifende Dynamik vermisst wird. Hier konzentrieren sich publikumsintensive Gewerbegebiete insbesondere mit Handels- und Dienstleistungsangeboten, deren Einzugsgebiet über den Bereich des Landkreises Dahme-Spreewald hinausgeht.

Im Umfeld der Technischen Fachhochschule Wildau entwickelt sich ein Wissenschaftsstandort, der die Vernetzung der Interessenschwerpunkte von Wirtschaft, Industrie und Forschung beschleunigt.

Hoffnungen des Arbeitsmarktes ruhen auf dem geplanten Ausbau des Flughafens Berlin-Brandenburg International in Schönefeld. Bereits im zurückliegenden Berichtsjahr konnte dort die Passagierkapazität drastisch erhöht werden; eine Tendenz die auch weiterhin prognostiziert wird. Somit ruhen Erwartungen im weiteren Ausbau der wirtschaftlichen Kompetenzen im Bereich Luft- und Raumfahrt und angegliederten Sparten wie Logistik und Dienstleistung.

Die landschaftlich reizvollen Südregionen des Landkreises werden wirtschaftlich geprägt durch Landwirtschaft und Tourismus.

In der Landwirtschaft hat die Nahrungsmittelproduktion Vorrang.

Im Tourismus setzt man bei zuletzt jährlich 10,2 Millionen Tagesgästen und 3,2 Millionen Übernachtungen auf spürbare Steigerungsraten.

3.3. Sanierung

Nachfolgend aufgeführte Sanierungsgebiete sind dem Gutachterausschuss bekannt:

Tabelle 3 Sanierungsgebiete

Kommune	Sanierungsgebiet	Verfahren	Zonale Ermittlung durch den Gutachterausschuss	
			Anfangswerte	Endwerte
Amt Golßener Land	Golßen (Altstadt)	vereinfachtes	-	-
Stadt Königs Wusterhausen	Bahnhofstraße, Berliner Straße	förmliches	↑	-
Stadt Lieberose	Ortskern	förmliches	-	-
Stadt Lübben	Altstadt	förmliches	↑	-

Kommune	Sanierungsgebiet	Verfahren	Zonale Ermittlung durch den Gutachterausschuss	
			Anfangswerte	Endwerte
Stadt Luckau	Altstadt Luckau	förmliches	-	-
Stadt Mittenwalde	Stadtkern	förmliches	-	-
Gemeinde Wildau	Schwartzkopff-Siedlung	förmliches	-	-

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

3.4. Stadtumbau

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

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Luckau gibt es in ihrem Zuständigkeitsbereich ein Stadtumbaugebiet. Im Stadtentwicklungskonzept sind sieben Flächen mit Rückbauobjekten gekennzeichnet, die über das Stadtgebiet verteilt sind. Weitere Stadtumbaugebiete existieren nach Auskunft der Ämter, Städte und Gemeinden im Landkreis Dahme-Spreewald nicht.

4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage des Grundstücksmarktberichtes stellen alle bis 28. Februar 2005 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum dar. Nach dem Stichtag eingehende Verträge werden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung im jeweils zugehörigen Vertragsjahr, stehen aber für die vorliegende Analyse nicht zur Verfügung.

Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 6 Wertermittlungsverordnung (WertV) mussten 379 Verträge (15%) von der Auswertung ausgenommen werden. In diesen Rahmen fallen auch 99 Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) und dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG).

Im Jahr 2004 ist im Landkreis Dahme-Spreewald ein weiterer deutlicher Rückgang des Kaufgeschehens bei den registrierten Kauffällen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Anzahl der registrierten Kaufverträge sank um 12 % zum Vergleichszeitraum 2003 bei einem um 38 % geringeren Flächenumsatz und einem

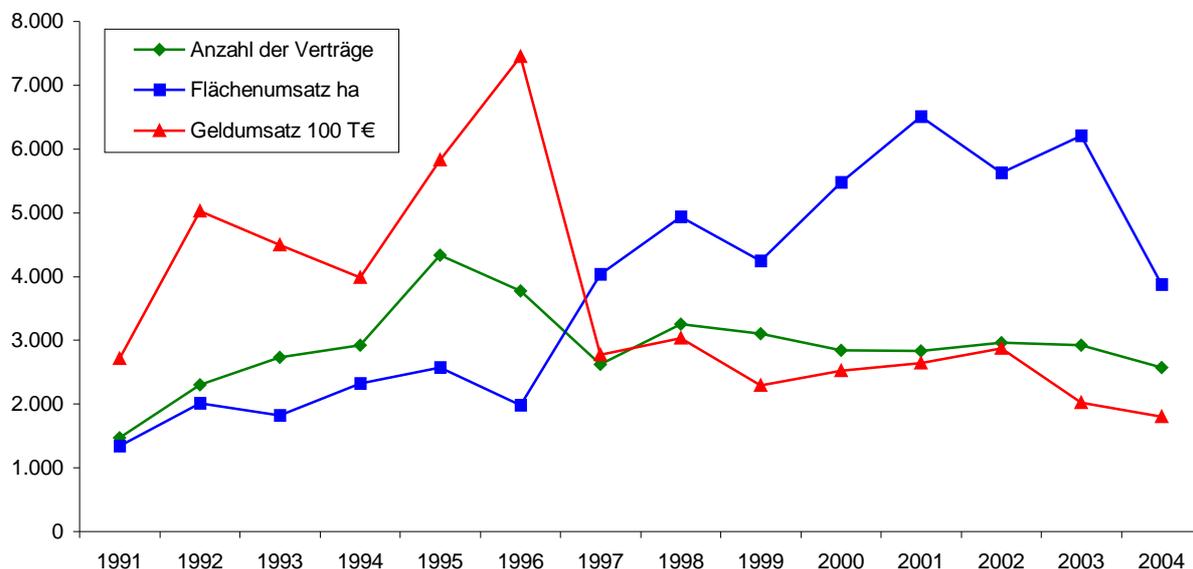
zeitraum 2003 bei einem um 38 % geringeren Flächenumsatz und einem um 12 % gefallenem Geldumsatz.

Tabelle 4 Gesamtmarkt

Jahr	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
1995	4.333	ñ	2.577	ñ	583	ñ
1996	3.777	ò	1.979	ò	745	ñ
1997	2.622	ò	4.038	ñ	277	ò
1998	3.251	ñ	4.936	ñ	303	ö
1999	3.099	ø	4.242	ò	229	ò
2000	2.846	ø	5.473	ñ	252	ñ
2001	2.829	ö	6.509	ñ	264	ö
2002	2.966	ö	5.626	ò	287	ö
2003	2.930	ö	6.246	ñ	204	ò
2004	2.569	ò	3.876	ò	180	ò

Die langfristige Entwicklung der Kennzahlen des gesamten Marktes zeigt sich wie folgt.

Grafik 2 Marktgeschehen



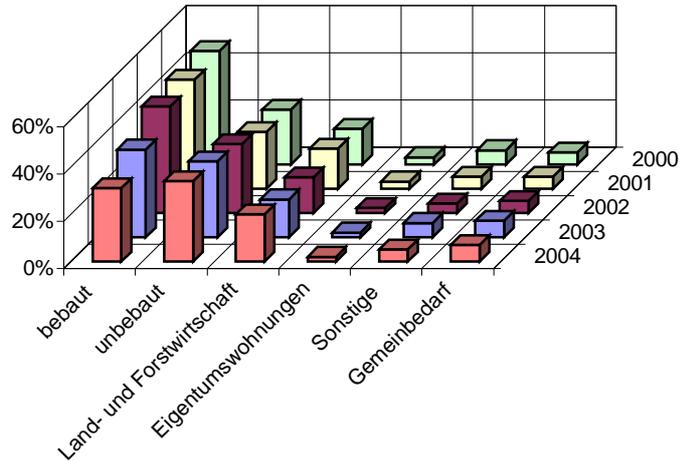
Alle Grundstücke werden in Hinsicht auf den beitragsrechtlichen Zustand, den Entwicklungszustand und die Einordnung in die bauplanungsrechtlichen Belange überprüft und soweit möglich zugeordnet.

4.1. Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr wurden durch die Geschäftsstelle 2.569 Kaufverträge ausgewertet und in die Kaufpreissammlung übernommen. Gegenüber dem Vorjahr waren das 361

Verträge (12 %) weniger. Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge im dichter besiedelten Bereich des engeren Verflechtungsraums und im einwohnerschwachen äußeren Entwicklungsraum weicht nur unwesentlich voneinander ab.

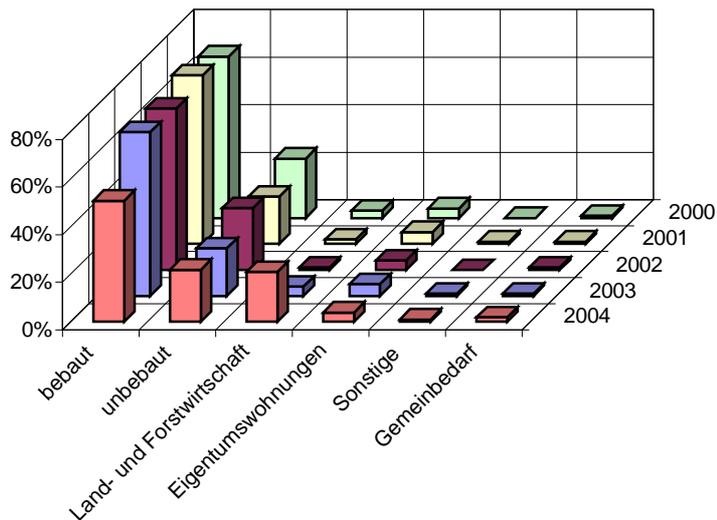
Grafik 3 Anteil der Grundstücksarten am Gesamtmarkt Anzahl der Kauffälle



4.2. Geldumsatz

Der Geldumsatz verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 24 Millionen €. Am gesamten Geldumsatz ist allein der engere Verflechtungsraum mit 146 Millionen € (ca. 81 %; 2003: ca. 76 %) beteiligt.

Grafik 4 Geldumsatz der Teilmärkte am Gesamtmarkt

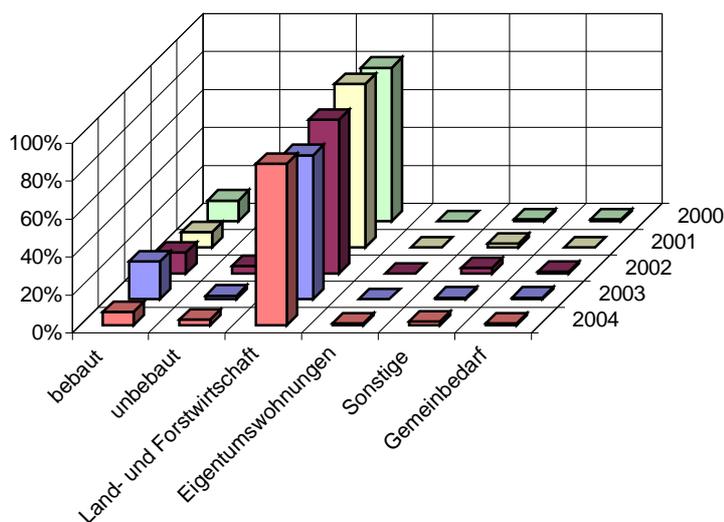


Der überraschend hohe Anteil des Geldumsatzes für Flächen der Land- und Forstwirtschaft ist auf die Nachfrage eines einzelnen Käufers zurückzuführen.

4.3. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ging gegenüber dem Vorjahr drastisch zurück. Der Rückgang beträgt nahezu 38 %. Der Flächenumsatz basiert hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit einem Anteil von 86 % des Gesamtumsatzes. Aufgrund der Struktur des Landkreises sind insgesamt 75 % des Gesamtflächenumsatzes im äußeren Entwicklungsraum zu verzeichnen.

Grafik 5 Flächenumsatz der Teilmärkte am Gesamtmarkt



4.4. Regionale Umsatzverteilung

Die regionale Verteilung der Kauffälle verdeutlicht die Marktschwerpunkte bezüglich der Umsatzzahlen und erlaubt differenzierte Betrachtungen zur räumlichen Verteilung der Umsatzzahlen. Auffällig ist im regionalen Marktschwerpunkt Königs Wusterhausen der Bereich des ehemaligen Amtes Unteres Dahmeland, der mit allein 326 Verträgen und einem Geldumsatz von 22,1 Millionen € zu Buche schlägt.

Tabelle 5 Regionale Verteilung der Kauffälle

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Bestensee	82	246	5
Eichwalde	70	7	7
Golßener Land	102	283	2
Heideblick	112	465	1
Heidesee	153	208	5
Königs Wusterhausen	391	146	38
Lieberose/Oberspreewald	229	374	3
Lübben (Spreewald)	125	171	7
Luckau	177	201	4
Märkische Heide	83	320	2

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Mittenwalde	136 ò	52 ò	6 ò
Schenkenländchen	201 ò	631 ò	8 ò
Schönefeld	205 ö	401 ñ	63 ñ
Schulzendorf	105 ò	9 ò	7 ò
Unterspreewald	166 ö	318 ò	4 ò
Wildau	96 ñ	19 ö	7 ñ
Zeuthen	136 ò	25 ñ	11 ò
Summe	2.569 ò	3.876 ò	180 ò

4.5. Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden für das Geschäftsjahr 2004 durch die Amtsgerichte Luckenwalde, Lübben und Guben 66 Gerichtsbeschlüsse über abgeschlossene Zwangsversteigerungen übersandt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die Anzahl nahezu konstant. Ein Rückschluss auf die Anzahl laufender aber noch nicht abgeschlossener Verfahren kann nicht gezogen werden. Ebenso ist eine Einschätzung der notwendigen Zeitdauer bis zum endgültigen Verfahrensabschluss aus den vorliegenden Daten nicht möglich.

Erstmals wurde 2004 durch den Gutachterausschuss das Verhältnis zwischen Kaufpreis (Bargebot des Erwerbers) und dem der Zwangsversteigerung zugrunde liegenden Verkehrswert der Immobilie ermittelt und in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

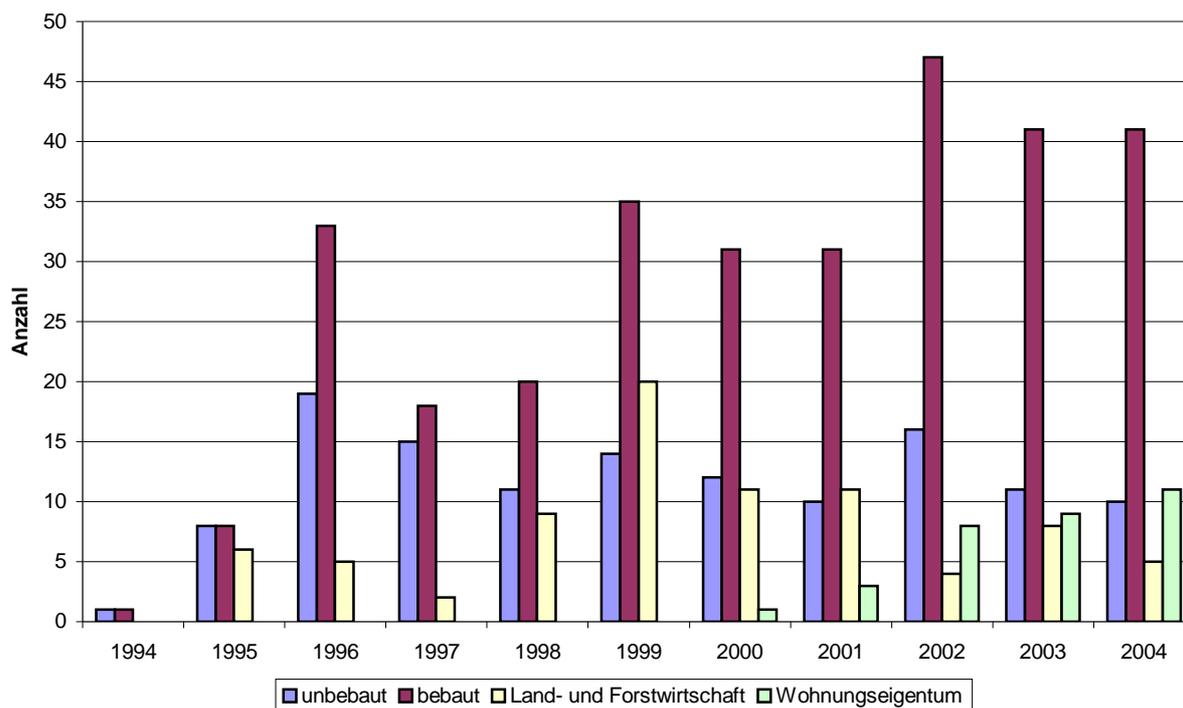
Tabelle 6 Zwangsversteigerungen

Jahr	Grundstücksart	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T€	Verhältnis Kaufpreis zum Verkehrswert % Spanne, Durchschnitt
2002	unbebaut	16	8,8	353	-
	bebaut	47	11,9	4.167	-
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	49,9	85	-
	Wohnungseigentum	8	-	394	-
	Summe	75	70,6	4.999	-
2003	unbebaut	11	5,8	385	-
	bebaut	41	17,7	3.300	-
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	8	25,0	13	-
	Wohnungseigentum	9	-	459	-
	Summe	69	48,5	4.156	-

Jahr	Grundstücksart	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T€	Verhältnis Kaufpreis zum Verkehrswert % Spanne, Durchschnitt
2004	unbebaut	10	1,9	388	50 - 109 74
	bebaut	41	13,3	3.395	13 - 111 55
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	64,4	128	-
	Wohnungseigentum	11	-	631	29 - 85 56
	Summe	66	81,3	4.546	-

Die Entwicklung der jährlich abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren wird nach Grundstücksarten aufgeschlüsselt im Folgenden dargestellt.

Grafik 6 Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten



Bebaute Immobilien bilden nach wie vor den bestimmenden Anteil der Zwangsversteigerungen. Deutlich tritt der seit fünf Jahren kontinuierliche Anstieg im Bereich des Wohnungseigentums zu tage.

5. Bauland

5.1. Allgemeines

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

Bauland umfasst die Entwicklungsstufen Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land in verschiedenen Erschließungszuständen.

In der nachfolgenden Tabelle ist der Gesamtflächen- und Geldumsatz in der Entwicklung der Jahre 1995 bis 2004 dargestellt.

Tabelle 7 Gesamtumsatz Bauland

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1995	772 ò	298,2 ò	101,3 ò
1996	631 ò	204,5 ò	71,0 ò
1997	538 ò	152,7 ò	49,3 ò
1998	731 ñ	579,3 ñ	63,7 ñ
1999	753 ö	168,9 ò	45,7 ò
2000	653 ò	343,0 ñ	61,9 ñ
2001	668 ð	240,0 ò	51,5 ò
2002	879 ñ	241,8 ð	75,0 ñ
2003	925 ö	115,4 ò	39,9 ò
2004	877 ø	133,4 ñ	39,1 ð

Im Jahr 2004 wurden dem Gutachterausschuss 877 Kaufverträge zu unbebauten Grundstücken übersandt; das sind 48 Verträge (5 %) weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz reduzierte sich im gleichen Zeitraum nur unwesentlich um 0,8 Millionen € (2 %).

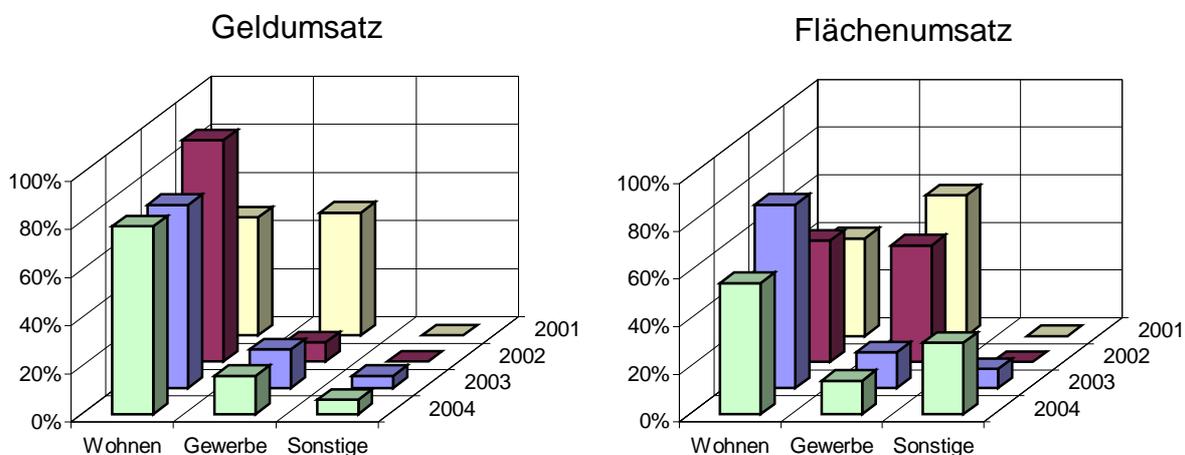
67 % aller Kauffälle wurden im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen. Diese Verkäufe im engeren Verflechtungsraum repräsentieren 74 % des Flächenumsatzes und ähnlich wie im Vorjahr 84 % des Gesamtgeldumsatzes der unbebauter Bauflächen.

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

Die Umsatzzahlen bei Verkäufen unbebauter Baugrundstücke verteilen sich für die Teilmärkte Wohnen, Gewerbe und Sonstiges wie folgt:

Grafik 7

Unbebaute Bauflächen



Der Grundstücksmarkt unbebauter Baugrundstücke im Landkreis Dahme-Spreewald wird weiterhin wesentlich durch Verkäufe für Wohnbaugrundstücken geprägt.

5.2. Individueller Wohnungsbau

Der Hauptanteil der Verträge baureifer Grundstücke sind Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau. Dieses Marktsegment wird bestimmt durch den privaten Grundstücksverkehr. Verkäufer dieser Flächen sind mit ca. 70 % Privatpersonen. Erworben werden Flächen für den individuellen Wohnungsbau in 95 % der Fälle durch Privatpersonen. Die Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau durch Gemeinden umfassen wie im Vorjahr ca. 12 % dieses Teilmarktes.

Unter baureifem Land versteht man Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (§ 4 Abs. 4 WertV) baulich nutzbar sind. Wegen der geringen Anzahl von Verkäufen baureifer Wohnbaugrundstücke im ländlichen Raum werden seit einigen Jahren Verkaufsfälle in die Auswertung einbezogen, bei denen neben dem baureifen Land ein kleinerer, unbestimmter Anteil Gartenland enthalten ist. Derartige Grundstücke, deren Fläche die Grundstücksgrößen üblicher Baugrundstücke überschreiten, sind hauptsächlich im ländlichen Bereich oder in Ortsrandlagen zu finden.

Seit dem Berichtsjahr 2002 werden in die Auswertung für unbebaute baureife Flächen Verkäufe von Grundstücken mit untergeordneter, zum Abriss bestimmter Bebauung einbezogen. Die Analyse von Verkäufen vor allem im engeren Verflechtungsraum zeigt, dass bei nahezu allen Grundstücken die im Innenbereich einer Ortslage liegen (Beurteilung nach § 34 BauGB), die bisherige Nutzung als Wochenendgrundstück aufgegeben und eine Nutzung als Wohnbaugrundstück realisiert wird. Eine Weiterführung der Nutzung derartig hochwertiger Grundstücke als Wochenendgrundstück ist die Ausnahme. Durch das seit mehreren Jahren vorhandene große Angebot an Baugrundstücken ergeben sich bei Kauffällen mit Abrissobjekten Kaufpreise, die in der Regel unter dem Bodenrichtwert für entsprechendes baureifes Land liegen. Bei der Ableitung der Bodenrichtwerte wurden die von den Freilegungsaufwendungen bereinigten Kaufpreise berücksichtigt.

Tabelle 8 baureife Flächen mit Abrissobjekten

Jahr	Anzahl der Verträge	Kaufpreis zum Bodenrichtwert %
2003	169	93
2004	114	91

Insgesamt ist festzustellen, dass die Käufer Einschränkungen der sofortigen Bebaubarkeit eines Grundstückes mit Minderungen im Kaufpreis geltend machen. Deutliche Minderungen im Kaufpreis ergeben sich beispielsweise bei Objekten, die durch Baumbestand gekennzeichnet sind und die zu Bauland hergerichtet werden.

Die regionale Verteilung des Verkaufsgeschehens aller baureifen Grundstücke im Landkreis Dahme-Spreewald stellt sich wie folgt dar.

Tabelle 9 Regionale Verteilung baureifer Grundstücke

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz ha		Geldumsatz T€	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Bestensee	32	25	2,5	2,1	1.493	1.135
Eichwalde	24	17	1,9	1,4	1.436	1.068
Golßener Land	1	3	0,1	0,4	20	67
Heideblick	3	3	0,2	1,3	24	20
Heidensee	30	21	3,4	2,4	959	558
Königs Wusterhausen	134	131	11,8	12,8	6.288	6.683
Lieberose/Oberspreewald	9	8	1,1	0,8	105	102
Lübben (Spreewald)	21	29	1,5	2,5	885	1.081
Luckau	10	11	0,9	0,9	126	176
Märkische Heide	4	1	0,7	0,1	91	19
Mittenwalde	33	16	2,6	1,2	972	553
Schenkenländchen	24	15	2,7	2,0	930	830
Schönefeld	29	39	2,2	3,1	2.774	3.230
Schulzendorf	56	48	5,2	4,3	2.948	2.573
Unterspreewald	8	5	0,8	0,6	83	45
Wildau	22	49	1,7	3,3	1.108	2.187
Zeuthen	60	34	4,6	2,8	3.736	2.326

Die Verteilung spiegelt die ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im engeren Verflechtungsraum wider. Im äußeren Entwicklungsraum bewegt sich die Nachfrage auf niedrigem Niveau. Eine Ausnahme bildet das Amt Schenkenländchen, welches aufgrund seiner guten infrastrukturellen Anbindung (Autobahn A 13) und dem überproportionalen Anteil an Ufergrundstücken eine verstärkte Nachfrage hinsichtlich unbebauter Bauflächen aufweist. Den „Leuchtturm“ im Bereich des äußeren Entwicklungsraums stellt die Kreisstadt Lübben, insbesondere die Kernstadt, dar, in

welcher der Grundstücksmarkt deutlich abgehoben in Anzahl und Umsatz baureifer Wohnbaugrundstücke agierte.

Die Umsatzentwicklung baureifer Wohnbaugrundstücke ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Tabelle 10 Wohnbauflächen baureif

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1997	279 -	22,1 -	12,4 -
1998	121 ò	8,4 ò	4,8 ò
1999	430 ñ	46,5 ñ	28,4 ñ
2000	292 ò	26,4 ò	14,7 ò
2001	314 ö	27,0 ö	15,7 ö
2002	576 ñ	49,6 ñ	27,4 ñ
2003	500 ò	43,7 ò	23,4 ò
2004	491 ö	44,7 ö	23,9 ö

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 weiterhin sehr hoch ist.

5.2.1. Preisniveau

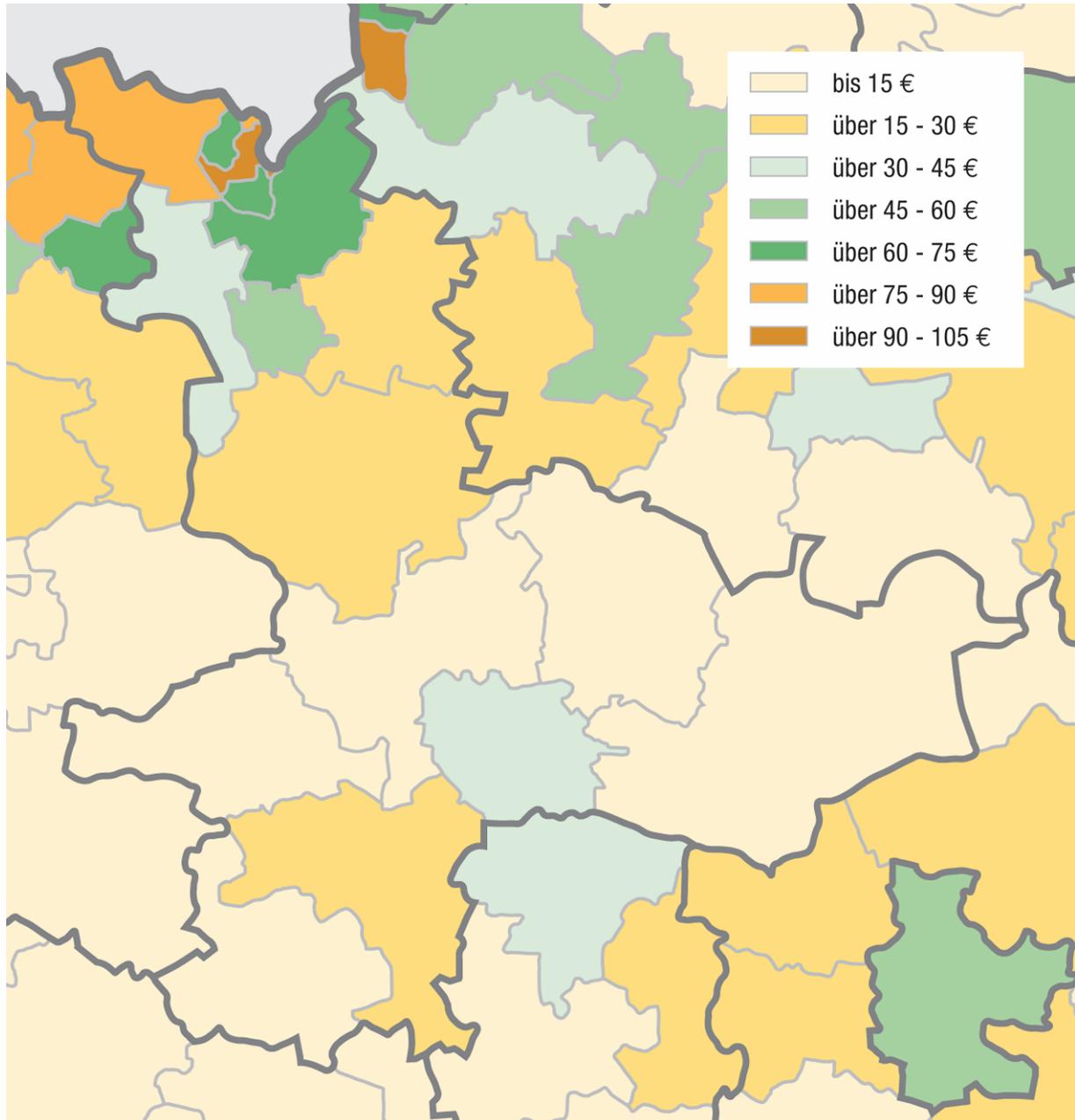
Die Lage als stärkstes Element der Preisbildung ist ausschlaggebend für die Höhe des Kaufpreises.

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist gekennzeichnet durch eine deutliche Trennung des Preisniveaus zwischen dem engeren Verflechtungsraum zu Berlin und dem äußeren Entwicklungsraum. Bedeutende Ausnahme im äußeren Entwicklungsraum stellt dabei die Kreisstadt Lübben dar.

Neben der Lage zu Berlin oder der Kreisstadt Lübben sind infrastrukturelle Einflüsse (z. B. Autobahnschluss), die Größe des Ortes oder bedeutende landschaftliche Qualitäten (z. B. Seelagen) die Haupteinflussgrößen auf den Kaufpreis.

Durch die überwiegend ländliche Struktur des Landkreises aber auch aus historischen Gegebenheiten, beispielsweise den großzügigen Parzellierungen der 20er und 30er Jahre des vergangenen Jahrhunderts im S-Bahn Bereich, weist das durchschnittliche Baugrundstück im Landkreis eine Größe von 800 m² aus. Nicht selten werden im S-Bahn Bereich Flächen über 1.000 m² für ein Ein- oder Zweifamilienhaus als Baugrundstück angeboten.

Grafik 8 Übersicht des Bodenpreisniveaus der Ämter und Gemeinden im Landkreis Dahme-Spreewald



Im bereinigten statistischen Durchschnitt stellt sich ein Bauplatz in der jeweiligen Region wie folgt dar.

Tabelle 11 Durchschnittlicher Bauplatz

Region	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt m ²	Durchschnitt €/m ²
engerer Verflechtungsraum	382	800	62
Lübben	34	780	47
äußerer Entwicklungsraum (ohne Lübben)	54	900	24

Der relativ hohe durchschnittliche Preis für ein Baugrundstück im äußeren Entwicklungsraum basiert auf den Verkäufen im Amt Schenkenländchen und in der Stadt Luckau, welche durch Verkäufe von Uferlagen und höherwertigen Stadtlagen deutlich über dem allgemeinen Niveau des äußeren Entwicklungsraums liegen.

Grundsätzlich erzielen kleinere Grundstücke, vor allem im engeren Verflechtungsraum deutlich höhere Grundstückspreise. In die folgende Analyse wurden nur Verkäufe von Baugrundstücken mit einer Größe zwischen 250 und 500 m² einbezogen. Im äußeren Entwicklungsraum waren bei kleinen Baugrundstücken nur zwei auswertbare Verträge zu verzeichnen, die keine weitere Analyse erlauben.

Tabelle 12

Kleine Wohnbaugrundstücke

Region	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt m ²	Durchschnitt €/m ²
engerer Verflechtungsraum	59	420	76
Lübben	6	480	52

Insgesamt zeigt sich seit mehreren Jahren ein Trend zum kleineren Grundstück. Baugrundstücke über 1.000 m² lassen sich deutlich schlechter vermarkten als Grundstücke zwischen 400 und 700 m².

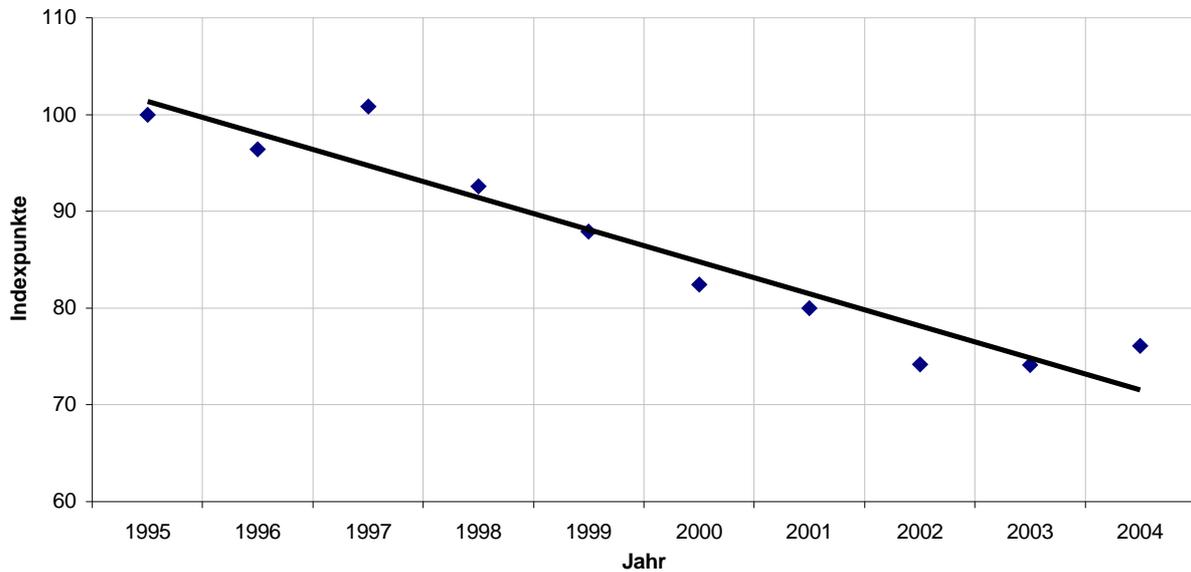
In vielen Gemeinden bedarf es zur Schaffung kleinerer Baugrundstücke im Innenbereich jedoch einer qualifizierten Bauleitplanung, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine sinnvolle zweite Erschließung übergroßer Grundstücke zu gewährleisten. Einerseits ist das Angebot an unbebauten Baugrundstücken im Hinblick auf die Nachfrage in vielen Gemeinden ausreichend bis reichlich. Andererseits verzichten die Gemeinden häufig aus finanziellen oder politischen Gründen auf eine verbindliche Bauleitplanung, die eine Verdichtung im Innenbereich erlauben würde oder sind aus landesentwicklungsplanerischen Rahmenbedingungen in ihren Gestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt. Einige Gemeinden genehmigen deshalb in größerem Umfang die Bildung von so genannten Hammergrundstücken. Diese Grundstücke ermöglichen zwar die Zerlegung übergroßer Baugrundstücke in Teilflächen, sind aber bauplanerisch und bodenschutzpolitisch stark umstritten.

5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Aufgrund des heterogenen Wertniveaus innerhalb der getrennt untersuchten Großräume des engeren Verflechtungsraumes und des äußeren Entwicklungsraumes wurde als ausgleichende Funktion die Gerade gewählt. Es werden somit nur langfristige Tendenzen abgebildet.

Der Stichprobenumfang für diese Indexreihe basiert auf 1.948 Kauffällen aus dem Auswertzeitraum 1995 bis 2004. Die Selektion umfasst Kauffälle selbstständig nutzbarer Wohnbauflächen zwischen 150 und 1.300 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind. Verkaufsfälle aus Wohnparks wurden nicht in die Auswertung einbezogen.

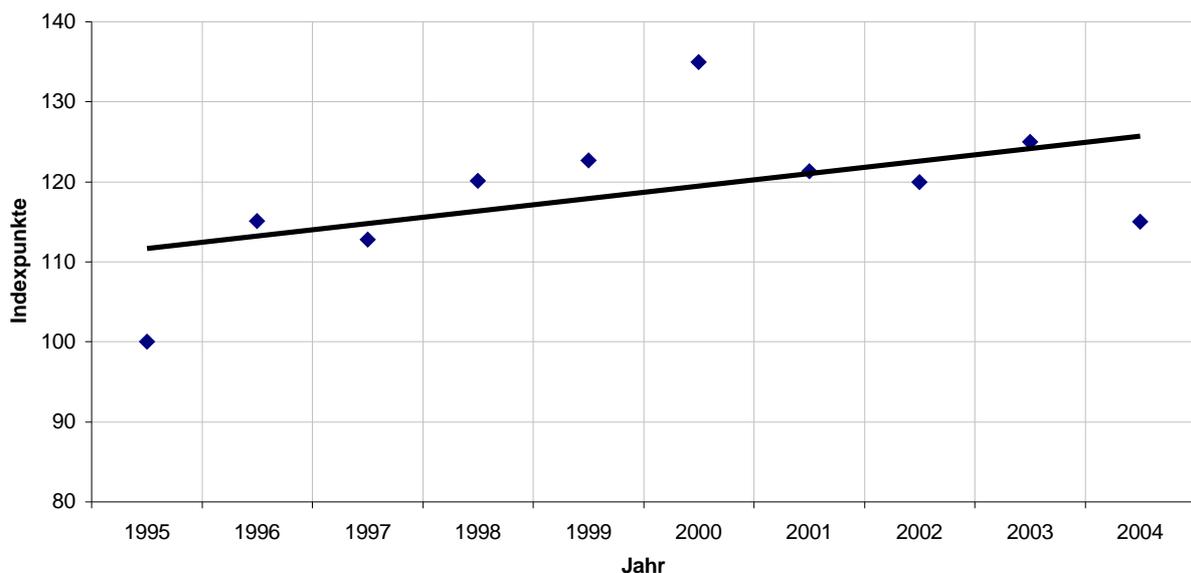
Grafik 9 Engerer Verflechtungsraum



Im Berichtsjahr deutet sich im engeren Verflechtungsraum erstmals eine Stabilisierung der Bodenwerte an. Ob damit eine Trendwende bei der Entwicklung der Bodenwerte verbunden ist, kann erst in den kommenden Jahren gesichert beurteilt werden. Der Untersuchungszeitraum zeigt insgesamt eine fallende Tendenz.

Die Indexreihe des äußeren Entwicklungsraumes basiert auf 638 Verkaufsfällen selbstständig nutzbarer Wohnbauflächen zwischen 150 und 1.500 m². Die übrigen Selektionskriterien entsprechen denen im engeren Verflechtungsraum.

Grafik 10 Äußerer Entwicklungsraum



Der langfristige Trend der letzten zehn Jahre ist nach der oben abgebildeten Ausgleichsgeraden leicht steigend. Aufgrund der wenigen Verkaufsfälle ist das Preisniveau der Verkäufe eher als stabil anzusehen.

5.2.3. 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 m² als Ausgangsgröße fortgeschrieben.

Dazu fanden alle geeigneten Kaufverträge der Jahrgänge 2002 bis 2004 (896) Eingang. Unberücksichtigt blieben dabei differenzierte Unterteilungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Kauffälle in Uferlage.

Table 13 Umrechnungskoeffizienten

Fläche m ²	Umrechnungskoeffizient
350	1,25
400	1,21
450	1,18
500	1,14
550	1,11
600	1,09
650	1,06
700	1,04
750	1,02
800	1,00
850	0,98
900	0,96
950	0,95
1.000	0,93
1.050	0,92
1.100	0,90
1.150	0,89
1.200	0,88
1.250	0,86
1.300	0,85
1.350	0,84
1.400	0,83
1.450	0,82
1.500	0,81
1.550	0,80
1.600	0,79

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.

Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert (BRW) bei 600 m² = 50 €/m²

gesucht: Bodenwert bei 1.000 m²

Umrechnungskoeffizient für 600 m² = 1,09

Umrechnungskoeffizient für 1.000 m² = 0,93

Bodenwert bei 1.000 m²:

$$\frac{0,93}{1,09} \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{42,66 \text{ €/m}^2}}$$

5.2.4. Ufergrundstücke

Der Landkreis Dahme-Spreewald ist durch eine Vielzahl von Binnengewässern in landschaftlich reizvoller Lage geprägt. Die Wasserfläche im Kreisgebiet beträgt 92 km². Von besonderem Interesse für Grundstückserwerber sind Grundstücke mit direktem Uferzugang. Uferlagen am Dahme-Spree-Gewässernetz bieten dem Erwerber eine Anbindung über Wasserstraßen in weite Teile des Landes.

Im Geschäftsjahr 2004 wurden 57 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 drei 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. Preisspannen für nicht selbstständig bebaubare Flächen in Uferlage sind unter Punkt 5.6.3 Arrondierungsflächen beschrieben.

Tabelle 14 Ufergrundstücke 2002 - 2004

Grundstücksart	Nutzung	Bodenrichtwert (BRW) €/m ²	Anzahl der Kauffälle	Spanne, Durchschnitt % vom BRW	Durchschnittliche Grundstücksgröße* m ²
unbebaut	Wohnen	≤ 50	38	52 - 287 Ø 149	1.660
unbebaut	Wohnen	> 50	23	43 - 290 Ø 142	1.230
bebaut	Wohnen	≤ 70	6	83 - 228 Ø 121	970
bebaut	Erholung	≤ 50	39	32 - 367 Ø 123	1.230
bebaut	Erholung	> 50	4	32 - 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 2004 ausgewerteten Daten erneut Bestätigung. Es ist davon auszugehen, dass zum Teil Liebhaberpreise für Uferobjekte gezahlt werden.

5.3. Geschosswohnungsbau

Nach der Analyse der vorliegenden Kaufverträge im Landkreis konnten keine Verkäufe für unbebaute Grundstücke ausgewertet werden, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind.

Bereits in den zurückliegenden Jahren ab Ende der 90er Jahre ist dieses Marktsegment im Neubaubereich nahezu zum Erliegen gekommen.

5.4. Gewerbliche Bauflächen

Der Markt für baureife unbebaute Gewerbegrundstücke als Spiegel der wirtschaftlichen Potenz des Landkreises enthält überwiegend Verkäufe für Einzelhandelsstandorte, vereinzelt für Handwerk und Dienstleistungsgewerbe. Kauffälle für den Neubau von Standorten im produzierenden Gewerbe konnten nicht verzeichnet werden.

Tabelle 15

Baureifes Land: Gewerbefläche

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1997	17 -	11,1 -	2,6 -
1998	31 ñ	12,7 ñ	1,7 ò
1999	30 ø	19,6 ñ	2,8 ñ
2000	17 ò	16,2 ò	4,3 ñ
2001	24 ñ	14,7 ø	8,3 ñ
2002	29 ñ	7,0 ò	4,2 ò
2003	23 ò	8,6 ñ	2,9 ò
2004	16 ò	7,0 ò	4,3 ñ

5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. 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 durch einen Bebauungsplan oder ihre Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles 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 1995 bis 2004 und der prozentuale Anteil an den unbebauten Flächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 16 Bauerwartungsland und Rohbauland

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €	Geldumsatz % unbebaute Baufläche
1995	152 ò	133,1 ò	44,1 ò	56,1
1996	140 ø	89,4 ò	30,3 ò	42,7
1997	107 ò	89,9 ð	16,9 ò	34,3
1998	73 ò	432,3 ñ	26,3 ñ	46,0
1999	52 ò	42,8 ò	7,0 ò	15,3
2000	59 ñ	246,0 ñ	34,5 ñ	57,2
2001	50 ò	147,0 ò	22,4 ò	43,5
2002	86 ñ	131,6 ò	34,8 ñ	47,1
2003	45 ò	12,8 ò	3,7 ò	9,3
2004	45 ð	41,4 ñ	3,5 ð	9,0

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

Tabelle 17 Bauerwartungsland und Rohbauland: Wohn- und Gewerbeflächen

Jahr	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
1995	103 ò	20 ò	69,0 ò	41,7 ò	30,9 ò	8,4 ò
1996	124 ñ	16 ò	70,4 ð	19,0 ò	26,5 ò	3,8 ò
1997	94 ò	13 ò	85,3 ñ	4,6 ò	16,3 ò	0,7 ò
1998	51 ò	23 ñ	36,4 ò	395,9 ñ	22,0 ñ	4,3 ñ
1999	45 ò	7 ò	30,4 ò	12,4 ò	6,6 ò	0,4 ò
2000	32 ò	27 ñ	84,3 ñ	161,7 ñ	28,4 ñ	6,1 ñ
2001	20 ò	30 ñ	32,0 ò	115,0 ò	5,1 ò	17,3 ñ
2002	60 ñ	26 ò	49,1 ñ	82,5 ò	30,5 ñ	4,3 ò
2003	32 ò	7 ò	8,5 ò	3,5 ò	1,8 ò	1,8 ò
2004	43 ñ	1 ò	40,7 ñ	0,5 ò	3,3 ñ	0,2 ò

In diesem Marktsegment wurden Grundstücke gebucht, für welche die bauplanerische Festsetzung im Bebauungsplan eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorsieht, die Erschließung aber noch nicht gesichert ist.

Die Ausweisung neuer Bebauungsplangebiete erfolgt im Wesentlichen im Bereich der Gemeinde Schönefeld oder für kleinere Wohngebiete im gesamten engeren Verflechtungsraum, so dass die Verkäufe mit Rohbaulandqualität überwiegend in diesen Gemeinden verzeichnet wurden.

Bei dem Kauffall für Gewerbe handelt es sich um ein Grundstück für ein Einzelhandelsobjekt, für welches die Erschließung noch zu schaffen ist.

5.6. Sonstiges Bauland

5.6.1. Regenerative Energien

In den Jahren 2001 bis 2003 wurden 39 Kauffälle von Flächen für Windkraftanlagen erfasst.

Im Jahr 2004 wurden nur vier Kauffälle mit einer Gesamtfläche von rund 10 ha zur Errichtung von Windkraftanlagen registriert. Die Preise bewegten sich zwischen 0,30 und 1,63 €/m².

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.

5.6.2. Ver- und Entsorgung

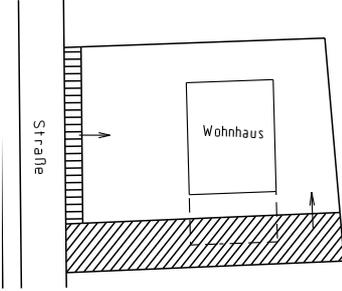
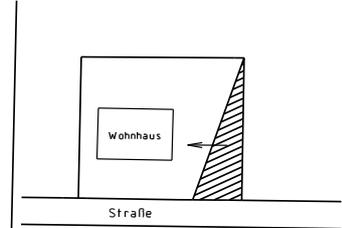
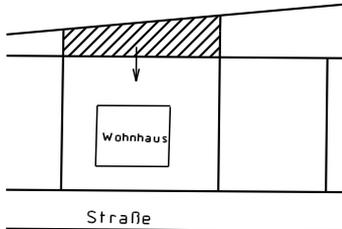
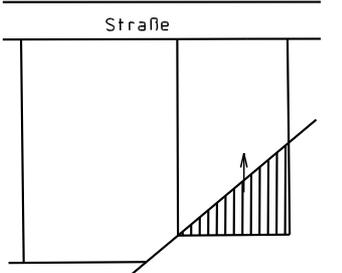
Mit fünf Kauffällen blieb der Teilmarkt der Ver- und Entsorgungsgrundstücke 2004 wiederum auf niedrigem Niveau. Gehandelt wurden Flächen für Biokläranlagen in Ortslagen bzw. eine offene Entwässerungsanlage. Die Preisspanne der Kauffälle bewegte sich zwischen 2,30 und 7,57 €/m² mit einem Durchschnittswert von rund 6,00 €/m².

5.6.3. 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 2004 konnten 100 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. Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren wurden die Daten der Berichtsjahre 2002 bis 2004 zusammengefasst.

Tabelle 18 Arrondierungsflächen

Art der unselbstständigen Teilfläche	Flächenspanne m ² , Anzahl der Kaufverträge	Preisspanne, Durchschnitt % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
baurechtlich bzw. zur baurechtlichen Erweiterung notwendige Flächen	≤ 100 55	21 - 170 Ø 92	
	> 100 - 700 58	15 - 176 Ø 82	
seitlich gelegene bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	≤ 100 18	5 - 157 Ø 82	
	> 100 - 1.000 43	8 - 160 Ø 75	
Garten- und Hinterland	≤ 100 22	13 - 179 Ø 51	
	> 100 - 1.000 55	4 - 110 Ø 45	
Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	> 150 - 1.000 11	2 - 53 Ø 12	
Arrondierung zu unbebauten Grundstücken*			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern	≤ 250 9	25 - 150 Ø 70	

Art der unselbstständigen Teilfläche	Flächenspanne m ² , Anzahl der Kaufverträge	Preisspanne, Durchschnitt % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Arrondierungen zu Ufergrundstücken*			
Flächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern	39 - 480 11	24 - 199 Ø 96	

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

5.6.4. Erholungsflächen

In diesem Marktsegment werden Verkäufe für Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete ausgewertet. Die Mehrzahl der Verkäufe waren im äußeren Entwicklungsraum beispielsweise in den Sondergebieten Erholung rund um den Schwielochsee zu verzeichnen.

Aufgrund der landschaftlich reizvollen Eigenschaften vieler Regionen des Landkreises mit vielen Seen und Waldgebieten, die Entspannung und Erholung bieten, ist eine kontinuierliche Nachfrage nach Grundstücken zur Erholung festzustellen.

Tabelle 19

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2004	47	5,8	0,9

Bei rund 40 Verträgen dieser Auswertung handelt es sich um Grundstücke, auf denen Wochenendhäuser oder sonstige der Erholung dienende Gebäude auf fremden Grund und Boden errichtet wurden. Damit erfolgte die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse. Signifikante Abhängigkeiten der erzielten Preise vom Baurecht bzw. zur Lage der Grundstücke im Innen- bzw. Außenbereich der jeweiligen Gemeinde sind nicht immer erkennbar. Für ein Erholungsgrundstück wurden durchschnittlich 56 % des Bodenrichtwertes für Bauland gezahlt. Die Spanne beträgt 35 bis 183 % im Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert.

5.7. Erbbaurechte

Als Alternative zum Grundstückskauf entscheiden sich einige Marktteilnehmer für die Variante des Erbbaurechts. Das Erbbaurecht ist das dingliche Recht auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk errichten zu können.

Die Erbbaurechtsverträge weisen in der Regel Wertsicherungsklauseln auf. Das heißt, mit Hilfe statistischer Werte wie z. B. dem Lebenshaltungskostenindex, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, werden die Erbbauzinsen der allgemeinen Wertentwicklung angepasst.

5.7.1. Wohnbauflächen

Nur vereinzelt werden Baugrundstücke unter Anwendung des Erbbaurechts übertragen. Im Jahr 2004 konnten acht Verträge registriert werden. Vier Verträge wurden aus der Auswertung aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ausgeschlossen. Bei weiteren vier Erbbaurechtsverträgen wurde der Erbbauzinssatz mit überwiegend 4,5 %, vereinzelt mit 4 % für Wohnbaugrundstücke vereinbart.

5.7.2. Sondergebiete Erholung

In 37 Fällen wurden Erbbaurechtsverträge für Erholungsgrundstücke registriert. Eine detaillierte Auswertung ist anhand der zur Verfügung stehenden Daten aus den Kaufverträgen nicht möglich.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

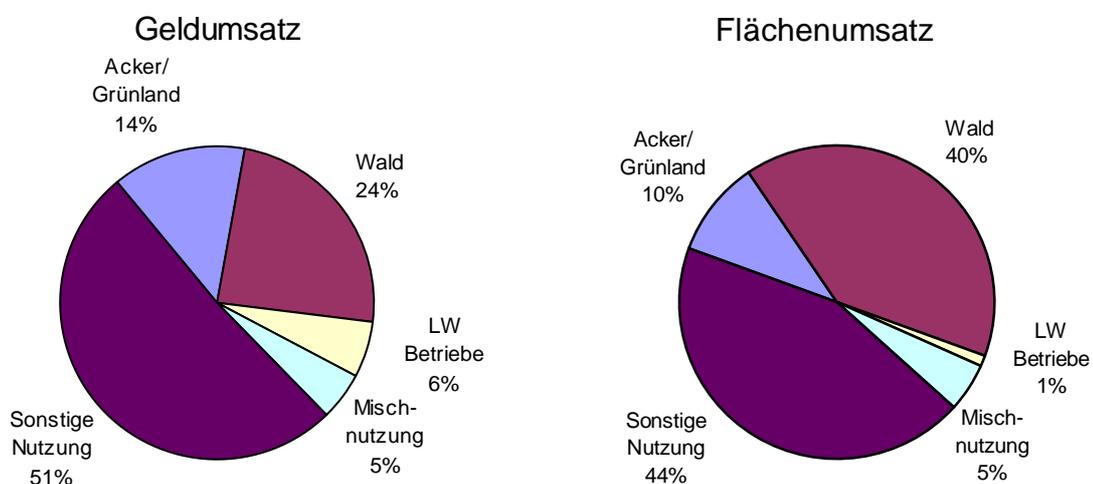
6.1. Allgemeines

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

Im Jahr 2004 war der Flächenumsatz mit 86 % am Gesamtflächenverkauf prägend, ist aber gegenüber dem Vorjahr um rund 1.500 ha geringer. Der registrierte Geldumsatz von 37 Millionen € mit einem Umsatzanteil von 20,5 % am Gesamtmarkt wird hauptsächlich dominiert durch Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen zu wesentlich höheren Preisen für ein Infrastrukturvorhaben.

Das Marktgeschehen konnte für Flächen in den Nutzungsarten Acker, Grünland und Wald explizit ausgewertet werden.

Grafik 11 Land- und forstwirtschaftliche Flächen



6.2. Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1. Preisniveau

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

30 Kauffälle nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) und Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) sowie 30 unter besonderen Vertragsbedingungen fanden für die folgende Tabelle und ebenfalls bei den Auswertungen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte keine Berücksichtigung.

Tabelle 20 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Jahr Region	Anzahl der Verträge	Flächen- umsatz ha	Geld- umsatz Mio. €	Durch- schnittspreis €/m ²	Preisspanne €/m ²
1998	319	2.411	3,2	0,13	
Lübben und Luckau	254	1.695	1,8	0,11	0,01 - 0,51
Königs Wusterhausen	65	716	1,4	0,19	0,02 - 0,51
1999	325	2.686	3,5	0,13	
Lübben und Luckau	252	2.239	2,8	0,12	0,01 - 0,93
Königs Wusterhausen	73	447	0,8	0,17	0,01 - 1,08
2000	402	4.363	6,6	0,15	
Lübben und Luckau	274	3.534	4,2	0,12	0,01 - 1,17
Königs Wusterhausen	128	829	2,4	0,28	0,02 - 1,02
2001	468	5.336	4,8	0,09	
Lübben und Luckau	386	2.014	2,5	0,12	0,01 - 1,50
Königs Wusterhausen	82	3.322	2,3	0,07	0,03 - 1,43
2002	456	4.575	4,4	0,10	
Lübben und Luckau	334	3.506	3,2	0,09	0,01 - 0,87
Königs Wusterhausen	122	1.069	1,2	0,11	0,03 - 1,12
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
2004	453	2.934	3,9	0,13	
Lübben und Luckau	333	1.938	2,6	0,13	0,01 - 0,77
Königs Wusterhausen	120	996	1,3	0,13	0,01 - 0,50

6.2.2. Preisentwicklung

Aus der obigen Tabelle ist ersichtlich, dass keine wesentlichen Preisänderungen bei Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen zu registrieren sind. Änderungen bewegen sich im Bereich weniger Cent/m².

6.2.3. Bodenrichtwerte

Durch den Gutachterausschuss wurden Bodenrichtwerte für Acker-, Grünland und für Wald ermittelt.

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

Zur Auswertung für die Bodenrichtwerte wurden nur typisch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen über 1 ha in freier Feldlage herangezogen.

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.

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 2005 dargestellt.

Die ermittelten Bodenrichtwerte für Wald bewegen sich auf einem sehr niedrigen Niveau, wobei in der Regel 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 Interessen motiviert.

6.2.4. Gartenland

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

Durch den Gutachterausschuss wurde eine Trennung der Käufe von privaten Grünflächen, die keiner gärtnerischen Bewirtschaftung unterliegen, von den Gartenflächen vorgenommen.

In der nördlichen Kreisregion konnten bei Verkäufen von privaten Gartenflächen Preise von 2,00 bis 15,00 €/m² registriert werden. Der Durchschnittspreis dieser Nutzung lag bei rund 7,00 €/m².

Im südlichen Kreisgebiet liegt der Durchschnittspreis für diese Flächen bei rund 3,10 €/m². Dieser resultiert aus Preisen einer Verkaufsspanne von 0,33 bis 12,28 €/m².

Verkäufe von Flächen für Dauerkleingärten und Dauerkulturen wurden auch 2004 nicht registriert.

Private Grünflächen

Private Grünflächen dienen überwiegend zu Erholungs- und Freizeitzwecken und werden nicht zur Erzeugung landwirtschaftlicher und kleingärtnerischer Produkte genutzt. Sie sind in den meisten Fällen Zukäufe und verbessern teilweise die Nutzungsqualität des Hauptgrundstückes.

Die Verkäufe erfolgten überwiegend im nördlichen Kreisbereich in einer Preisspanne von 1,22 bis 40,90 €/m² bei einem Durchschnittswert von 16,00 €/m².

Im südlichen Kreisgebiet erfolgten nur zwei derartige Verkäufe mit Kaufpreisen von 1,00 und 2,56 €/m².

6.2.5. Höfe und Betriebsflächen

Seit dem Jahr 1994 werden auch die landwirtschaftlichen Betriebsflächen betrachtet. Zukäufe von Grund und Boden zu landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden durch Landwirtschaftsbetriebe oder Agrargenossenschaften, bei denen davon auszugehen ist, dass sie weiter als landwirtschaftsgeprägte Flächen genutzt werden sollen, wurden 2003 und 2004 nicht mehr registriert. In den Vorjahren wurde eine Preisspanne zwischen ca. 0,20 und 5,00 €/m² ermittelt. Der Mittelwert lag etwa bei 2,30 €/m².

6.3. Begünstigtes Agrarland

Begünstigtes Agrarland definiert sich nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV durch seine landschaftliche und verkehrliche Lage, durch seine Funktion oder Nähe zu Siedlungsgebieten und Möglichkeiten zur außerlandwirtschaftlichen Nutzung sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

In Auswertung der Kaufpreissammlung wurden in diesem Marktsegment 30 Kauffälle mit einer Kaufpreisspanne zwischen 0,15 und 3,16 €/m² bei einem Durchschnittswert von rund 1,00 €/m² registriert.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1. Straßenflächen

In dieser Rubrik sind alle Flächen, die weitestgehend mit dem Erhalt bzw. Ausbau des kommunalen, regionalen und überregionalen Straßenverkehrsnetzes im Zusammenhang stehen, registriert. Insgesamt 170 Kauffälle konnten im Berichtsjahr einer Auswertung zugeführt werden. 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. Die vereinbarten Kaufpreise bewegen sich hier auf dem Niveau der Bodenrichtwerte für

Bauland.

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 (VerkFlBerG) liegen im Jahr 2004 nicht vor.

Es wurde kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Größe der anzukaufenden Fläche und dem Preis festgestellt.

Alle nachfolgend aufgeführten Kaufpreisspannen enthalten keine Nebenentschädigungen.

Tabelle 21 Flächen für den Autobahnausbau - Neuerwerb 2004

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
47	26 - 22.000	0,08 - 1,12 Ø 0,55	land- und forstwirtschaftliche Flächen
3	110 - 1.140	1,40 - 8,00 Ø 4,88	Gartenflächen

Tabelle 22 Flächen für den Autobahnausbau - Rückständiger Grunderwerb 2004

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
30	29 - 36.000	0,10 - 0,20 Ø 0,11	land- und forstwirtschaftliche Flächen

Tabelle 23 Flächen für Bundes- und Landesstraßenausbau - Neuerwerb 2004

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
4	20 - 140	5,30 - 122,00 Ø 49,00	innerörtliches Bauland

Tabelle 24 Flächen für überörtlichen Radwegeausbau 2004

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
13	20 - 700	0,10 - 0,89 Ø 0,26	land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bei den ausgewerteten Daten der kommunalen Straßenflächen kann auch im ausgewerteten Berichtsjahr häufig 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.

Tabelle 25

Kommunale Straßenflächen 2004

Anzahl	Lage	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
36	Engerer Verflechtungsraum	10 - 5.000	0,15 - 50,00 Ø 4,50
24	Äußerer Entwicklungsraum	10 - 5.500	0,10 - 8,00 Ø 2,72

Verkäufe privater Wege und Straßen wurden im Jahr 2004 nur vereinzelt registriert. Die Preisspanne bewegt sich zwischen 0,16 bis 46,05 €/m². Der Durchschnittswert wurde mit 13,00 €/m² ermittelt.

7.2. 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 und vereinzelt auch von privaten Käufern erworben werden.

In den Jahren 2001 bis 2004 konnten 15 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 €/m². Der Durchschnittspreis wurde mit rund 0,20 €/m² ermittelt. Der Flächenumsatz lag bei 1.072 ha. Im Berichtsjahr konnten keine Kauffälle für Naturschutzflächen verzeichnet werden.

Vier Kauffälle für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit einer Fläche von rund 9,6 ha, die zu Preisen von 0,29 bis 1,15 €/m² gehandelt wurden, sind registriert.

7.3. Abbauland

Zwei Flächenverkäufe zur Kies- und Sandgewinnung wurden im Jahr 2004 registriert. Die Kaufpreise der Jahre 2000 bis 2004 lagen bei 0,19 bis 2,05 €/m² bei einem Durchschnitt von ca. 0,90 €/m².

7.4. Sportplatzflächen

In Auswertung der Kaufverträge über mehrere Jahre wurden für Sportplatzflächen Kaufpreise zwischen 0,20 bis 5,00 €/m² registriert. Der Durchschnitt errechnete sich mit rund 2,00 €/m².

7.5. Öffentliche Grünflächen

14 Käufe von Flächen für öffentliche Grünanlagen wurden für den Zeitraum ab 2002 ausgewertet. Dabei wurden Kaufpreise zwischen 0,05 bis 26,00 €/m² bei einem Durchschnittswert von ca. 5,30 €/m² gezahlt. Die Kaufpreise außerhalb von Stadtlagen und Wohnparks lagen bei durchschnittlich 1,30 €/m².

7.6. Wasserflächen

Gräben innerhalb von landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden in Einzelfällen in einer Preisspanne von 0,05 bis 0,15 €/m² bei einem Durchschnitt von rund 0,10 €/m² gehandelt.

Teiche und Seen, die zum Teil auch bewirtschaftet werden, wurden in einer Preisspanne von 0,18 bis 1,00 €/m² gehandelt.

7.7. Unland und Brachland

Die über mehrere Jahre registrierten Käufe von Unland und Brachland weisen bei einer Preisspanne von 0,02 bis 0,40 €/m² einen Durchschnittswert von ca. 0,15 €/m² auf.

Brachland konnte im Jahr 2004 separat ausgewertet werden. Die registrierten Kaufpreise bewegten sich zwischen 0,02 und 0,55 €/m² bei einem Mittelwert von rund 0,20 €/m².

7.8. Lagerplätze

Für den Zeitraum von 2000 bis 2004 wurden Verkäufe von Lagerplätzen in Abhängigkeit von Lage und Befestigung in einer Preisspanne von 0,27 bis 9,90 €/m² bei einem Durchschnitt von ca. 3,50 €/m² gehandelt.

8. Bodenrichtwerte

8.1. Gesetzlicher Auftrag

Die Bodenrichtwerte im Landkreis Dahme-Spreewald sind gemäß § 193 und § 196 BauGB sowie § 11 GAV durch den Gutachterausschuss ermittelt und in der Sitzung vom 7. Februar 2005 zum Stichtag 1. Januar 2005 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 € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewert für Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind und ist in € je m² Bodenfläche angegeben. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde unterstellt, dass die Grundstücke erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG 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 2005 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 sowie erstmals für Bestensee im Maßstab 1 : 25.000. Weiterhin sind die Anfangswerte in den Sanierungsgebieten der Städte Lübben und Königs Wusterhausen im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt. In den baulich verdichteten Gebieten des Landkreises werden die Bodenrichtwerte in zonaler Abgrenzung dargestellt, um die konkrete Lagezuordnung der Bodenrichtwerte zu gewährleisten.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden 305 Bodenrichtwerte für den Landkreis Dahme-Spreewald beschlossen. Gegenüber dem Vorjahr weisen davon 21 eine Steigerung auf (7 %), 203 blieben konstant (67 %) und 73 Bodenrichtwerte verloren an Wert (24 %). Für acht definierte Bereiche wurden erstmals Bodenrichtwerte ermittelt. In der Bodenrichtwertkarte werden weiterhin 20 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland, Wald) ausgewiesen.

Der Landkreis Dahme-Spreewald zeigt dabei auch 2004 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. Der Wertverlust lag durchschnittlich bei etwa 2 %.

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 Kaufverträ-

gen bestätigt, dass Handels- und Dienstleistungsnutzungen zu höheren Preisen als Nutzungen für produzierendes Gewerbe führen.

8.2. Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

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

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

Die wertbeeinflussenden Merkmale ergeben sich aus:

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

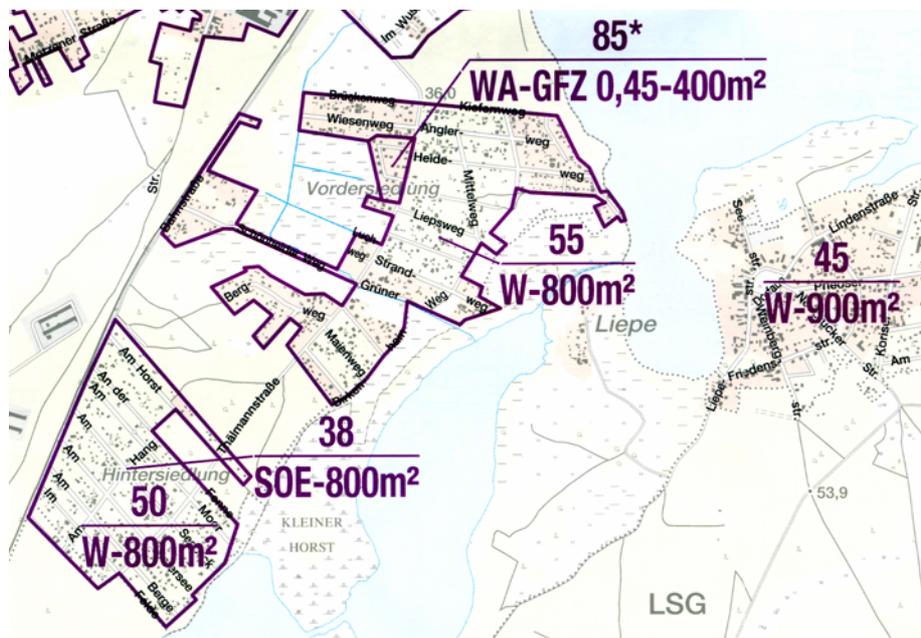
Beispiele:

<u>50</u>	<u>Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</u>
W - 800m ²	Wohnbaufläche - Grundstücksfläche 800 m ²
<u>85 *</u>	<u>Bodenrichtwert</u>
WA - GFZ 0,45 - 400m ²	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
	allgemeines Wohngebiet - Geschossflächenzahl 0,45 - Grundstücksfläche 400 m ²
<u>38</u>	<u>Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</u>
SOE - 800m ²	Sondergebiet Erholung - Grundstücksfläche 800 m ²

8.3. Übersichten über die Bodenrichtwerte

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises **DAHME-SPREEWALD** (Stichtag 1. Januar 2005)

Grafik 12 Ausschnitt Nebenkarte Bestensee und Pätz



9. Bebaute Grundstücke

9.1. Allgemeines

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist im Geschäftsjahr 2004 stark rückläufig. Die Anzahl der registrierten Verträge ging um ca. 25 % zurück. Einen damit verbundenen deutlichen Rückgang weisen der Flächen- und Geldumsatz (36 %) auf.

Mit 76 % dominieren Wohngrundstücke auch im Jahr 2004 den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Ein Anteil von 10 % entfällt auf den Gewerbebereich. Erholungsgrundstücke und sonstige Grundstücke sind mit anteilig 12 % und 2 % verzeichnet.

Tabelle 26

Bebaute Grundstücke

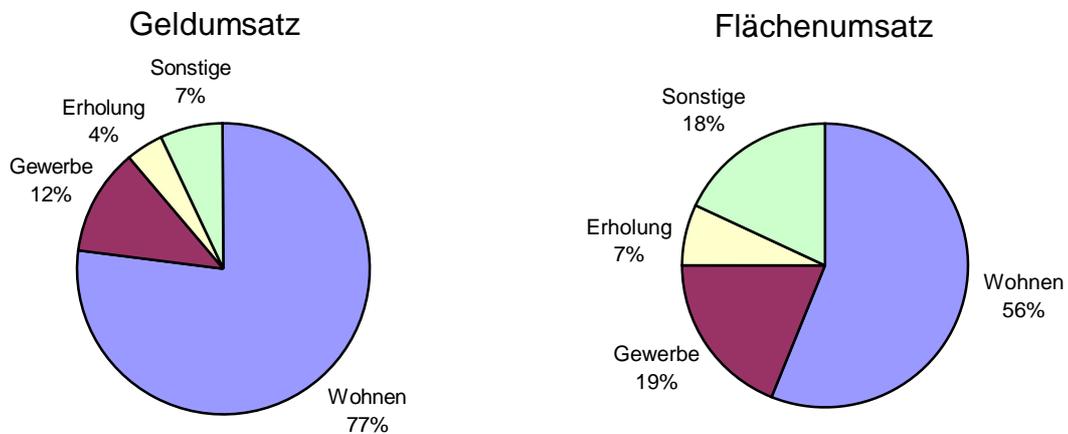
Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1995	2.217 ñ	838,4 ñ	303,8 ñ
1996	1.625 ò	316,3 ò	411,5 ñ
1997	1.379 ò	465,7 ñ	162,0 ò
1998	1.558 ñ	505,3 ö	168,5 ö
1999	1.607 ö	567,1 ñ	159,5 ø

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2000	1.357 ö	605,7 ö	169,5 ö
2001	1.236 ø	413,9 ö	182,7 ö
2002	1.321 ö	593,0 ñ	195,3 ö
2003	1.060 ö	1.201,8 ñ	140,5 ö
2004	802 ö	267,8 ö	90,6 ö

Die Nutzung der Grundstücke verteilt sich wie folgt:

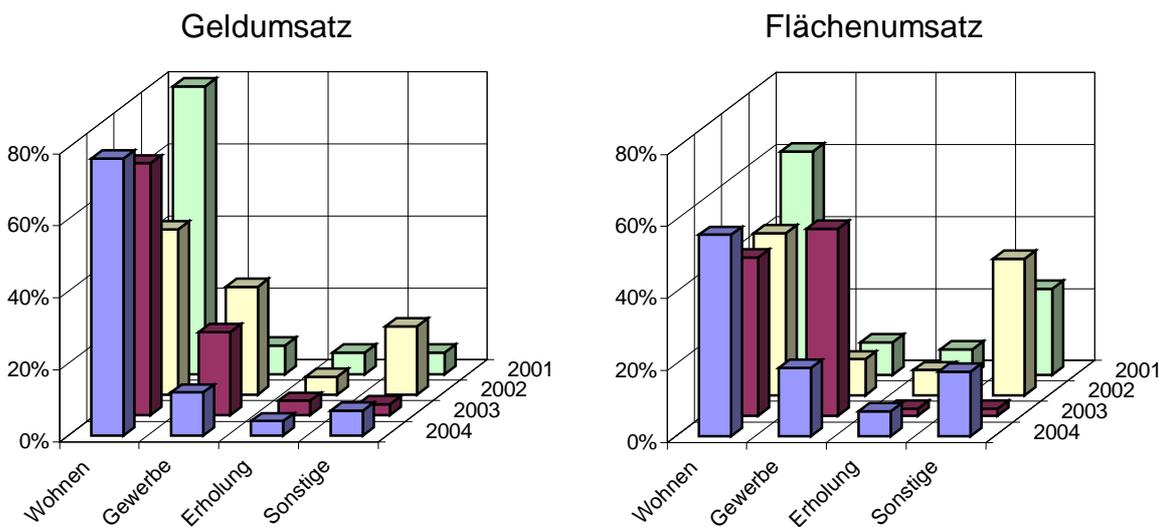
Grafik 13

Bebaute Grundstücke



Grafik 14

Bebaute Grundstücke



Unter „Sonstige“ Objekte sind z. B. Gebäude für soziale und kulturelle Einrichtungen, Garagen u. a. gebucht.

9.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1. Preisniveau

Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern werden auf dem Immobilienmarkt im Verhältnis zu anderen Grundstücksarten stärker nachgefragt. Insgesamt 381 Objekte wechselten den Eigentümer. Davon konnten 282 Verträge als auswertbare Verkäufe eingestuft werden.

Der Preis für ein freistehendes Wohnhaus wird wesentlich durch die Objektlage, das Baujahr und den Ausstattungsgrad des Hauses bestimmt. Deutlich höhere Preise werden im engeren Verflechtungsraum insbesondere in den berlinnahen Gemeinden wie Schönefeld, Eichwalde und Zeuthen erzielt.

Der Geldumsatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurde mit 39,9 Millionen € registriert. Der Flächenumsatz beläuft sich auf 75,8 ha.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Größen- und Preisverhältnisse bei Ein- und Zweifamilienhäusern in ausgewählten Regionen des Landkreises Dahme-Spreewald.

Table 27 Kaufpreise nach Baualtersklassen und ausgewählten Regionen

	Verkäufe 2004 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Engerer Verflechtungsraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	125.000	115.000	99.000	180.000
Kaufpreisspanne T€	20 - 290	26 - 290	54 - 167	80 - 250
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.160	1.130	1.170	640
Anzahl	195	86	12	26
Äußerer Entwicklungsraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	68.000	51.000	90.000	141.000
Kaufpreisspanne T€	10 - 300	10 - 147	50 - 147	115 - 170
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	2.250	1.880	1.310	1.508
Anzahl	87	34	12	5
Gemeinde Eichwalde				
durchschnittlicher Kaufpreis €	134.000	134.000	-	-
Kaufpreisspanne T€	45 - 290	72 - 290	-	-
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	960	880	-	-
Anzahl	23	18	-	-

	Verkäufe 2004 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Stadt Königs Wusterhausen				
durchschnittlicher Kaufpreis €	116.000	97.000	80.000	180.000
Kaufpreisspanne T€	40 - 250	40 - 250	53 - 120	140 - 220
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.400	1.500	1.800	1.050
Anzahl	56	16	10	2
Stadt Lübben				
durchschnittlicher Kaufpreis €	98.000	60.000	-	143.000
Kaufpreisspanne T€	39 - 170	39 - 110	-	115 - 170
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.200	1.700	-	490
Anzahl	7	4	-	2
Stadt Luckau				
durchschnittlicher Kaufpreis €	64.200	41.000	-	-
Kaufpreisspanne T€	25 - 160	10 - 75	-	-
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.700	2.800	-	-
Anzahl	12	4	-	-
Gemeinde Schönefeld				
durchschnittlicher Kaufpreis €	174.000	126.000	-	212.000
Kaufpreisspanne T€	60 - 250	60 - 150	-	200 - 230
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	770	1.000	-	475
Anzahl	9	4	-	3
Gemeinde Schulzendorf				
durchschnittlicher Kaufpreis €	128.000	124.000	109.000	168.000
Kaufpreisspanne T€	38 - 235	38 - 235	80 - 159	80 - 220
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	930	1.000	720	920
Anzahl	20	13	4	3
Gemeinde Wildau				
durchschnittlicher Kaufpreis €	128.000	106.000	-	-
Kaufpreisspanne T€	58 - 225	95 - 122	-	-
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	800	920	-	-
Anzahl	12	4	-	-
Gemeinde Zeuthen				
durchschnittlicher Kaufpreis €	128.000	116.000	135.000	166.000
Kaufpreisspanne T€	35 - 260	35 - 260	100 - 167	123 - 208
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	850	980	630	520
Anzahl	27	18	2	5

In Auswertung der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ergeben sich die Wohnflächenpreise gemäß nachfolgender Aufstellung.

Tabelle 28 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Lage	Durchschnittliche WF m ²	Preisspanne €/m ² WF	Durchschnitt €/m ² WF	
1997	engerer Verflechtungsraum	-	1.200 - 1.900	1.600	ò
	äußerer Entwicklungsraum	-	600 - 1.300	900	ò
1998	engerer Verflechtungsraum	-	600 - 2.500	1.400	ò
	äußerer Entwicklungsraum	-	300 - 1.800	900	õ
1999	engerer Verflechtungsraum	-	1.500 - 2.000	1.700	ñ
	äußerer Entwicklungsraum	-	800 - 1.100	1.000	ñ
2000	engerer Verflechtungsraum	-	300 - 3.200	1.300	ò
	äußerer Entwicklungsraum	-	300 - 1.400	900	ò
2001	engerer Verflechtungsraum	-	300 - 2.600	1.200	ø
	äußerer Entwicklungsraum	-	400 - 1.400	900	õ
2002	engerer Verflechtungsraum	-	250 - 2.900	1.600	ñ
	äußerer Entwicklungsraum	-	300 - 1.600	480	ò
2003	engerer Verflechtungsraum	-	850 - 2.750	1.550	ø
	äußerer Entwicklungsraum	-	130 - 1.500	600	ñ
2004	engerer Verflechtungsraum	104	500 - 2.900	1.200	ò
	äußerer Entwicklungsraum	117	190 - 1.250	700	ñ

WF = Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche für ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus im engeren Verflechtungsraum beträgt 104 m² und im äußeren Entwicklungsraum 117 m².

9.2.2. Preisentwicklung

Auf dem stark frequentierten Markt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ist ein Preisrückgang gemessen an den Durchschnittspreisen der verkauften Immobilien zu verzeichnen. Im engeren Verflechtungsraum sank der Durchschnittspreis 2004 um 5 % auf 125.000 €. 2003 wurden noch 131.000 € durchschnittlich für ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus erzielt. Im äußeren Entwicklungsraum ist die Tendenz mit 15 % Preisrückgang stärker ausgeprägt. Zahlte man hier 2003 durchschnittlich 80.000 € für ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus so wurden 2004 nur noch 68.000 € als durchschnittlicher Kaufpreis registriert.

9.2.3. Marktanpassungsfaktoren

Dem Gutachterausschuss stehen für den Grundstücksmarktbericht 2004 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 2004 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,
überwiegend einfache Ausstattung und vernachlässigter Bauzustand | |
| | Anpassungsfaktor: Baujahr bis 1940: | 0,75 - 0,85 |
| b) | Massive freistehende Einfamilienhäuser,
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,
einfache Ausstattung und normaler Bauzustand | |
| | Anpassungsfaktor: Baujahre 1970 - 1990: | 0,60 - 0,80 |
| d) | Einfamilienhaus-Fertighäuser,
mittlere Ausstattung, normaler Bauzustand;
Lage innerhalb des Berliner Ringes (A 10) | |
| | Anpassungsfaktor: Baujahre 1991 - 2004: | 0,85 - 0,95 |
| | Lage außerhalb des Berliner Ringes (A 10), aber innerhalb des engeren Verflechtungsraumes | |
| | Anpassungsfaktor: Baujahre 1991 - 2004: | 0,80 - 0,90 |

9.2.4. Liegenschaftszinssatz

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

Die zu bestimmenden Parameter konnten teilweise den der Geschäftsstelle vorliegenden Kaufverträgen entnommen werden. Zusätzlich wurden Angaben zur Ermittlung der weiteren Parameter von den Käufern erhoben. Es wird allgemein von einer Gesamtnutzungsdauer für die Gebäude von 80 Jahren ausgegangen.

Der Liegenschaftszinssatz wurde für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser) aufgrund weniger auswertbarer Verkaufsfälle zusammengefasst.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes waren unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2003 bis 2004 drei Verkaufsfälle auswertbar.

Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
(3 Verkaufsfälle)

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze lagen für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zwischen 1,8 und 4,2 %.

Aufgrund der äußerst geringen Anzahl von auswertbaren Verträgen sind die erzielten Ergebnisse bei der Auswertung kritisch zu hinterfragen und hinsichtlich der Marktsituation, der Lage und der Ertragsersparung zu würdigen.

9.3. Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Im Wesentlichen werden hier Objekte mit Baujahr nach 1990 in erschlossenen Wohnparks umgesetzt. Preisbestimmende Faktoren bilden hier, wie bei anderen Wohnimmobilien auch, das Baujahr, die Objektausstattung und die Lage des Reihen- bzw. Doppelhauses. Im südlichen Kreisgebiet ist die Nachfrage am Markt nach wie vor gering. Im nördlichen Kreisgebiet insbesondere an der Grenze zu Berlin wurde auch 2004 der Hauptumsatz an Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert. Insgesamt 117 Verkäufe wurden einer Auswertung zugeführt. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Rückgang hinsichtlich der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um rund 15 % zu verzeichnen. Der Geldumsatz beträgt 17,9 Millionen €. Der Flächenumsatz wurde mit 8,5 ha ermittelt.

9.3.1. Preisniveau

Das Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird wesentlich durch die Objektlage bestimmt. Preise über 200.000 € werden in Großziethen an der Stadtgrenze zu Berlin und in Zeuthen in Ufernähe des Zeuthener Sees 2004 erzielt. Für Reihen- und Doppelhaushälften in Wohnparks im engeren Verflechtungsraum werden durchschnittliche Kaufpreise von 120.000 bis 140.000 € realisiert.

Die für 2004 ausgewerteten Wohnflächen weisen eine Spanne von 93 bis 131 m² auf. Die durchschnittliche Wohnfläche wurde mit 108 m² ermittelt.

9.3.2. Preisentwicklung

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

Tabelle 29 Gemarkung Deutsch Wusterhausen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	Kaufpreismittel €
2000	- ò	- ò	-	- ò
2001	2 ñ	318 ñ	184 - 221	202.600 ñ
2002	16 ñ	248 ò	122 - 276	191.700 ø
2003	10 ò	238 ø	139 - 200	163.700 ò
2004	9 ò	230 ø	110 - 173	140.000 ò

Tabelle 30 Gemarkung Großziethen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	Kaufpreismittel €
2000	23 ñ	223 ò	159 - 314	202.400 ð
2001	37 ñ	236 ö	156 - 227	189.900 ø
2002	33 ò	218 ø	150 - 213	189.600 ð
2003	61 ñ	300 ñ	150 - 290	202.400 ö
2004	33 ò	316 ö	130 - 269	203.600 ð

Tabelle 31 Gemarkung Ragow

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	Kaufpreismittel €
2000	7 ñ	290 ö	128 - 202	163.700 ð
2001	8 ñ	201 ò	121 - 199	148.800 ø
2002	8 ð	202 ð	118 - 162	142.000 ø
2003	5 ò	173 ò	100 - 131	113.800 ò
2004	3 ò	200 ñ	106 - 130	118.700 ö

Tabelle 32 Gemarkung Zeesen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	Kaufpreismittel €
2000	6 ò	274 ò	128 - 166	149.500 ò
2001	4 ò	256 ø	153 - 159	154.600 ö
2002	4 ð	230 ò	130 - 179	151.600 ð
2003	2 ò	187 ò	118 - 125	121.300 ò
2004	2 ð	211 ñ	119 - 129	124.000 ð

Tabelle 33

Gemarkung Zeuthen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücks- größe m ²	Kaufpreisspanne T€	Kaufpreismittel €
2000	5 ñ	347 ö	245 - 356	296.700 ö
2001	2 ò	361 ö	304 - 322	313.000 ö
2002	2 ö	370 ö	250 - 274	261.800 ò
2003	7 ñ	369 ö	234 - 321	268.500 ö
2004	5 ò	384 ö	226 - 280	253.500 ø

9.4. Wohnungseigentum

Im Geschäftsjahr 2004 ist der Teilmarkt Eigentumswohnungen weiter rückläufig. Insgesamt 60 Kaufverträge wurden registriert, das sind 16 Verträge (11 %) weniger als im Vorjahr.

Das Interesse der Käufer konzentriert sich im Wesentlichen auf Standorte im berlin-nahen Raum. In 2004 wurden vier Verkäufe in der Kreisstadt Lübben einer Auswertung zugeführt, von denen drei marktgerecht waren. Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen im Landkreis Dahme-Spreewald liegt bei 6,7 Millionen €.

9.4.1. Preisniveau

Bei den nur sehr gering zur Verfügung stehenden Daten im Teilmarkt der Eigentumswohnungen, ist eine gefestigte Aussage zum Preisniveau nur eingeschränkt möglich. Die Wohnflächenpreise variieren stark je nach Ausstattung und Lage der Objekte. Im Auswertzeitraum wurden Preise von 1.200 bis 2.048 €/m² Wohnfläche registriert, wobei die Preise im oberen Preissegment im Jahr 2004 für Wohnungseigentum an Reihenhäusern erzielt wurden.

Anhand der zur Auswertung vorliegenden Verträge ist häufig kein Rückschluss möglich, ob der Erwerb der Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder Vermietung erfolgt.

9.4.2. Preisentwicklung

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

Tabelle 34 Neu errichtetes Wohnungseigentum

Gemarkung	Jahr	Anzahl	Spanne Wohnfläche m ²	Preisspanne €/m ² WF
Eichwalde	2002	6	116 - 133	3.630 - 3.855
	2003	1	59	1.347
Großziethen	2002	2	110 - 146	1.205 - 2.273
	2004	3	126	1.865 - 2.048*
Lübben	2003	8	83 - 89	941 - 1.607
	2004	3	60 - 132	1.200 - 1.437
Motzen	2000	7	47 - 74	1.790 - 2.200
	2002	3	60 - 79	1.534 - 2.250
	2004	2	60 - 100	1.600 - 1.640
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

WF = Wohnfläche, *Doppel- und Reihenhäuser

Tabelle 35 Saniertes Wohnungseigentum (Altbau)

Gemarkung	Jahr	Anzahl	Spanne Wohnflächen m ²	Preisspanne €/m ² WF
Königs Wusterhausen	2002	1	146	991
	2004	1	120	1.450
Selchow	2001	2	128 - 141	500 - 600
Zeesen	2000	14	51 - 70	900
	2001	6	61	900 - 1.200

WF = Wohnfläche

9.5. Teileigentum

Auswertbare Umsätze an Teileigentum sind im Geschäftsjahr 2004 nicht registriert. Auch in den vergangenen Geschäftsjahren konnte keine nennenswerte Bewegung auf diesem Grundstücksteilmarkt verzeichnet werden.

9.6. Mehrfamilienhäuser

Im Berichtszeitraum wechselten 39 Mehrfamilienhäuser im Landkreis Dahme-Spreewald den Eigentümer. Wie auch in den vergangenen Jahren gilt, 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 5,5 Millionen €. Die umgesetzte Fläche beläuft sich auf 25 ha.

9.6.1. Preisniveau

Tabelle 36 Mehrfamilienhäuser nach Baualtersklassen

Kreisgebiet	Verkäufe 2004	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
durchschnittlicher Kaufpreis €	83.900	89.500	-	-
Kaufpreisspanne T€	6 - 185	6 - 185	-	-
durchschnittliche Grundstücksgröße m ² *	1.430	1.060	-	-
Anzahl	23	14	-	-

* in die Auswertung wurden Grundstücke mit einer Größe bis 5.000 m² einbezogen

9.6.2. Liegenschaftszinssatz

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes waren unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2003 bis 2004 vier Verkaufsfälle auswertbar.

Spanne: 3,1 bis 6,8 %

Durchschnitt: 5,1 %

9.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Mit 27 registrierten Kaufbewegungen auf diesem Teilmarkt sind deutlich mehr Objekte in 2004 umgesetzt worden als im Vergleichszeitraum 2003 (16). Die Nachfrage nach Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern ist aber weiterhin als gering einzuschätzen. Der Geldumsatz betrug 6,1 Millionen €, der Flächenumsatz 7,6 ha.

9.7.1. Preisniveau

Um eine Übersicht über diesen Teilmarkt zu ermöglichen, wurde die nachfolgende Auswertung auf einen Zweijahreszeitraum (2003 bis 2004) ausgeweitet. Grundsätzlich sind starke Schwankungen hinsichtlich der Grundstücksgröße der Objekte und der Kaufpreise festzustellen. Somit kann die nachfolgende Tabelle nur einen groben Überblick über das Marktgeschehen vermitteln.

Tabelle 37

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

	Verkäufe 2003 - 2004	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Engerer Verflechtungsraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	497.000	-	-	1.200.000
Kaufpreisspanne T€	33 - 1.654	-	-	830 - 1.654
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	3.340	-	-	5.640
Anzahl	12	-	-	2
Äußerer Entwicklungsraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	121.500	101.000	116.000	-
Kaufpreisspanne T€	8 - 472	12 - 400	42 - 214	-
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	4.500	5.100	6.800	-
Anzahl	27	7	5	-

9.8. Gewerbe- und Industrieobjekte

Innerhalb des Landkreises Dahme-Spreewald befinden sich keine ausgeprägten Industriestandorte. Im nördlichen Kreisgebiet sind vereinzelt Gewerbegebiete mit Betrieben des Geschäfts-, Handwerks- und Dienstleistungssektors entstanden.

Mit elf auswertbaren Verkäufen ist dieser Teilmarkt gering frequentiert. Der Geldumsatz wurde mit 2,0 Millionen €, der Flächenumsatz mit 9,0 ha festgestellt.

9.9. Erholungsobjekte

Im Auswertzeitraum bestand wie in den vergangenen Jahren großes Interesse an Immobilien zur Freizeitnutzung. 92 Verkäufe wurden auf diesem Teilmarkt registriert. Der Geldumsatz wurde mit 3,5 Millionen €, der Flächenumsatz mit 16,9 ha ermittelt.

Die bauplanerischen Festsetzungen der Gemeinden brachten in den meisten Fällen Klarheit für die Erwerber hinsichtlich der weiteren Nutzung von Erholungsgrundstücken. In vielen Fällen besteht im Außenbereich jedoch weiterhin lediglich Bestandschutz für das vorhandene Gebäude.

9.10. Sonstige bebaute Objekte

Dieses Marktsegment umfasst 27 Kauffälle für die unterschiedlichsten Objekte. Zum Beispiel Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Garagengebäude, Gebäude für Freizeitzwecke oder auch Gebäude, welche sozialen Zwecken dienen.

Der Geldumsatz beträgt 6,4 Millionen €, der Flächenumsatz wurde mit 49,6 ha festgestellt.

10. Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten

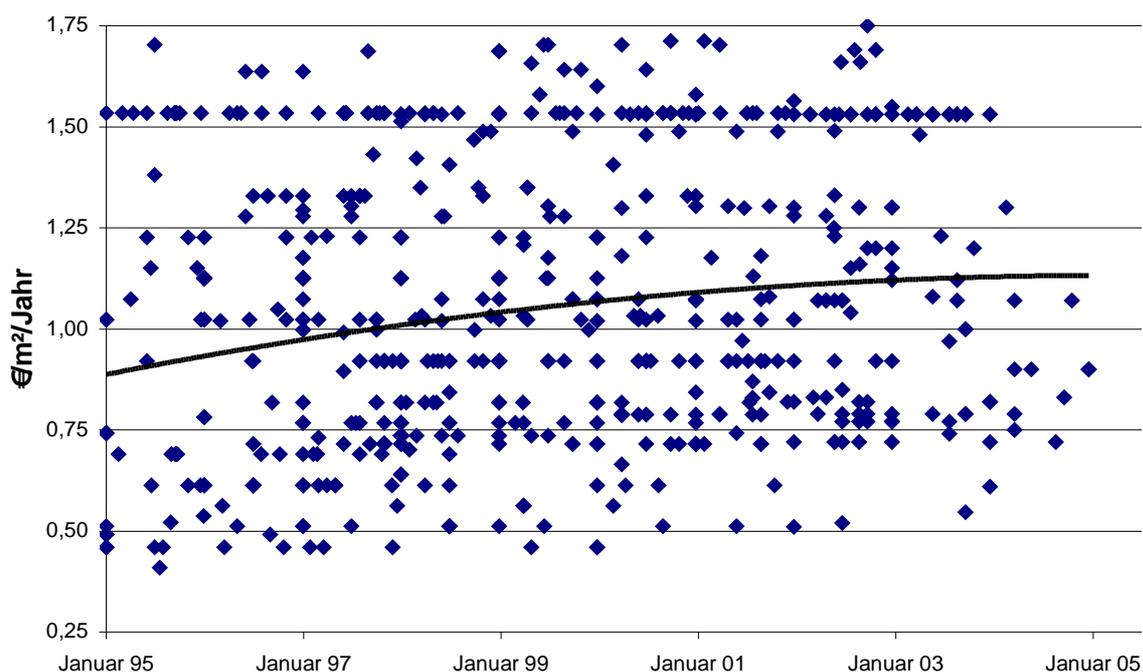
10.1. Nutzungsentgelte

Der Gesetzgeber hat mit der Einführung der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vorausgesetzt, dass überall dort, wo Erholungsgrundstücke im Sinne der Verordnung vorhanden sind, auch frei vereinbarte Nutzungsentgelte ausgehandelt werden. 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. 8.800 Auskünfte aus der Sammlung der Nutzungsentgelte erteilt sowie ca. 165 Gutachten zur Frage der ortsüblichen Nutzungsentgelte erstattet.

Zurzeit liegen dem Gutachterausschuss 792 anonymisierte Verträge aus dem gesamten Kreisgebiet vor. Die Spanne der darin vereinbarten Entgelte liegt in der Regel zwischen 0,15 und 2,75 €/m²/Jahr, wobei jedoch vereinzelt stärkere Abweichungen von diesen Werten zu verzeichnen sind. Signifikante Unterschiede zwischen dem äußeren Entwicklungsraum und dem engeren Verflechtungsraum lassen sich bezüglich der Wertspanne und des daraus resultierenden Mittels nicht allgemein ableiten. Die aufgeführten Spannen umfassen alle Erholungslagen (inklusive Uferlagen) ohne Berücksichtigung der konkreten bauplanungsrechtlichen Situation. Eine extremwertbereinigte Untersuchung von 692 verbleibenden Werten führt zu einem einfachen Mittel von 1,03 €/m²/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m².

Grafik 15

Vereinbarte Entgelte



Eine Untersuchung der vereinbarten Entgelte auf Abhängigkeit in Bezug auf die Flächengröße hat nachgewiesen, dass für Erholungsgrundstücke bis zu einer Größe von ca. 1.600 m² nahezu flächenunabhängige Entgelte gezahlt werden.

10.2. Mieten

10.2.1. Wohnen

Dem Gutachterausschuss stehen in begrenztem Maße Vergleichswerte von Mieten zur Verfügung. Sie können nur einen Anhaltspunkt für Mieten in den genannten Orten des Kreises bilden. Die Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedarf besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, einen Mietspiegel erstellen. Für die Gemeinden Eichwalde und Zeuthen liegt ein 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, Wohnungsverwaltern und Maklern zu Grunde. Regionale Erfahrungen zeigen keine wesentlichen Veränderungen gegenüber den Vorjahren.

Tabelle 38

Mieten

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	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
Eichwalde	5,00 - 7,00	56 - 74		Altbau saniert
	2,82 - 5,08	50 - 115		Altbau teilsaniert
	5,66 - 8,66	48 - 127		Neubau
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
	6,00 - 7,15	82 - 89		Neubau Uferlage
5,50	130		Neubau DHH	

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Lübben, Stadtlage	5,09 - 6,12	40 - 90	gehoben	Neubau ab 1990, MFH
	5,91	über 90	gehoben	Neubau ab 1990, MFH
	5,09 - 6,12	40 - 60	mittel	Altbau saniert, MFH
	5, 70 - 6,00	60 - 90	mittel	Altbau saniert, MFH
	4,92-5,37	ab 90		Altbau saniert, MFH
Lübben, dörfliche Lage	4,09 - 6,11	55 - 134	mittel	Neubau ab 1990, EFH, DHH
Luckau, Stadtlage	2,58	65 - 80	einfach	Altbau vor 1949
	2,60	65 - 80	einfach	unsaniert, 1960 - 1990
	3,58 - 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
Waltersdorf	5,66	141		EFH Neubau
Wildau, Schwarzkopff-Siedlung	2,70 - 6,50	30 - 160		Altbau, z. T. unsaniert
	4,21	30 - 70		Altbau saniert, Sozialwohnungen
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-Straße, Stadtvillen	6,50 - 7,15	65 - 84		Neubau 2002
Zeesen Neubau	5,50 - 6,80		gehoben	inklusive Uferlagen
Zeuthen	6,00 - 6,50	71 - 81		Neubau, Altbau, tlw. Uferlage
	4,47 - 6,00	48 - 101		saniertes Altbau
Zernsdorf	4,30 - 5,30	30 - 70		Platten-/Altbau saniert
	6,00 - 7,00	77		Neubau Uferlage
	6,00	122		Neubau DHH

MFH = Mehrfamilienhaus, DHH = Doppelhaushälfte, EFH = Einfamilienhaus

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 Neuab-

schlussmieten jedoch vorerst gebremst. Vor allem in den besseren Wohnlagen im Einzugsbereich der S-Bahn ist eine leichte Marktkonsolidierung zu verzeichnen.

Bei günstigen Lagen, Appartements und kleineren Wohnungen unter 40 m² 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 Mietpreinsniveau gehandelt als Objekte in weniger zentral gelegenen oder ländlichen Gemeinden;
- Erdgeschosswohnungen und Wohnungen mit Größen über 100 m² werden in aller Regel mit Preisabschlägen gehandelt.

Im Bereich der Stadt Lübben wird eine relativ hohe Mietnachfrage nach Objekten im Grünen und in Wasserlage sowie Zentrumsnähe verzeichnet. Leerstände sind nur in geringem Maße zu verzeichnen.

10.2.2. Gewerbe

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

10.2.3. 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 vergleichsweise 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 (Marktmieten/Nettokalt):

- 1a-Lage 8,50 - 12,00 €/m²
- 1b-Lage 7,50 - 9,50 €/m²
- 2er-Lage 6,00 - 8,00 €/m²

Leerstände für Ladenflächen sind im Lübbener Zentrum in Einzelfällen zu verzeich-

nen.

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.

Ladenmieten in der Innenstadt von Königs Wusterhausen (Marktmieten/Nettokalt):

- 1a-Lage 10,00 - 20,00 €/m² östlicher Teil Bahnhofstraße
- 1b-Lage 6,00 - 12,00 €/m²
- 1c-Lage 4,00 - 9,00 €/m²

Ladenmieten in Wildau (Marktmieten/Nettokalt):

- 1a-Lage 6,00 - 9,00 €/m²
- 1b-Lage 6,00 - 8,00 €/m²
- 1c-Lage 5,50 - 7,00 €/m²

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.

10.2.4. Büroflächen und Praxisräume

Bei äußerst geringer Nachfrage liegen Büromieten in Lübben bei 5,00 bis 7,50 €/m². Außerhalb des Zentrums sind Büromieten unter 5,00 €/m² 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):

- Guter Nutzwert: 6,00 - 12,00 €/m²
- Mittlerer Nutzwert: 5,00 - 8,00 €/m²
- Einfacher Nutzwert: 4,00 - 6,00 €/m²

Neuabschlussmieten in Wildau (Marktmieten/Nettokalt):

- Guter Nutzwert: 5,50 - 9,00 €/m²
- Mittlerer Nutzwert: 4,50 - 8,50 €/m²
- Einfacher Nutzwert: 4,00 - 7,50 €/m²

10.3. Pachten

Nach Angaben des Amtes für Landwirtschaft vom März 2005 werden im Landkreis Dahme-Spreewald Pachten für Acker bzw. Grünland wie im Vorjahr zwischen 1,00 und 2,00 €/Bodenpunkt/ha/Jahr von den Pächtern vergütet. In Einzelfällen und bei kleineren Flächen wurden bis zu 3,00 €/Bodenpunkt/ha/Jahr gezahlt. Bei einer Verpachtung an Agrargenossenschaften werden in der Regel zwischen 40,00 und 60,00 €/ha/Jahr erzielt.

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

11.1. Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald

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.

Vorsitzender:

- Herr Kuse, Jürgen Dipl.-Ing. Vermessung

Stellvertretende Vorsitzende:

- Frau Killiches, Judith Dipl.-Ing. Vermessung

Ehrenamtliche Gutachter:

- Herr Geißler, Dieter Ing.
- Herr Grünberg, Dietmar Makler
- Herr Dr. Lehmann, Eberhard Dr.-Ing. Bauwesen, Dipl. Finanzwirt
- Herr Noack, Jürgen Dipl.-Ing. Bauwesen
- Herr Stankowitz, Horst Ing. Bauwesen
- Herr Woskowski, Stephan Ing. Bauwesen
- Herr Zebitz, Bernd Dipl.-Ing. Bauwesen

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:

- Herr Kieschnick, Helmut Finanz-Ökonom

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wirkt Herr Kieschnick als Mitarbeiter des Finanzamtes mit.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald wurde im Jahr 2004 mit der Erstellung von 51 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 42 Gutachten und überschlägige Wertermittlungen abschließend bearbeitet werden. Weiterhin wurden 13 Bodenrichtwerte für die steuerliche Bewertung von Grundstücken für das Finanzamt Königs Wusterhausen ermittelt.

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. 6.700 Auskünfte in mündlicher oder schriftlicher Form und stellte in 165 Fällen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung und der Pachtpreissammlung zur Verfügung. Weiterhin wurden 165 Bodenrichtwertkarten und 133 Grundstücksmarktberichte gegen Entgelt angefordert.

11.2. Oberer Gutachterausschuss

Die Bildung und Aufgabeninhalte des Oberen Gutachterausschusses regeln die §§ 21 - 23 der Gutachterausschussverordnung (GAV) für das Land Brandenburg. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören die Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg, die Erstellung landesweiter Auswertungen und Analysen, die Bereitstellung von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung sowie die Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn ein Gutachten des zuständigen regionalen Gutachterausschusses bereits vorliegt.

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

11.3. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Wertermittlungsverordnung (WertV)
vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- Wertermittlungs-Richtlinien 2002 (WertR 2002)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 2002 (BAnz. Nr. 238 a)
- Gutachterausschussverordnung (GAV)
vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), *geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2004 (GVBl. II S. 818)*
- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG)
Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3210, 3265), *zuletzt geändert durch Artikel 4, Abs. 37 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 841)*
- 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)

Anhang

Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg

Tabelle 39

Gutachterausschuss Landkreis/kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon, Telefax, E-Mail
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4, 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 16 74, 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20 (03 35) 5 58 25 03 oberer.gutachterausschuss@lvermaff.brandenburg.de
Barnim (BAR)	Poratzstraße 75, 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46, 16204 Eberswalde	(0 33 34) 25 32 26 (0 33 34) 25 32 40 katasteramt-barnim@htb.de
Brandenburg an der Havel (BRB)	Kataster- und Vermessungsamt, Wiener Straße 1, 14772 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel, Kataster- und Vermessungsamt, 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03 (0 33 81) 58 62 04 brb.gutachter@stadt-brb.brandenburg.de
Cottbus (CB)	Vermessungs- und Katasteramt, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus	Vermessungs- und Katasteramt, Postfach 10 12 35, 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 12 (03 55) 6 12 42 03 gutachterausschuss@cottbus.de
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41, 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 59 (0 35 46) 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4 a, 04916 Herzberg / Elster	Postfach 47, 04912 Herzberg / Elster	(0 35 35) 46 27 06 (0 35 35) 46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
Frankfurt (Oder) (FF)	Kataster- und Vermessungsamt, Wildenbruchstraße 11, 15230 Frankfurt (Oder)	Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) Postfach 13 63, 15203 Frankfurt (Oder)	(03 35) 2 35 04 (03 35) 2 35 05 gutachter@frankfurt-oder.de
Havelland (HVL)	Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen	Postfach 12 20, 14632 Nauen	(0 33 21) 4 03 62 18 (0 33 21) 4 03 62 94 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14, 15344 Strausberg	Klosterstraße 14, 15344 Strausberg	(0 33 41) 35 49 06 (0 33 41) 35 49 97 geschaefstelle-gaa@landkreismol.de

Gutachterausschuss Landkreis/kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon, Telefax, E-Mail
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20, 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45, 16501 Oranienburg	(0 33 01) 601 55 81 (0 33 01) 601 55 80 gutachterausschuss @oberhavel.de
Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Kataster- und Vermes- sungsamt, Parkstraße 4 - 7, 03205 Calau	Kataster- und Ver- messungsamt, Parkstraße 4 - 7, 03205 Calau	(0 35 41) 8 70 53 91 (0 35 41) 8 70 53 10 gaa@osl-online.de
Oder-Spree (LOS)	Kataster- und Vermes- sungsamt, Frankfurter Straße 22, 15848 Beeskow	Kataster- und Ver- messungsamt, Postfach, 15841 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 (0 33 66) 35 17 18 gutachterausschuss @landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Kataster- und Vermes- sungsamt, Perleberger Straße 21, 16866 Kyritz	Kataster- und Ver- messungsamt, Perleberger Straße 21, 16866 Kyritz	(03 39 71) 6 24 92 (03 39 71) 6 24 09 gutachter@kva-opr.de
Potsdam (P)	Stadtverwaltung Pots- dam, Hegelallee 6 - 10, Haus 1, 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Pots- dam, FB Kataster und Ver- messung, 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82 (03 31) 2 89 25 75 gutachterausschuss @rathaus.potsdam.de
Potsdam-Mittelmark (PM)	Lankeweg 4, 14513 Teltow	Postfach 11 38, 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 11 (0 33 28) 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz (PR)	Industriestraße 1, 19348 Perleberg	Industriestraße 1, 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92 (0 38 76) 71 37 94 gutachterausschuss @lkprignitz.de
Spree-Neiße (SPN)	Kataster- und Vermes- sungsamt, Vom-Stein-Straße 27, 03050 Cottbus	Kataster- und Ver- messungsamt, Postfach 10 01 36, 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 15 (03 55) 49 91 21 11 katasteramt@lkspn.de
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2, 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2, 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 01 (0 33 71) 6 08 92 21 gutachterausschuss @teltow-flaeming.de
Uckermark (UM)	Kataster- und Vermes- sungsamt, Dammweg 11, 16303 Schwedt / Oder	Postfach 12 65, 17281 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16 (0 33 32) 44 18 50 gaa@uckermark.de
Zentraler Kartenvertrieb für das Land Brandenburg			
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Kartenvertrieb	Robert-Havemann- Straße 7, 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 16 74, 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 27 00 (03 35) 5 58 27 02 vertrieb@lvermaff.brandenburg.de

Statistische Angaben zum Berichtsgebiet

Tabelle 40

Adressen der Ämter, Gemeinden und Städte

Amt/amtsfreie Gemeinde	Anschrift des Amts-sitzes	Telefon Telefax	Internet E-Mail
Gemeinde Bestensee	Eichhornstraße 4-5, 15741 Bestensee	(03 37 63) 9 98-0 (03 37 63) 6 34 89	www.bestensee.de buergemeister@bestensee.de
Gemeinde Eichwalde	Grünauer Straße 49, 15732 Eichwalde	(0 30) 6 75 02 - 0 (0 30) 6 75 02 - 3 01	www.eichwalde.de gemeinde.eichwalde @t-online.de
Amt Golßener Land	Hauptstraße 41, 15938 Golßen	(03 54 52) 3 84-0 (03 54 52) 3 84-24	www.amt-golssener-land.de amt-golssener-land @t-online.de oder info@amt-golssener-land.de
Gemeinde Heideblick	OT Langengrassau, Luckauer Straße 61, 15926 Heideblick	(03 54 54) 8 81-0 (03 54 54) 6 25	www.heideblick.de gemeinde@heideblick.de
Gemeinde Heidesee	OT Friedersdorf, Lindenstraße 14 b, 15754 Heidesee	(03 37 67) 7 95-0 (03 37 67) 7 95-10	keine Internetseite gemeinde-heidesee @t-online.de
Stadt Königs Wusterhausen	Karl-Marx-Straße 23, 15711 Königs Wusterhausen	(0 33 75) 2 73-0 (0 33 75) 2 73-1 33	www.koenigs- wusterhausen.de stadtverwaltung @stadt-kw.brandenburg.de
Amt Lieberose/Oberspreewald	Kirchstraße 11, 15913 Straupitz Markt 4, 15868 Lieberose	(03 54 75) 8 63-0 (03 54 75) 8 63-65 (03 36 71) 6 38-0 (03 36 71) 6 38-25	www.amt-lieberose- oberspreewald.de info@amt-lieberose- oberspreewald.de
Stadt Lübben (Spreewald)	Poststraße 5, 15907 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 79-0 (0 35 46) 79-22 20	www.luebben.de mail@luebben.de
Stadt Luckau	Am Markt 34, 15926 Luckau	(0 35 44) 5 94 - 1 00 (0 35 44) 29 48	www.luckau.de stadt@luckau.de
Gemeinde Märkische Heide	OT Groß Leuthen, Schlossstraße 13a, 15913 Märkische Heide	(03 54 71) 8 51-0 (03 54 71) 8 51-55	www.maerkische-heide.de info@maerkische-heide.de
Stadt Mittenwalde	Rathausstraße 8, Paul-Gerhardt-Haus, 15749 Mittenwalde	(03 37 64) 8 98-0 (03 37 64) 8 98-50	www.mittenwalde.de Post@Mittenwalde.de
Amt Schenkenländchen	Markt 9, 15755 Teupitz	(03 37 66) 6 89-0 (03 37 66) 6 89-54	www.amt- schenkenlaendchen.de amt_schenkenlaendchen @t-online.de
Gemeinde Schönefeld	OT Waltersdorf, Lilienthalstraße 6, 15732 Schönefeld	(03 37 62) 22 58-0 (03 37 62) 22 58-20	www.gemeinde- schoenefeld.de u.haase@amt-schoenefeld.de
Gemeinde Schulzendorf	Otto-Krien-Straße 26, 15732 Schulzendorf	(03 37 62) 4 31-0 (03 37 62) 4 97 41	www.schulzendorf.de gemeinde@schulzendorf.de

Amt/amtsfreie Gemeinde	Anschrift des Amtssitzes	Telefon Telefax	Internet E-Mail
Amt Unterspreewald	OT Schönwalde, Hauptstraße 49, 15910 Schönwalde	(03 54 74) 2 06-0 (03 54 74) 5 25	www.unterspreewald.de info@unterspreewald.de
Gemeinde Wildau	Karl-Marx-Straße 36, 15745 Wildau	(0 33 75) 50 54-21 (0 33 75) 50 54-71	www.wildau.com gemeinde@wildau.de
Gemeinde Zeuthen	Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen	(03 37 62) 7 53-0 (03 37 62) 7 53-5 75	www.zeuthen.de zeuthen@gmx.de

Übersichtskarte für das Berichtsgebiet

Grafik 16

Landkreis Dahme-Spreewald

