

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Dahme-Spreewald**



Grundstücksmarktbericht 2005

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: Technologie- und Gründerzentrum (TGZ) in Wildau

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.....	11
3.3. Städtebauliche Sanierung.....	12
3.4. Stadtumbau.....	13
4. Übersicht über die Umsätze	13
4.1. Vertragsvorgänge	15
4.2. Geldumsatz	15
4.3. Flächenumsatz.....	16
4.4. Regionale Umsatzverteilung.....	17
4.5. Zwangsversteigerungen	17
5. Bauland	19
5.1. Allgemeines	19
5.2. Individueller Wohnungsbau.....	20
5.2.1. Preisniveau.....	22
5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	25
5.2.3. Umrechnungskoeffizienten	26
5.2.4. Ufergrundstücke	27
5.3. Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke	28
5.3.1 Geschosswohnungsbau	28
5.3.2 Wohn- und Geschäftsgrundstücke.....	28
5.4. Gewerbliche Bauflächen	29
5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland	29
5.6. Sonstiges Bauland	31
5.6.1. Regenerative Energien	31
5.6.2. Ver- und Entsorgung.....	31
5.6.3. Arrondierungsflächen.....	31
5.6.4. Erholungsflächen	33
5.7. Erbbaurechte	34
5.7.1. Wohnbauflächen.....	34
5.7.2. Sondergebiete Erholung	34
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	34
6.1. Allgemeines	34
6.2. Landwirtschaftliche Flächen	35
6.2.1. Preisniveau.....	35
6.2.2. Preisentwicklung.....	36

6.2.3.	Gartenland.....	36
6.2.4.	Höfe und Betriebsflächen	37
6.3.	Begünstigtes Agrarland	37
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	37
7.1.	Straßenflächen.....	37
7.1.1.	Kommunale Straßenflächen	38
7.1.2.	Privatwege.....	39
7.2.	Flächen für Naturschutz und Ökologie.....	39
7.3.	Abbauland	39
7.4.	Sportanlagen.....	39
7.5.	Öffentliche Grünflächen	39
7.6.	Wasserflächen	40
7.7.	Unland, Ödland und Brachland	40
7.8.	Lagerplätze.....	40
8.	Bebaute Grundstücke	40
8.1.	Allgemeines	40
8.2.	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	41
8.2.1.	Preisniveau.....	41
8.2.2.	Preisentwicklung.....	44
8.2.3.	Marktanpassungsfaktoren	44
8.2.4.	Liegenschaftszinssatz.....	45
8.3.	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	46
8.3.1.	Preisniveau.....	46
8.3.2.	Preisentwicklung.....	46
8.4.	Wohnungseigentum	48
8.4.1.	Preisniveau.....	48
8.4.2.	Preisentwicklung.....	49
8.5.	Teileigentum	50
8.6.	Mehrfamilienhäuser	50
8.6.1.	Preisniveau.....	50
8.6.2.	Liegenschaftszinssatz.....	50
8.7.	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	51
8.7.1.	Preisniveau.....	51
8.8.	Gewerbe- und Industrieobjekte	51
8.9.	Erholungsobjekte	51
8.10.	Sonstige bebaute Objekte.....	52
9.	Bodenrichtwerte	52
9.1.	Gesetzlicher Auftrag.....	52
9.2.	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	53
9.3.	Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft.....	54
9.4.	Übersichten über die Bodenrichtwerte.....	55
10.	Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten	55
10.1.	Nutzungsentgelte.....	55
10.2.	Mieten	56

10.2.1. Wohnen	56
10.2.2. Gewerbe	60
10.2.3. Ladenflächen	60
10.2.4. Büroflächen und Praxisräume	61
10.3. Pachten.....	61
11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	62
11.1. Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald	62
11.2. Oberer Gutachterausschuss	63
11.3. Rechtsgrundlagen	64
Anhang.....	65
Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg	65
Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte	67
Übersichtskarte	68

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Dahme-Spreewald liefert ein Spiegelbild der allgemeinen Situation des Immobilienmarktes im Großraum Berlin-Brandenburg. Die Marktaussagen sind unverändert geprägt von uneinheitlichem Niveau in großen Preisspannen. Die fortgesetzt stark einschränkenden allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen festigen das ausgeprägte Preisbewusstsein der Marktteilnehmer und üben bei unvermindert bestehendem Angebotsüberhang Druck auf das inzwischen nur mehr leicht nachgebende Preisniveau aus. Ob die nachgebenden Bodenwerte die Talsohle bereits erreicht haben, lässt sich nicht definitiv beantworten; auch wenn einige Indikatoren inzwischen Hoffnung auf einen anziehenden Immobilienmarkt vermitteln, kann ein weiteres Absinken des Bodenwertgefüges nicht ausgeschlossen werden. Die Bodenpreisindexreihe für den engeren Verflechtungsraum weist immerhin nach jahrelangem kontinuierlichem Sinken bereits im dritten Folgejahr auf eine fortschreitende Konsolidierung des Bodenpreisgefüges hin.

Im Fokus des öffentlichen Interesses stand unverändert die Grundstückswertentwicklung im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Großflughafen Berlin-Brandenburg International BBI. Die geäußerten Wertprognosen reichen in diesem Zusammenhang von deutlichen Bodenwertsteigerungen seitens der Befürworter des Flughafenausbaus bis zu dramatischen Grundstückswertverlusten, wie sie von den Flughafenskeptikern erwartet werden. Im Berichtsjahr konnte wie schon in den Vorjahren keine von der allgemeinen konjunkturellen Wertentwicklung abgekoppelte Tendenz in den vom Ausbau und seinen prognostizierten Folgen betroffenen Gemeinden festgestellt werden.

Dominiert wird der Grundstücksmarkt im Landkreis Dahme-Spreewald vom Grundstücksteilmarkt für bebaute und unbebaute Wohnbaugrundstücke im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg für die individuelle Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Der Geldumsatz hat gegenüber den beiden schwächeren Vorjahren wieder zugelegt und auch die Anzahl der registrierten Kaufverträge ist leicht gestiegen. Inwiefern dies auf den zum Jahreswechsel vollzogenen Wegfall der Eigenheimzulage zurückzuführen war, kann erst das laufende Geschäftsjahr abschließend belegen. Festzustellen bleibt jedoch, dass die auch im Berichtsjahr zu verzeichnenden zunehmenden Grundstücksverkäufe im vierten Quartal letztlich seit Jahren nichts Ungewöhnliches darstellen. Es wird nun zu untersuchen sein, ob die im kommenden Jahr bevorstehende Erhöhung der Mehrwertsteuer vorab zu verstärkten Umsätzen im Teilmarkt der bebauten Grundstücke führt.

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 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.

Wie bereits in den Vorjahren festgestellt, weisen die Wohnungsmieten in günstigen Lagen und gehobenen Ausstattungsstandards leicht steigende Tendenz auf, auch wenn der freie Markt für Mietwohnungen im nördlichen Teil des Landkreises unver-

ändert 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 der regional abgeschwächten konjunkturellen Entwicklung und dem damit einhergehenden zurückhaltenden Investitionsverhalten bestimmt.

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 2006 dar.

Die Auswertungen beziehen sich im Wesentlichen auf das Jahr 2005, 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.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

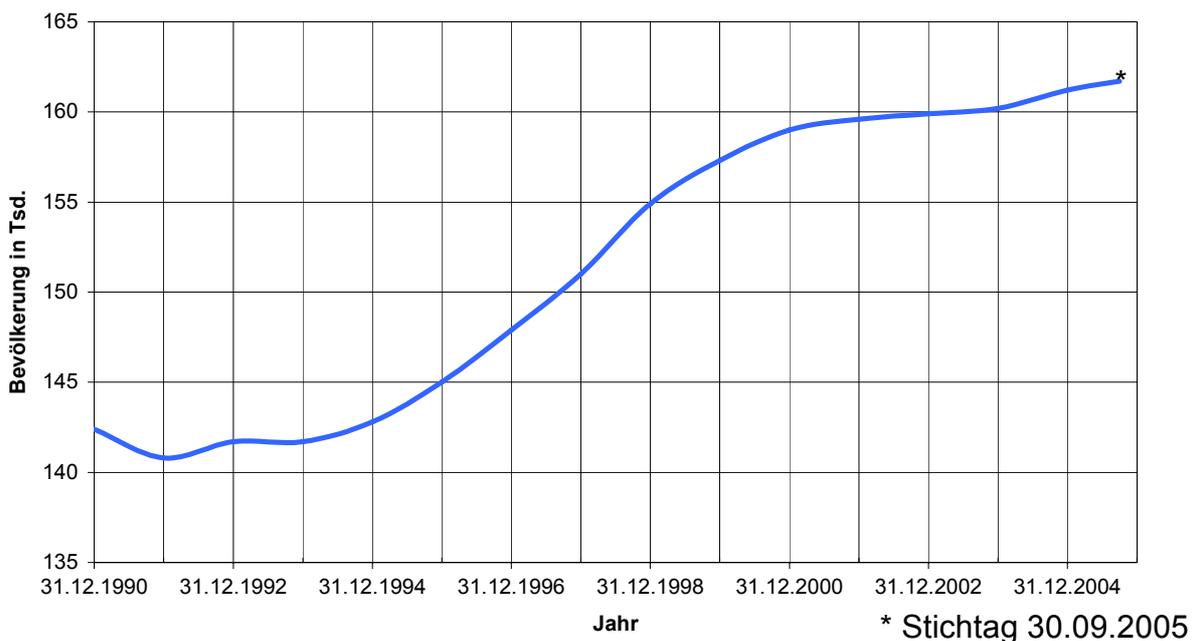
Der Landkreis Dahme-Spreewald besteht seit dem 6. Dezember 1993 infolge der Kreisgebietsreform im Land Brandenburg. Er setzt sich im Wesentlichen aus den vormaligen Altkreisen Königs Wusterhausen, Luckau und Lübben zusammen.

Mit einer Fläche von 2.261 km² erstreckt sich der Landkreis Dahme-Spreewald von der Berliner Stadtgrenze im Norden bis zum Spreewald im Süden.

Per 30. September 2005 leben im Landkreis Dahme-Spreewald 161.677 Einwohner, das entspricht 72 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 Region nahe Berlin auf. Dort wird im engeren Verflechtungsraum mit 209 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 entgegen dem allgemeinen Landestrend gering um 958 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 3-1 Bevölkerungsentwicklung LDS

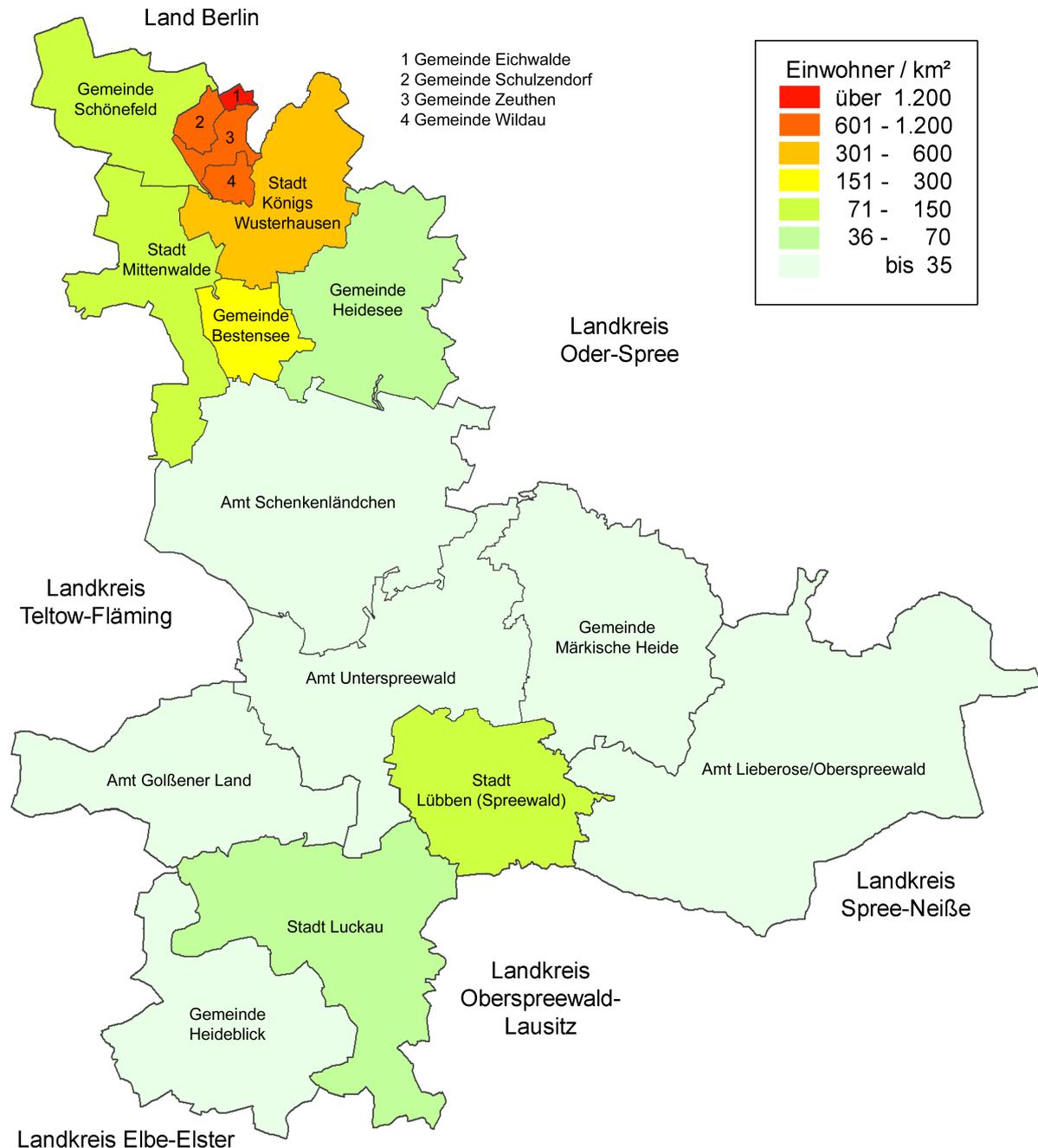


Die Einwohnerzahlen und ihre Veränderungen in den verschiedenen Ämtern, Städten und Gemeinden gegenüber dem Vorjahr werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 3-1 Einwohnerverteilung

Amt, Gemeinde, Stadt	Fläche km ²	Einwohner	Einwohner/km ²
engerer Verflechtungsraum			
Bestensee	37,8	6.644 ↗	176
Eichwalde	2,8	6.001 ↗	2.145
Heidensee	134,8	7.013 →	52
Königs Wusterhausen	95,8	33.049 ↗	345
Mittenwalde	98,5	8.661 →	88
Schönefeld	81,6	12.074 ↗	148
Schulzendorf	9,1	7.435 ↗	818
Wildau	9,1	9.519 ↗	1.047
Zeuthen	12,7	10.191 ↗	805
äußerer Entwicklungsraum			
Golßener Land	166,2	4.894 ↘	29
Heideblick	165,3	4.332 ↘	26
Lieberose/Oberspreewald	410,9	8.279 ↘	20
Lübben	119,9	14.669 →	122
Luckau	206,4	10.627 →	51
Märkische Heide	210,1	4.750 →	23
Schenkenländchen	287,4	8.487 ↗	30
Unterspreewald	212,9	5.052 →	24

Grafik 3-2 Einwohnerverteilung



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, Heideseen, Schönefeld, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen an.

Der Landkreis Dahme-Spreewald ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Durch den Landkreis führen in Nord-Süd-Richtung die Bundesautobahn BAB 13 (Berlin-

Dresden), in Ost-West-Richtung die Bundesautobahnen BAB 10 (südlicher Berliner Ring) und BAB 12 (Berlin-Frankfurt (Oder)). Zahlreiche Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sorgen für gute Verkehrsverbindungen im Kreisgebiet.

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

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

Viele sehenswerte Naturlandschaften 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 2005 nach dem Antragsgeschehen gegenüber dem Jahr 2004 deutlich verringert. Die Bauordnungsbehörde erteilte insgesamt 2.173 Baugenehmigungen, inklusive 37 Bauanzeigen und 212 Vorbescheiden zu Bauvoranfragen. Die Rohbausumme von insgesamt 107,1 Millionen € liegt mit 37,7 Millionen € um ca. 26 % deutlich unter dem Vorjahresergebnis.

Tabelle 3-2

Baugeschehen

	2001	2002	2003	2004	2005
Baugenehmigungen	3.114	3.094	3.531	2.817	2.173
davon Bauanzeigen	46	60	47	50	37
davon Vorbescheide zu Bauvoranfragen	266	336	254	227	212
Rohbausumme Mio. €	101,7	139,4	112,3	144,8	107,1

3.2. Wirtschaftliche Entwicklung

Bereits heute ist der seit längerem prognostizierte demographische Wandel spürbar, wobei insbesondere junge Arbeitssuchende die Berlin fernen und schon jetzt extrem dünn besiedelten Randregionen Brandenburgs 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 Ende des Jahres 2005 im Bereich Königs Wusterhausen bei 11,3 %, in Luckau bei 14,2 % und in Lübben bei 16,2 %. Die Arbeitslosenquote im Land Brandenburg betrug im selben Zeitraum 16,7 % (Bundesrepublik Deutschland: 11,1 %).

Arbeitsplätze in der industriellen Produktion sind im Landkreis Dahme-Spreewald nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Handwerksbetriebe stellen die lokale Versorgung sicher.

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 und am 16. März 2006 vom Bundesverwaltungsgericht in Leipzig unter Auflagen genehmigten Ausbau des Flughafens Berlin-Brandenburg International BBI in Schönefeld mit der Zielsetzung der Inbetriebnahme 2011. Die Passagierkapazität konnte in den letzten Jahren deutlich erhöht werden. Nicht zuletzt deshalb ruhen die regionalen wirtschaftlichen Erwartungen auf dem weiteren Ausbau der Kompetenzen im Bereich Luft- und Raumfahrt, Logistik und Dienstleistung sowie Touristik.

Die landschaftlich reizvollen Südregionen des Landkreises werden wirtschaftlich durch Landwirtschaft und Tourismus geprägt. In der Landwirtschaft hat die Nahrungsmittelproduktion Vorrang. Im Landkreis Dahme-Spreewald gibt es insgesamt 512 Landwirtschaftsbetriebe. Neben 143 Haupterwerbsbetrieben arbeiten 287 Nebenerwerbsbetriebe, 20 Agrargenossenschaften, 28 GmbH und 26 GbR, sowie 8 sonstige Gesellschaften.

3.3. Städtebauliche Sanierung

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

Tabelle 3-3 Sanierungsgebiete

Kommune	Sanierungsgebiet	Verfahren	Zonale Ermittlung 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	×	-
Stadt Luckau	Altstadt Luckau	vereinfachtes	-	-
Stadt Mittenwalde	Stadtkern	förmliches	-	-
Amt Schenkenländchen	Stadtkern Teupitz	förmliches	-	-
Gemeinde Wildau	Schwartzkopff-Siedlung	förmliches	-	-

„×“ = ermittelt, „-“ = nicht ermittelt

Der Anfangswert entspricht dem sanierungsunbeeinflussten Bodenwert. Werterhöhungen, die auf die Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen sind, blei-

ben unberücksichtigt. Der Endwert stellt den Bodenwert unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung des Gebietes am Ende der Sanierung dar.

3.4. Stadtumbau

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Luckau sind sieben Flächen mit Rückbauobjekten gekennzeichnet, die über das Stadtgebiet verteilt sind. Weitere Stadtumbaugebiete sind im Landkreis Dahme-Spreewald nicht ausgewiesen.

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.

4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage des Grundstücksmarktberichtes stellen alle bis 15. Februar 2006 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) wurden 408 Verträge (14 %) von der Auswertung ausgenommen. In diesen Rahmen fallen auch 95 Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) und dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG).

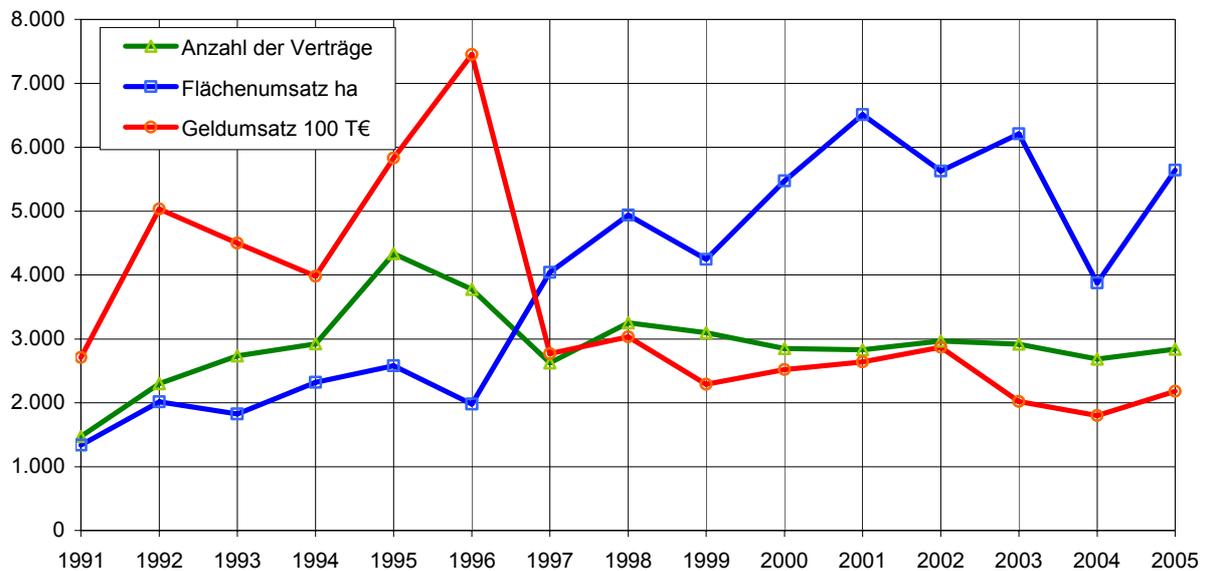
Im Jahr 2005 ist im Landkreis Dahme-Spreewald wieder ein regeres Kaufgeschehen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Anzahl der registrierten Kaufverträge stieg um 7 % zum Vergleichszeitraum 2004 bei einem um 45 % höheren Flächenumsatz und einem um 21 % gestiegenen Geldumsatz.

Tabelle 4-1 Gesamtmarkt

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1996	3.777 ↓	1.979 ↓	745 ↑
1997	2.622 ↓	4.038 ↑	277 ↓
1998	3.251 ↑	4.936 ↑	303 ↗
1999	3.099 ↘	4.242 ↓	229 ↓
2000	2.846 ↘	5.473 ↑	252 ↑
2001	2.829 ↗	6.509 ↑	264 ↗
2002	2.966 ↗	5.626 ↓	287 ↗
2003	2.930 ↗	6.246 ↑	204 ↓
2004	2.684 ↘	3.876 ↓	180 ↓
2005	2.836 ↗	5.678 ↑	219 ↑

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

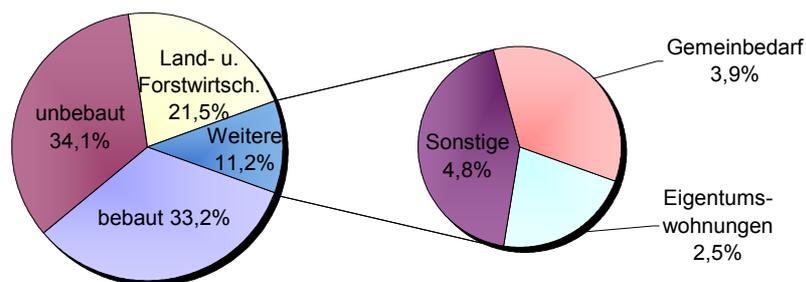
Grafik 4-1 Marktgeschehen



4.1. Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr wurden durch die Geschäftsstelle 2.836 Kaufverträge ausgewertet und in die Kaufpreissammlung übernommen. Gegenüber dem Vorjahr waren das 151 Verträge (6 %) mehr.

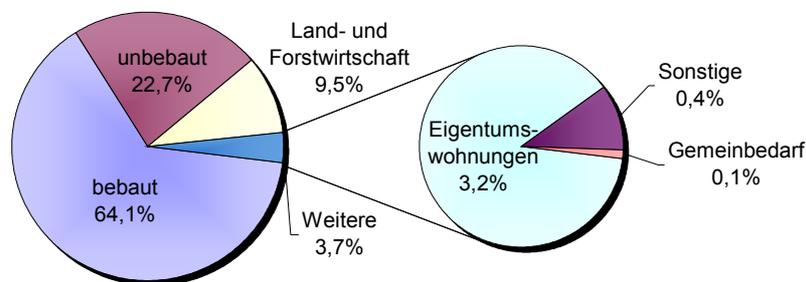
Grafik 4-2 Anteil der Grundstücksarten am Gesamtmarkt Anzahl der Kauffälle



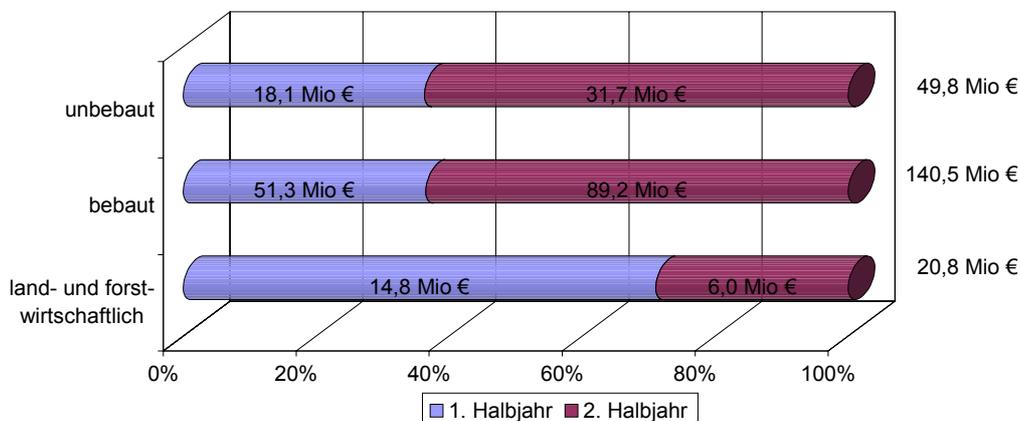
4.2. Geldumsatz

Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 39 Millionen €. Am gesamten Geldumsatz ist allein der engere Verflechtungsraum mit 169 Millionen € (77 %; 2004: 81 %) beteiligt.

Grafik 4-3 Geldumsatz der Teilmärkte am Gesamtmarkt



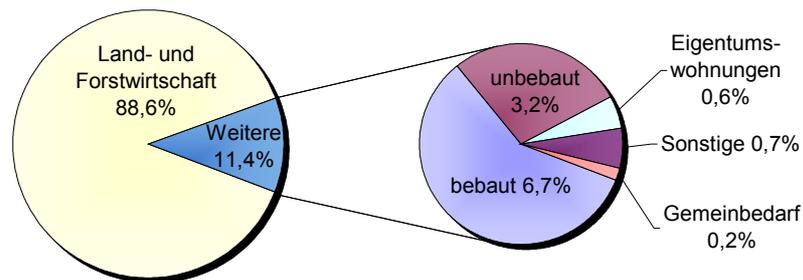
Grafik 4-4 Halbjahresumsätze Geld



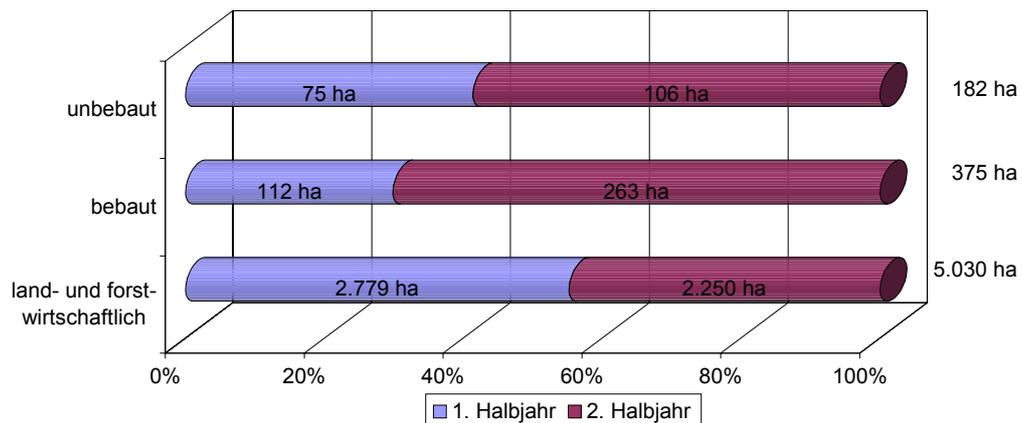
4.3. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 46 % und basiert hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die einen Anteil von 89 % des Gesamtumsatzes ausmachen. Allein 80 % des Gesamtflächenumsatzes sind im äußeren Entwicklungsraum zu verzeichnen.

Grafik 4-5 Flächenumsatz der Teilmärkte am Gesamtmarkt



Grafik 4-6 Halbjahresumsätze Fläche im Vergleich



4.4. Regionale Umsatzverteilung

Die regionale Verteilung der Kauffälle verdeutlicht die Marktschwerpunkte bezüglich der Umsatzzahlen.

Tabelle 4-2 Regionale Verteilung der Kauffälle

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
engerer Verflechtungsraum			
Bestensee	113 ↑	40 ↓	5 →
Eichwalde	56 ↓	6 ↓	7 →
Heidensee	197 ↑	363 ↑	7 ↑
Königs Wusterhausen	440 ↑	272 ↑	36 ↓
Mittenwalde	165 ↑	151 ↑	16 ↑
Schönefeld	268 ↑	234 ↓	55 ↓
Schulzendorf	110 →	14 ↑	11 ↑
Wildau	107 ↑	58 ↑	11 ↑
Zeuthen	164 ↑	21 ↓	21 ↑
äußerer Entwicklungsraum			
Golßener Land	114 ↑	343 ↑	5 ↑
Heideblick	100 ↓	632 ↑	2 ↑
Lieberose/Oberspreewald	238 →	1.576 ↑	7 ↑
Lübben (Spreewald)	147 ↑	218 ↑	11 ↑
Luckau	185 ↑	516 ↑	11 ↑
Märkische Heide	94 ↑	341 ↑	2 →
Schenkenländchen	209 ↓	619 ↘	11 ↑
Unterspreewald	129 ↓	274 ↓	2 ↓
Gesamt	2.836 ↑	5.678 ↑	219 ↑

4.5. Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss liegen für das Geschäftsjahr 2005 103 Gerichtsbeschlüsse über abgeschlossene Zwangsversteigerungen vor. Diese werden durch die Amtsgerichte Luckenwalde, Lübben und Guben zur Kaufpreissammlung übergeben. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die Anzahl der durchgeführten Zwangsversteigerungen um 64 % deutlich angestiegen. Der Flächenumsatz im Rahmen von Zwangsversteigerungen beträgt 92,5 ha bei einem umgesetzten Geldvolumen von 11 Millionen €.

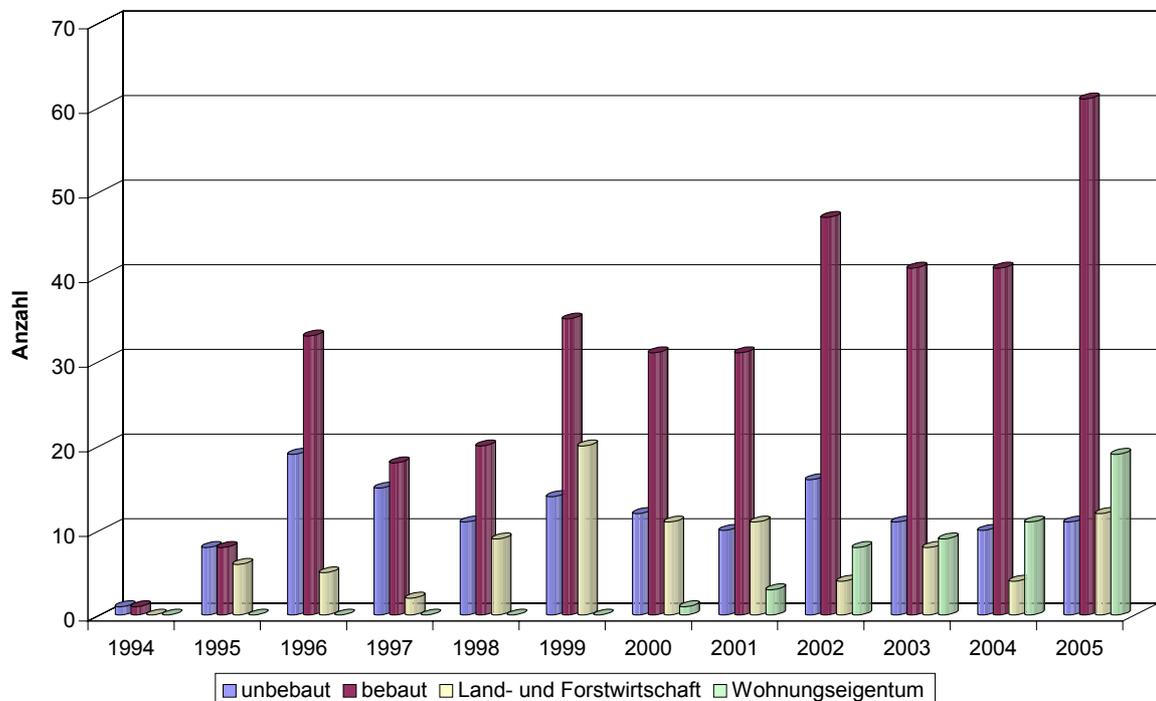
Ein Rückschluss, wie sich die Anzahl schwebender, nicht abgeschlossener Verfahren entwickelt, kann daraus nicht abgeleitet werden. Ebenso ist eine Einschätzung des notwendigen Zeitaufwandes bis zum endgültigen Verfahrensabschluss aus den vorliegenden Daten nicht möglich.

Seit 2004 werden durch den Gutachterausschuss die Verhältnisse zwischen Zuschlagswert (Bargebot durch den Erwerber) und dem im Zwangsversteigerungsverfahren festgesetzten Verkehrswert der Immobilie ermittelt und in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 4-3 Zwangsversteigerungen

Jahr	Gesamtanzahl	Grundstücksart											
		unbebaut			bebaut			land- u. forstwirtschaftl. Flächen			Wohnungseigentum		
		Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %
2002	75	16	-	-	47	-	-	4	-	-	8	-	-
2003	69	11	-	-	41	-	-	8	-	-	9	-	-
2004	66	10	50 - 109	74	41	13 - 111	55	4	-	-	11	29 - 85	56
2005	103	11	36 - 180	72	61	2 - 249	70	12	11 - 415	109	19	5 - 89	44

Grafik 4-7 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

Dieses Kapitel beinhaltet Aussagen zu Verkäufen der Entwicklungsstufen Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land in verschiedenen Erschließungszuständen für die Teilmärkte Wohnen, Gewerbe, Erholung und andere.

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

In der nachfolgenden Tabelle ist der Flächen- und Geldumsatz dieses Teilmarktes in der Entwicklung der Jahre 1996 bis 2005 dargestellt.

Tabelle 5-1 Gesamtumsatz Bauland

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1996	631 ↓	204,5	71,0 ↓
1997	538 ↓	152,7	49,3 ↓
1998	731 ↑	579,3	63,7 ↑
1999	753 ↗	168,9	45,7 ↓
2000	653 ↓	343,0	61,9 ↑
2001	668 →	240,0	51,5 ↓
2002	879 ↑	241,8	75,0 ↑
2003	925 ↗	115,4	39,9 ↓
2004	877 ↘	133,4	39,1 →
2005	943 ↗	181,6	49,8 ↑

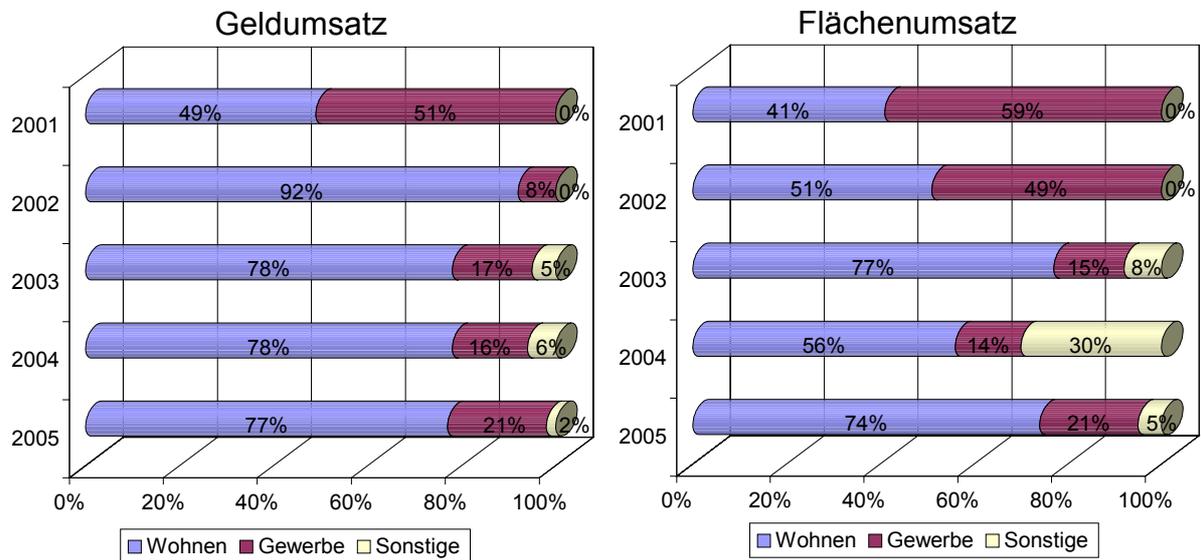
Dem Gutachterausschuss wurden im Jahr 2005 insgesamt 943 Kaufverträge zu unbebauten Grundstücken übersandt; das sind 66 Verträge (8 %) mehr als im Vorjahr. Der Geldumsatz erhöhte sich im zurückliegenden Jahr deutlich um 10,7 Millionen €, das entspricht einer Steigerung von 27 % gegenüber 2004.

Annähernd wie im Vorjahr wurden 71 % aller Kauffälle im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen. Die Verkäufe im engeren Verflechtungsraum repräsentieren darüber hinaus 77 % des Flächenumsatzes und ähnlich wie in den Vorjahren 89 % des Gesamtgeldumsatzes der unbebauten Bauflächen.

113 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 5-1 Unbebaute Bauflächen



Der Grundstücksmarkt unbebauter Baugrundstücke im Landkreis Dahme-Spreewald wird durch die Verkäufe für Wohnbaugrundstücke geprägt.

5.2. Individueller Wohnungsbau

Der individuelle Wohnungsbau als marktprägendes Segment im Landkreis wird bestimmt durch den privaten Grundstücksverkehr. Verkäufer dieser Flächen sind mit ca. 72 % Privatpersonen. Die Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau durch Gemeinden haben sich im Jahr 2005 gegenüber dem Vorjahr halbiert und umfassten ca. 6 % der Verkäufe. Erworben wurden Flächen für den individuellen Wohnungsbau in 97 % der Fälle durch Privatpersonen.

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 dieser Verkäufe, vor allem im engeren Verflechtungsraum, zeigt, dass bei nahezu allen Grundstücken, die im Innenbereich einer Ortslage liegen (Beurteilung nach § 34 BauGB), die bisher vorherrschende Nutzung als Wochenendgrundstück aufgegeben und eine zulässige Nutzung als Wohnbaugrundstück realisiert wird. Eine Weiterführung der Nutzung derartig hochwertiger Grundstücke im Innenbereich als Wochenendgrundstück ist die Ausnahme. Durch das seit mehreren Jahren vorhandene, große Angebot an Baugrundstücken ergeben

sich bei Kauffällen mit Abrissobjekten Kaufpreise, die im Mittel ca. 10 % unter dem Bodenrichtwert für entsprechendes baureifes Land liegen. Bei der Ableitung der Bodenrichtwerte wurden die von den Freilegungsaufwendungen bereinigten Kaufpreise berücksichtigt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Käufer Einschränkungen der sofortigen Bebaubarkeit eines Grundstückes mit signifikanten Minderungen im Kaufpreis geltend machen. Deutliche Minderungen im Kaufpreis ergeben sich beispielsweise bei Objekten, die durch Baumbestand einschließlich Wald im Sinne des Brandenburgischen Waldgesetzes (LWaldG) gekennzeichnet sind. Für die Nutzung des Grundstücks als Bauland ist in diesen Fällen eine Freilegung erforderlich.

Die regionale Verteilung des Verkaufsgeschehens der baureifen Wohnbaugrundstücke im Landkreis Dahme-Spreewald in den zurückliegenden drei Jahren stellt sich wie folgt dar.

Tabelle 5-2 Regionale Verteilung baureifer Grundstücke

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz ha			Geldumsatz T€		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
engerer Verflechtungsraum									
Bestensee	32	25	23	2,5	2,1	1,7	1.493	1.135	864
Eichwalde	24	17	13	1,9	1,4	0,9	1.436	1.068	638
Heidensee	30	21	19	3,4	2,4	2,3	959	558	532
Königs Wusterhausen	134	131	149	11,8	12,8	11,6	6.288	6.683	6.743
Mittenwalde	33	16	22	2,6	1,2	1,5	972	553	680
Schönefeld	29	39	66	2,2	3,1	4,6	2.774	3.230	4.898
Schulzendorf	56	48	36	5,2	4,3	3,0	2.948	2.573	1.885
Wildau	22	49	41	1,7	3,3	2,8	1.108	2.187	1.932
Zeuthen	60	34	53	4,6	2,8	4,1	3.736	2.326	3.316
äußerer Entwicklungsraum									
Golßener Land	1	3	5	0,1	0,4	0,4	20	67	52
Heideblick	3	3	2	0,2	1,3	0,1	24	20	18
Lieberose/Oberspreewald	9	8	6	1,1	0,8	0,7	105	102	102
Lübben (Spreewald)	21	29	33	1,5	2,5	2,5	885	1.081	1.108
Luckau	10	11	8	0,9	0,9	0,8	126	176	125
Märkische Heide	4	1	5	0,7	0,1	0,5	91	19	73
Schenkenländchen	24	15	13	2,7	2,0	1,1	930	830	491
Unterspreewald	8	5	7	0,8	0,6	0,6	83	45	110

Die Verteilung spiegelt die ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im engeren Verflechtungsraum wider. Schwerpunkt der Nachfrage war, wie in den Vorjahren die Stadt Königs Wusterhausen. Im Bereich des Amtes Schönefeld konzentriert sich die Nachfrage wesentlich auf den Ortsteil Großziethen, der als Wohn-

standort vor allem für Käufer aus den benachbarten Stadtbezirken von Berlin von Interesse ist.

Im äußeren Entwicklungsraum bewegt sich die Nachfrage auf niedrigem Niveau. Wie auch in den Vorjahren stellt die Kreisstadt Lübben (ohne Ortsteile) eine Ausnahme dar, in welcher der Grundstücksmarkt deutlich abgehoben vom restlichen Umland in Anzahl und Umsatz baureifer Wohnbaugrundstücke agierte.

Die Umsatzentwicklung baureifer Wohnbaugrundstücke ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Tabelle 5-3 Wohnbauflächen baureif

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1997	279 -	22,1	12,4 -
1998	121 ↓	8,4	4,8 ↓
1999	430 ↑	46,5	28,4 ↑
2000	292 ↓	26,4	14,7 ↓
2001	314 ↗	27,0	15,7 ↗
2002	576 ↑	49,6	27,4 ↑
2003	500 ↓	43,7	23,4 ↓
2004	491 →	44,7	23,9 →
2005	501 →	39,4	23,6 →

Aufgrund der fortschreitenden Realisierung kommunaler Erschließungsanlagen in den zurückliegenden Jahren ist das Angebot an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken in den meisten Gemeinden deutlich gestiegen.

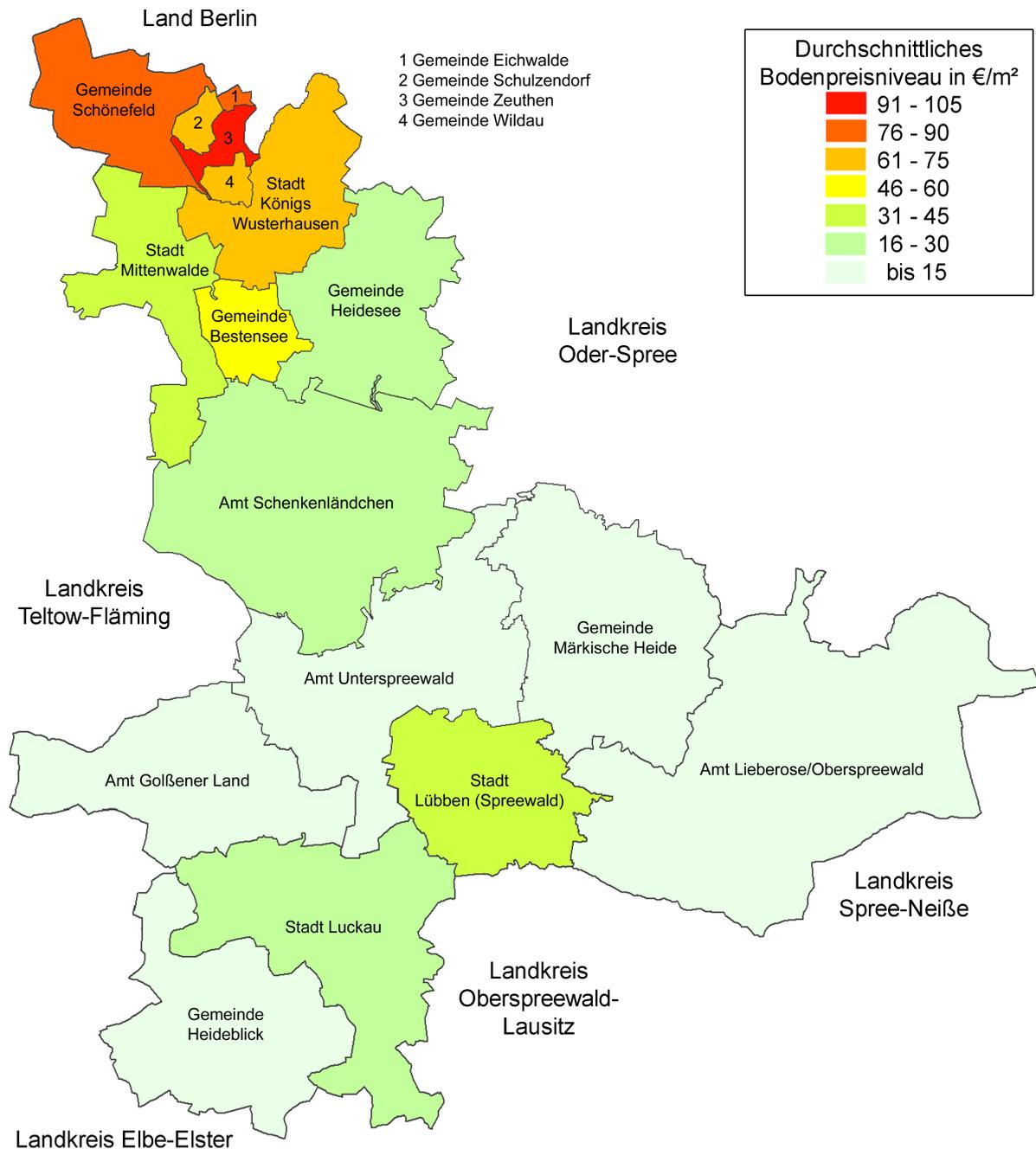
Die Anzahl der auf dem Markt zur Verfügung stehenden baureifen Flächen für den individuellen Wohnungsbau übersteigt die Nachfrage.

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 engen Verflechtungsraum zu Berlin und dem äußeren Entwicklungsraum. Eine Ausnahme im äußeren Entwicklungsraum stellt dabei die Kreisstadt Lübben dar.

Grafik 5-2 Übersicht des durchschnittlichen Bodenpreisniveaus der Ämter und Gemeinden im Landkreis Dahme-Spreewald



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 Jahrhundert 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 als Baugrundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser angeboten.

Im Ergebnis der Auswertung aller Verkäufe von Grundstücken zwischen 500 und 1.600 m² stellt sich ein Bauplatz in der jeweiligen Region wie folgt dar.

Tabelle 5-4 Durchschnittlicher Bauplatz

Region	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt m ²	Durchschnitt €/m ²
engerer Verflechtungsraum	344	800	66
Lübben	27	800	45
äußerer Entwicklungsraum ohne Lübben	38	980	23

Das Bodenrichtwertniveau des äußeren Entwicklungsraumes liegt im Gesamtdurchschnitt deutlich unter dem hier ermittelten Durchschnittspreis. Das Hauptgewicht des Kaufgeschehens dieser Region wird neben den Verkäufen in den Städten Lübben und Luckau auch durch Verkäufe von Uferlagen und höherwertigen Stadtlagen im Amt Schenkenländchen begründet, die deutlich über dem allgemeinen Niveau des äußeren Entwicklungsraums liegen.

Grundsätzlich erzielen kleinere Grundstücke, vor allem im engeren Verflechtungsraum, deutlich höhere Grundstückspreise als Grundstücke oberhalb der ortsüblichen Richtwertgrößen. In die folgende Analyse wurden nur Verkäufe von Baugrundstücken mit einer Größe zwischen 150 und 500 m² einbezogen. Im äußeren Entwicklungsraum waren bei kleinen Baugrundstücken nur wenig auswertbare Verträge zu verzeichnen, die keine weitere Analyse erlauben.

Tabelle 5-5 Verkäufe kleiner Wohnbaugrundstücke

Region	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt m ²	Durchschnitt €/m ²
engerer Verflechtungsraum	66	410	86

Für weitere Teilräume des Landkreises liegt für den Berichtszeitraum kein ausreichendes Zahlenmaterial zur Verfügung, um eine derartige Analyse vorzunehmen. Insgesamt zeigt sich seit mehreren Jahren vor allem im engeren Verflechtungsraum ein Trend zum kleineren Grundstück. Baugrundstücke über 1.000 m² lassen sich regelmäßig schlechter vermarkten als kleinere Grundstücke.

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 verzichten die Gemeinden häufig aus finanziellen oder städtebaulichen Gründen auf eine verbindliche Bauleitplanung, die eine Verdichtung im Innenbereich erlauben würde oder sie sind durch landesplanerische Rahmenbedingungen in ihren Gestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt. Andererseits ist das Angebot an unbebauten Baugrundstücken im Hinblick auf die Nachfrage in vielen Gemeinden ausreichend bis reichlich. Einige Gemeinden genehmigen deshalb die Bildung von so genannten Hammergrundstücken. Diese Grundstücke ermögli-

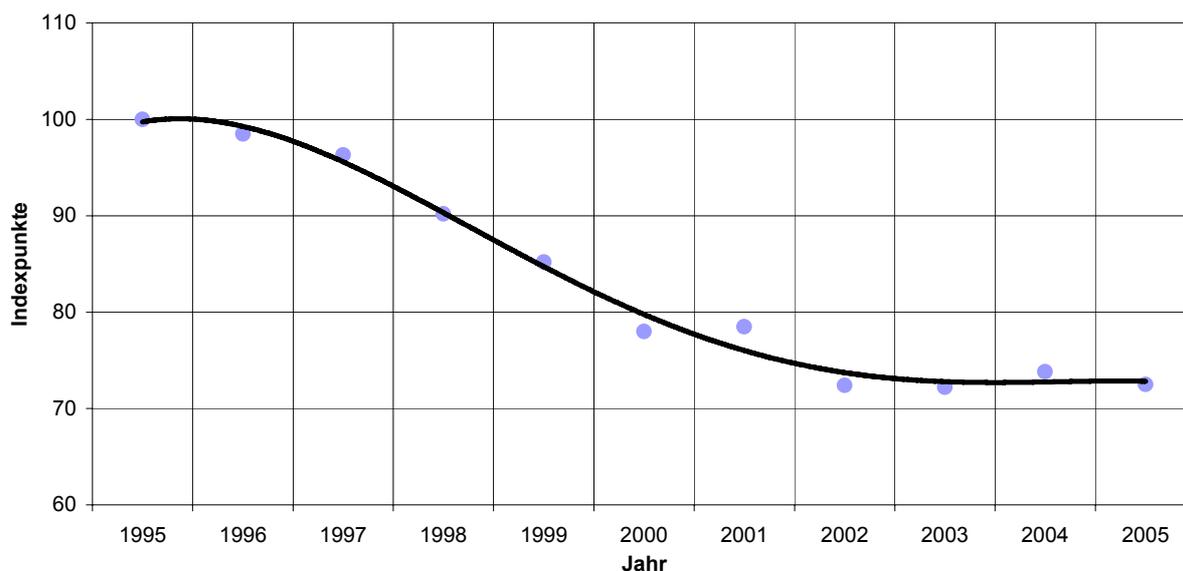
chen zwar die Zerlegung übergroßer Baugrundstücke in Teilflächen, sind aber bauplanerisch und bodenschutzpolitisch stark umstritten.

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 ein Polynom gewählt.

Der Stichprobenumfang für diese Indexreihe basiert auf 2.257 Kauffällen aus dem Auswertzeitraum 1995 bis 2005. 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.

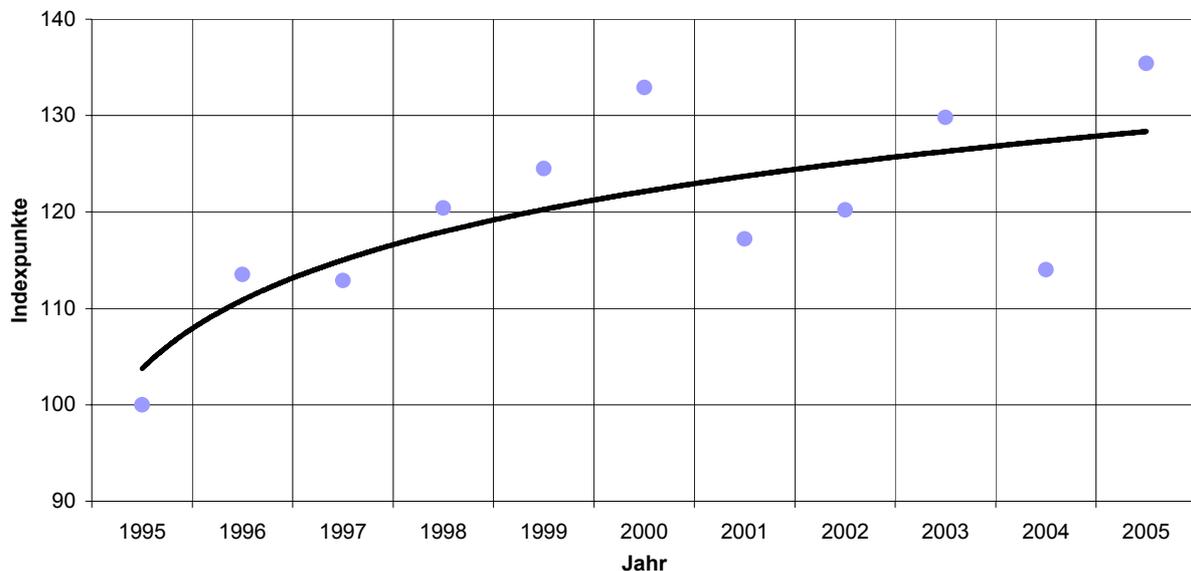
Grafik 5-3 Engerer Verflechtungsraum



Der drastische Preisverfall der Wohnbauflächen (fast 30 %), der von Mitte der neunziger Jahre bis zum Anfang unseres Jahrzehnts innerhalb des engeren Verflechtungsraumes registriert wurde, ist gestoppt. Der Grundstücksmarkt im engeren Verflechtungsraum hat sich insgesamt stabilisiert. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass es innerhalb des engeren Verflechtungsraumes durchaus gegenläufige Wertentwicklungen gibt. Diese Entwicklungen werden in den nächsten Jahren genauer zu beobachten und zu untersuchen sein.

Die Indexreihe des äußeren Entwicklungsraumes basiert auf 691 Verkaufsfällen selbstständig nutzbarer Wohnbauflächen zwischen 150 und 1.500 m². Die übrigen Selektionskriterien entsprechen denen im engeren Verflechtungsraum.

Grafik 5-4 Äußerer Entwicklungsraum



Der langfristige Trend der letzten zehn Jahre ist nach der oben abgebildeten Funktion leicht steigend. Aufgrund der wenigen Verkaufsfälle und eines sehr heterogenen Preisniveaus innerhalb des äußeren Entwicklungsraumes ist der Bodenpreisindex über die letzten zehn Jahre 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 langjährig ermittelten durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 m² als Ausgangsgröße fortgeschrieben.

Dazu wurden alle geeigneten Kaufverträge der Jahrgänge 2002 bis 2005 des engeren Verflechtungsraumes in Bodenrichtwertzonen zwischen 40 und 135 €/m² für individuelles Wohnen (1.185 Kauffälle) ausgewertet. Unberücksichtigt blieben dabei differenzierte Unterteilungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Kauffälle in Uferlagen und für stark verdichtete Bebauung (Wohnparks).

Tabelle 5-6 Umrechnungskoeffizienten

Fläche m ²	Umrechnungskoeffizient
350	1,24
400	1,20
450	1,17
500	1,14
550	1,11
600	1,08
650	1,06
700	1,04
750	1,02
800	1,00
850	0,98
900	0,97
950	0,95
1.000	0,93
1.050	0,92
1.100	0,91
1.150	0,89
1.200	0,88
1.250	0,87
1.300	0,86
1.350	0,85
1.400	0,84
1.450	0,83
1.500	0,82
1.550	0,81
1.600	0,80

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

Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert bei 600 m² = 50 €/m²

gesucht: Bodenwert bei 1.000 m²

Umrechnungskoeffizient für 600 m² = 1,08

Umrechnungskoeffizient für 1.000 m² = 0,93

Bodenwert bei 1.000 m²:

$$\frac{0,93}{1,08} \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{43,06 \text{ €/m}^2}}$$

Die Umrechnungskoeffizienten beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Flächengrößen. Fortschreibungen über die angegebene Flächenspanne hinaus sind auf der Grundlage des zur Verfügung stehenden Datenmaterials als nicht signifikant zu betrachten.

5.2.4. Ufergrundstücke

Die Topographie des Landkreises Dahme-Spreewald ist zu etwa 4 %, das entspricht 92 km², durch Wasserflächen geprägt. Uferlagen am Dahme-Spree-Gewässernetz bieten dem Erwerber eine Anbindung über Wasserstraßen in weite Teile des Landes. Grundstücke in direkter Lage zu einem Binnengewässer werden verstärkt am Grundstücksmarkt nachgefragt. 105 Verträge wurden in 2005 auf diesem Teilmarkt registriert. Den größten Anteil nehmen bebaute Grundstücke, insbesondere bebaute Wohngrundstücke ein. Vereinzelt lassen sich aus den Kaufverträgen detaillierte Rückschlüsse auf das Preisniveau für Grundstücke in direkter Uferlage ableiten. Die erzielten Preise der letzten drei Jahre werden in der nachfolgenden Tabelle aufge-

schlüsselt. Auch in Auswertung des Jahres 2005 gilt, ein allgemeingültiger Maßstab zur Bewertung dieser Grundstücke kann aufgrund individueller Eigenschaften und Besonderheiten nicht abgeleitet werden. Es ist davon auszugehen, dass zum Teil Liebhaberpreise für Uferobjekte gezahlt werden.

Tabelle 5-7 Ufergrundstücke 2003 - 2005

Grundstücksart	Nutzung	Bodenrichtwert (BRW) €/m ²	Anzahl der Kauffälle	Spanne, Durchschnitt % vom BRW	Durchschnittliche Grundstücksgröße* m ²
unbebaut	Wohnen	≤ 50	25	52 bis 325 Ø 148	1.840
unbebaut	Wohnen	> 50	29	69 bis 393 Ø 142	1.250
bebaut	Wohnen	≤ 70	7	83 bis 134 Ø 111	1.730
bebaut	Erholung	≤ 50	4	73 bis 367 Ø 153	1.070

* 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.

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.

5.3. Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke

5.3.1 Geschosswohnungsbau

Der Landkreis Dahme-Spreewald weist nur in einzelnen Gemeinden des engeren Verflechtungsraums und in den Städten Lübben und Luckau Baugebiete mit Geschosswohnungsbau auf. Eklatante Leerstandsprobleme sind nicht bekannt, so dass nur in Einzelfällen Stadtumbaumaßnahmen in der Form maßvollen Rückbaus erfolgen.

Nach der Analyse der vorliegenden Kaufverträge konnten seit mehreren Jahren keine Verkäufe für unbebaute Grundstücke ausgewertet werden, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind. Inwieweit die Ursachen hierfür durch eine mangelnde Nachfrage nach Mietwohnungen oder den ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet sind, konnte nicht eruiert werden.

5.3.2 Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Bei Wohn- und Geschäftsgrundstücken werden Grundstücke betrachtet, die sich in den Geschäftslagen der Städte bzw. der Gemeinden des engeren Verflechtungsraumes sowie Lübben und Luckau befinden, deren Bebauung regelmäßig Ladenlokale im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss vorsieht. In diesem Marktsegment sind in den meisten Gemeinden nur Einzelverkäufe zu verzeichnen. Eine Ausnahme bildet die Neubebauung des Lübbener Marktplatzes.

5.4. Gewerbliche Bauflächen

Der Markt für baureife unbebaute Gewerbegrundstücke als Spiegel der wirtschaftlichen Potenz im Landkreis enthält Verkäufe für geschäftliche Nutzung mit den Schwerpunkten in Handwerk und Dienstleistung. Kauffälle für den Neubau von Standorten im produzierenden Gewerbe konnten nicht verzeichnet werden.

Tabelle 5-8

Baureifes Land: Gewerbefläche

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1997	17 -	11,1	2,6 -
1998	31 ↑	12,7	1,7 ↓
1999	30 ↘	19,6	2,8 ↑
2000	17 ↓	16,2	4,3 ↑
2001	24 ↑	14,7	8,3 ↑
2002	29 ↑	7,0	4,2 ↓
2003	23 ↓	8,6	2,9 ↓
2004	16 ↓	7,0	4,3 ↑
2005	23 ↑	4,5	1,7 ↓

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 1996 bis 2005 und der prozentuale Anteil an den unbebauten Flächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5-9 Bauerwartungsland und Rohbauland

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €	Geldumsatz % unbebaute Baufläche
1996	140 ↘	89,4	30,3 ↓	42,7
1997	107 ↓	89,9	16,9 ↓	34,3
1998	73 ↓	432,3	26,3 ↑	46,0
1999	52 ↓	42,8	7,0 ↓	15,3
2000	59 ↑	246,0	34,5 ↑	57,2
2001	50 ↓	147,0	22,4 ↓	43,5
2002	86 ↑	131,6	34,8 ↑	47,1
2003	45 ↓	12,8	3,7 ↓	9,3
2004	45 →	41,4	3,5 ↘	9,0
2005	38 ↓	14,5	7,0 ↑	14,2

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

Tabelle 5-10 Bauerwartungsland und Rohbauland: Wohn- und Gewerbeflächen

Jahr	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
1996	124 ↑	16 ↓	70,4	19,0	26,5 ↓	3,8 ↓
1997	94 ↓	13 ↓	85,3	4,6	16,3 ↓	0,7 ↓
1998	51 ↓	23 ↑	36,4	395,9	22,0 ↑	4,3 ↑
1999	45 ↓	7 ↓	30,4	12,4	6,6 ↓	0,4 ↓
2000	32 ↓	27 ↑	84,3	161,7	28,4 ↑	6,1 ↑
2001	20 ↓	30 ↑	32,0	115,0	5,1 ↓	17,3 ↑
2002	60 ↑	26 ↓	49,1	82,5	30,5 ↑	4,3 ↓
2003	32 ↓	7 ↓	8,5	3,5	1,8 ↓	1,8 ↓
2004	43 ↑	1 ↓	40,7	0,5	3,3 ↑	0,2 ↓
2005	36 ↓	1 →	5,8	8,4	1,7 ↓	5,4 ↑

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

Die Ausweisung und Genehmigung neuer Bebauungsplangebiete erfolgt in den Gemeinden des engeren Verflechtungsraumes überwiegend für Wohngebiete. Im äußeren Entwicklungsraum liegt der Schwerpunkt der Bauleitplanung bei Bebauungsplänen für Sondergebiete, die der Erholung dienen.

5.6. Sonstiges Bauland

5.6.1. Regenerative Energien

In den Jahren 2001 bis 2005 wurden 47 Kauffälle von Flächen für Windkraftanlagen erfasst. Im Jahr 2005 wurden nur vier Kauffälle mit einer Gesamtfläche von rund 13 ha zur Errichtung von Windkraftanlagen registriert. Die Preise bewegten sich zwischen 0,60 und 4,00 €/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 drei Kauffällen blieb der Teilmarkt der Ver- und Entsorgungsgrundstücke 2005 wiederum auf niedrigem Niveau. Gehandelt wurden Flächen für eine Kläranlage, für ein Schöpfwerk und eine Trinkwasserbrunnenanlage. Die Preisspanne der Kauffälle bewegte sich zwischen 0,15 und 8,00 €/m² bei einem Durchschnittswert für die letzten drei Jahre von rund 2,60 €/m².

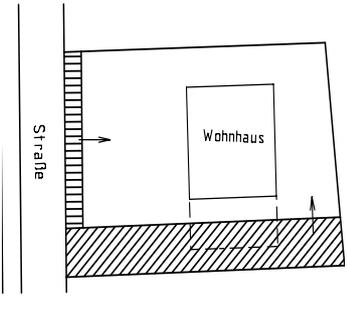
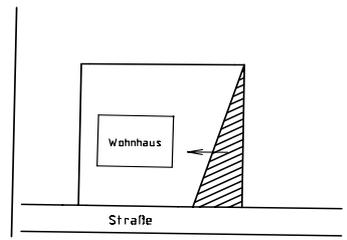
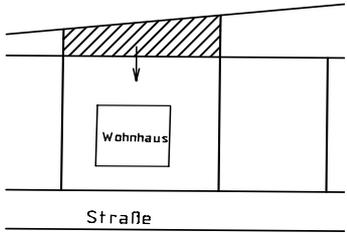
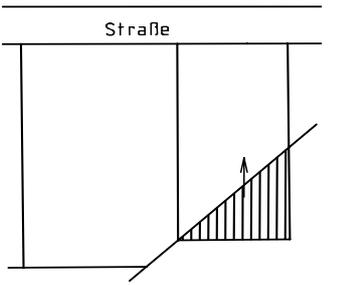
5.6.3. Arrondierungsflächen

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 2005 konnten 93 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 2005 zusammengefasst.

Tabelle 5-11

Arrondierungsflächen

Art der unselbstständigen Teilfläche	Flächenspanne m ² , Anzahl der Kaufverträge	Preisspanne, Durchschnitt % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
baurechtlich notwendige Flächen bzw. zur baurechtlichen Erweiterung	≤ 100 72	21 - 179 Ø 91	
	> 100 - 700 73	13 - 176 Ø 82	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	≤ 100 25	5 - 157 Ø 85	
	> 100 - 1.000 52	8 - 160 Ø 77	
Garten- und Hinterland	≤ 100 27	7 - 179 Ø 51	
	> 100 - 1.000 72	4 - 110 Ø 39	
Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	> 80 - 1.000 14	3 - 53 Ø 14	
Arrondierung zu unbebauten Grundstücken*			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern	≤ 250 12	25 - 150 Ø 74	

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	20 - 500 23	24 - 199 Ø 101	

* 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 Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete ausgewertet. Die überwiegende Anzahl der Verkäufe waren im äußeren Entwicklungsraum zu verzeichnen, beispielsweise in den Sondergebieten Erholung rund um den Schwielochsee, den Neuendorfer See oder den Bornsdorfer See.

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

Tabelle 5-12 Gesamtumsatz Erholungsflächen

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2004	47	5,8	0,9
2005	87	40,7	2,7

Die Käufer dieser Flächen sind ausschließlich Privatpersonen.

Nach einer Extremwertbereinigung ergibt sich für den äußeren Entwicklungsraum ein durchschnittlicher Kaufpreis von 15 €/m² bei einer Spanne von 7 bis 25 €/m². (Stichprobe enthält keine Uferlagen und umfasst 48 Kauffälle).

Bei allen Verträgen dieser Auswertung handelt es sich um Grundstücke, auf denen Nutzer Wochenendhäuser oder sonstige der Erholung dienende Gebäude auf fremden Grund und Boden errichtet haben. Die Kauffälle dienen der 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 im nördlichen Kreisgebiet werden durchschnittlich 72 % des Bodenrichtwertes für Bauland gezahlt. Die Spanne beträgt 5 % bis 147 % im Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland.

Im Gegensatz zum nördlichen Kreisgebiet sind im südlichen Kreisgebiet verstärkt Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung (SOE) ausgewiesen.

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 zu erwerben oder 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.

18 Erbbaurechtsverträge für unbebaute Grundstücke liegen aus dem Jahr 2005 zur Auswertung vor.

5.7.1. Wohnbauflächen

Unter Anwendung des Erbbaurechts werden nur vereinzelt Baugrundstücke übertragen. Im Auswertzeitraum konnten vier Verträge hinsichtlich des Erbbauzinssatzes ausgewertet werden. Die realisierten Erbbauzinssätze betragen 4,5 % und bleiben gegenüber den Vorjahren weitestgehend konstant.

5.7.2. Sondergebiete Erholung

Vereinzelt werden Erbbaurechtsverträge für Erholungsflächen registriert. Die Auswertung der vorliegenden sieben Erbbaurechtsverträge ergibt einen Erbbauzinssatz von 6,0 %.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

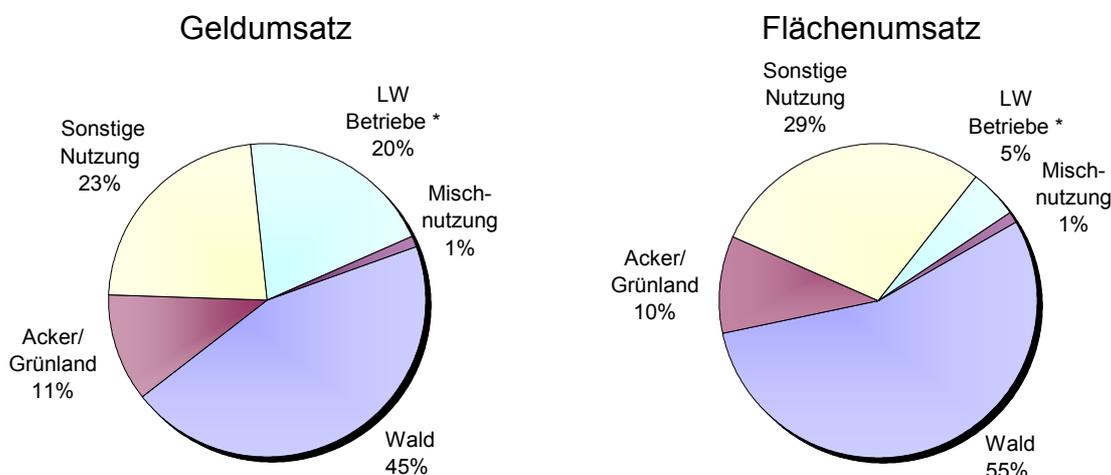
6.1. Allgemeines

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

Im Jahr 2005 ist der Flächenumsatz mit 89 % am Gesamtflächenverkauf prägend wie im Vorjahr und ist gegenüber dem Vorjahr um rund 1.900 ha gestiegen. Der registrierte Geldumsatz von 21 Millionen € mit einem Umsatzanteil von 9,5 % am Gesamtmarkt wird stark beeinflusst durch Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen zu wesentlich höheren Preisen für Infrastrukturvorhaben, die zum Teil der Erweiterung des Flughafens Berlin-Brandenburg International BBI dienen.

Die für eine landwirtschaftliche Nutzung veräußerten Flächen erzielen einen Umsatz von ca. 9,4 Millionen €. Das Marktgeschehen konnte für Flächen in den Nutzungsarten Acker, Grünland und Wald explizit ausgewertet werden. Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf rein land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Grafik 6-1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen



* LW Betriebe = Landwirtschaftsbetriebe

Landwirtschaftsbetriebe sind ganze Höfe mit oder ohne Wohn- und Betriebsgebäude, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

6.2. Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1. Preisniveau

37 Kauffälle nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) und dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) sowie 71 Kauffälle unter besonderen Vertragsbedingungen finden für die folgende Tabelle keine Berücksichtigung.

Tabelle 6-1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Jahr Region	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €	Durchschnitt €/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

Jahr Region	Anzahl der Verträge	Flächen- umsatz ha	Geld- umsatz Mio. €	Durchschnitt €/m ²	Preisspanne €/m ²
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
2005	533	4.866	9,4	0,19	
Lübben und Luckau	377	3.621	7,2	0,20	0,01 - 0,35
Königs Wusterhausen	156	1.245	2,2	0,18	0,02 - 1,00

6.2.2. Preisentwicklung

Wesentliche Preisänderungen bei Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen sind nicht zu registrieren. Die Veränderungen bewegen sich im Bereich weniger Cent/m².

6.2.3. Gartenland

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

In der nördlichen Kreisregion wurden in der Mehrzahl der Verkäufe von privaten Grün- und Gartenflächen Preise von 1,10 bis 15,00 €/m² registriert. Der Durchschnittspreis lag bei rund 5,50 €/m² ohne Berücksichtigung von einzelnen Sonderfällen. Im südlichen Kreisgebiet liegt der Durchschnittspreis für Grün- und Gartenflächen bei rund 2,35 €/m². Dieser resultiert aus Preisen einer Verkaufsspanne von 0,20 bis 7,00 €/m².

Verkäufe von Flächen für Dauerkleingärten wurden 2005 nur in einem Fall zu 1,00 €/m² registriert.

Neun Käufe von Obstbauflächen im Zeitraum seit 2000 wurden im südlichen Kreisgebiet in einer Preisspanne von 0,10 und 0,52 €/m² bei einem Durchschnitt von rund 0,25 €/m² registriert.

6.2.4. Höfe und Betriebsflächen

Zukäufe von Grund und Boden zu landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden durch Landwirtschaftsbetriebe oder Agrargenossenschaften, bei denen davon auszugehen ist, dass sie weiter als solche genutzt werden sollen, wurden seit 2003 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 u. a. durch seine landschaftliche und verkehrliche Lage, Funktion und oder Nähe zu Siedlungsgebieten und Möglichkeiten zur außerlandwirtschaftlichen Nutzung. Dazu zählen unter anderem hofnahe Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

In Auswertung der Kaufpreissammlung wurden diesem Marktsegment 42 Kauffälle zugeordnet mit einer Kaufpreisspanne zwischen 0,18 und 2,33 €/m² bei einem Durchschnittswert von rund 0,75 €/m².

Außerhalb der hier ausgewerteten Kauffälle, vollzogen sich in diesem Teilmarkt namhafte Umsätze, die aus den Ankäufen für ein geplantes Infrastrukturprojekt herühren.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1. Straßenflächen

Alle Flächen, die weitestgehend mit dem Erhalt bzw. Ausbau des kommunalen, regionalen und überregionalen Straßenverkehrsnetzes im Zusammenhang stehen, sind hier enthalten. Insgesamt 130 Kauffälle konnten im Berichtsjahr einer Auswertung zugeführt werden. Kauffälle nach Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG) wurden in sieben Fällen registriert.

Bei der Auswertung der Kauffälle wird nach der Herkunft der anzukaufenden Fläche und ihrer künftigen Zweckbindung unterschieden. Ausschlaggebend bei der Preisgestaltung ist die ursprüngliche planungsrechtliche Einordnung der anzukaufenden Fläche. Hohe Preise werden insbesondere für zuvor privat genutzte Baulandflächen gezahlt, welche zum Ausbau eines Verkehrsweges benötigt werden. Die vereinbarten Kaufpreise bewegen sich hier 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.

Den Kaufverträgen ist grundsätzlich nicht zu entnehmen, ob der gezahlte Kaufpreis weitere Ausgleichszahlungen - Nebenentschädigungen - einschließt oder ob sich der ermittelte Quadratmeterpreis ausschließlich auf den Grund und Boden bezieht.

Damit können die nachfolgend tabellarisch aufgeführten Werte nur einen Überblick über das Kaufgeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald ermöglichen. Es wurde kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Größe der anzukaufenden Fläche und dem Preis festgestellt.

Tabelle 7-1 Flächen für den Autobahnausbau - Neuerwerb 2005

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
12	70 - 39.000	0,20 - 3,23 Ø 0,92	land- und forstwirtschaftliche Flächen, begünstigtes Agrarland

Tabelle 7-2 Flächen für den Autobahnausbau - Rückständiger Grunderwerb 2005

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
5	300 - 13.000	0,10 Ø 0,10	land- und forstwirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-3 Flächen für Bundes- und Landesstraßenausbau - Neuerwerb 2005

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
3	10 - 6.600	2,00 - 87,00 Ø 80,00	innerörtliches Bauland

Tabelle 7-4 Flächen für überörtlichen Radwegeausbau 2005

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
8	1 - 450	0,10 - 2,56 Ø 1,55	land- und forstwirtschaftliche Flächen

7.1.1. Kommunale Straßenflächen

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. Auch hier gilt, hohe Preise auf Bodenrichtwertniveau, werden für zuvor privat genutzte Baulandflächen gezahlt. Als Käufer tritt ausschließlich die Kommune auf.

Tabelle 7-5 Kommunale Straßenflächen 2005

Region	Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
engerer Verflechtungsraum	32	5 - 7.000	0,20 - 80,00 Ø 12,79
äußerer Entwicklungsraum	21	1 - 8.000	0,14 - 13,00 Ø 4,21

7.1.2. Privatwege

Verkäufe privater Wege und Straßen wurden im Jahr 2005 in 23 Fällen registriert. Die gezahlten Preise bewegen sich zwischen 0,20 bis 124,84 €/m². Der Durchschnittswert liegt bei 18,80 €/m².

7.2. Flächen für Naturschutz und Ökologie

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

Im Berichtsjahr 2005 wurden 28 Kauffälle erfasst, wogegen in den Jahren 2001 bis 2004 nur 15 Kaufverträge dieser Art registriert wurden. Es handelt sich dabei um Flächen im äußeren Entwicklungsraum, welche dem Naturschutz bzw. dem Landschaftsschutz gewidmet sind. Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 0,08 und 0,14 €/m². Der Durchschnittspreis wurde mit rund 0,10 €/m² ermittelt. Der Flächenumsatz lag bei 73 ha.

7.3. Abbauland

Im Jahr 2005 sind keine Kauffälle von Flächen zur Kies- und Sandgewinnung zur Auswertung gelangt. 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. Sportanlagen

In Auswertung der zehn Kaufverträge zwischen 2003 und 2005 (zwei Kauffälle im Berichtsjahr) wurden Flächen für sportliche Nutzungen zu Kaufpreisen zwischen 0,20 bis 5,00 €/m² erworben. Hinzu kommt ein Kauffall in Uferlage im engeren Verflechtungsraum zum Baulandpreis.

7.5. Öffentliche Grünflächen

Zehn Kaufverträge von Flächen für öffentliche Grünanlagen wurden für den Zeitraum ab 2003 (drei Kauffälle im Berichtsjahr) ausgewertet. Dabei wurden Kaufpreise zwischen 0,05 bis 26,00 €/m² bei einem Durchschnittswert von 4,15 €/m² gezahlt. Die Kaufpreise außerhalb von Stadtlagen und Wohnparks lagen bei durchschnittlich 0,90 €/m².

Weiterhin wurden sechs Kauffälle für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit einer Fläche von rund 3,5 ha erfasst, welche zu durchschnittlich 1,20 €/m² gehandelt wurden.

Sonstige Baulandflächen für den Gemeinbedarf (Friedhofserweiterungen, Löschteich u. ä. Nutzungen) wurden von den Gemeinden bei sechs Kauffällen seit 2003 bei Preisspannen zwischen 0,34 und 8,00 €/m² zu durchschnittlich 3,25 €/m² erworben.

7.6. Wasserflächen

Fünf Verkäufe von Gräben innerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen wurden im Berichtsjahr in einer Preisspanne von 0,05 bis 0,10 €/m² bei einem Durchschnitt von 0,07 €/m² gehandelt.

Teiche und Seen, die zum Teil auch bewirtschaftet werden, wurden in einer Preisspanne von 0,18 bis 1,00 €/m² gehandelt. Das Mittel der Kaufpreise lag bei 0,45 €/m².

7.7. Unland, Ödland und Brachland

Die in 2004 und 2005 registrierten 33 Kauffälle (Berichtsjahr 20 Kauffälle) von Unland, Ödland und Brachland weisen bei einer Preisspanne von 0,02 bis 0,65 €/m² einen Durchschnittswert von 0,15 €/m² auf.

7.8. Lagerplätze

Nach § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gehören Lagerplätze zu den baulichen Anlagen. Lagerplätze mit mehr als 200 m² Grundfläche sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (§ 55 (10) BbgBO). Im Außenbereich besteht die Genehmigungspflicht auch unter 200 m² Grundfläche.

An dieser Stelle werden Flächen im Außenbereich (ohne Aufbauten) betrachtet, die als Lager genutzt werden oder genutzt werden sollen.

Für den Zeitraum von 2000 bis 2005 wurden acht Verkäufe (Berichtsjahr zwei Kauffälle) von Lagerplätzen in Abhängigkeit von Lage und Befestigung in einer Preisspanne von 0,27 bis 9,90 €/m² bei einem Durchschnitt von 3,60 €/m² gehandelt.

8. Bebaute Grundstücke

8.1. Allgemeines

Die für den Berichtszeitraum ausgewerteten Zahlen verdeutlichen, dass sich der 2004 festgestellte Abwärtstrend in den Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke 2005 nicht fortsetzt. Deutliche Zuwächse wurden beim Geldumsatz mit 55 % und beim Flächenumsatz mit 40 % festgestellt. Die Anzahl der abgeschlossenen Verträge erhöhte sich um 114 Verträge, das entspricht einer Steigerung von 14 %.

72 % der abgeschlossenen Verträge auf diesem Teilmarkt beinhalten den Eigentümerwechsel einer Wohnimmobilie und dokumentieren die Attraktivität des Landkreises Dahme-Spreewald als Wohnstandort. Ebenfalls verstärkt nachgefragt, gemessen an der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge, sind Erholungsgrundstücke, welche jedoch beim Geld- und Flächenumsatz mit je 3 und 4 % eine untergeordnete

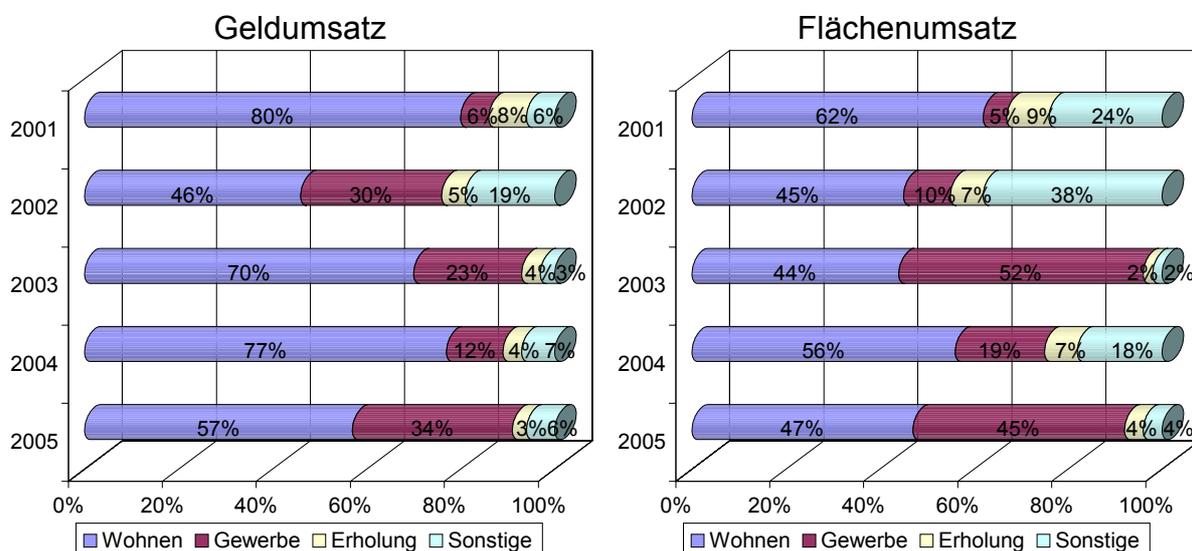
Rolle einnehmen. Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke schließt den Umsatz bebauter Gewerbegrundstücke und sonstiger Objekte ein.

Tabelle 8-1 Bebaute Grundstücke

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1996	1.625 ↓	316,3 ↓	411,5 ↑
1997	1.379 ↓	465,7 ↑	162,0 ↓
1998	1.558 ↑	505,3 ↗	168,5 ↗
1999	1.607 ↗	567,1 ↑	159,5 ↘
2000	1.357 ↓	605,7 ↗	169,5 ↗
2001	1.236 ↘	413,9 ↓	182,7 ↗
2002	1.321 ↗	593,0 ↑	195,3 ↗
2003	1.060 ↓	1.201,8 ↑	140,5 ↓
2004	802 ↓	267,8 ↓	90,6 ↓
2005	916 ↑	375,1 ↑	140,5 ↑

Die Nutzung der Grundstücke verteilt sich wie folgt:

Grafik 8-1 Bebaute Grundstücke



8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1. Preisniveau

Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern werden auf dem Immobilienmarkt im Verhältnis zu anderen Grundstücksarten stärker nachgefragt. Insgesamt 427 Objekte, 46 mehr als im Vorjahr, wechselten den Eigentümer. Davon konnten 322 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 Berlin nahen Gemeinden wie Schönefeld, Eichwalde und Zeuthen erzielt.

Der Geldumsatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurde mit 46,3 Millionen € und damit 16 % mehr als im Vorjahr registriert. Der Flächenumsatz beläuft sich auf 89,9 ha.

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

Tabelle 8-2 Kaufpreise nach Baualtersklassen und ausgewählten Regionen

	Verkäufe 2005 *	Baujahr *	Baujahr *	Baujahr *
	insgesamt	bis 1948	1949 - 1989	ab 1990
engerer Verflechtungsraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	136.000	116.000	117.000	207.000
Kaufpreisspanne T€	11 - 750	11 - 280	75 - 220	67 - 750
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	990	1.020	970	750
Anzahl	190	66	10	49
äußerer Entwicklungsraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	79.000	70.000	94.000	144.000
Kaufpreisspanne T€	10 - 245	10 - 180	40 - 148	81 - 245
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.150	1.270	1.160	890
Anzahl	83	26	14	13
Gemeinde Eichwalde				
durchschnittlicher Kaufpreis €	154.000	142.000	-	-
Kaufpreisspanne T€	91 - 270	91 - 200	-	-
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.220	1.220	-	-
Anzahl	10	9	-	-
Stadt Königs Wusterhausen				
durchschnittlicher Kaufpreis €	120.000	102.000	-	196.000
Kaufpreisspanne T€	21 - 400	28 - 215	-	110 - 400
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	980	1.280	-	850
Anzahl	50	9	-	12
Stadt Lübben				
durchschnittlicher Kaufpreis €	126.000	86.000	-	167.000
Kaufpreisspanne T€	52 - 240	52 - 120	-	123 - 240
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	910	1.050	-	590
Anzahl	8	2	-	3

	Verkäufe 2005 * insgesamt	Baujahr * bis 1948	Baujahr * 1949 - 1989	Baujahr * ab 1990
Stadt Luckau				
durchschnittlicher Kaufpreis €	103.000	67.000	-	140.000
Kaufpreisspanne T€	31 - 220	33 - 117	-	97 - 160
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.110	1.190	-	930
Anzahl	17	3	-	5
Gemeinde Schönefeld				
durchschnittlicher Kaufpreis €	228.000	-	-	340.000
Kaufpreisspanne T€	130 - 400	-	-	245 - 400
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.040	-	-	780
Anzahl	8	-	-	3
Gemeinde Schulzendorf				
durchschnittlicher Kaufpreis €	110.000	102.000	139.000	169.000
Kaufpreisspanne T€	40 - 200	40 - 175	130 - 148	130 - 200
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	900	890	950	1.070
Anzahl	30	24	2	3
Gemeinde Wildau				
durchschnittlicher Kaufpreis €	115.000	102.000	-	-
Kaufpreisspanne T€	55 - 218	90 - 114	-	-
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.070	780	-	-
Anzahl	5	2	-	-
Gemeinde Zeuthen				
durchschnittlicher Kaufpreis €	194.000	152.000	124.000	190.000
Kaufpreisspanne T€	75 - 750	72 - 280	85 - 220	165 - 750
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	850	1.000	890	920
Anzahl	31	14	5	11

* Die Objektauswahl ist beschränkt auf Grundstücke mit einer Größe bis 2.500 m².

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

Tabelle 8-3 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Region	Durchschnittliche WF m ²	Preisspanne €/m ² WF	Durchschnitt €/m ² WF	
1997	engerer Verflechtungsraum	-	1.200 - 1.900	1.600	↓
	äußerer Entwicklungsraum	-	600 - 1.300	900	↓
1998	engerer Verflechtungsraum	-	600 - 2.500	1.400	↓
	äußerer Entwicklungsraum	-	300 - 1.800	900	→
1999	engerer Verflechtungsraum	-	1.500 - 2.000	1.700	↑
	äußerer Entwicklungsraum	-	800 - 1.100	1.000	↑
2000	engerer Verflechtungsraum	-	300 - 3.200	1.300	↓
	äußerer Entwicklungsraum	-	300 - 1.400	900	↓
2001	engerer Verflechtungsraum	-	300 - 2.600	1.200	↘
	äußerer Entwicklungsraum	-	400 - 1.400	900	→
2002	engerer Verflechtungsraum	-	250 - 2.900	1.600	↑
	äußerer Entwicklungsraum	-	300 - 1.600	480	↓
2003	engerer Verflechtungsraum	-	850 - 2.750	1.550	↘
	äußerer Entwicklungsraum	-	130 - 1.500	600	↑
2004	engerer Verflechtungsraum	104	500 - 2.900	1.200	↓
	äußerer Entwicklungsraum	117	190 - 1.250	700	↑
2005	engerer Verflechtungsraum	123	570 - 3.200	1.250	↗
	äußerer Entwicklungsraum	120	390 - 1.440	800	↑

WF = Wohnfläche

8.2.2. Preisentwicklung

Die Auswertung des Teilmarktes für Ein- und Zweifamilienhäuser weist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Preisstabilisierung mit Aufwärtstrend hinsichtlich der gezahlten Preise für das erworbene Objekt auf, so dass hier das Preisniveau von 2003 wieder erreicht wird. Im engeren Verflechtungsraum stieg der Durchschnittspreis für ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Verhältnis zum Vorjahreszeitraum um 9 %. Ein deutlich höherer Preiszuwachs ist im äußeren Entwicklungsraum mit 16 % zu verzeichnen.

8.2.3. Marktanpassungsfaktoren

Dem Gutachterausschuss stehen für den Grundstücksmarktbericht 2005 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

2005 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 - 2004: | 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 |
|---|-------------|

Die ausgewiesenen Faktoren zur Ableitung des Verkehrswertes sind auf die Summe der Sachwerte (Boden- und Bauwerte) anzuwenden.

8.2.4. 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, Doppelhaushälften 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 2005 vier Verkaufsfälle auswertbar.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze lagen für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zwischen 1,8 und 5,6 %. Das Mittel lag bei 3,5 %.

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 Ertragserwartung zu würdigen.

Im Land Brandenburg wurde von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Arbeitskreis Liegenschaftszinssätze gegründet. In dem Arbeitskreis wurden Rahmenbedingungen zur einheitlichen Liegenschaftszinsermittlung (Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) erarbeitet. Die zu den entsprechenden Kauffällen ermittelten Liegenschaftszinssätze werden zentral beim Arbeitskreis gesammelt. Sobald genügend auswertbare Kauffälle vorliegen, sollen für Landkreis übergreifende Regionalen Liegenschaftszinssätze ermittelt werden.

8.3. 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 2005 der Hauptumsatz an Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert. Insgesamt 136 Verträge wurden einer Auswertung zugeführt. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Anstieg hinsichtlich der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 16 % zu verzeichnen. Der Geldumsatz beträgt 19,8 Millionen € und damit 11 % mehr als im Vorjahr. Der Flächenumsatz wurde mit 7,0 ha ermittelt.

8.3.1. Preisniveau

Das Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird wesentlich durch die Objektlage bestimmt. In den verschiedenen Wohnparks innerhalb des engeren Verflechtungsraums lässt sich ein uneinheitliches Preisniveau konstatieren. Wie auch in den Vorjahren gilt, Wohnparks an der Stadtgrenze zu Berlin werden durch Kaufinteressenten stärker nachgefragt. Der Markt reagiert an diesen Standorten mit höheren Preisen als in infrastrukturell weniger entwickelten Gebieten. Kontinuierlich hohe Preise werden nach wie vor in attraktiven Lagen am Zeuthener See realisiert.

Die für 2005 ausgewerteten Objekte weisen eine Wohnflächenspanne von 90 bis 162 m² auf. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 120 m².

8.3.2. 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 8-4

Gemarkung Deutsch Wusterhausen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	Kaufpreismittel €
2001	2 ↑	318 ↑	184 - 221	202.600 ↑
2002	16 ↑	248 ↓	122 - 276	191.700 ↘
2003	10 ↓	238 ↘	139 - 200	163.700 ↓
2004	9 ↘	230 ↘	110 - 173	140.000 ↓
2005	15 ↑	280 ↑	80 - 200	134.000 ↘

Tabelle 8-5

Gemarkung Großziethen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	Kaufpreismittel €
2001	37 ↑	236 ↗	156 - 227	189.900 ↘
2002	33 ↓	218 ↘	150 - 213	189.600 →
2003	61 ↑	300 ↑	150 - 290	202.400 ↗
2004	33 ↓	316 ↗	130 - 269	203.600 →
2005	41 ↑	326 ↗	135 - 282	204.800 →

Tabelle 8-6

Gemarkung Ragow

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T €	Kaufpreismittel €
2001	8 ↑	201 ↓	121 - 199	148.800 ↘
2002	8 →	202 →	118 - 162	142.000 ↘
2003	5 ↓	173 ↓	100 - 131	113.800 ↓
2004	3 ↓	200 ↑	106 - 130	118.700 ↗
2005	6 ↑	224 ↑	90 - 250	126.000 ↗

Tabelle 8-7

Gemarkung Zeesen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T €	Kaufpreismittel €
2001	4 ↓	256 ↘	153 - 159	154.600 ↗
2002	4 →	230 ↓	130 - 179	151.600 →
2003	2 ↓	187 ↓	118 - 125	121.300 ↓
2004	2 →	211 ↑	119 - 129	124.000 →
2005	5 ↑	399 ↑	115 - 190	146.600 ↑

Tabelle 8-8 Gemarkung Zeuthen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T €	Kaufpreismittel €
2001	2 ↓	361 ↗	304 - 322	313.000 ↗
2002	2 →	370 →	250 - 274	261.800 ↓
2003	7 ↑	369 →	234 - 321	268.500 →
2004	5 ↓	384 ↗	226 - 280	253.500 ↘
2005	6 ↑	428 ↑	198 - 255	224.000 ↓

In Auswertung der Kauffälle für nach 1990 erbaute Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich die Wohnflächenpreise gemäß nachfolgender Aufstellung.

Tabelle 8-9 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Region	Durchschnittliche WF m ²	Preisspanne €/m ² WF	Durchschnitt €/m ² WF
2004	engerer Verflechtungsraum	120	700 - 3.040	1.660
	äußerer Entwicklungsraum	-	-	-
2005	engerer Verflechtungsraum	120	610 - 2.580	1.590 ↘
	äußerer Entwicklungsraum	-	-	-

WF = Wohnfläche

8.4. Wohnungseigentum

Bei Wohnungseigentum handelt es sich um Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an Grundstück und Gebäude. Im Geschäftsjahr 2005 ist der Teilmarkt Eigentumswohnungen im Vergleich zu den Vorjahren stabil auf niedrigem Umsatzniveau. Insgesamt 68 Verträge wurden einer Auswertung zugeführt, das sind 8 Verträge (13 %) mehr als im Vorjahr. Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen im Landkreis Dahme-Spreewald liegt bei 7,1 Millionen €, das entspricht einem Zuwachs von 6 %. Bei der Betrachtung des Teilmarktes wird deutlich, dass ein zunehmender Anteil der Umsätze aus Zwangsversteigerungen resultiert. Lag der Anteil der Versteigerungen in 2004 noch bei 18 %, ist er 2005 auf 28 % angestiegen.

Das Interesse der Käufer konzentriert sich im Wesentlichen auf Standorte im Berlin nahen Raum. 88 % der abgeschlossenen Verträge sind im engeren Verflechtungsraum, 12 % der Verträge im äußeren Entwicklungsraum registriert.

8.4.1. Preisniveau

Aufgrund der nur sehr gering zur Verfügung stehenden Datenbasis im Teilmarkt der Eigentumswohnungen, ist eine gefestigte Aussage zum Preisniveau auch für das Geschäftsjahr 2005 nur eingeschränkt möglich. Die Wohnflächenpreise für nach 1990 errichtete Objekte variieren je nach Ausstattungsgrad und Lage. Im Auswertzeitraum wurden Preise zwischen 915,- €/m² Wohnfläche bis 2.000,- €/m² Wohnflä-

che registriert. Das Kaufpreismittel liegt bei ca. 1.550 €/m²/Wohnfläche. Die durchschnittliche Wohnfläche für Wohnungseigentum beträgt 85 m². Preise im oberen Preissegment wurden im Jahr 2005 wiederholt für Wohnungseigentum an Reihenhäusern erzielt.

Anhand der zur Auswertung vorliegenden Verträge ist kein Rückschluss möglich, ob der Erwerb der Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder Vermietung erfolgt. Gesicherte Erkenntnisse, ob es sich bei den veräußerten Eigentumswohnungen um Erstverkäufe bzw. Weiterveräußerungen handelt und eine daraus resultierende Ableitung zur Preisentwicklung, liegen nicht vor.

Die regionale Verteilung der gezahlten Wohnflächenpreise ist nachfolgend dargestellt.

8.4.2. Preisentwicklung

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

Tabelle 8-10 Neu errichtetes Wohnungseigentum nach 1990

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*
	2005	1	126	1.900*
Königs Wusterhausen	2005	2	82 - 100	915 - 2.000*
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
	2005	2	49 - 60	1.416 - 1.558
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
	2005	1	70	1.743*
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
	2005	2	83 - 107	1.495 - 1.927

WF = Wohnfläche, * Doppel- und Reihenhäuser

Tabelle 8-11 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

8.5. Teileigentum

Unter Teileigentum versteht man Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes, welche nicht zu Wohnzwecken dienen (z.B. Büroräume, Geschäfte).

Auswertbare Umsätze an Teileigentum sind im Geschäftsjahr 2005 nicht registriert. Auch in den vergangenen Geschäftsjahren konnte keine nennenswerte Bewegung auf diesem Grundstücksteilmarkt verzeichnet werden.

8.6. Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser gehören auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Dahme-Spreewald zu den eher wenig nachgefragten Objekten. Der Umsatz beschränkt sich auf 41 Objekte mit einem Geldumsatz von 7,2 Millionen € und einem Flächenumsatz von 10,0 ha. Wie auch in den vergangenen Jahren gilt, Größe, Preis und Gebäudeeigenschaften der einzelnen Objekte gestalten sich auf sehr unterschiedlichem Niveau.

8.6.1. Preisniveau

Tabelle 8-12 Mehrfamilienhäuser nach Baualtersklassen

Kreisgebiet	Verkäufe 2005	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
durchschnittlicher Kaufpreis €	138.000	134.000	-	-
Kaufpreisspanne T€	15 - 500	23 - 400	-	-
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	2.660	1.300	-	-
Anzahl	31	13	-	-

8.6.2. Liegenschaftszinssatz

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes waren unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2003 bis 2005 fünf Verkaufsfälle auswertbar.

Spanne: 3,1 bis 7,9 %

Durchschnitt: 6,1 %

8.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Auf dem Teilmarkt der geschäftlich genutzten Immobilien konnte ein erneuter Umsatzanstieg auf niedrigem Niveau registriert werden. Es wurden 40 Objekte, das sind 13 mehr als im Vorjahr, umgesetzt. Der Geldumsatz liegt bei 20,8 Millionen €, der Flächenumsatz erreichte 17,1 ha.

8.7.1. Preisniveau

Wie in den vergangenen Jahren auch, ist eine Einschätzung dieses Teilmarktes aufgrund der relativ wenigen auswertbaren Verkäufe (31 Verträge) und der damit einhergehenden großen Preisspanne bei diesen Objekten nur eingeschränkt möglich. Der Höchstpreis auf diesem Teilmarkt wurde im Jahr 2005 im äußeren Entwicklungsraum mit rund 6,0 Millionen € für ein Einzelobjekt erfasst. Die nachfolgende Tabelle kann nur einen groben Überblick über das Marktgeschehen auf diesem Teilmarkt ermöglichen.

Tabelle 8-13

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

	Verkäufe 2005	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
engerer Verflechtungsraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	306.000	172.000	-	339.000
Kaufpreisspanne T€	20 - 2.000	90 - 320	-	180 - 590
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	2.000	2.800	-	1.080
Anzahl	16	4	-	4
äußerer Entwicklungsraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	623.000	41.000	-	-
Kaufpreisspanne T€	12 - 6.400	12 - 70	-	-
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	6.800	1.500	-	-
Anzahl	11	4	-	-

8.8. Gewerbe- und Industrieobjekte

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

Mit 18 auswertbaren Verkäufen ist dieser Teilmarkt gering frequentiert. Der Geldumsatz wurde mit 3,7 Millionen €, der Flächenumsatz mit 62,8 ha festgestellt.

8.9. Erholungsobjekte

Verstärkte Nachfrage, mit 109 Verträgen, besteht im Landkreis Dahme-Spreewald nach wie vor an Grundstücken, welche der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen.

Im Jahr 2005 konnte, gemessen an der Anzahl der abgeschlossenen Verträge, ein leichter Anstieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (92 Verträge) in diesem Marktsegment verzeichnet werden. Der Geldumsatz ist mit 4,8 Millionen € bei einem Flächenumsatz von 15,2 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.

8.10. Sonstige bebaute Objekte

Dieses Marktsegment umfasst 28 Kauffälle für die unterschiedlichsten Objekte. Zum Beispiel Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Garagengebäude, Gebäude für Freizeitwecke oder auch Gebäude, welche sozialen Zwecken dienen.

Der Geldumsatz beträgt 7,3 Millionen €, der Flächenumsatz wurde mit 11,3 ha festgestellt.

9. Bodenrichtwerte

9.1. Gesetzlicher Auftrag

Die Bodenrichtwerte im Landkreis Dahme-Spreewald sind gemäß § 193 und § 196 BauGB sowie § 11 GAV durch den Gutachterausschuss in der Sitzung vom 27. Januar 2006 zum Stichtag 1. Januar 2006 ermittelt 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 ortsüblich erschlossen und erschließungsbeitragsfrei sind. In bestimmten Fällen ist zu erwarten, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch im Ganzen oder in Teilen erbracht werden müssen. Die Höhe dieser Beiträge 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.

9.2. Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

Die Bodenrichtwertkarte 2006 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 Bestensee im Maßstab 1 : 25.000 sowie die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Lübben und Königs Wusterhausen im Maßstab 1 : 5.000. Für Königs Wusterhausen wurden erstmals Neuordnungswerte ermittelt. In den baulich verdichteten Gebieten des Landkreises werden die Bodenrichtwerte in zonaler Abgrenzung dargestellt, um die konkrete Lagezuordnung der Bodenrichtwerte zu gewährleisten.

In Auswertung der im Jahr 2005 eingegangenen Kaufverträge konnten aktuell 369 Bodenrichtwerte ermittelt werden, wovon 26 erstmals bestimmt wurden. Darunter befinden sich auch 20 Bodenrichtwerte für Flächen in land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in nahezu unveränderter Höhe, 16 Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen mit nur zwei Veränderungen und 18 Bodenrichtwerte für Erholungsnutzungen.

265 Bodenrichtwerte	(77 %)	unverändert
38 Bodenrichtwerte	(11 %)	gestiegen
40 Bodenrichtwerte	(12 %)	gesunken

Steigende Tendenzen mit bis zu 10 % Zuwachs waren überwiegend im äußeren Entwicklungsraum festzustellen. Im engeren Verflechtungsraum mit insgesamt höherem Preisniveau wiesen die Bodenrichtwerte in Einzelfällen sinkende Tendenz bis zu -5 % auf.

Die meist unveränderte Höhe der Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke wurde überwiegend durch Kauffälle gestützt. Es bleibt festzuhalten, dass die Preise von Gewerbegrundstücken deutlich unter denen von Wohnbaugrundstücken liegen. Die Einzelfallauswertung von geeigneten Kaufverträgen bestätigt, dass Handels- und Dienstleistungsnutzungen zu weitaus höheren Preisen als Nutzungen für produzierendes Gewerbe führen.

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:

$\frac{50}{W - 800\text{m}^2}$	$\frac{\text{Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB}}{\text{Wohnbaufläche - Grundstücksfläche } 800 \text{ m}^2}$
$\frac{85^*}{WA - 400\text{m}^2}$	$\frac{\text{Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG}}{\text{allgemeines Wohngebiet - Grundstücksfläche } 400 \text{ m}^2}$
$\frac{38}{SOE - 800\text{m}^2}$	$\frac{\text{Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB}}{\text{Sondergebiet Erhöhung - Grundstücksfläche } 800 \text{ m}^2}$

9.3. Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft

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. 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.

Zur Auswertung für die Bodenrichtwerte wurden nur typisch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen über 0,5 ha in freier Feldlage herangezogen.

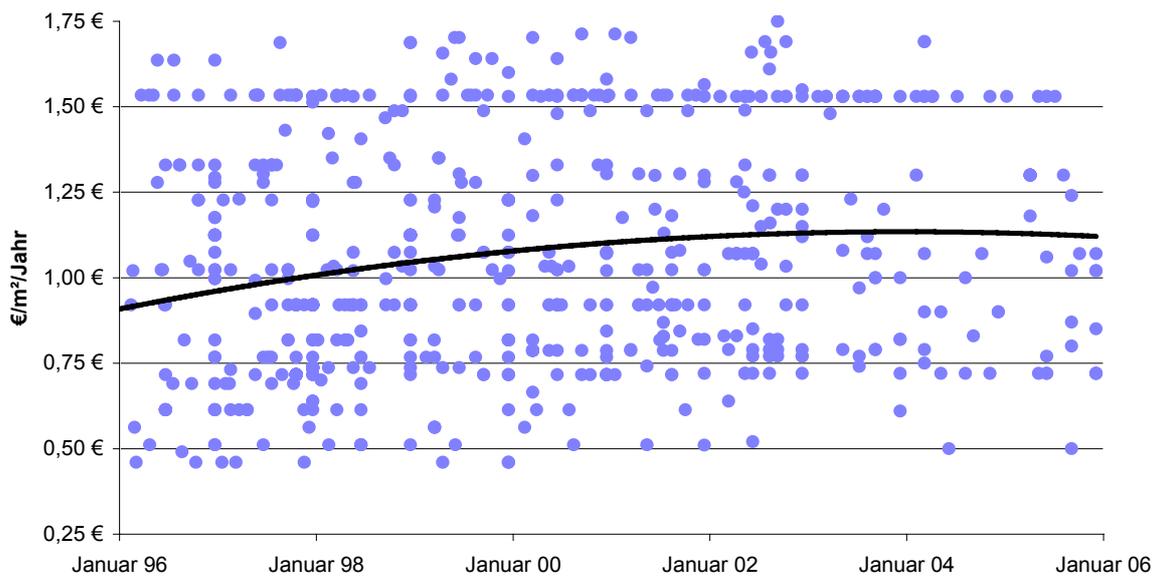
Kleinere und ortsnahe Flächen werden häufig zu höheren Preisen gehandelt und müssen aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaft als begünstigtes Agrarland eingestuft werden. Diese Flächen wurden zur Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte nicht berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland sowie Forstflächen wurden zonal zugeordnet und sind in der Bodenrichtwertkarte mit Stand 1. Januar 2006 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.

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 758 verbleibenden Werten führt zu einem einfachen Mittel von 1,04 €/m²/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m².

Grafik 10-1 Vereinbarte Entgelte



Eine fortgesetzte Untersuchung der vereinbarten Entgelte auf Abhängigkeit in Bezug auf die Flächengröße hat nachgewiesen, dass generell für Erholungsgrundstücke bis zu einer Größe von ca. 1.600 m² nahezu flächenunabhängige Entgelte gezahlt werden. Aktuelle Daten zeigen jedoch für einzelne Regionen den allmählich einsetzenden Trend, für deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächengrößen entsprechend niedrigere Entgelte pro m² zu vereinbaren. Der Gutachterausschuss wird diese Entwicklung zukünftig verstärkt untersuchen.

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 Gemeinden des Kreises bilden. Die Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, einen Mietspiegel erstellen. Die Mietspiegel weisen Mietspannen für Objekte mit verschiedenen Wohnwertmerkmalen, wie Wohnungsart, Baualter, Modernisierung, Wohnlage, Größe und Ausstattung aus. Dazu werden umfangreiche wertbeeinflussende Faktoren einbezogen und im Mietspiegel aufgeführt.

Ein wesentlicher Faktor ist die Ausstattung der Wohnungen mit drei Merkmalen:

- Sammelheizung,
- Innen-Bad/Dusche
- Innen-WC

Diese drei Einzelmerkmale dienen nicht direkt zur Klassifizierung, sondern werden zu folgenden drei Ausstattungsgraden zusammengefasst, nach denen die Wohnungen einzuordnen sind.

- gehobene und mittlere Ausstattung - alle drei Merkmale sind in unterschiedlicher Qualität vorhanden
- einfache Ausstattung - keins bis zwei Merkmale sind vorhanden

Für die Gemeinden Eichwalde und Zeuthen liegt ein Mietspiegel vom September 2003 vor.

Der Mietspiegel für die Stadt Mittenwalde wurde im Jahr 2000 erstellt. Die ermittelten Miethöhen zum heutigen Zeitpunkt weisen nach Auskunft der Gemeinde keine wesentlichen Änderungen auf.

Der Mietspiegel von 1998 für die Gemeinde Schulzendorf wurde nicht fortgeschrieben.

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

Tabelle 10-1

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	5,41 - 7,00	58 - 74	mittel	Altbau saniert
	2,82 - 6,14	50 - 115	mittel	Altbau teilsaniert
	5,88 - 8,66	48 - 127	mittel - gehoben	Neubau
	5,01	92		EFH, Altbau saniert
Heidesee OT Friedersdorf	4,80 - 5,60	25 - 125		

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Königs Wusterhausen	2,60 - 3,50	40 - 80		Plattenbau unsaniert
	3,30 - 5,10	40 - 80	mittel	Plattenbau teilsaniert
	5,10 - 6,10	40 - 80	mittel + gehoben	Plattenbau saniert
	4,80 - 6,50	ab 85	gehoben	Altbau saniert
	4,40 - 5,96	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
Königs Wusterhausen OT Niederlehme	2,69 - 3,83	30 - 80	einfach bis mittel	teilsaniert, MFH
	2,75 - 4,99	30 - 70	mittel	saniert, MFH
	3,10 - 6,60	30 - 70	mittel	teilsaniert Plattenbau
Königs Wusterhausen OT Zeesen	5,50 - 6,80		gehoben	Neubau, inklusive Uferlagen
Königs Wusterhausen OT Zernsdorf	4,30 - 5,30	30 - 70		Platten-/Altbau saniert
	6,00 - 7,00	77		Neubau Uferlage
	6,00	122		Neubau DHH
Lieberose	2,30 - 3,40	40 - 60	mittel	MFH
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, MFH
Luckau, Stadtlage	2,60	65 - 80	einfach	Altbau vor 1949
	2,60	65 - 80	einfach	unsaniert, 1960 - 1990
	3,58 - 3,85	46 - 75	mittel	saniert, 1960 - 1975
	4,50	40 - 72	mittel	saniert nach 1991
Mittenwalde	3,21 - 4,35	unter 60	mittel - gehoben	
	2,78 - 4,50	über 60	mittel - gehoben	
	2,00 - 2,52	bis 60	mittel	
	1,85 - 2,27	über 60	mittel	
Mittenwalde OT Motzen	5,40 - 7,50	28 - 83	mittel	Neubau ab 1992, besondere Verhältnisse

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Schönefeld OT Großziethen	5,50 - 6,50	40 - 60	gehoben	Neubau 1990, MFH
	5,00 - 6,00	60 - 85	gehoben	Neubau 1990, MFH
	5,19	59 - 92	mittel	I. Förderweg soz. Wohnungsbau
	5,25 - 6,00	49 - 99	mittel - gehoben	III. Förderweg
	5,70 - 7,50	59 - 92	gehoben	frei finanziert
Schönefeld OT Waltersdorf	5,66	141		EFH Neubau
Wildau, Schwartzkopff- Siedlung	4,20 - 7,10	30 - 160		Altbau
	4,21	30 - 70		Altbau saniert, Sozialwohnungen
Wildau, Hückelhovener Ring	4,35	35 - 81		Plattenbau, Sozialwohnungen
	4,35 - 5,40	35 - 81		Plattenbau
Wildau, Hoherlehme	4,41 - 6,20	35 - 70		saniert
Wildau, Stolze-Schrey- Str., Stadtvillen	6,50 - 7,15	65 - 84		Neubau 2002
Zeuthen	6,00 - 7,59	71 - 85	mittel	NB, AB, tlw. Uferlage
	4,47 - 6,00	48 - 101	mittel	Sanierter Altbau
	7,83	64	mittel	Neubau 2003 (DG)

AB = Altbau, DG = Dachgeschoss, DHH = Doppelhaushälfte, EFH = Einfamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus, NB = Neubau

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

Bei günstigen Lagen, 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 Mietpreisniveau gehandelt als Objekte in weniger zentral gelegenen oder ländlichen Gemeinden;
- Erdgeschosswohnungen und Wohnungen mit Größen über 100 m² werden in aller Regel mit Preisabschlägen gehandelt.
- Wohnungen mit eigenem Gartenanteil werden mit Preiszuschlägen gehandelt.

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

10.2.2. Gewerbe

Dem Gutachterausschuss liegen für Lübben, Luckau, 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 geringem Passantenaufkommen (1c-Lagen). Ladenflächen im Nebenkern außerhalb des Hauptzentrums (2er-Lagen) sind in der Regel preisgünstiger, da hier die Passantenfrequenz deutlich geringer ist.

Lübben:

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

Luckau:

Leerstände von Ladenflächen im Stadtzentrum sind in Einzelfällen vorhanden. Die Mieten für Ladenflächen in 1a- und 1b-Lagen liegen zwischen 7,50 und 10,00 €/m².

Königs Wusterhausen:

Im Stadtzentrum von Königs Wusterhausen zeigt nur die zentrale Lage, 1a-Lage im östlichen Teil der Bahnhofstraße, eine ausgeglichene Vermietungssituation. Die weniger frequentierten Lagen im Stadtkern (1b- und 1c-Lagen) weisen Leerstände auf, wobei hier auf niedrigem Niveau stagnierende Mieten festzustellen sind.

Außerhalb des Stadtzentrums - in Nebenkernen und in Streulagen - sind unverändert anhaltend hohe Leerstände und ein fallendes Mietniveau zu verzeichnen.

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

- 1a-Lage 15,00 - 20,00 €/m²
- 1b-Lage 8,50 - 12,00 €/m²
- 1c-Lage 5,00 - 8,00 €/m²

Ladenmieten in Wildau (Marktmieten/Nettokalt):

- 1a-Lage 6,00 - 9,00 €/m²
- 1b-Lage 6,00 - 8,00 €/m²
- 1c-Lage 5,00 - 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 vorzufinden.

Büroflächen in kommunaler Vermietung im Stadtgebiet von Luckau liegen in Abhängigkeit von Ausstattung und Nutzer auf einem niedrigen Niveau zwischen 2,00 und 3,37 €/m².

Büro- und Praxisflächen in guter bis sehr guter Ausstattung, gutem Nutzwert und ausreichend Parkflächen liegen in einer Mietspanne zwischen 5,90 und 13,69 €/m².

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 auf niedrigem Niveau stagnierende Nettokaltmieten.

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

- Mittlerer Nutzwert: 5,00 - 7,00 €/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 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.

Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau liegen in einer Spanne von 0,03 bis 0,06 €/m².

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 zehn 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
- Herr Dr. Lehmann, Eberhard Dr.-Ing. Bauwesen, Dipl.-Finanzwirt

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
- Herr Mehliis, Mike Dipl.-Finanzwirt

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wirken die Mitarbeiter des Finanzamtes mit.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald wurde im Jahr 2005 mit der Erstellung von 51 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 41 Gutachten und überschlägige Wertermittlungen abschließend bearbeitet werden. Besondere Bodenrichtwerte wurden in 8 Fällen erstellt. Weiterhin wurden 6 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. 6.600 Auskünfte in mündlicher oder schriftlicher Form und stellte in 147 Fällen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung und der Pachtpreissammlung zur Verfügung. Weiterhin wurden 140 Bodenrichtwertkarten und 146 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 2006 (WertR 2006)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (<http://www.bmvbs.de>)
- 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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte - Landkreis / kreisfreie Stadt

Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon, Telefax, E-Mail
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb LGB		
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@geobasis-bb.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)		
Wiener Straße 1 14772 Brandenburg a. d. Havel	Stadtverwaltung Brg. a. d. Havel Kataster- und Vermessungsamt 14767 Brandenburg a. d. Havel	(0 33 81) 58 62 03 (0 33 81) 58 62 04 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 oder 14 51 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 Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)	Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) Postfach 13 63 15203 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 52 62 04 (03 35) 5 52 62 99 gutachter@frankfurt-oder.de
Havelland (HVL)		
Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 12 20 14632 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81 (0 33 21) 40 33 61 81 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland (MOL)		
Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15331 Strausberg	(0 33 41) 35 49 06 (0 33 41) 35 49 97 geschaefstelle-gaa@landkreismol.de
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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte - Landkreis / kreisfreie Stadt

Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon, Telefax, E-Mail
Oberspreewald-Lausitz (OSL)		
Kataster- und Vermessungsamt Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	Kataster- und Vermessungsamt 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 Vermessungsamt Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Kataster- und Vermessungsamt 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 Vermessungsamt Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Kataster- und Vermessungsamt Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(03 39 71) 6 24 92 (03 39 71) 6 24 09 gutachter@kva-opr.de
Potsdam (P)		
Stadtverwaltung Potsdam Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster und Vermessung 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	Postfach 45 19341 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92 (0 38 76) 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße (SPN)		
Kataster- und Vermessungsamt Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Kataster- und Vermessungsamt 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 Vermessungsamt Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder	Postfach 12 65 17282 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16 (0 33 32) 44 18 50 gaa@uckermark.de
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Kundenservice		
Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(03 31) 8 84 41 23 (03 35) 96 49 18

Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte

Amt/amtsfreie Gemeinde	Anschrift	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 buergerbuero@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
Gemeinde Heideblick	OT Langengrassau Luckauer Straße 61 15926 Heideblick	(03 54 54) 8 81 - 0 (03 54 54) 8 81 - 88	www.heideblick.de gemeinde@heideblick.de
Gemeinde Heideseesee	OT Friedersdorf Lindenstraße 14 b 15754 Heideseesee	(03 37 67) 7 95 - 0 (03 37 67) 7 95 - 10	- gemeinde-heideseesee @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) 7 90 (0 35 46) 79 21 50	www.luebben.de mail@luebben.de
Stadt Luckau	Am Markt 34 15926 Luckau	(0 35 44) 59 40 (0 35 44) 29 48	www.luckau.de stadt@luckau.de
Gemeinde Märkische Heide	OT Groß Leuthen Schlossstraße 13 a 15913 Märkische Heide	(03 54 71) 85 10 (03 54 71) 8 51 55	www.maerkische-heide.de info@maerkische-heide.de
Stadt Mittenwalde	Paul-Gerhardt-Haus Rathausstraße 8 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	Hans-Grade-Allee 11 12529 Schönefeld	(0 30) 53 67 20 - 0 (0 30) 53 67 20 - 80	www.gemeinde- schoenefeld.de e.gerling@gemeinde- 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	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.de 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

Landkreis Dahme-Spreewald

