

# **Grundstücksmarktbericht 2006**

## **Landkreis Dahme-Spreewald**



## Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Dahme-Spreewald  
Reutergasse 12  
15907 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](mailto:gaa@dahme-spreewald.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de/LDS/](http://www.gutachterausschuesse-bb.de/LDS/)

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

Gebühr: 22,50 €

Titelfoto: Marktplatz und Paul-Gerhard-Kirche in Lübben

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

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>Impressum .....</b>  | <b>2</b>     |
| <b>1. Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>                      | <b>6</b>     |
| <b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>         | <b>7</b>     |
| <b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>                   | <b>8</b>     |
| 3.1.    Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....         | 8            |
| 3.2.    Wirtschaftliche Entwicklung.....                          | 11           |
| 3.3.    Städtebauliche Sanierung.....                             | 12           |
| 3.4.    Stadtumbau.....   | 13           |
| <b>4. Übersicht über die Umsätze .....</b>                        | <b>13</b>    |
| 4.1.    Vertragsvorgänge .....                                    | 15           |
| 4.2.    Geldumsatz .....  | 15           |
| 4.3.    Flächenumsatz.....  | 16           |
| 4.4.    Regionale Umsatzverteilung.....                           | 17           |
| 4.5.    Zwangsversteigerungen .....                               | 18           |
| <b>5. Bauland.....</b>  | <b>20</b>    |
| 5.1.    Allgemeines .....   | 20           |
| 5.2.    Individueller Wohnungsbau.....                            | 21           |
| 5.2.1.    Preisniveau.....  | 23           |
| 5.2.2.    Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....           | 26           |
| 5.2.3.    Umrechnungskoeffizienten .....                          | 27           |
| 5.2.4.    Ufergrundstücke .....                                   | 28           |
| 5.3.    Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke ..... | 29           |
| 5.3.1    Geschosswohnungsbau .....                                | 29           |
| 5.3.2    Wohn- und Geschäftsgrundstücke.....                      | 30           |
| 5.4.    Gewerbliche Bauflächen .....                              | 30           |
| 5.5.    Bauerwartungsland und Rohbauland .....                    | 30           |
| 5.6.1.    Regenerative Energien .....                             | 32           |
| 5.6.2.    Ver- und Entsorgung.....                                | 33           |
| 5.6.3.    Arrondierungsflächen.....                               | 33           |
| 5.6.4.    Erholungsflächen.....                                   | 34           |
| 5.6.5.    Campingplätze.....                                      | 35           |
| 5.7.    Erbbaurechte.....   | 35           |
| 5.7.1.    Wohnbauflächen.....                                     | 36           |
| 5.7.2.    Sondergebiete Erholung .....                            | 36           |
| 5.7.3.    Gewerbeflächen.....                                     | 36           |
| <b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....</b>         | <b>36</b>    |
| 6.1.    Allgemeines .....   | 36           |
| 6.2.    Landwirtschaftliche Flächen .....                         | 37           |
| 6.2.1.    Preisniveau.....  | 37           |

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| 6.2.2.      | Preisentwicklung.....                              | 39        |
| 6.2.3.      | Umrechnungskoeffizienten .....                     | 40        |
| 6.2.4.      | Gartenland.....                                    | 41        |
| 6.2.5.      | Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke.....       | 41        |
| <b>6.3.</b> | <b>Begünstigtes Agrarland .....</b>                | <b>42</b> |
| <b>7.</b>   | <b>Sonstige unbebaute Grundstücke.....</b>         | <b>42</b> |
| 7.1.        | Infrastrukturmaßnahmen .....                       | 42        |
| 7.1.1.      | Flughafen.....                                     | 42        |
| 7.1.2.      | Straßenflächen .....                               | 42        |
| 7.1.3.      | Privatwege.....                                    | 44        |
| 7.2.        | Flächen für Naturschutz und Ökologie.....          | 44        |
| 7.3.        | Abbauland .....                                    | 45        |
| 7.4.        | Sportflächen.....                                  | 45        |
| 7.5.        | Öffentliche Grünflächen .....                      | 45        |
| 7.6.        | Wasserflächen .....                                | 46        |
| 7.7.        | Unland, Ödland und Brachland .....                 | 46        |
| 7.8.        | Lagerplätze.....                                   | 46        |
| <b>8.</b>   | <b>Bebaute Grundstücke .....</b>                   | <b>47</b> |
| 8.1.        | Allgemeines .....                                  | 47        |
| 8.2.        | Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....         | 48        |
| 8.2.1.      | Preisniveau.....                                   | 48        |
| 8.2.2.      | Preisentwicklung.....                              | 51        |
| 8.2.3.      | Marktanpassungsfaktoren .....                      | 52        |
| 8.2.4.      | Liegenschaftszinssatz.....                         | 53        |
| 8.3.        | Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....               | 54        |
| 8.3.1.      | Preisniveau.....                                   | 54        |
| 8.3.2.      | Preisentwicklung.....                              | 54        |
| 8.4.        | Wohnungseigentum .....                             | 56        |
| 8.4.1.      | Preisniveau.....                                   | 57        |
| 8.4.2.      | Preisentwicklung.....                              | 57        |
| 8.5.        | Teileigentum .....                                 | 58        |
| 8.6.        | Mehrfamilienhäuser .....                           | 58        |
| 8.6.1.      | Preisniveau.....                                   | 59        |
| 8.6.2.      | Liegenschaftszinssatz (siehe auch 8.2.4).....      | 59        |
| 8.7.        | Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....      | 59        |
| 8.7.1.      | Preisniveau.....                                   | 60        |
| 8.8.        | Gewerbe- und Industrieobjekte .....                | 60        |
| 8.8.1.      | Liegenschaftszinssatz.....                         | 61        |
| 8.9.        | Erholungsobjekte .....                             | 61        |
| 8.10.       | Sonstige bebaute Objekte.....                      | 62        |
| <b>9.</b>   | <b>Bodenrichtwerte .....</b>                       | <b>62</b> |
| 9.1.        | Gesetzlicher Auftrag.....                          | 62        |
| 9.2.        | Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele) .....      | 63        |
| 9.3.        | Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft..... | 64        |
| 9.4.        | Übersichten über die Bodenrichtwerte.....          | 65        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>10. Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten .....</b>                                       | <b>65</b> |
| 10.1. Nutzungsentgelte.....  | 65        |
| 10.2.1. Wohnen .....   | 66        |
| 10.2.2. Gewerbe .....  | 72        |
| 10.2.3. Ladenflächen .....   | 72        |
| 10.2.4. Büroflächen und Praxisräume .....  | 73        |
| 10.3. Pachten.....   | 74        |
| <b>11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen<br/>Gutachterausschusses .....</b> | <b>74</b> |
| 11.1. Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald .....                               | 74        |
| 11.2. Oberer Gutachterausschuss .....  | 76        |
| 11.3. Rechtsgrundlagen .....   | 76        |
| <b>Anhang .....</b>  | <b>77</b> |
| Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....                           | 77        |
| Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte.....                                       | 79        |
| Übersichtskarte der Ämter, Gemeinden und Städte.....                                   | 81        |

## **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 allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen festigen das ausgeprägte Preisbewusstsein der Marktteilnehmer weiterhin und üben bei unvermindert bestehendem Angebotsüberhang immer noch leichten Druck auf das inzwischen nahezu stabile Preisniveau aus. Die Bodenwerte dürften inzwischen die Talsohle erreicht haben. Einige Indikatoren wecken mittlerweile Hoffnung auf einen moderat anziehenden Immobilienmarkt. Die Bodenpreisindexreihe für den engeren Verflechtungsraum weist immerhin nach jahrelangem kontinuierlichem Sinken bereits im vierten Folgejahr auf eine gesicherte 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 Vorjahren wieder zugelegt wenn auch die Anzahl der registrierten Kaufverträge zurückging. Die Vorzieheffekte des Wegfalls der Eigenheimzulage im Vorjahr haben diese Entwicklung durch stark eingeschränkte Markttätigkeit in der ersten Jahreshälfte des Berichtsjahres beeinflusst. Die bevorstehende Erhöhung der Mehrwertsteuer zum Beginn des Jahres 2007 hat dagegen offensichtlich keine messbaren Einflüsse auf dem Grundstücksmarkt hinterlassen.

Der äußere Entwicklungsraum im Landkreis Dahme-Spreewald weist 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. Dies zeigt sich auch in den Annäherungen der Bodenrichtwerte zwischen gewachsenen Ortsstrukturen und neuen Bebauungsplangebieten.

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 unverändert von deutlichen Angebotsüberhängen geprägt bleibt. In der Kreisstadt Lübben

ist eine unverminderte Nachfrage nach modernisierten Wohnungen und Einfamilienhäusern zu verzeichnen.

Der Markt der Gewerbeflächen bleibt in erster Linie durch das weiterhin bestehende Überangebot in Verbindung mit den regional abgeschwächten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen 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 2007 dar.

Die Auswertungen beziehen sich im Wesentlichen auf das Kauffallgeschehen im Jahr 2006, 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

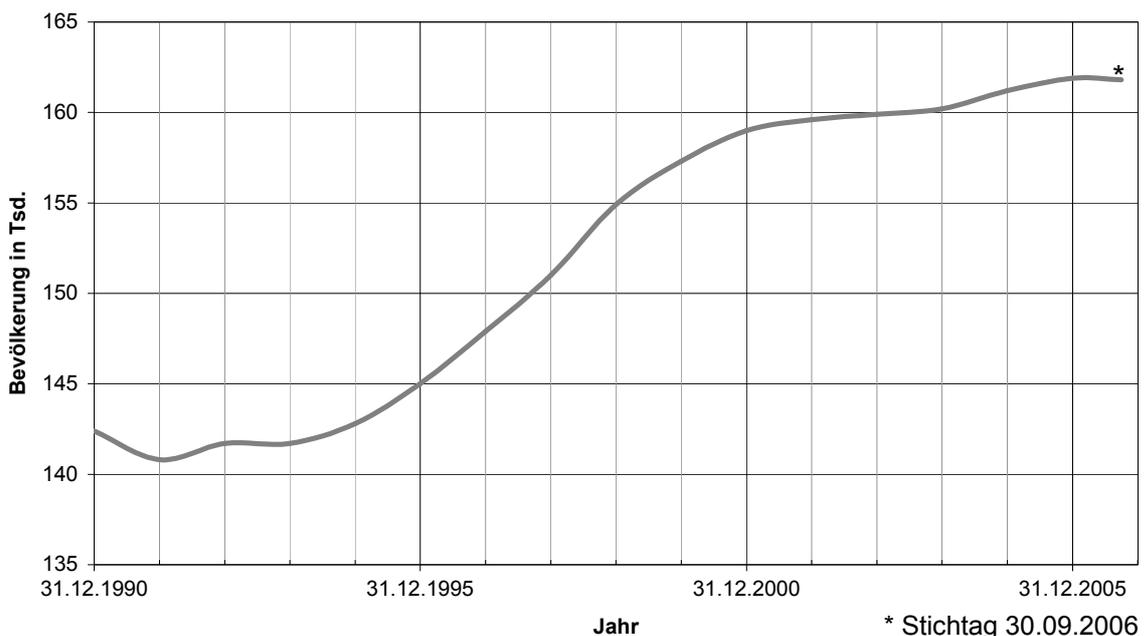
Der Landkreis Dahme-Spreewald besteht seit dem 6. Dezember 1993 infolge der Kreisgebietsreform im Land Brandenburg. Er setzt sich im Wesentlichen aus den vormaligen Altkreisen Königs Wusterhausen, Luckau und Lübben zusammen.

Mit einer Fläche von 2.261 km<sup>2</sup> erstreckt sich der Landkreis Dahme-Spreewald von der Berliner Stadtgrenze im Norden bis zum Spreewald im Süden.

Per 30. September 2006 leben im Landkreis Dahme-Spreewald 161.782 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 210 Einwohnern pro Quadratkilometer annähernd der Bundesdurchschnitt erreicht, entsprechend gering ist die Bevölkerungsdichte in den weiter entfernt gelegenen Regionen.

Gegenüber dem Vorjahreswert wurde weiterhin ein positives Wanderungssaldo registriert, so dass entgegen dem allgemeinen Landestrend die Bevölkerungszahl gering um 105 Einwohner wuchs. Aufgrund des 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

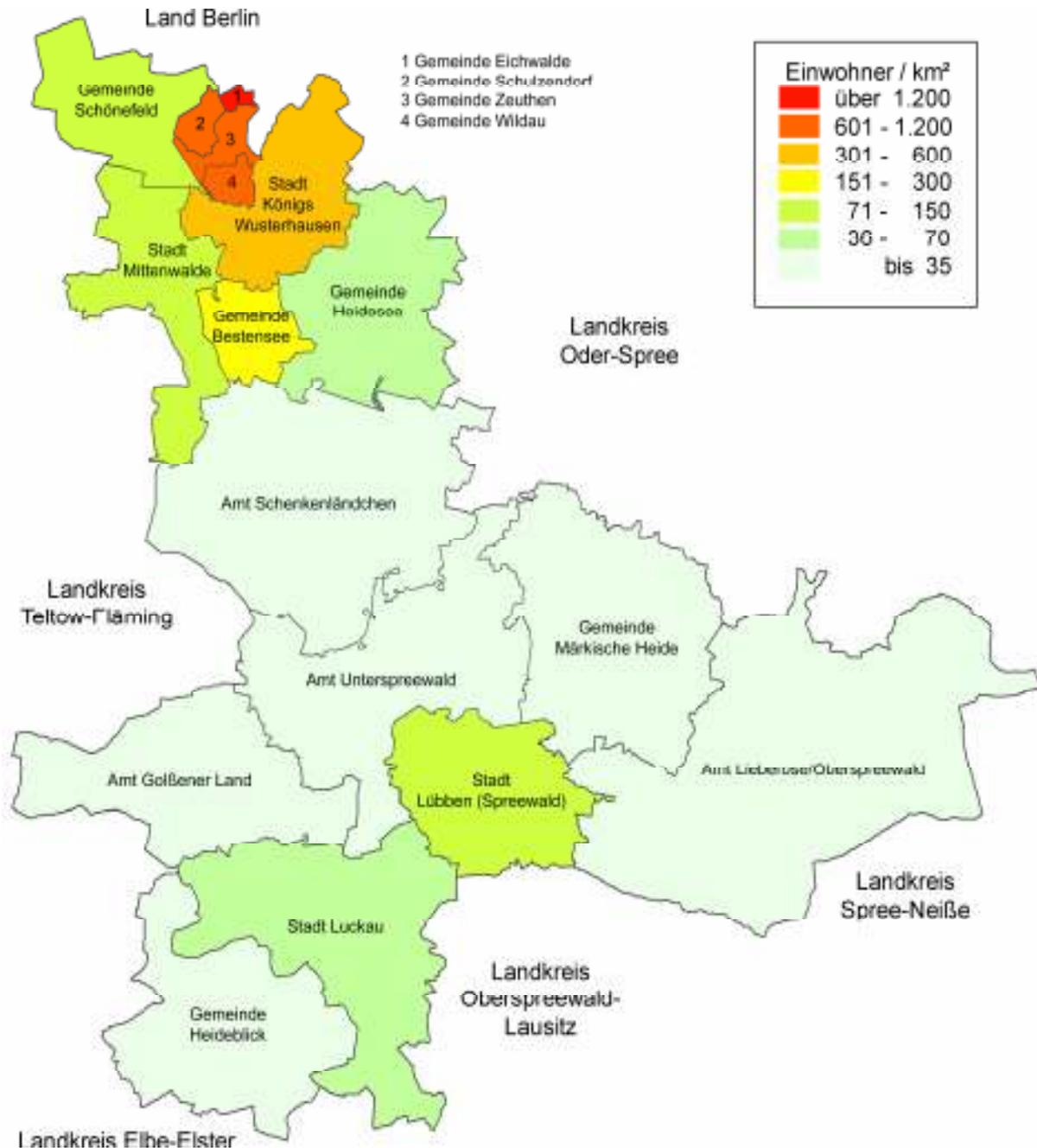


Die Einwohnerzahlen und ihre Veränderungen in den verschiedenen Ämtern, Städten und Gemeinden gegenüber dem Vorjahr werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 3-1 Einwohnerverteilung

| Amt, Gemeinde, Stadt             | Fläche km <sup>2</sup> | Einwohner | Einwohner/km <sup>2</sup> |
|----------------------------------|------------------------|-----------|---------------------------|
| <b>Engerer Verflechtungsraum</b> |                        |           |                           |
| Bestensee                        | 37,8                   | 6.617 ↗   | 175                       |
| Eichwalde                        | 2,8                    | 6.067 ↗   | 2.167                     |
| Heidensee                        | 134,8                  | 7.039 ↗   | 52                        |
| Königs Wusterhausen              | 95,8                   | 33.159 ↗  | 346                       |
| Mittenwalde                      | 98,5                   | 8.672 ↗   | 88                        |
| Schönefeld                       | 81,6                   | 12.247 ↗  | 150                       |
| Schulzendorf                     | 9,1                    | 7.549 ↗   | 830                       |
| Wildau                           | 9,1                    | 9.638 ↗   | 1.059                     |
| Zeuthen                          | 12,7                   | 10.313 ↗  | 812                       |
| <b>Äußerer Entwicklungsraum</b>  |                        |           |                           |
| Golßener Land                    | 166,2                  | 4.797 ↘   | 29                        |
| Heideblick                       | 165,3                  | 4.245 ↘   | 26                        |
| Lieberose/Oberspreewald          | 410,9                  | 8.161 ↘   | 20                        |
| Lübben                           | 119,9                  | 14.606 ↗  | 122                       |
| Luckau                           | 206,4                  | 10.561 ↗  | 51                        |
| Märkische Heide                  | 210,1                  | 4.708 ↗   | 22                        |
| Schenkenländchen                 | 287,4                  | 8.380 ↘   | 29                        |
| Unterspreewald                   | 212,9                  | 5.023 ↗   | 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, Heidesee, 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. Weiterhin bestehen S-Bahnverbindungen von Königs Wusterhausen und Schönefeld zur Bundeshauptstadt Berlin.

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 2006 stabilisiert. Die Bauordnungsbehörde erteilte insgesamt 2.112 Baugenehmigungen, inklusive 31 Bauanzeigen und 162 Vorbescheiden zu Bauvoranfragen. Die Rohbausumme von insgesamt 101,3 Millionen € liegt mit 5,8 Millionen € um ca. 5 % leicht unter dem Vorjahresergebnis. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen etwa 680 auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, u. ä.).

Tabelle 3-2

## Baugeschehen

|                                      | 2002  | 2003  | 2004  | 2005  | 2006  |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Baugenehmigungen                     | 3.094 | 3.531 | 2.817 | 2.173 | 2.112 |
| davon Bauanzeigen                    | 60    | 47    | 50    | 37    | 31    |
| davon Vorbescheide zu Bauvoranfragen | 336   | 254   | 227   | 212   | 162   |
| Rohbausumme Mio. €                   | 139,4 | 112,3 | 144,8 | 107,1 | 101,3 |

### 3.2. Wirtschaftliche Entwicklung

Der seit längerem prognostizierte demographische Wandel ist bereits 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 gering positives Wanderungssaldo festgestellt werden.

Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresbeginn 2007 im Bereich Königs Wusterhausen bei 10,4 %, in Luckau bei 12,1 % und in Lübben bei 14,7 % und damit in allen Gebieten unter den Werten des Vorjahres. Die Arbeitslosenquote im Land Brandenburg betrug zum selben Zeitpunkt 15,4 % (Bundesrepublik Deutschland: 10,7 %).

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 514 Landwirtschaftsbetriebe. Neben 143 Haupterwerbsbetrieben arbeiten 287 Nebenerwerbsbetriebe, 20 Agrargenossenschaften, 29 GmbH und 28 GbR, sowie 7 sonstige Gesellschaften. Weiterhin betreiben ca. 80 Kleinerzeuger ohne investive Förderung eine landwirtschaftliche Produktion.

### 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,<br>Berliner Straße | förmliches    | ×  | ×        |
| Stadt Lieberose           | Ortskern                          | förmliches    | -  | -        |
| Stadt Lübben              | Altstadt                          | förmliches    | ×  | -        |
| Stadt Luckau              | Altstadt Luckau                   | vereinfachtes | -  | -        |

| Kommune              | Sanierungsgebiet       | Verfahren  | Zonale Ermittlung durch den Gutachterausschuss |          |
|----------------------|------------------------|------------|--|----------|
|                      |                        |            | Anfangswerte                                   | Endwerte |
| Stadt Mittenwalde    | Stadtkern              | förmliches | -  | -        |
| Amt Schenkenländchen | Stadtkern Teupitz      | förmliches | -  | -        |
| Gemeinde Wildau      | Schwartzkopff-Siedlung | förmliches | -  | -        |

„X“ = ermittelt, „-“ = nicht ermittelt

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

### 3.4. Stadtumbau

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 2007 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 450 Verträge (17 %) von der Auswertung der insgesamt 2602 eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. In diesen Rahmen fallen auch 74 Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FIErwV) und dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG). Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Weitere 117 Kauffälle wurden aufgrund besonderer Verhältnisse nur als Geschäftsvorgang registriert und keiner weiteren Auswertung zugeführt, da mit diesen Verträgen kein Geldumsatz verbunden war.

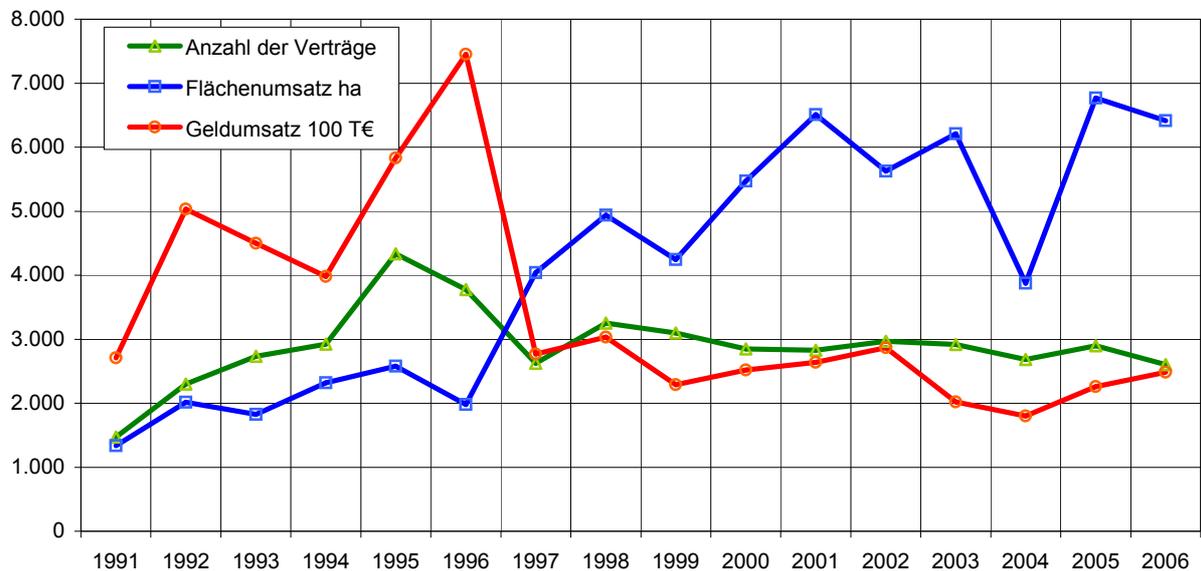
Die Anzahl der registrierten Kaufverträge war um 10 % zum Vergleichszeitraum 2005 geringer bei einem um 10 % gestiegenen Geldumsatz.

Tabelle 4-1 Gesamtmarkt

| Jahr | Anzahl der Verträge | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio. € |
|------|---------------------|------------------|-------------------|
| 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 | 2.899 ↗             | 6.770 ↑          | 226 ↑             |
| 2006 | 2.602 ↓             | 6.412 ↘          | 248 ↗             |

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

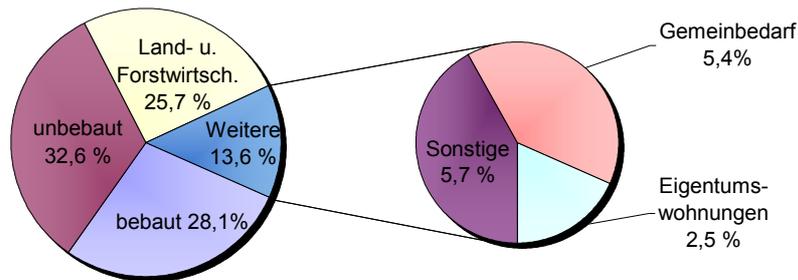
Grafik 4-1 Marktgeschehen



#### 4.1. Vertragsvorgänge

Von den 2602 eingegangenen Kaufverträgen wurden durch die Geschäftsstelle 2.485 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen und einer umfassenden Auswertung zugeführt.

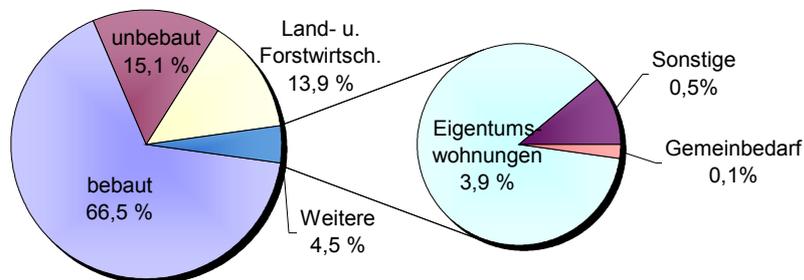
Grafik 4-2 Anteil der Grundstücksarten am Gesamtmarkt Anzahl der Kauffälle



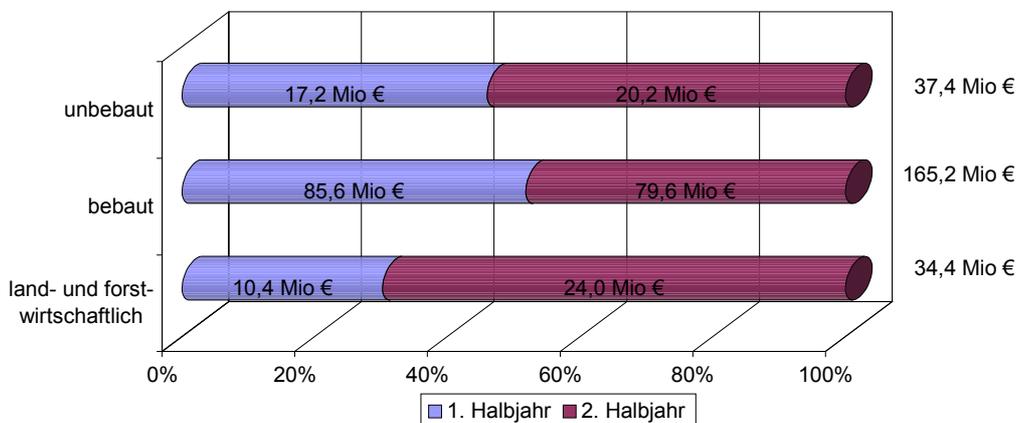
#### 4.2. Geldumsatz

Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 22 Millionen €. Am gesamten Geldumsatz ist allein der engere Verflechtungsraum mit 182 Millionen € (74 %) (2005: 77 %) beteiligt.

Grafik 4-3 Geldumsatz der Teilmärkte am Gesamtmarkt



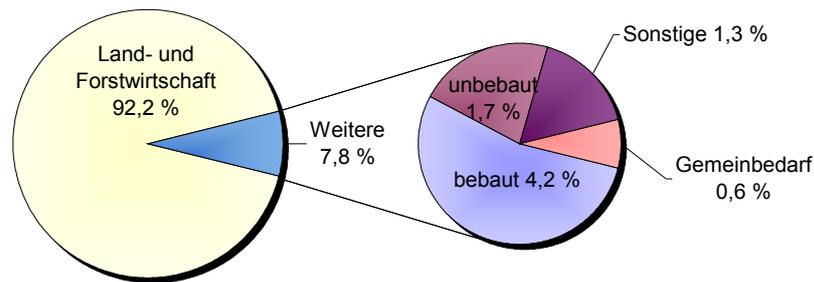
Grafik 4-4 Halbjahresumsätze Geld



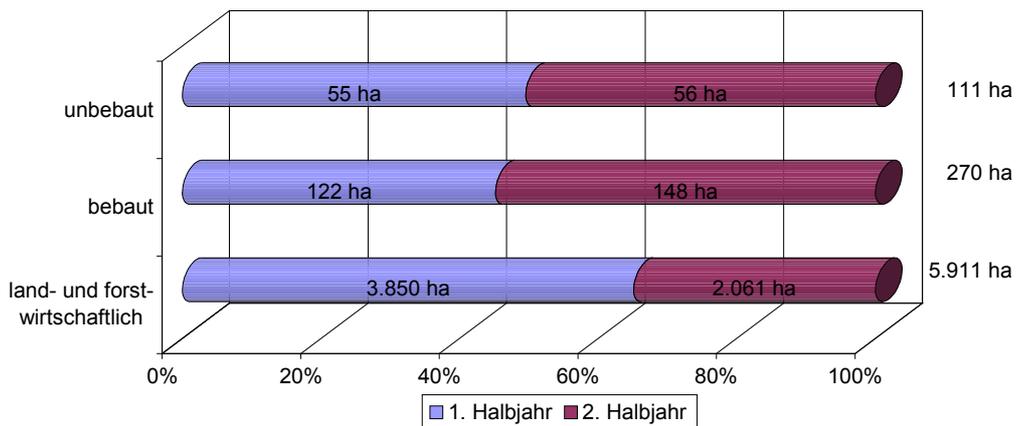
### 4.3. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 5 % gefallen und basiert hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die einen Anteil von 92 % des Gesamtumsatzes ausmachen. 82 % des Gesamtflächenumsatzes sind im äußeren Entwicklungsraum zu verzeichnen.

Grafik 4-5 Flächenumsatz der Teilmärkte am Gesamtmarkt



Grafik 4-6 Halbjahresumsätze Fläche im Vergleich



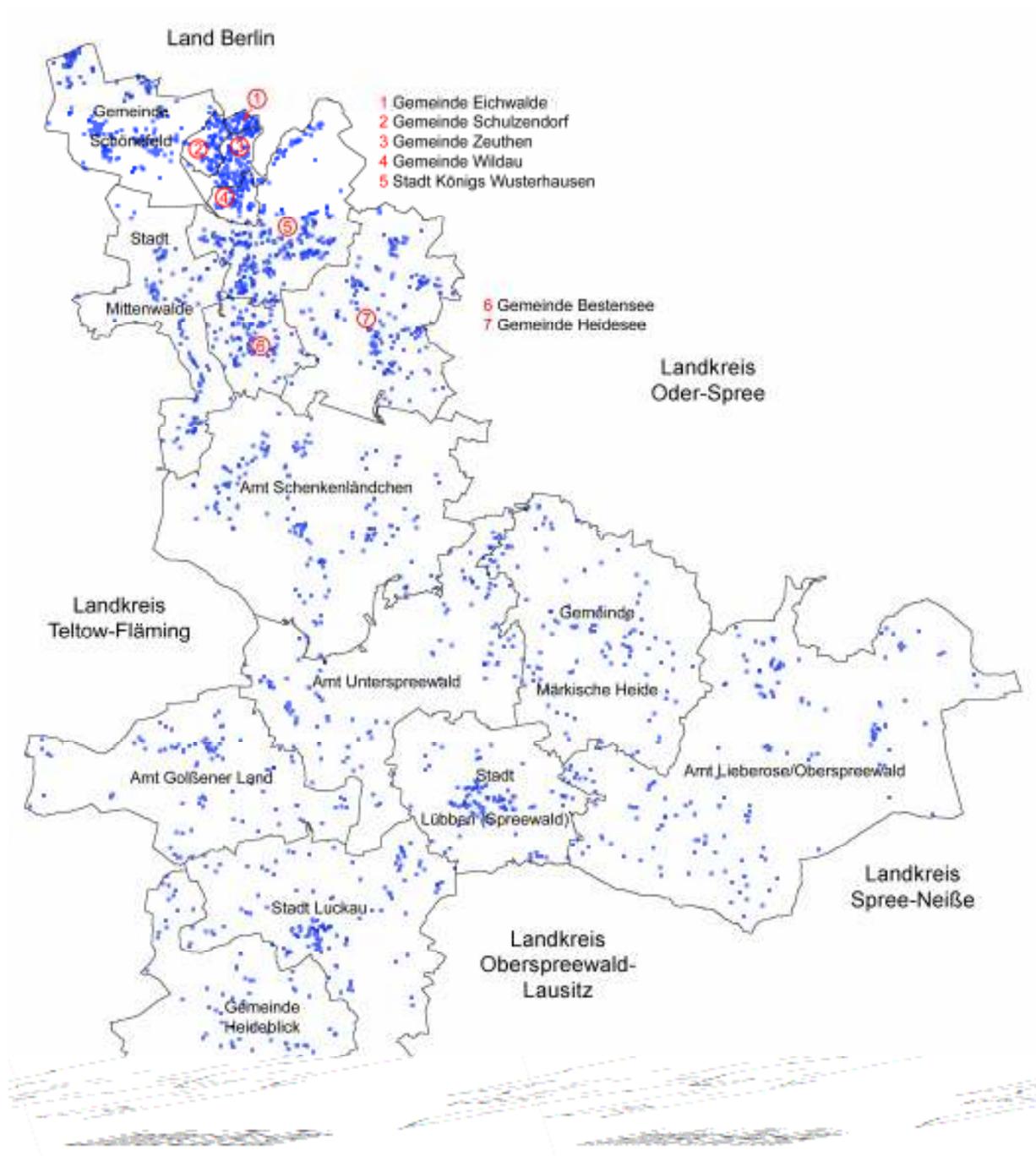
#### 4.4. Regionale Umsatzverteilung

Die regionale Verteilung der Kauffälle verdeutlicht die Marktschwerpunkte im Landkreis Dahme-Spreewald.

Tabelle 4-2 Regionale Verteilung der Kauffälle

| Amt, Gemeinde, Stadt             | Anzahl der Kauffälle | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio. € |
|----------------------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| <b>engerer Verflechtungsraum</b> |                      |                  |                   |
| Bestensee                        | 106 ↓                | 373 ↑            | 4 ↓               |
| Eichwalde                        | 62 ↑                 | 7 ↑              | 8 ↑               |
| Heidensee                        | 229 ↑                | 374 ↑            | 13 ↑              |
| Königs Wusterhausen              | 400 ↓                | 169 ↓            | 43 ↑              |
| Mittenwalde                      | 141 ↓                | 97 ↓             | 14 ↓              |
| Schönefeld                       | 258 ⇔                | 366 ↑            | 71 ↑              |
| Schulzendorf                     | 84 ↓                 | 8 ↓              | 5 ↓               |
| Wildau                           | 95 ↓                 | 14 ↓             | 10 ↓              |
| Zeuthen                          | 147 ↓                | 23 ↑             | 22 ↑              |
| <b>äußerer Entwicklungsraum</b>  |                      |                  |                   |
| Golßener Land                    | 99 ↓                 | 838 ↑            | 2 ↓               |
| Heideblick                       | 90 ↓                 | 497 ↓            | 1 ↓               |
| Lieberose/Oberspreewald          | 194 ↓                | 2.407 ↑          | 3 ↓               |
| Lübben (Spreewald)               | 133 ↓                | 193 ↓            | 20 ↑              |
| Luckau                           | 157 ↓                | 302 ↓            | 8 ↓               |
| Märkische Heide                  | 110 ↑                | 308 ↓            | 2 ⇔               |
| Schenkenländchen                 | 180 ↓                | 255 ↓            | 20 ↑              |
| Unterspreewald                   | 117 ↓                | 181 ↓            | 2 ⇔               |
| <b>Gesamt</b>                    | <b>2.602 ↓</b>       | <b>6.412 ↓</b>   | <b>248 ↑</b>      |

Grafik 4-7 Regionale Verteilung der Kauffälle im Landkreis Dahme-Spreewald



#### 4.5. Zwangsversteigerungen

Der im Jahr 2005 konstatierte starke Anstieg hinsichtlich der Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren kann für den Berichtszeitraum 2006 nicht bestätigt werden. Grundlage der Auswertung bilden die durch die Amtsgerichte Luckenwalde, Lübben und Guben zur Kaufpreissammlung übergebenen Gerichtsbeschlüsse über die Zwangsversteigerung einer Immobilie. Der Flächenumsatz im Rahmen von Zwangsversteigerungen beträgt 46,2 ha bei einem umgesetzten Geldvolumen von 3,8 Millionen €.

Ein Rückschluss, wie sich die Anzahl schwebender, nicht abgeschlossener Verfah-

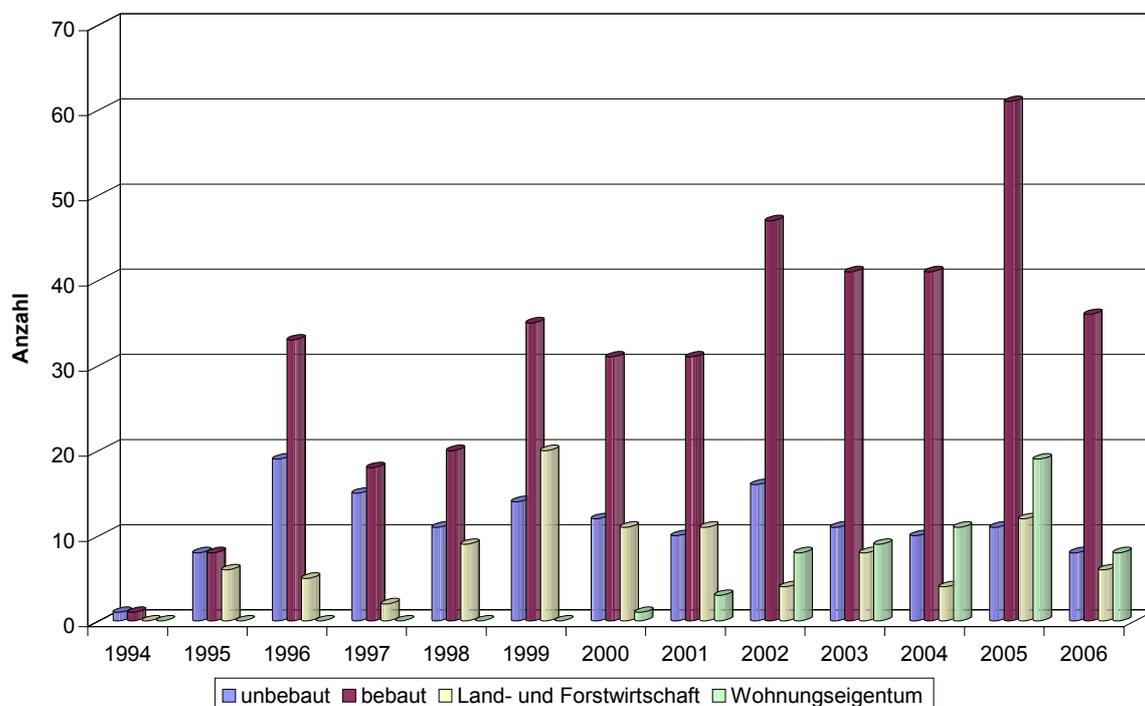
ren entwickelt, kann daraus nicht abgeleitet werden. Ebenso ist eine Einschätzung des notwendigen Zeitaufwandes bis zum endgültigen Verfahrensabschluss aus den vorliegenden Daten nicht möglich.

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 % |
| 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             |
| 2006 | 58           | 8              | 9 - 81                           | 43             | 36     | 4 - 182                          | 61             | 6                                  | 62 - 323                         | 73             | 8                | 25 - 114                         | 73             |

Grafik 4-8 Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten



Bebaute Immobilien bilden nach wie vor den bestimmenden Anteil der Zwangsversteigerungen. Der seit Jahren kontinuierliche Anstieg im Bereich des Wohnungseigentums hat sich im Jahr 2006 nicht weiter fortgesetzt.

## 5. Bauland

### 5.1. Allgemeines

Das Kapitel Bauland beinhaltet Aussagen zu Verkäufen der Entwicklungsstufen Bau-erwartungsland, Rohbauland und baureifes Land in verschiedenen Erschließungszuständen.

In der nachfolgenden Tabelle ist der Gesamtflächen- und Geldumsatz in der Entwicklung der Jahre 1997 bis 2006 dargestellt.

Tabelle 5-1 Gesamtumsatz Bauland

| Jahr | Anzahl der Verträge | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio. € |
|------|---------------------|------------------|-------------------|
| 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 ↑            |
| 2006 | 811 ↓               | 111,4            | 37,4 ↓            |

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahr 2006 insgesamt 811 Kaufverträge zu unbebauten Grundstücken übersandt; das sind 132 Verträge (14 %) weniger als im Vorjahr. Der Gesamtgeldumsatz bei unbebauten Grundstücken ging um 12,4 Millionen €, das sind 25 %, zurück.

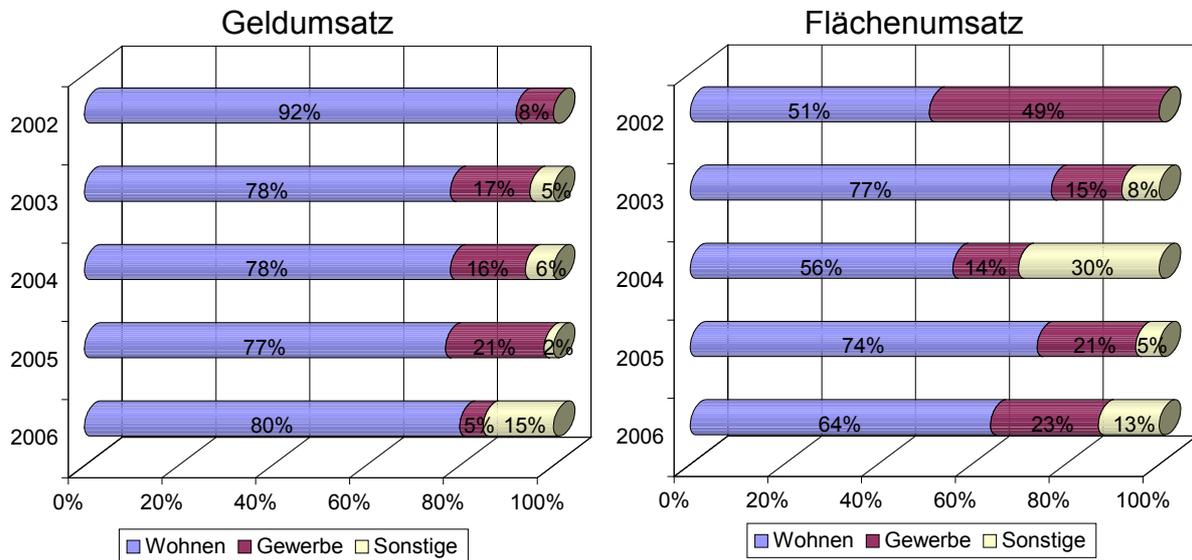
Wie in den Vorjahren wurden 69 % aller Kauffälle im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen. Die Verkäufe im engeren Verflechtungsraum umfassen 68 % des Flächenumsatzes und ähnlich wie in den Vorjahren 86 % des Gesamtgeldumsatzes der unbebauten Bauflächen.

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

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

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

Grafik 5-1 Unbebaute Bauflächen



## 5.2. Individueller Wohnungsbau

Der individuelle Wohnungsbau als Markt prägendes Segment im Landkreis wird bestimmt durch den privaten Grundstücksverkehr. Verkäufer dieser Flächen sind mit ca. 65 % Privatpersonen. Die Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau durch Gemeinden umfassten ca. 10 % der Verkäufe. Erworben wurden Flächen für den individuellen Wohnungsbau in 95 % 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 bisherige Nutzung als Wochenendgrundstück aufgegeben und eine Nutzung als Wohnbaugrundstück realisiert wird. Eine Weiterführung der Nutzung derartig hochwertiger Grundstücke als Wochenendgrundstück ist die Ausnahme. Durch das seit mehreren Jahren vorhandene große Angebot an Baugrundstücken ergeben sich bei Kauffällen mit Abrissobjekten Kaufpreise, die 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 gekennzeichnet sind, der für die Nutzung des Grundstücks als Bauland beseitigt werden muss.

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 aller Kauffälle baureifer Flächen

| Amt, Gemeinde, Stadt             | Anzahl der Verträge |      |      | Flächenumsatz ha |      |      | Geldumsatz T€ |       |       |
|----------------------------------|---------------------|------|------|------------------|------|------|---------------|-------|-------|
|                                  | 2004                | 2005 | 2006 | 2004             | 2005 | 2006 | 2004          | 2005  | 2006  |
| <b>engerer Verflechtungsraum</b> |                     |      |      |                  |      |      |               |       |       |
| Bestensee                        | 25                  | 23   | 23   | 2,1              | 1,7  | 1,8  | 1.135         | 864   | 949   |
| Eichwalde                        | 17                  | 13   | 17   | 1,4              | 0,9  | 1,4  | 1.068         | 638   | 1.001 |
| Heidensee                        | 21                  | 19   | 15   | 2,4              | 2,3  | 1,9  | 558           | 532   | 616   |
| Königs Wusterhausen              | 131                 | 149  | 123  | 12,8             | 11,6 | 10,4 | 6.685         | 6.743 | 5.970 |
| Mittenwalde                      | 16                  | 22   | 26   | 1,2              | 1,5  | 2,0  | 553           | 680   | 846   |
| Schönefeld                       | 39                  | 66   | 30   | 3,1              | 4,6  | 2,6  | 3.230         | 4.898 | 2.553 |
| Schulzendorf                     | 48                  | 36   | 39   | 4,3              | 3,0  | 3,2  | 2.573         | 1.885 | 1.926 |
| Wildau                           | 49                  | 41   | 34   | 3,4              | 2,8  | 2,4  | 2.187         | 1.932 | 1.659 |
| Zeuthen                          | 34                  | 53   | 67   | 2,8              | 4,1  | 5,7  | 2.326         | 3.316 | 4.520 |
| <b>äußerer Entwicklungsraum</b>  |                     |      |      |                  |      |      |               |       |       |
| Golßener Land                    | 3                   | 5    | 2    | 0,4              | 0,4  | 1,2  | 67            | 52    | 19    |
| Heideblick                       | 3                   | 2    | 1    | 1,3              | 0,1  | 0,0  | 20            | 18    | 3     |
| Lieberose/<br>Oberspreewald      | 8                   | 6    | 16   | 0,8              | 0,7  | 0,9  | 102           | 102   | 103   |
| Lübben (Spreewald)               | 29                  | 33   | 17   | 2,5              | 2,5  | 1,6  | 1.081         | 1.108 | 793   |
| Luckau                           | 11                  | 8    | 9    | 0,9              | 0,8  | 0,8  | 176           | 125   | 162   |
| Märkische Heide                  | 1                   | 5    | 2    | 0,1              | 0,5  | 0,2  | 19            | 73    | 23    |
| Schenkenländchen                 | 15                  | 13   | 17   | 2,0              | 1,1  | 1,9  | 830           | 491   | 998   |
| Unterspreewald                   | 5                   | 7    | 5    | 0,6              | 0,6  | 0,4  | 45            | 110   | 48    |

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 der Gemeinde Schönefeld ist ein Rückgang von Kauffällen unbebauter baureifer Grundstücke zu verzeichnen. Hier konzentriert sich die Nachfrage nach wie vor auf den Ortsteil Großziethen, der als Wohnstandort 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 in Anzahl und Umsatz baureifer Wohnbaugrundstücke agierte.

Der Umsatz baureifer Wohnbaugrundstücke ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Tabelle 5-3 Wohnbauflächen baureif

| Jahr | Anzahl der Verträge | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio. € |
|------|---------------------|------------------|-------------------|
| 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 ↔            |
| 2006 | 491 ↔               | 44,2             | 24,5 ↑            |

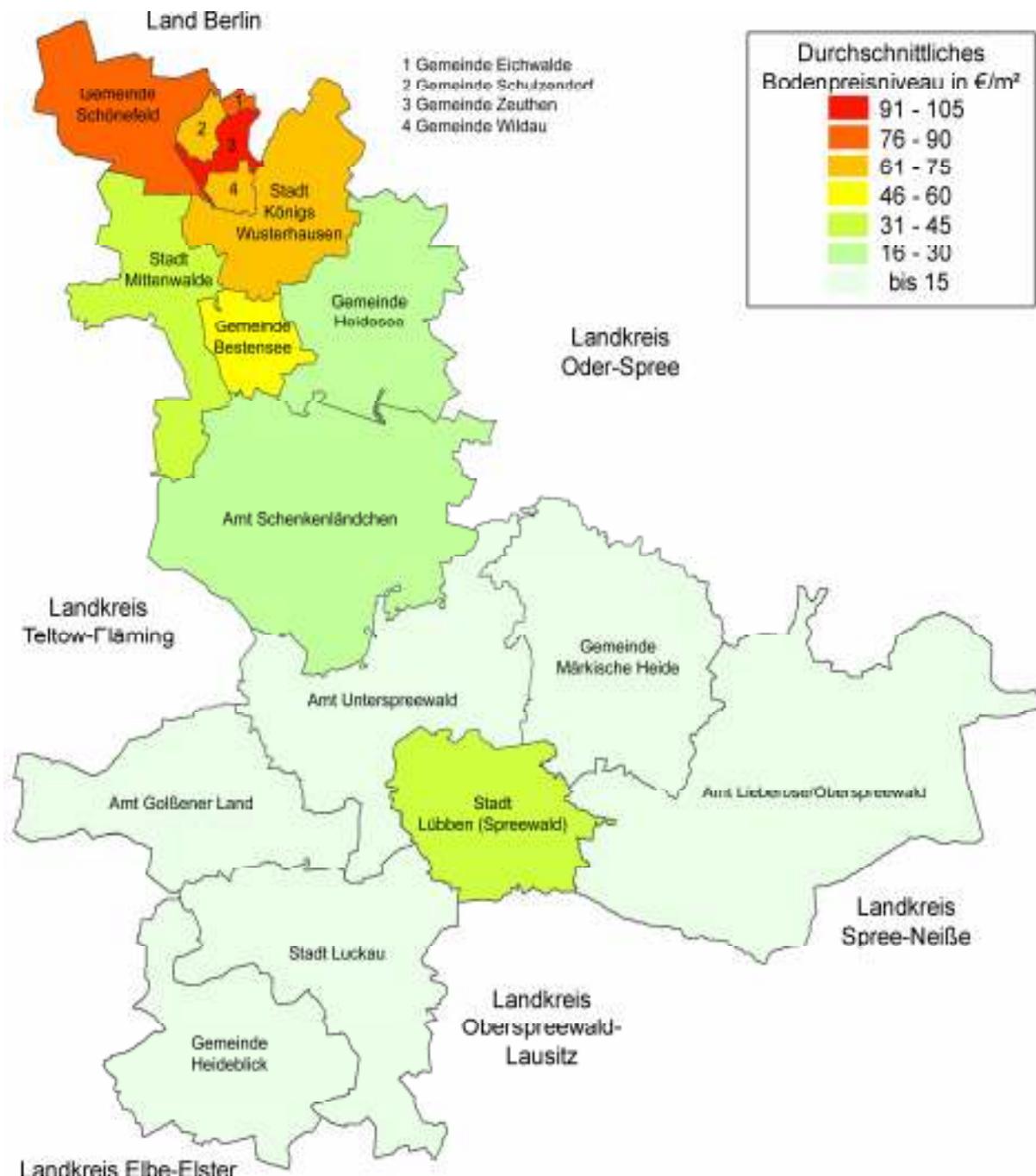
Aufgrund der fortschreitenden Realisierung kommunaler Erschließungsanlagen in den zurückliegenden Jahren ist das Angebot an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken in den meisten Gemeinden gut. Die Anzahl der auf dem Markt zur Verfügung stehenden baureifen Flächen für den individuellen Wohnungsbau übersteigt wie in den vergangenen Jahren 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 engeren Verflechtungsraum zu Berlin und dem äußeren Entwicklungsraum. Bedeutende 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 Jahrhunderts im S-Bahn Bereich weist das durchschnittliche Baugrundstück im Landkreis eine Größe von 800 m<sup>2</sup> aus. Nicht selten werden im S-Bahn Bereich Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> als Baugrundstück für ein Ein-

oder Zweifamilienhaus angeboten.

Im statistischen Durchschnitt des Jahres 2006 stellt sich ein Bauplatz in der jeweiligen Region wie folgt dar.

*Tabelle 5-4* Durchschnittlicher Bauplatz der charakteristischen Regionen

| Region                               | Anzahl der Kauffälle | Mittelwert m <sup>2</sup> | Mittelwert €/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| engerer Verflechtungsraum            | 299                  | 800                       | 64                          |
| Lübben                               | 10                   | 800                       | 43                          |
| äußerer Entwicklungsraum ohne Lübben | 62                   | 800                       | 27                          |

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

Grundsätzlich erzielen kleinere Grundstücke, vor allem im engeren Verflechtungsraum deutlich höhere Grundstückspreise. In die folgende Analyse wurden nur Verkäufe von Baugrundstücken mit einer Größe zwischen 250 und 500 m<sup>2</sup> einbezogen. Die Mehrzahl dieser Grundstücke wird in den Wohnparks veräußert.

Im äußeren Entwicklungsraum lässt sich diese Tendenz anhand von Kauffällen nicht nachweisen.

*Tabelle 5-5* Auswertung Verkäufe kleiner Wohnbaugrundstücke

| Region                    | Anzahl der Kauffälle | Mittelwert m <sup>2</sup> | Mittelwert €/m <sup>2</sup> |
|---------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| engerer Verflechtungsraum | 51                   | 420                       | 82                          |

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 im engeren Verflechtungsraum ein Trend zum kleineren Grundstück. Baugrundstücke über 1.000 m<sup>2</sup> lassen sich deutlich schlechter vermarkten als Grundstücke zwischen 400 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>.

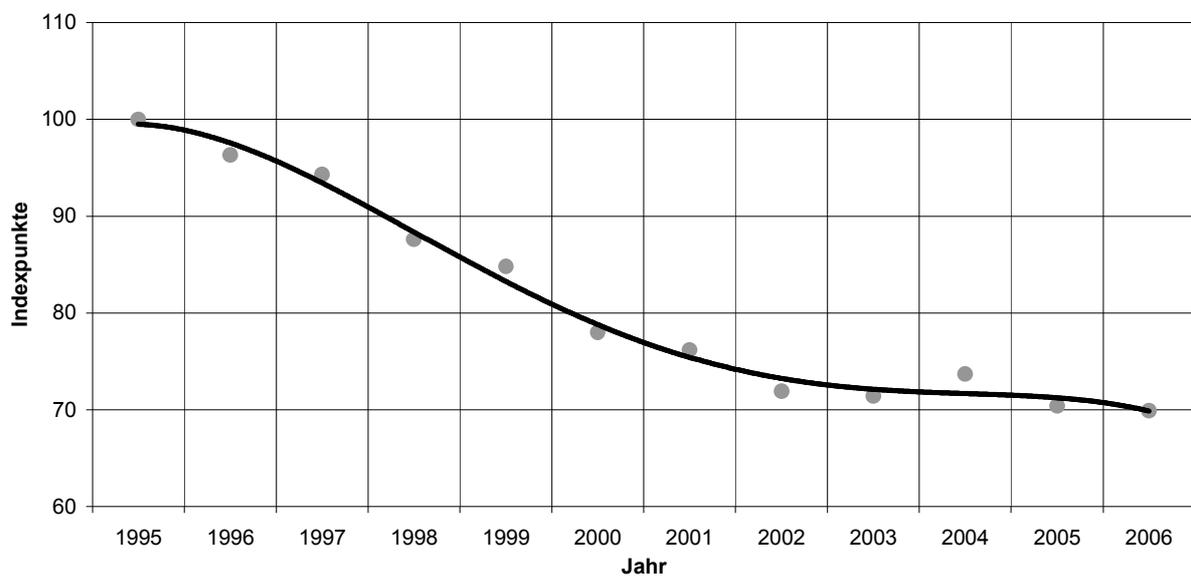
In vielen Gemeinden bedarf es zur Schaffung kleinerer Baugrundstücke im Innenbereich jedoch einer qualifizierten Bauleitplanung, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine sinnvolle zweite Erschließung übergroßer Grundstücke zu gewährleisten. Einerseits ist das Angebot an unbebauten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

### 5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst.

Der Stichprobenumfang für diese Indexreihe basiert auf 2.514 Kauffällen aus dem Auswertzeitraum 1995 bis 2006. Die Selektion umfasst Kauffälle selbstständig nutzbarer Wohnbauflächen zwischen 150 und 1.300 m<sup>2</sup>, 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

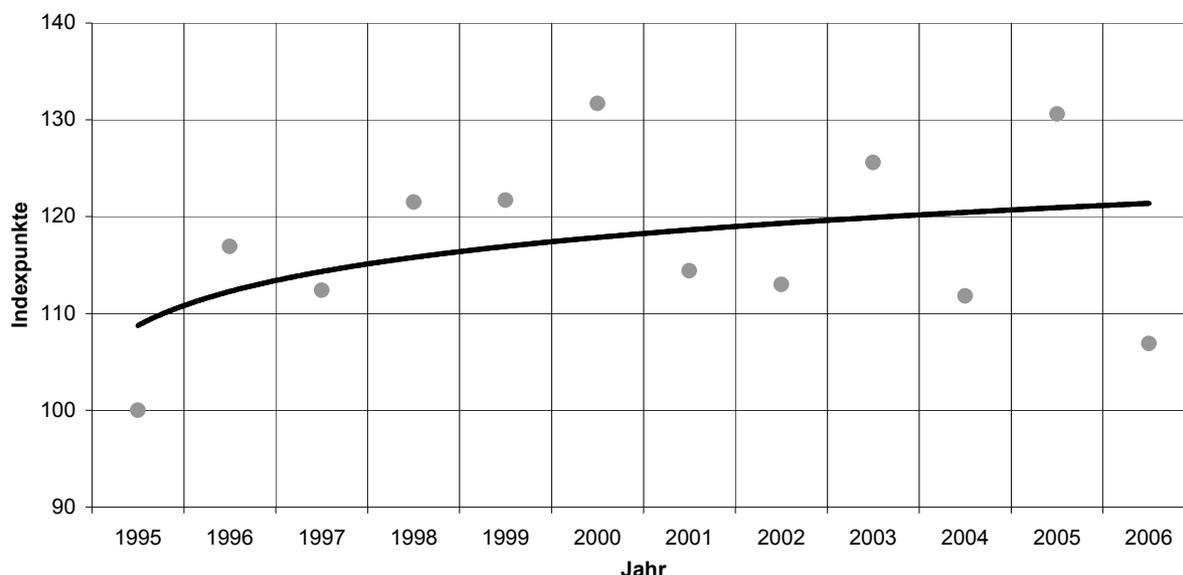


Nach drastischem Preisverfall der Wohnbauflächen (fast 30 %), der von Mitte der neunziger Jahre bis zum Anfang unseres Jahrzehnts innerhalb des engeren Verflechtungsraumes registriert wurde, stagnieren die Preise seit 2002. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass es innerhalb des engeren Verflechtungsraumes 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 713 Verkaufsfällen selbstständig nutzbarer Wohnbauflächen zwischen 150 und 1.500 m<sup>2</sup>. Die übrigen Selektionskriterien entsprechen denen im engeren Verflechtungsraum.

Grafik 5-4

## Äußerer Entwicklungsraum



Der langfristige Trend der letzten elf 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 elf Jahre jedoch 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 m<sup>2</sup> als Ausgangsgröße fortgeschrieben.

Dazu wurden alle geeigneten Kaufverträge der Jahrgänge 2002 bis 2006 des engeren Verflechtungsraumes in Bodenrichtwertzonen zwischen 40 und 135 €/m<sup>2</sup> für individuelles Wohnen (1.477 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 <sup>2</sup> | Umrechnungskoeffizient |
|-----------------------|------------------------|
| 350                   | 1,27                   |
| 400                   | 1,23                   |
| 450                   | 1,19                   |
| 500                   | 1,15                   |
| 550                   | 1,12                   |
| 600                   | 1,09                   |
| 650                   | 1,07                   |
| 700                   | 1,04                   |
| 750                   | 1,02                   |
| 800                   | 1,00                   |
| 850                   | 0,98                   |
| 900                   | 0,96                   |
| 950                   | 0,94                   |
| 1000                  | 0,93                   |
| 1050                  | 0,91                   |
| 1100                  | 0,90                   |
| 1150                  | 0,88                   |
| 1200                  | 0,87                   |
| 1250                  | 0,85                   |
| 1300                  | 0,84                   |
| 1350                  | 0,83                   |
| 1400                  | 0,82                   |
| 1450                  | 0,81                   |
| 1500                  | 0,80                   |
| 1550                  | 0,78                   |
| 1600                  | 0,77                   |

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 m<sup>2</sup> = 50 €/m<sup>2</sup>

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

Umrechnungskoeffizient für 600 m<sup>2</sup> = 1,09

Umrechnungskoeffizient für 1.000 m<sup>2</sup> = 0,93

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

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

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

Ein großes Interesse der Marktteilnehmer an Grundstücken in direkter Uferlage ist nach wie vor zu konstatieren. Die Topographie des Landkreises Dahme-Spreewald ist zu etwa 4 %, das entspricht 92 km<sup>2</sup>, durch Wasserflächen geprägt. Uferlagen am Dahme-Spree-Gewässernetz bieten dem Erwerber eine Anbindung über Wasserstraßen in weite Teile des Landes.

Die in 2006 eingegangen 21 Kaufverträge wurden auf signifikante Abhängigkeiten zwischen der Höhe des zu erzielenden Kaufpreises und der Lage des Gewässers untersucht. Hintergrund der Analyse ist die Frage, ob der Erwerber bereit ist für Grundstücke an Gewässern mit Anbindung an eine Wasserstraße höhere Zuschläge

zu bezahlen als für Grundstücke an Binnengewässern ohne Anbindung an eine Wasserstraße. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass Ufergrundstücke gleichermaßen preislich honoriert werden. Eine Abhängigkeit zwischen der Höhe des Zuschlages und der Lage des Gewässers ist nicht nachweisbar.

Für den Zeitraum 2003 bis 2006 wurden 65 Grundstücke durch den Gutachterausschuss in der Kategorie Bauland am Ufer eines Gewässers einer Auswertung zugeführt. In die Auswertung gehen ausschließlich selbstständig bebaubare Grundstücke mit einer Größe ab 500 m<sup>2</sup> ein. Anhand der Daten lässt sich feststellen, dass Ufergrundstücke in der Regel deutlich größer sind als ortsübliche Baugrundstücke. Von 65 zur Verfügung stehenden Vertragsobjekten weisen 42 eine Grundstücksgröße über 1.000 m<sup>2</sup> auf. Mit steigender Grundstücksgröße nimmt die Höhe des Zuschlages ab, welchen der Erwerber bereit ist zu zahlen.

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 - 2006

| Grundstücksgröße*<br>m <sup>2</sup> | Spanne<br>% vom BRW | durchschnittlicher<br>Faktor | Anzahl der Kauffälle |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|
| 500 - 1.000                         | 67 - 393            | 1,8                          | 23                   |
| 1.001 - 2.000                       | 52 - 325            | 1,5                          | 24                   |
| 2.001 - 4.500                       | 69 - 231            | 1,4                          | 18                   |

\* 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 in seinem Bestand in verschiedenen Gemeinden des engeren Verflechtungsraums und in den Städten Lübben und Luckau Baugebiete mit Geschosswohnungsbau auf. Leerstandsprobleme sind nicht bekannt, so dass nur in Einzelfällen Stadtumbau bzw. maßvoller Rückbau erfolgt.

Nach der Analyse der vorliegenden Kaufverträge im Landkreis konnten für den Berichtszeitraum lediglich vier Verkäufe diesem Marktsegment zugeordnet werden. Die Grundstücke wurden in exponierten Lagen für gehobene Mehrfamilienhäuser oder für den Bau altersgerechter Seniorenwohnungen veräußert. Die Umsätze betragen 1,1 ha für 812.000 €.

Inwieweit der geringe Umsatz für den Geschosswohnungsbau durch eine mangelnde Nachfrage nach Mietwohnungen oder den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet ist, konnte nicht eruiert werden.

### 5.3.2 Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Bei Wohn- und Geschäftsgrundstücken werden Grundstücke betrachtet, deren Bebauung für eine Mischnutzung vorgesehen ist (geschäftliche Nutzung im Erdgeschoss und im Obergeschoss oder/und ab dem Obergeschoss Mietwohnungen). Derartige Grundstücke befinden sich vor allem in den Zentren der Städte einschließlich Lübben und Luckau bzw. der Gemeinden im engeren Verflechtungsraum.

In diesem Marktsegment sind fünf Kauffälle in städtischen oder Berlin nahen Gemeinden zu verzeichnen. Der Umsatz bleibt mit 0,2 ha und 175.000 € gering.

### 5.4. Gewerbliche Bauflächen

Der Markt für baureife unbebaute Gewerbegrundstücke als Spiegel der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Landkreises enthält Verkäufe für geschäftliche Nutzung mit dem Schwerpunkt bei in der Fahrzeugbranche, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe. 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 ↓             |
| 2006 | 16 ↓                | 14,5             | 4,9 ↑             |

### 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 1997 bis 2006 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 |
|------|---------------------|------------------|-------------------|----------------------------------|
| 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                             |
| 2006 | 28 ↓                | 10,2             | 1,8 ↓             | 4,8                              |

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 |
| 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 ↑   |
| 2006 | 25 ↓                | 3 ↑     | 8,4              | 1,9     | 1,4 ↓             | 0,4 ↓   |

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.

In Auswertung der Kaufverträge dieser Zustandstufen ergibt sich für den Auswerte-

zeitraum 2005 bis 2006 folgendes Ergebnis. Eine Differenzierung zur Stufe der Bauerwartung bzw. des Rohbaulandes wurde noch nicht vorgenommen. Unter qualifizierter Bauerwartung sind Flächen zusammengefasst für die entsprechenden Ausweisungen in Flächennutzungsplänen vorliegen; nicht qualifizierte Bauerwartung stellt lediglich auf die allgemeine Verkehrsauffassung ab.

Tabelle 5-11 Bauerwartungsland und Rohbauland 2005 - 2006

| Entwicklungszustand              | Anzahl der Kaufverträge | Durchschnitt % vom BRW | Preisspanne % vom BRW |
|----------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| nicht qualifizierte Bauerwartung | 8                       | 8                      | 5 - 16                |
| qualifizierte Bauerwartung*      | 10                      | 18                     | 6 - 37                |
| Rohbauland                       | 42                      | 53                     | 20 - 112              |

Die Ausweisung und Genehmigung neuer Bebauungsplangebiete erfolgte in den Gemeinden des engeren Verflechtungsraumes überwiegend für Wohnnutzungen. Inklusive Bebauungsplanänderungen wurden im Berichtsjahr elf Bebauungspläne für überwiegende Wohnnutzung und ein Bebauungsplan für Gewerbe genehmigt.

Genehmigungen im äußeren Entwicklungsraum bezogen sich ausschließlich auf verbindliche Bauleitplanungen für Windenergiestandorte und für die Ausweisung von Sonderflächen zur Erholungsnutzung.

## 5.6. Sonstiges Bauland

### 5.6.1. Regenerative Energien

In den Jahren 2002 bis 2006 wurden 45 Kauffälle von Flächen für Windkraftanlagen erfasst, davon zwei im engeren Verflechtungsraum. Die Preise bewegten sich zwischen 0,19 und 12,75 €/m<sup>2</sup>.

In der nachfolgenden Tabelle sind Gemarkungen aufgeführt in denen mindestens drei Verkäufe von Flächen für Windkraftanlagen zwischen 2002 und 2006 getätigt wurden.

Tabelle 5-12 Flächen für Windkraftanlagen 2002 - 2006

| Gemarkung     | Anzahl Kauffälle | Spanne Fläche m <sup>2</sup> | durchschnittliche Fläche m <sup>2</sup> | Spanne Kaufpreise €/m <sup>2</sup> | durchschnittlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup> |
|---------------|------------------|------------------------------|---|------------------------------------|---|
| Briesensee    | 7                | 6.046 - 23.460               | 13.325                                  | 1,08 - 3,96                        | 2,56  |
| Caminchen     | 10               | 5.105 - 72.210               | 24.551                                  | 0,22 - 8,70                        | 1,38  |
| Langengrassau | 4                | 2.000 - 135.120              | 35.405                                  | 0,19 - 12,75                       | 9,27  |
| Neu Zauche    | 10               | 4.830 - 172.210              | 51.044                                  | 0,22 - 4,26                        | 0,93  |
| Trebitz       | 4                | 8.079 - 43.376               | 27.404                                  | 0,35 - 1,63                        | 1,24  |

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

Windenergieanlagen gezahlt. Pachtverträge mit den landwirtschaftlichen Betreibern werden übernommen.

### 5.6.2. Ver- und Entsorgung

Mit fünf Kauffällen blieb der Teilmarkt der Ver- und Entsorgungsgrundstücke 2006 wiederum wenig nachgefragt. Gehandelt wurden Flächen für Trinkwasserwerk mit Pumpstation und Brunnenanlage, Kläranlage sowie Trafostation. Die Preisspanne der Kauffälle bewegte sich zwischen 0,75 und 10,00 €/m<sup>2</sup> mit einem Durchschnittswert von rund 6,00 €/m<sup>2</sup>. Flächen für neu errichtete Recyclinganlagen in den Gewerbegebieten im Berliner Umland wurden annähernd zum jeweiligen Bodenrichtwert gehandelt.

Sonstige Baulandflächen für den Gemeinbedarf (Friedhofserweiterungen, Löschteich u. ä. Nutzungen) wurden von den Gemeinden in vier Fällen seit 2004 bei Preisspannen zwischen 0,34 und 5,30 €/m<sup>2</sup> zu durchschnittlich 2,85 €/m<sup>2</sup> erworben.

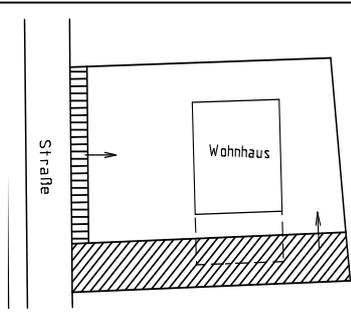
### 5.6.3. Arrondierungsflächen

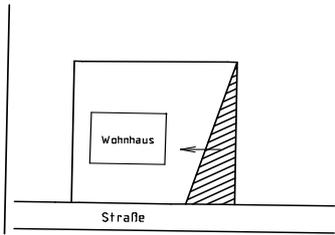
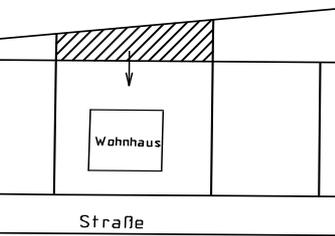
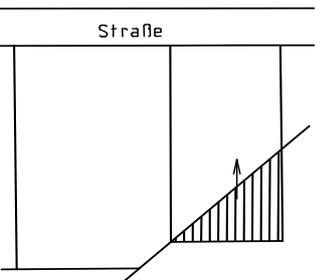
Unter so genannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbstständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Im Auswertzeitraum 2006 konnten 83 Kauffälle von Flächen zur Erweiterung bestehender Grundstücke verzeichnet werden. 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 2006 zusammengefasst.

Tabelle 5-13

### Arrondierungsflächen

| Art der unselbstständigen Teilfläche                                | Flächenspanne m <sup>2</sup> , Anzahl der Kaufverträge | Preisspanne, Durchschnitt % vom Bodenrichtwert | Beispiel  |
|---|--|--|---|
| <b>Arrondierung zu bebauten Grundstücken</b>                        |  |  |   |
| baurechtlich notwendige Flächen bzw. zur baurechtlichen Erweiterung | ≤ 100<br>82  | 21 - 179<br>Ø 92                               |  |
|   | > 100 - 700<br>83                                      | 12 - 176<br>Ø 82                               |   |

| Art der unselbstständigen Teilfläche   | Flächenspanne<br>m <sup>2</sup> ,<br>Anzahl der<br>Kaufverträge | Preisspanne,<br>Durchschnitt %<br>vom Boden-<br>richtwert | Beispiel  |
|--|---|---|---|
| seitlich gelegene Flächen<br>bzw. andere als Stellplatz<br>geeignete Flächen | ≤ 100<br>30   | 5 - 157<br>Ø 85   |    |
|  | > 100 - 1.000<br>68   | 8 - 160<br>Ø 75   |   |
| Garten- und Hinterland   | ≤ 100<br>27   | 7 - 179<br>Ø 51   |   |
|  | > 100 - 1.000<br>85   | 4 - 110<br>Ø 38   |   |
| Arrondierung aus land- und<br>forstwirtschaftlichen Flächen                  | > 80 - 1.000<br>19  | 3 - 53<br>Ø 12  |   |
| <b>Arrondierung zu unbebauten<br/>Grundstücken*</b>                          |   |   |   |
| Flächen, die die Bebaubarkeit<br>eines Grundstücks wesentlich<br>verbessern  | ≤ 250<br>13   | 25 - 150<br>Ø 74  |  |
| <b>Arrondierungen zu<br/>Ufergrundstücken*</b>                               |   |   |   |
| Flächen, die den Zugang zum<br>Gewässer ermöglichen oder<br>verbessern       | 20 - 500<br>28  | 24 - 370<br>Ø 110   |   |

\* 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. 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. Die Anzahl der Verkäufe ist nahezu konstant. Im Vergleich zum Vorjah-

reszeitraum haben sich die Umsätze territorial von Süd nach Nord verschoben. So konnten 88 % der Umsätze im nördlichen Kreisgebiet konstatiert werden. Im Vorjahreszeitraum dominierten Verkäufe im südlichen Kreisgebiet, insbesondere in ausgewiesenen Sondergebieten Erholung rund um den Schwielochsee oder den Bornsdorfer See.

Tabelle 5-14 Gesamtumsatz Erholungsflächen

| Jahr | Anzahl der Verträge | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio. € |
|------|---------------------|------------------|-------------------|
| 2004 | 47                  | 5,8              | 0,9               |
| 2005 | 87                  | 40,7             | 2,7               |
| 2006 | 83                  | 8,9              | 1,5               |

Die Käufer dieser Flächen sind in der Regel Privatpersonen.

Bei 98 % der Verträge 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 engeren Verflechtungsraum und dem Amt Schenkendörfchen werden durchschnittlich 70 % des Bodenrichtwertes für Bauland gezahlt. Die Spanne beträgt 16 % bis 132 % im Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland.

Im Gegensatz zum nördlichen Kreisgebiet sind im südlichen Kreisgebiet verstärkt Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung (SOE) ausgewiesen. Die ermittelten Bodenrichtwerte variieren von 15 €/m<sup>2</sup> in Lübben bis 25 €/m<sup>2</sup> in Speichrow (Amt Lieberose/ Oberspreewald).

#### 5.6.5. Campingplätze

Im Zeitraum von 2004 bis 2006 wurden im Kreisgebiet fünf Campingplätze veräußert. Die Preisspanne lag zwischen ca. 3,50 €/m<sup>2</sup> bis 10,50 €/m<sup>2</sup>. Teilweise wurden aufstehende Gebäude mit unterschiedlichem Nutzungszweck ohne gesonderte preisliche Ausweisung mit veräußert.

### 5.7. Erbbaurechte

Als Alternative zum Grundstückskauf entscheiden sich wenige Marktteilnehmer für die Variante des Erbbaurechts. Rechtsgrundlage hierfür ist die Erbbaurechtsverordnung. Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Das Grundstück verbleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der Erbbauberechtigte zahlt dem Grundstückseigentümer i. d. R. einen Zins auf der Basis des Grundstückswertes. Erbbaurechtsverträge werden notariell beurkundet. Im Erbbaurechtsvertrag können neben Höhe und dem Zahlungsmodus des Erbbauzinses, der Vertragslaufzeit und den Regelungen zum sog. Heimfall u. a. auch Wertsicherungsklauseln vereinbart werden. Mit Hilfe statistischer

Werte wie z. B. dem Verbraucherpreisindex, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, werden die Erbbauzinsen der allgemeinen Wertentwicklung angepasst.

Im Jahr 2006 wurden im Landkreis Dahme-Spreewald 17 Erbbaurechtsverträge registriert. Das entspricht dem Vorjahresniveau. Überwiegend werden Erbbaurechte für Wohnbaugrundstücke, vereinzelt auch für Gewerbe- und Erholungsflächen registriert.

#### 5.7.1. Wohnbauflächen

Im Auswertzeitraum 2006 konnten 14 Erbbaurechtsverträge für Wohnbauflächen analysiert werden. Die vereinbarten Erbbauzinssätze wurden mit 4,0 %, 4,5 % und 6,0 % registriert. Die relativ hohen Zinssätze von 6,0 % wurden im südlichen Kreisgebiet für zuvor erholungsgenutzte Grundstücke vereinbart, welche unter Beachtung der bauplanungsrechtlichen Situation zum Zeitpunkt des Erwerbs als Wohnbaugrundstücke ausgewiesen sind.

#### 5.7.2. Sondergebiete Erholung

Für Flächen welche der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen, wurden in 2006 keine Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2005 lagen dem Gutachterausschuss sieben Verträge mit einem ausgewiesenen Erbbauzinssatz von 6,0 % vor.

#### 5.7.3. Gewerbeflächen

Im Jahr 2006 wurde ein Erbbaurechtsvertrag für ein gewerblich genutztes Grundstück registriert. Der vereinbarte Erbbauzinssatz beträgt 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 2006 ist der Flächenumsatz mit 92 % am Gesamtflächenverkauf prägend wie im Vorjahr und liegt mit rund 700 ha über dem Vorjahresumsatz. Der registrierte Geldumsatz von 34,5 Millionen € mit einem Umsatzanteil von 13,9 % am Gesamtmarkt wird verfälscht durch Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen zu wesentlich höheren Preisen für den Flughafenausbau.

58 Kauffälle nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachRBerG) sowie 101 Kauffälle unter besonderen Vertragsbedingungen fanden zur Ermittlung der Bodenrichtwerte keine Berücksichtigung.

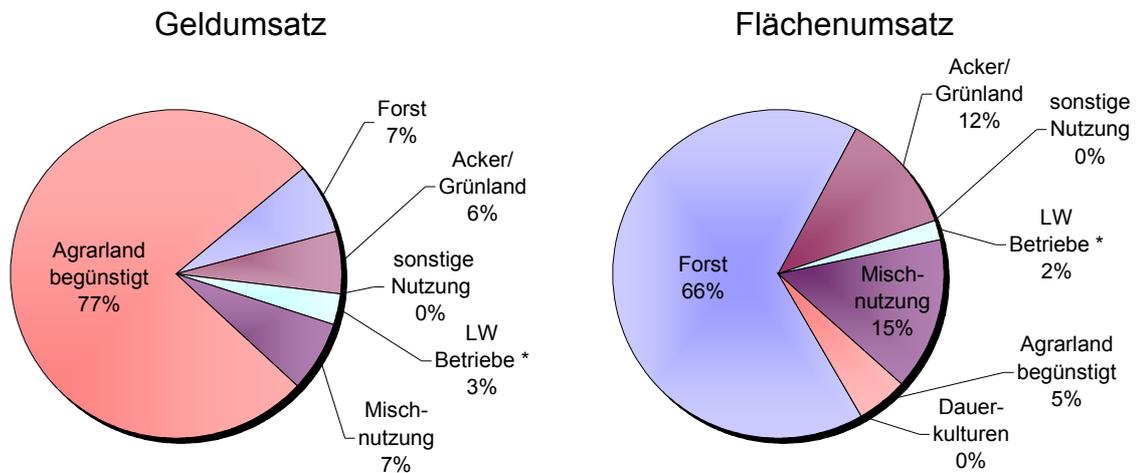
Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung beim Gesamtumsatz ein.

Bei diesen 58 Kauffällen wurden rund 1.567 ha umgesetzt. Bei dieser Fläche handelt es sich um 1.081 ha Wald und 486 ha gemischte Flächen.

Im Teilmarkt „Land- und Forstwirtschaftliche Grundstücke“ werden folgende Nutzungsarten erfasst:

- Ackerland und Grünland
- Waldflächen (mit Bestockung)
- Dauerkulturen (z.B. Obstplantagen), Sonderkulturen (z.B. Spargel)
- Begünstigtes Agrarland
- Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke (z.B. Wirtschaftshöfe, Stallanlagen)
- Sonstige Nutzungsarten mit ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung (Flächen für Naturschutz und Ökologie, Wasserflächen, Unland, Ödland, Brachland, Sportflächen, Öffentliche Grünflächen) werden unter Punkt 7 ausgewertet. Ehemals landwirtschaftliche Flächen, die zukünftig als Straßen und Radwege öffentlichen Zwecken dienen, werden ebenfalls im Punkt 7 gesondert ausgewertet.

Grafik 6-1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen



\* LW Betriebe = Landwirtschaftsbetriebe

Landwirtschaftsbetriebe sind mit landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden bebaute oder bebaubare Grundstücke, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

## 6.2. Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1. Preisniveau

Von den o. g. Nutzungsarten konnte das Marktgeschehen für Ackerland, Grünland und Waldflächen anhand einer ausreichenden auswertbaren Anzahl von Kauffällen ausgewertet und daraus Bodenrichtwerte ermittelt werden.

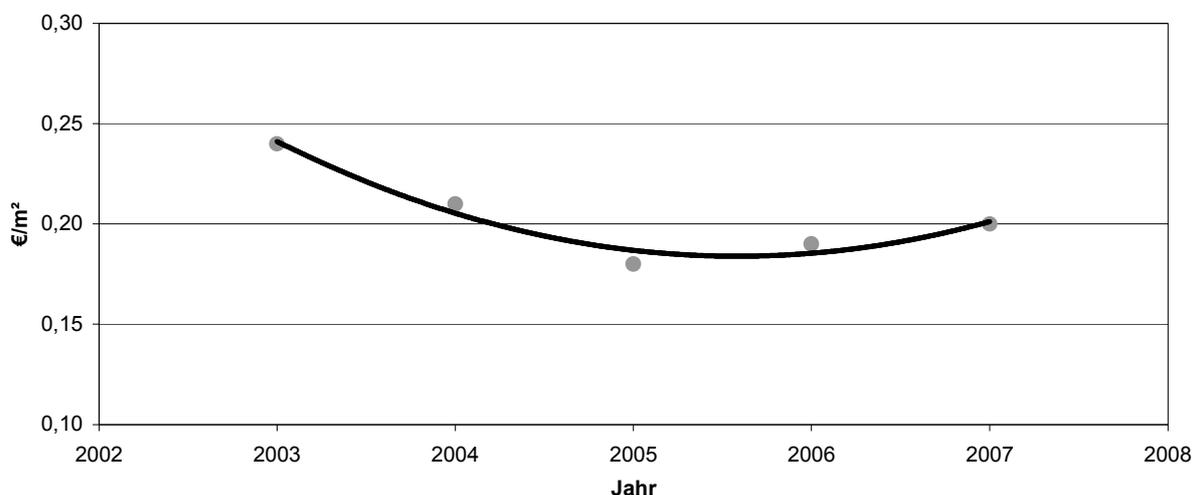
Tabelle 6-1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

| Naturräumliche<br>Bodenrichtwertzone<br>Jahr                | Ackerland           |                           | Grünland                    |                           | Forst                     |
|---|---------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
|   | Ackerzahl<br>Spanne | Preis<br>€/m <sup>2</sup> | Grünland-<br>zahl<br>Spanne | Preis<br>€/m <sup>2</sup> | Preis<br>€/m <sup>2</sup> |
| <b>engerer Verflechtungsraum<br/>innerhalb Autobahnring</b> |                     |                           |                             |                           |                           |
| 01.01.2005  | 29                  | 0,40                      | 34                          | 0,20                      | 0,28                      |
| 01.01.2006  | 25-35               | 0,38                      | 30-40                       | 0,25                      | 0,20                      |
| 01.01.2007  | 25-35               | 0,38                      | 25-35                       | 0,25                      | 0,18                      |
| <b>engerer Verflechtungsraum<br/>außerhalb Autobahnring</b> |                     |                           |                             |                           |                           |
| 01.01.2005  | 28                  | 0,18                      | 34                          | 0,20                      | 0,13                      |
| 01.01.2006  | 25-35               | 0,20                      | 30-40                       | 0,25                      | 0,13                      |
| 01.01.2007  | 25-35               | 0,20                      | 25-35                       | 0,25                      | 0,18                      |
| <b>Schenkenländchen</b>                                     |                     |                           |                             |                           |                           |
| 01.01.2005  | 28                  | 0,18                      | 27                          | 0,20                      | 0,12                      |
| 01.01.2006  | 15-40               | 0,18                      | 20-35                       | 0,19                      | 0,14                      |
| 01.01.2007  | 20-35               | 0,18                      | 20-35                       | 0,20                      | 0,14                      |
| <b>Golßen</b>   |                     |                           |                             |                           |                           |
| 01.01.2005  | 28                  | 0,18                      | 39                          | 0,17                      | 0,11                      |
| 01.01.2006  | 15-45               | 0,18                      | 30-45                       | 0,17                      | 0,11                      |
| 01.01.2007  | 15-35               | 0,20                      | 30-40                       | 0,18                      | 0,11                      |
| <b>Luckau</b>   |                     |                           |                             |                           |                           |
| 01.01.2005  | 34                  | 0,20                      | 34                          | 0,15                      | 0,08                      |
| 01.01.2006  | 20-55               | 0,20                      | 25-35                       | 0,17                      | 0,09                      |
| 01.01.2007  | 20-40               | 0,20                      | 20-40                       | 0,15                      | 0,10                      |
| <b>Spreewald</b>  |                     |                           |                             |                           |                           |
| 01.01.2005  | 22                  | 0,15                      | 30                          | 0,14                      | 0,08                      |
| 01.01.2006  | 15-35               | 0,16                      | 20-40                       | 0,14                      | 0,10                      |
| 01.01.2007  | 20-30               | 0,18                      | 15-35                       | 0,14                      | 0,13                      |
| <b>Lieberose</b>  |                     |                           |                             |                           |                           |
| 01.01.2005  | 22                  | 0,20                      | 34                          | 0,18                      | 0,05                      |
| 01.01.2006  | 20-45               | 0,23                      | 30-35                       | 0,18                      | 0,06                      |
| 01.01.2007  | 15-25               | 0,23                      | 30-35                       | 0,18                      | 0,10                      |

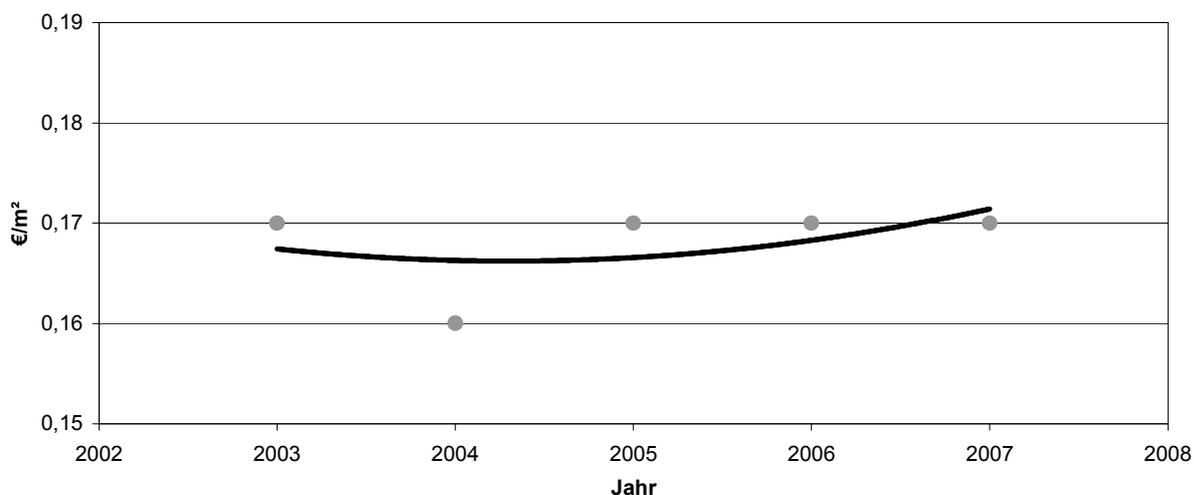
Die Bodenrichtwertzonen engerer Verflechtungsraum innerhalb und außerhalb des Autobahnring wurden bei Grünland und zum 01.01.2007 bei Forst zusammengefasst ausgewertet.

Die Wertentwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Ackerflächen und Grünland stellt sich seit 2003 wie folgt dar:

Grafik 6-2 Bodenrichtwertniveau Acker



Grafik 6-3 Bodenrichtwertniveau Grünland



Während das Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen leichten Schwankungen unterlag, blieb das Bodenrichtwertniveau für Grünland nahezu stabil.

### 6.2.2. Preisentwicklung

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

Eine Einschätzung zur Abhängigkeit der Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen von der Übertragung bestehender Zahlungsansprüche kann in Auswertung der vorliegenden Verträge noch nicht abgegeben werden.

Der am Markt zu beobachtende Anstieg der Preise für Industrieböden hat zu ersten leichten Preisanstiegen für forstwirtschaftlich genutzte Flächen geführt, insbesondere

für solche Flächen, die ein hohes Ausforstungspotential besitzen.

Die nachfolgend aufgeführten Landschaftselemente in der offenen Feldmark bis 2.000 m<sup>2</sup> Fläche sind förderfähig. Dies betrifft Flächenanteile mit den Nutzungsqualitäten: Kleingehölzfläche, Feldgehölzfläche (Hecke, Windschutzstreifen), Wasserfläche, ggf. auch Öd- und Unlandfläche. Solche in den Acker- und Grünlandflächen liegende Flächen werden seit 2005 auf Antrag der Nutzer als Bestandteile der Feldblöcke in die Agrarförderung einbezogen. In Regionen außerhalb des Landkreises LDS waren für Flächen mit diesen Nutzungsqualitäten schon erste leichte Erhöhungen der Bodenpreise feststellbar. In Auswertung der vorliegenden Kauffälle konnten jedoch für den Landkreis noch keine nachvollziehbaren Veränderungen der Bodenpreise festgestellt werden.

### 6.2.3. Umrechnungskoeffizienten

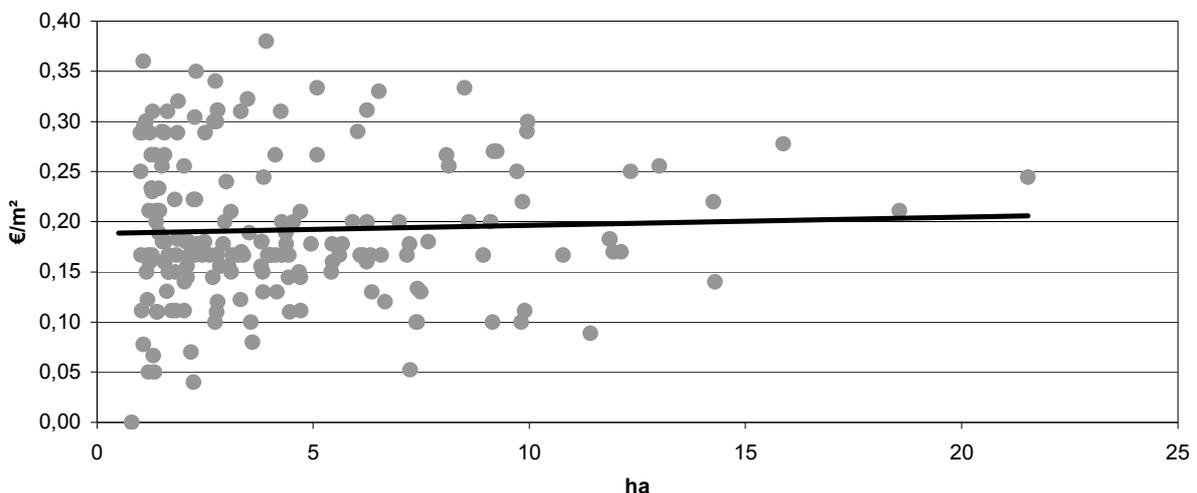
Es wurde die Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland und Grünland von

- der natürlichen Ertragsfähigkeit (Acker- / Grünlandzahl) sowie
- der Größe der veräußerten Fläche untersucht.

#### Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße

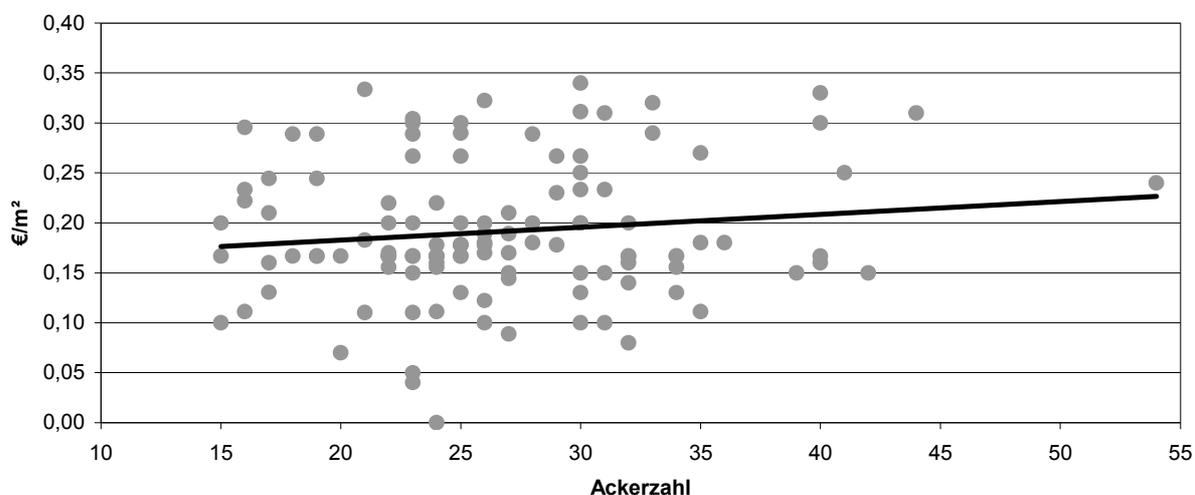
Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Größe der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden Kauffälle bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 0,20 €/m<sup>2</sup>.

Grafik 6-4 Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße bei Ackerflächen



Die Ergebnisse lassen keine entsprechend geartete Flächenabhängigkeit erkennen.

Grafik 6-5 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen



Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Bonität der veräußerten Flächen erfolgte ebenfalls anhand der vorliegenden Kauffälle der zurückliegenden vier Jahre bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 0,20 €/m<sup>2</sup>.

Gegenüber bisherigen Untersuchungen in einzelnen Bodenrichtwertzonen ist hier eine entsprechende leichte Abhängigkeit erkennbar. Diese Betrachtung soll in den kommenden Jahren vertieft werden.

#### 6.2.4. Gartenland

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

In der nördlichen Kreisregion wurden bei 16 Verkäufen von privaten Grün- und Gartenflächen Preise von 2,00 bis 18,78 €/m<sup>2</sup> registriert. Der Durchschnittspreis dieser Nutzung lag bei rund 7,70 €/m<sup>2</sup> ohne Sonderfälle.

Im südlichen Kreisgebiet liegt der Durchschnittspreis für Grün- und Gartenflächen bei rund 2,80 €/m<sup>2</sup>. Dieser resultiert aus 28 Kaufpreisen bei einer Spanne von 0,64 bis 16,94 €/m<sup>2</sup>.

Verkäufe von Flächen für Dauerkleingärten wurden 2006 in einem Fall zu 1,50 €/m<sup>2</sup> registriert.

#### 6.2.5. Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke

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 im Berichtsjahr in fünf Fällen registriert. Bei einer Preisspanne zwischen ca. 0,13 und 3,00 €/m<sup>2</sup> wurde ein Mittelwert von etwa 1,25 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

### **6.3. Begünstigtes Agrarland**

Begünstigtes Agrarland definiert sich nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 Wertermittlungsverordnung (WertV) u. a. durch seine landschaftliche und verkehrliche Lage, Funktion und Nähe zu Siedlungsgebieten sowie Eignung zur außerlandwirtschaftlichen Nutzung. Es ist zudem davon auszugehen, dass auf absehbare Zeit keine Bauerwartung entsteht.

In Auswertung der Kaufpreissammlung wurden im Berichtsjahr 18 Kauffälle mit einer Kaufpreisspanne von 0,45 bis 2,56 €/m<sup>2</sup> bei einem Durchschnittswert von rund 1,00 €/m<sup>2</sup> entnommen. Dies entspricht im Mittel dem 4,8-fachen des ausgewiesenen Bodenrichtwertes der jeweiligen landwirtschaftlichen Nutzung; bei einer Spanne der ermittelten Faktoren von 2,5 bis 8. Damit wurden die Ergebnisse der Vorjahre bestätigt.

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. Infrastrukturmaßnahmen**

#### **7.1.1. Flughafen**

Der Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Airport Berlin Brandenburg International BBI erfordert großflächige Erweiterungsmaßnahmen. Dabei soll die Flughafenfläche von ehemals 650 ha auf rund 1.400 ha erweitert werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Ausdehnung der vorhandenen Flugbetriebsflächen in südliche Richtung. Außerdem sind die Verkehrsanbindungen Straße und Schiene zu realisieren sowie umfangreiche Umsiedlungsmaßnahmen notwendig.

In diesem Zusammenhang konnten in den zurückliegenden Jahren, intensiv seit dem Jahr 2004, Erwerbsvorgänge registriert werden. Betroffen sind nahezu alle Grundstücksarten (unbebaute und bebaute Flächen), wobei im Jahr 2006 der Schwerpunkt insbesondere bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken lag. Insgesamt betrug im Berichtszeitraum 2006 der Flächenumsatz ca. 5 % und der Geldumsatz ca. 10 % des im gesamten Landkreis Dahme-Spreewald registrierten Umsatzvolumens. Die vereinbarten Preise variieren dabei zwischen den Werten für reines Agrarland und dem örtlich ermittelten Bodenrichtwert; im konkreten Fall wurden für 2006 Kauffälle in einer Spanne von 0,50 bis 51 €/m<sup>2</sup> bei einem Durchschnittswert von 9,30 €/m<sup>2</sup> registriert.

#### **7.1.2. Straßenflächen**

In dieser Analyse sind alle Kauffälle erfasst, die weitestgehend mit dem Erhalt bzw. Ausbau des kommunalen, regionalen und überregionalen Straßenverkehrsnetzes im

Zusammenhang stehen. Insgesamt 95 Kauffälle konnten im Berichtsjahr einer Auswertung zugeführt werden. Es wurden 41 Kauffälle auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFIBerG) 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, Bundes- und Landesstraßen sowie Kreis- und Gemeindestraßen die vor 1945 als solche gebaut wurden, müssen zum Teil noch heute von der öffentlichen Hand erworben werden. Das betrifft teilweise auch nach 1945 gebaute örtliche Verkehrsflächen. Käufe im rückständigen Grunderwerb werden auf niedrigem Niveau gehandelt.

Den Kaufverträgen ist nicht regelmäßig zu entnehmen, ob der gezahlte Kaufpreis weitere Ausgleichszahlungen - Nebenentschädigungen - einschließt oder ob sich der ermittelte Quadratmeterpreis ausschließlich auf den Grund und Boden bezieht. Zu einigen Kauffällen konnte der Gutachterausschuss durch das Versenden von Fragebögen an die Vertragsbeteiligten die Auswertung und Einordnung der Vertragsinhalte konkretisieren.

Bei Straßenbauprojekten mit besonderer Bedeutung werden im Einzelfall auch Preise über dem Preisniveau der anzukaufenden Grundstücksart gezahlt. Für Flächen in landwirtschaftlicher Nutzung mit räumlichem Bezug zur Berliner Stadtgrenze werden höhere Preise gezahlt, um der begünstigten Lage der zu beanspruchenden Fläche Rechnung zu tragen.

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

Tabelle 7-1 Flächen für den Autobahnausbau - Neuerwerb 2006

| Anzahl | Flächenspanne<br>m <sup>2</sup> | Preisspanne,<br>Durchschnitt €/m <sup>2</sup> | vorherige Nutzung  |
|--------|---------------------------------|---|--|
| 14     | 20 - 6.000                      | 0,20 - 1,25<br>Ø 0,61                         | land- und forstwirtschaftliche<br>Flächen, begünstigtes Agrar-<br>land |

Tabelle 7-2 Flächen für den Autobahnausbau - Rückständiger Grunderwerb 2006

| Anzahl | Flächenspanne<br>m <sup>2</sup> | Preisspanne,<br>Durchschnitt €/m <sup>2</sup> | vorherige Nutzung |
|--------|---------------------------------|---|-------------------|
| 3      | 35 - 400                        | 0,10<br>Ø 0,10                                | Verkehrsfläche    |

Tabelle 7-3 Flächen für den Straßenausbau\* - Neuerwerb 2006

| Anzahl | Flächenspanne<br>m <sup>2</sup> | Preisspanne,<br>Durchschnitt €/m <sup>2</sup> | vorherige Nutzung  |
|--------|---------------------------------|---|--|
| 9      | 1.600 - 42.000                  | 1,20<br>Ø 1,20                                | begünstigtes Agrarland                                       |
| 7      | 50 - 500                        | 2,50 - 24,50<br>Ø 9,17                        | Vorderland, Hinterland, Garten,<br>Außenbereich in Stadtlage |
| 5      | 20 - 600                        | 10,00 - 122,71<br>Ø 77,54                     | Bauland  |

\* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen

Tabelle 7-4 Flächen für den Straßenbau\* - Rückständiger Grunderwerb 2006

| Anzahl | Flächenspanne<br>m <sup>2</sup> | Preisspanne,<br>Durchschnitt €/m <sup>2</sup> | vorherige Nutzung |
|--------|---------------------------------|---|-------------------|
| 17     | 5 - 3.000                       | 0,15 - 5,80<br>Ø 1,51                         | Verkehrsfläche    |

\* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen

Tabelle 7-5 Flächen für überörtlichen Radwegeausbau 2006

| Anzahl | Flächenspanne<br>m <sup>2</sup> | Preisspanne,<br>Durchschnitt €/m <sup>2</sup> | vorherige Nutzung  |
|--------|---------------------------------|---|--|
| 8      | 30 - 500                        | 2,20 - 2,56<br>Ø 2,52                         | land- und forstwirtschaftliche<br>Flächen, begünstigtes Agrar-<br>land |

### 7.1.3. Privatwege

Im Jahr 2006 wurden 15 Kauffälle in der Kategorie private Wege und Straßen eingeordnet. Wie in den vergangenen Jahren auch ist die Spanne der gezahlten Preise für eine als Privatweg oder Privatstraße zu nutzende Fläche sehr groß. Die registrierten Kaufpreise variieren zwischen 0,12 €/m<sup>2</sup> und 60,00 €/m<sup>2</sup> bei einem, im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (2006 18,80 €/m<sup>2</sup>), stabilen Durchschnittswert von 17,43 €/m<sup>2</sup>.

## 7.2. Flächen für Naturschutz und Ökologie

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

Im Berichtsjahr 2006 wurden zwölf Kauffälle registriert. Es handelt sich überwiegend um Flächen im südlichen Kreisgebiet, welche dem Naturschutz bzw. dem Landschaftsschutz gewidmet sind. Dazu gehören im Gebiet Lieberose Konversionsflächen, die dem Naturschutz zugeführt wurden. Der Flächenumsatz der Jahre 2004 bis 2006 lag bei insgesamt 2.217 ha.

Tabelle 7-6 Flächen für Naturschutz und Ökologie 2004 - 2006

| Anzahl | Flächenspanne<br>ha | Preisspanne,<br>Durchschnitt €/m <sup>2</sup> | vorherige Nutzung                                |
|--------|---------------------|---|--|
| 45     | 0,08 - 952          | 0,03 - 0,20<br>Ø 0,11                         | Landwirtschaft, Abbauland,<br>Konversionsflächen |

Weiterhin wurden in diesem Zeitraum 14 Kauffälle für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit einer Fläche von rund 17 ha erfasst, wovon drei Kauffälle mit einer Fläche von rund 7 ha im Jahr 2006 erfolgten.

Tabelle 7-7 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 2004 - 2006

| Anzahl | Flächenspanne<br>ha | Preisspanne,<br>Durchschnitt €/m <sup>2</sup> | vorherige Nutzung |
|--------|---------------------|---|-------------------|
| 14     | 0,03 - 6,9          | 0,19 - 2,50<br>Ø 1,70                         | Grünland, Wald    |

### 7.3. Abbauland

Im Jahr 2006 wurde ein auswertbarer Kauffall von Flächen zur Kies- und Sandgewinnung erfasst, der einen Kaufpreis von 1,95 €/m<sup>2</sup> erzielte. Die Kaufpreise der Jahre 2000 bis 2005 lagen bei 0,19 bis 2,05 €/m<sup>2</sup> bei einem Durchschnitt von ca. 0,90 €/m<sup>2</sup>.

### 7.4. Sportflächen

Diese Flächen enthalten sowohl privat als auch öffentlich genutzte Sportflächen. Auf das Jahr 2006 entfielen 13 Kauffälle.

Tabelle 7-8 Sportflächen 2004 - 2006

| Anzahl | Flächenspanne<br>m <sup>2</sup> | Preisspanne,<br>Durchschnitt €/m <sup>2</sup> | vorherige Nutzung    |
|--------|---------------------------------|---|----------------------|
| 16     | 1.100 - 34.460                  | 0,20 - 6,00<br>Ø 0,80                         | Grünland, Sportplatz |

### 7.5. Öffentliche Grünflächen

17 Kauffälle von Flächen für öffentliche Grünanlagen (z. B. Parkflächen, Festwiesen, Friedhofsgrünflächen) wurden für den Zeitraum 2004 bis 2006 ausgewertet, davon neun Kauffälle im Jahr 2006.

Tabelle 7-9 Öffentliche Grünflächen 2004 - 2006

| Anzahl | Flächenspanne<br>m <sup>2</sup> | Preisspanne,<br>Durchschnitt €/m <sup>2</sup> | vorherige Nutzung |
|--------|---------------------------------|---|-------------------|
| 17     | 72 - 31.938                     | 0,00 - 10,00<br>Ø 2,40                        | Grünfläche        |

## 7.6. Wasserflächen

Im Berichtsjahr 2006 wechselten in elf Kauffällen Grabenflächen ihren Eigentümer.

Tabelle 7-10 Gräben 2004 - 2006

| Anzahl | Flächenspanne<br>m <sup>2</sup> | Preisspanne,<br>Durchschnitt €/m <sup>2</sup> | vorherige Nutzung |
|--------|---------------------------------|---|-------------------|
| 21     | 41 - 5.000                      | 0,03 - 1,00<br>Ø 0,13                         | Graben            |

Teiche und Seen, die zum Teil auch Freizeitwecken dienen, wurden im Zeitraum 2004 bis 2006 in acht Fällen in einer Preisspanne von 0,17 bis 1,30 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Das Mittel der Kaufpreise lag bei 0,60 €/m<sup>2</sup>.

## 7.7. Unland, Ödland und Brachland

In den Jahren 2004 bis 2006 wurden 39 Kauffälle von Unland, Ödland und Brachland registriert, davon fünf im Jahr 2006.

Tabelle 7-11 Unland, Ödland und Brachland 2004 - 2006

| Anzahl | Flächenspanne<br>m <sup>2</sup> | Preisspanne,<br>Durchschnitt €/m <sup>2</sup> | vorherige Nutzung  |
|--------|---------------------------------|---|--------------------|
| 39     | 20 - 115.750                    | 0,02 - 0,65<br>Ø 0,17                         | teilweise Grünland |

## 7.8. Lagerplätze

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

An dieser Stelle werden Flächen im Außenbereich (ohne Aufbauten) betrachtet, die als Lager genutzt werden oder genutzt werden sollen. Im Berichtsjahr wurden vier Kauffälle von Lagerplätzen registriert.

Tabelle 7-12 Lagerplätze 2004 - 2006

| Anzahl | Flächenspanne<br>m <sup>2</sup> | Preisspanne,<br>Durchschnitt €/m <sup>2</sup> |
|--------|---------------------------------|---|
| 9      | 1.100 - 6.150                   | 0,80 - 9,43<br>Ø 3,90                         |

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1. Allgemeines

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist durch die Zuordnung von Wohn- und Gewerbegrundstücken, Erholungsgrundstücken und Immobilien die mit sonstigen Gebäuden bebaut sind sehr umfassend. Der Rückgang der Fallzahlen auf dem Grundstücksmarkt Dahme-Spreewald insgesamt, spiegelt sich auch auf diesem Teilmarkt wider. Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist um 23 % (214 Verträge) im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Die Tendenz beschränkt sich im Wesentlichen auf Wohnimmobilien, welche nach wie vor diesen Teilmarkt dominieren, aber augenscheinlich im Auswertzeitraum 2006 auch den größten Anteil am Rückgang des Kaufgeschehens ausmachen. Insbesondere Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden nicht mehr auf dem Niveau der Vorjahre gehandelt (-50 %). Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken verbleiben auf stabilem Niveau. Grundstückskäufe im gewerblichen Bereich und zur Erholung genutzte Grundstücke sind in annähernd gleicher Anzahl nachgefragt. Vertragsabschlüsse für Objekte welche in der Kategorie sonstige Immobilien eingeordnet werden sind rückläufig.

Eine gegenläufige Tendenz ist bei der Entwicklung des Geldumsatzes festzustellen. In Auswertung der Kaufverträge für den Zeitraum 2006 ist ein Anstieg des umgesetzten Geldvolumens um 18 %, bei sinkendem Flächenumsatz von 28 % zu konstatieren. Der finanzielle Umsatzanstieg resultiert im Wesentlichen aus Verkäufen im Marktsegment der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie Immobilienverkäufe im Bereich Sonstiges. Mehrere Objekte sind hier auf sehr hohem Preisniveau umgesetzt und tragen zum Anstieg des Geldumsatzes erheblich bei. Im Segment der Wohnimmobilien sind keine Zuwächse zu verzeichnen.

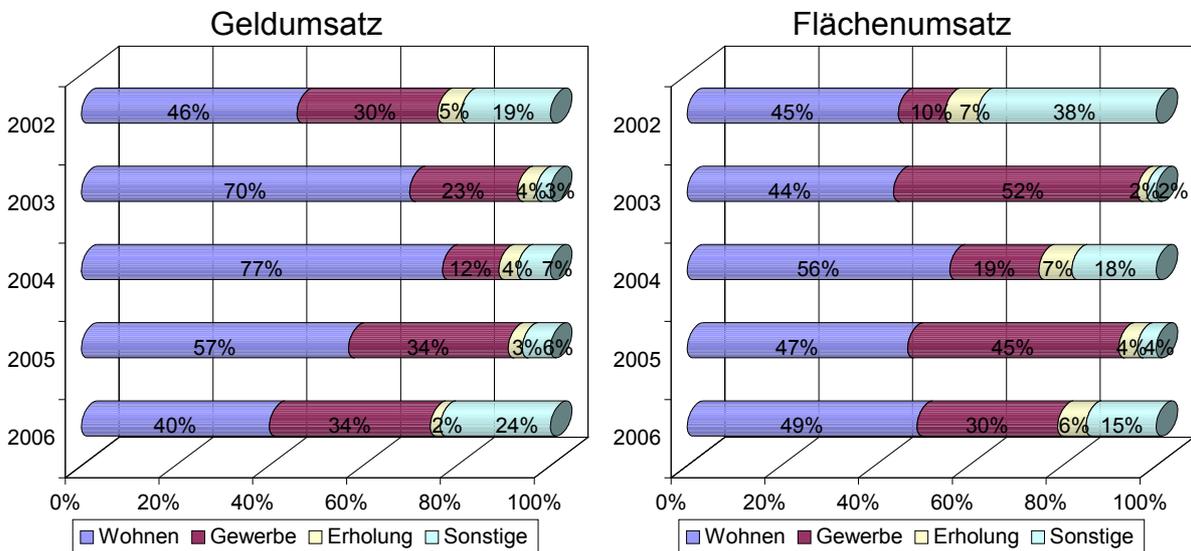
Tabelle 8-1

Bebaute Grundstücke

| Jahr | Anzahl der Verträge | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio. € |
|------|---------------------|------------------|-------------------|
| 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 ↑           |
| 2006 | 702 ↓               | 270,4 ↓          | 165,2 ↑           |

Die Nutzung der Grundstücke verteilt sich wie folgt:

Grafik 8-1 Bebaute Grundstücke



## 8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 8.2.1. Preisniveau

Der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke gehört zu den umsatzstarken Teilmärkten im Landkreis Dahme-Spreewald. Die Anzahl der registrierten Verkäufe ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rückläufig. Insgesamt 336 Objekte, gegenüber dem Vorjahr 21 % weniger, wechselten den Eigentümer. Davon wurden 87 Kaufverträge aufgrund besonderer Verhältnisse von der weiteren Analyse ausgeschlossen.

Der Geldumsatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurde mit 36,7 Millionen € ermittelt und bleibt damit rund 10 Millionen € (21 %) unter dem Vorjahresniveau. Der Flächenumsatz stieg unwesentlich von 89,9 ha in 2005 auf 95,9 ha im Auswertzeitraum. Das entspricht einem Anstieg von 7 %.

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 Zeuthen, Wildau und der Stadt Königs Wusterhausen erzielt. Einzelobjekte im äußeren Entwicklungsraum erreichen durch eine gehobene Ausstattung in Verbindung mit der Lage an einem Gewässer Preise, welche deutlich über dem Durchschnitt rangieren.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Größen- und Preisverhältnisse bei Ein- und Zweifamilienhäusern in ausgewählten Regionen des Landkreises Dahme-Spreewald. Die Objektauswahl ist beschränkt auf Grundstücke mit einer Größe bis 2.500 m<sup>2</sup>.

Tabelle 8-2 Kaufpreise nach Baualtersklassen und ausgewählten Regionen

|   | <b>Verkäufe 2006<br/>insgesamt</b> | <b>Baujahr<br/>bis 1948</b> | <b>Baujahr<br/>1949 - 1989</b> | <b>Baujahr<br/>ab 1990</b> |
|---|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| <b>engerer Verflechtungsraum</b>                  |                                    |                             |                                |                            |
| durchschnittlicher Kaufpreis €                    | 129.000                            | 114.000                     | 102.000                        | 205.000                    |
| Kaufpreisspanne T€                                | 34 - 380                           | 42 - 360                    | 70 - 165                       | 105 - 345                  |
| durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup> | 960                                | 1.060                       | 920                            | 860                        |
| Anzahl  | 160                                | 55                          | 11                             | 24                         |
| <b>äußerer Entwicklungsraum</b>                   |                                    |                             |                                |                            |
| durchschnittlicher Kaufpreis €                    | 98.000                             | 58.000                      | 83.000                         | 148.000                    |
| Kaufpreisspanne T€                                | 13 - 480                           | 31 - 133                    | 30 - 123                       | 138 - 209                  |
| durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup> | 1.100                              | 990                         | 940                            | 850                        |
| Anzahl  | 54                                 | 10                          | 15                             | 4                          |
| <b>Gemeinde Eichwalde</b>                         |                                    |                             |                                |                            |
| durchschnittlicher Kaufpreis €                    | 136.000                            | 139.000                     | 112.000                        | 145.000                    |
| Kaufpreisspanne T€                                | 78 - 210                           | 78 - 210                    | 90 - 134                       | 145                        |
| durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup> | 970                                | 1.020                       | 640                            | 1.000                      |
| Anzahl  | 16                                 | 13                          | 2                              | 1                          |
| <b>Stadt Königs Wusterhausen</b>                  |                                    |                             |                                |                            |
| durchschnittlicher Kaufpreis €                    | 130.000                            | 77.000                      | -                              | 200.000                    |
| Kaufpreisspanne T€                                | 34 - 380                           | 45 - 105                    | -                              | 105 - 345                  |
| durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup> | 920                                | 1.150                       | -                              | 900                        |
| Anzahl  | 48                                 | 6                           | -                              | 9                          |
| <b>Stadt Lübben</b>                               |                                    |                             |                                |                            |
| durchschnittlicher Kaufpreis €                    | 112.000                            | -                           | 89.000                         | 174.000                    |
| Kaufpreisspanne T€                                | 35 - 209                           | -                           | 35 - 120                       | 138 - 209                  |
| durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup> | 750                                | -                           | 840                            | 500                        |
| Anzahl  | 7                                  | -                           | 4                              | 2                          |
| <b>Stadt Luckau</b>                               |                                    |                             |                                |                            |
| durchschnittlicher Kaufpreis €                    | 69.000                             | -                           | 82.000                         | -                          |
| Kaufpreisspanne T€                                | 29 - 125                           | -                           | 30 - 123                       | -                          |
| durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup> | 1.050                              | -                           | 600                            | -                          |
| Anzahl  | 9                                  | -                           | 4                              | -                          |

|   | <b>Verkäufe 2006<br/>insgesamt</b> | <b>Baujahr<br/>bis 1948</b> | <b>Baujahr<br/>1949 - 1989</b> | <b>Baujahr<br/>ab 1990</b> |
|---|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| <b>Gemeinde Schulzendorf</b>                      |                                    |                             |                                |                            |
| durchschnittlicher Kaufpreis €                    | 114.000                            | 106.000                     | -                              | 200.000                    |
| Kaufpreisspanne T€                                | 65 - 219                           | 65 - 158                    | -                              | 181 - 220                  |
| durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup> | 1.000                              | 1.020                       | -                              | 1.010                      |
| Anzahl  | 18                                 | 15                          | -                              | 2                          |
| <b>Gemeinde Wildau</b>                            |                                    |                             |                                |                            |
| durchschnittlicher Kaufpreis €                    | 145.000                            | -                           | -                              | 280.000                    |
| Kaufpreisspanne T€                                | 90 - 340                           | -                           | -                              | 220 - 340                  |
| durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup> | 800                                | -                           | -                              | 660                        |
| Anzahl  | 8                                  | -                           | -                              | 2                          |
| <b>Gemeinde Zeuthen</b>                           |                                    |                             |                                |                            |
| durchschnittlicher Kaufpreis €                    | 133.000                            | 106.000                     | 100.000                        | 236.000                    |
| Kaufpreisspanne T€                                | 38 - 280                           | 42 - 190                    | 70 - 165                       | 215 - 280                  |
| durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup> | 870                                | 910                         | 850                            | 810                        |
| Anzahl  | 23                                 | 11                          | 4                              | 6                          |

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<br>m <sup>2</sup> | Preisspanne<br>€/m <sup>2</sup> WF | Durchschnitt<br>€/m <sup>2</sup> 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                                 | ↑ |
| 2006 | engerer Verflechtungsraum | 120                                    | 415 - 3.040                        | 1.200                               | ↘ |
|      | äußerer Entwicklungsraum  | 141                                    | 230 - 875                          | 550                                 | ↓ |

WF = Wohnfläche

### 8.2.2. Preisentwicklung

Der engere Verflechtungsraum ist hinsichtlich der durchschnittlich gezahlten Preise für ein Ein- und Zweifamilienhausgrundstück durch leichten Rückgang des Preisniveaus um 5 % in 2006 gegenüber dem Vorjahreszeitraum gekennzeichnet. Stärker nachgefragt sind Objekte in den S-Bahngemeinden Eichwalde, Zeuthen, Wildau und Königs Wusterhausen.

Aufgrund einzelner Verkäufe in sehr guten Lagen, zum Beispiel Uferlage am Dahme-Spree-Gewässernetz, ist im Bereich des äußeren Entwicklungsraumes eine Preissteigerung um 24 % gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Betrachtet man ausschließlich die Städte Lübben und Luckau, so bestätigt sich dieser Aufwärtstrend nicht. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gingen hier durchschnittlich um 13 % in Lübben und 33 % in Luckau zurück.

### 8.2.3. Marktanpassungsfaktoren

In der amtlichen Begründung zur Wertermittlungsverordnung (§ 7 WertV) wird davon ausgegangen, dass die jeweiligen grundstücksindividuellen wertbeeinflussenden Faktoren in den angewandten Wertermittlungsverfahren in einer dem Grundstücksmarkt angemessenen Weise zu berücksichtigen sind. So ergibt sich beispielsweise für das Sachwertverfahren aus dem § 25 WertV die Notwendigkeit einer Marktkorrektur bei der Ermittlung des (anteiligen) Sachwertes der baulichen Anlagen.

In welcher Höhe der Markt tatsächlich derartige Korrekturen für die baulichen Anlagen vornimmt, kann aus den beim Gutachterausschuss verfügbaren Kaufpreisen (keine Differenzierung nach Boden- und Bauwerten) jedoch nicht regelmäßig erkannt werden. Insoweit muss sich die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren auf die Relation zwischen den Grundstückssachwerten (Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen) und den Kaufpreisen (hier als Verkehrswerte) beschränken.

Im Ergebnis aktueller empirischer Untersuchungen zu den Relationen zwischen Grundstückssachwerten und Kaufpreisen stehen erste Erkenntnisse zur Verfügung, die als Orientierungsrahmen für die Ableitung und Begründung von Marktanpassungsfaktoren auf dem regionalen Grundstücksmarkt dienen können. Dabei konzentrieren sich diese vor allem auf die Usancen auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke, auf die sich bekanntermaßen die Anwendung des Sachwertverfahrens beschränkt und auf die Ortslagen im engeren Verflechtungsraum.

Die in den vergangenen Jahren festgestellte Kausalität zwischen der Höhe der Marktanpassungsabschläge in Abhängigkeit von den jeweiligen Baualterklassen und Instandhaltungszuständen der Gebäude ist nach den vorliegenden Erkenntnissen zu relativieren. Nach aktuellen Erhebungen treten bei der Bemessung der Marktanpassungen der Grundstückssachwerte an den Kaufpreis (Verkehrswert) nunmehr folgende Faktoren in den Vordergrund:

- die regionale Lage,
- die infrastrukturellen Bedingungen am Makrostandort,
- die Angebots- und Nachfragesituation (regionales Baulandangebot),
- die Intensität und Qualität der Baugestaltung und
- die Risiken bei der wirtschaftlichen Verwertung der Immobilien.

So wurde aus den Untersuchungsergebnissen deutlich, dass in den lage- und infrastrukturell begünstigten Kommunen des Landkreises Dahme-Spreewald mit S-Bahnanschluss die realisierten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke regelmäßig die Grundstückssachwerte überschreiten. Dabei reicht das Spektrum der Marktanpassungszuschläge in der Regel von ca. 5 bis ca. 15 %.

Bei Gemeinden ohne diese begünstigte verkehrstechnische Anbindung an die Bundeshauptstadt machen sich hingegen regelmäßig Marktanpassungsabschläge erforderlich, die bei regional besonders abseitigen Lagen nicht selten die 20 %-Marke erreichen. Dabei ist offenbar die Höhe des Marktanpassungsabschlages vor allem vom Grad des Missverhältnisses zwischen der baulichen Qualität und der regionalen Lage abhängig. Die Spitzenwerte bei den Marktanpassungsabschlägen sind hierbei vor allem bei Grundstücken zu beobachten, die eine Bebauung mit hochwertig ausgestatteten Ein- und Zweifamilienhäuser aufweisen, deren Lage als besonders strukturschwach einzuschätzen ist.

Der Gutachterausschuss wird die Untersuchungen zu den Marktanpassungsfaktoren künftig weiter fortsetzen und die Ergebnisse in kommenden Grundstücksmarktberichten vorstellen.

#### 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.

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 wurden zentral gesammelt und ausgewertet.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser im engeren Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam konnten 187 Kauffälle ausgewertet werden. Der mittlere Liegenschaftszins wurde mit 3,6 % ermittelt.

Zur einheitlichen Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurden folgende Rahmenbedingungen vom Arbeitskreis Liegenschaftszins der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg festgelegt und hier bei der Ermittlung der Zinssätze angehalten.

|  |  |
|--|--|
| Gesamtnutzungsdauer (Einfamilienhäuser): | 80 Jahre   |
| Verwaltungskosten (je Wohnung):          | 240 €/Jahr   |
| Instandhaltungskosten:                   | Entsprechend § 28 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz. |
| Mietausfallwagnis (Wohnen):              | 2 %  |

Im Landkreis Dahme-Spreewald wurde der Liegenschaftszinssatz für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften) aufgrund weniger auswertbarer Verkaufsfälle zusammengefasst.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes waren unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2003 bis 2006 fünf Verkaufsfälle auswertbar.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze lagen für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften zwischen 1,8 und 5,6 %. Das Mittel lag bei 3,8 %. Die ermittelten Werte stammen ausnahmslos aus dem engeren Verflechtungsraum.

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.

Tabelle 8-4 Liegenschaftszins Einfamilienhäuser

| Region  | Anzahl Kauffälle | Liegenschaftszins EFH |
|---|------------------|-----------------------|
| Landkreis Dahme Spreewald<br>Engerer Verflechtungsraum                      | 5                | 3,8 %                 |
| Arbeitskreis Liegenschaftszinssatz<br>Engerer Verflechtungsraum mit Potsdam | 187              | 3,6 %                 |

### 8.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Auf diesem Teilmarkt ist ein deutlicher Rückgang der umgesetzten Objekte zu verzeichnen. Nur 50 %, gemessen an der Anzahl der umgesetzten Objekte, wurden im Vergleich zum Vorjahr erzielt. Insgesamt 65 Reihenhäuser und Doppelhaushälften wechselten den Eigentümer. 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 2006 der Hauptumsatz an Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert.

Der Teilmarkt ist mit einem Geldumsatz von 10,1 Millionen € und einem Flächenumsatz von 6,6 ha am Immobilienmarkt Dahme-Spreewald beteiligt.

#### 8.3.1. Preisniveau

In den verschiedenen Wohnparks innerhalb des engeren Verflechtungsraums lässt sich ein uneinheitliches Preisniveau ableiten. Die Preise variieren von 103.000 € bis 246.000 €. Kontinuierlich hohe Preise werden nach wie vor in attraktiven Lagen realisiert. Wie auch in den Vorjahren gilt, Wohnparks an der Stadtgrenze zu Berlin und im S-Bahn Bereich werden durch Kaufinteressenten stärker nachgefragt. Trotz sinkender Fallzahlen zeigt sich das Preisniveau in Zeuthen und Großziethen steigend.

Die für 2006 ausgewerteten Objekte weisen eine Wohnflächenspanne von 100 bis 162 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 130 m<sup>2</sup>.

#### 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 8-5

## Gemarkung Deutsch Wusterhausen

| Jahr | Anzahl | durchschnittliche<br>Grundstücksgröße<br>m <sup>2</sup> | Kaufpreisspanne<br>T€ | Kaufpreismittel<br>€ |
|------|--------|---|-----------------------|----------------------|
| 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 ↘            |
| 2006 | 9 ↓    | 257 ↘   | 98 - 185              | 134.000 ⇨            |

Tabelle 8-6

## Gemarkung Großziethen

| Jahr | Anzahl | durchschnittliche<br>Grundstücksgröße<br>m <sup>2</sup> | Kaufpreisspanne<br>T€ | Kaufpreismittel<br>€ |
|------|--------|---|-----------------------|----------------------|
| 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 ⇨            |
| 2006 | 9 ↓    | 325 ⇨   | 154 - 249             | 213.000 ↗            |

Tabelle 8-7

## Gemarkung Ragow

| Jahr | Anzahl | durchschnittliche<br>Grundstücksgröße<br>m <sup>2</sup> | Kaufpreisspanne<br>T € | Kaufpreismittel<br>€ |
|------|--------|---|------------------------|----------------------|
| 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 ↗            |
| 2006 | 2 ↓    | 270 ↑   | 70 - 135               | 103.000 ↓            |

Tabelle 8-8

## Gemarkung Zeesen

| Jahr | Anzahl | durchschnittliche<br>Grundstücksgröße<br>m <sup>2</sup> | Kaufpreisspanne<br>T € | Kaufpreismittel<br>€ |
|------|--------|---|------------------------|----------------------|
| 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 ↑            |
| 2006 | -      | -   | -                      | -                    |

Tabelle 8-9 Gemarkung Zeuthen

| Jahr | Anzahl | durchschnittliche<br>Grundstücksgröße<br>m <sup>2</sup> | Kaufpreisspanne<br>T € | Kaufpreismittel<br>€ |
|------|--------|---|------------------------|----------------------|
| 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 ↓            |
| 2006 | 6 ⇨    | 410 ↘   | 215 - 295              | 246.000 ↗            |

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

Tabelle 8-10 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

| Jahr | Region                    | Durchschnittliche WF<br>m <sup>2</sup> | Preisspanne<br>€/m <sup>2</sup> WF | Durchschnitt<br>€/m <sup>2</sup> WF |
|------|---------------------------|--|------------------------------------|-------------------------------------|
| 2004 | engerer Verflechtungsraum | 120                                    | 700 - 3.040                        | 1.660                               |
|      | äußerer Entwicklungsraum  | -                                      | -                                  | -                                   |
| 2005 | engerer Verflechtungsraum | 120                                    | 610 - 2.580                        | 1.590 ↘                             |
|      | äußerer Entwicklungsraum  | -                                      | -                                  | -                                   |
| 2006 | engerer Verflechtungsraum | 130                                    | 990 - 2.470                        | 1.440 ↘                             |
|      | äußerer Entwicklungsraum  | -                                      | -                                  | -                                   |

WF = Wohnfläche

#### 8.4. Wohnungseigentum

Im Auswertzeitraum 2006 bleibt der Teilmarkt Wohnungseigentum ohne große Bedeutung für den Grundstücksmarkt in Dahme-Spreewald. Bei Wohnungseigentum handelt es sich um Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an Grundstück und Gebäude.

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

Die Anzahl der umgesetzten Wohnungen entspricht mit 68 Objekten dem Vorjahresniveau. Das Geldvolumen in diesem Teilmarkt ist von 7,1 auf 9,6 Millionen € angestiegen. Der gestiegene Geldumsatz ist auf den Verkauf eines Objektes mit mehreren Wohnungen im Paket zurück zu führen.

Kaufbewegungen sind zu 96 % im engeren Verflechtungsraum, insbesondere an Standorten in Eichwalde, Großziethen, Königs Wusterhausen und Motzen vorzufinden. Im äußeren Entwicklungsraum bleibt dieser Teilmarkt nahezu ohne Interesse für Marktteilnehmer. Lediglich in der Stadt Lübben sind vereinzelt Kaufverträge registriert.

### 8.4.1. Preisniveau

Der nur schwach frequentierte Teilmarkt Wohnungseigentum lässt nur eingeschränkt Aussagen zu Preisniveau und Preisentwicklungen zu. Die Wohnflächenpreise für nach 1990 errichtete Objekte variieren je nach Ausstattungsgrad und Lage. Im Auswertzeitraum wurden Preise zwischen 799 bis 2.227 €/m<sup>2</sup>/Wohnfläche registriert. Das Kaufpreismittel liegt bei ca. 1.560 €/m<sup>2</sup>/Wohnfläche und bestätigt das Preisniveau des Vorjahres (1.550 €/m<sup>2</sup>/Wohnfläche). Die durchschnittliche Wohnfläche für Wohnungseigentum beträgt 68 m<sup>2</sup> bei einer registrierten Wohnflächenspanne von 28 bis 101 m<sup>2</sup>. Preise im oberen Preissegment wurden im Jahr 2006 wiederholt für Wohnungseigentum an Reihenhäusern und Doppelhaushälften in der Nähe zur Berliner Stadtgrenze 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

Die Preisentwicklung von Wohneigentum stellt sich uneinheitlich dar, wie die folgende Tabelle zeigt.

Tabelle 8-11 Neu errichtetes Wohnungseigentum nach 1990

| Gemarkung           | Jahr | Anzahl | Spanne WF m <sup>2</sup> | Preisspanne €/m <sup>2</sup> 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*                          |
|                     | 2006 | 2      | 101                      | 2.218 - 2.227*                  |
| Königs Wusterhausen | 2005 | 2      | 82 - 100                 | 915 - 2.000*                    |
|                     | 2006 | 3      | 64 - 100                 | 799 - 1.960*                    |
| Lübben              | 2003 | 8      | 83 - 89                  | 941 - 1.607                     |
|                     | 2004 | 3      | 60 - 132                 | 1.200 - 1.437                   |
|                     | 2006 | 1      | 77                       | 1.233                           |
| 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                   |
|                     | 2006 | 4      | 28 - 60                  | 1.583 - 1.642                   |
| Schönefeld          | 2001 | 3      | 51                       | 1.850 - 2.000                   |
|                     | 2003 | 5      | 51 - 62                  | 1.887 - 2.006                   |
| Wernsdorf           | 2003 | 2      | 216                      | 1.435*                          |

| Gemarkung | Jahr | Anzahl | Spanne WF m <sup>2</sup> | Preisspanne €/m <sup>2</sup> WF |
|-----------|------|--------|--------------------------|---------------------------------|
| 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

Lediglich aus sechs Kaufverträgen von Wohnungseigentum der Jahre 2004 bis 2006 gehen Preise für zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplätze oder Stellplätze im Freien hervor. Die registrierten Preisanteile für Tiefgaragen liegen zwischen 3.500 und 10.000 €. Der Kaufpreisanteil für einen Stellplatz im Freien in der Stadt Lübben wurde mit 2.500 € ausgewiesen.

Tabelle 8-12 Saniertes Wohnungseigentum (Altbau)

| Gemarkung              | Jahr | Anzahl | Spanne WF m <sup>2</sup> | Preisspanne €/m <sup>2</sup> WF |
|------------------------|------|--------|--------------------------|---------------------------------|
| Königs<br>Wusterhausen | 2002 | 1      | 146                      | 991                             |
|                        | 2004 | 1      | 120                      | 1.450                           |
| Selchow                | 2001 | 2      | 128 - 141                | 500 - 600                       |
| Wildau                 | 2006 | 2      | 38 - 60                  | 1.000 - 1.018                   |
| 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).

Im Auswertzeitraum 2006 konnte ein Verkaufsfall über Sondereigentum an einem Verkaufsraum (Ladengeschäft) registriert werden. Auch in den vergangenen Geschäftsjahren sind keine nennenswerten Bewegungen auf diesem Grundstücksteilmarkt zu verzeichnen.

## 8.6. Mehrfamilienhäuser

Mit 41 umgesetzten Mehrfamilienhäusern bleibt dieser Markt auf dem Vorjahresniveau ohne wesentliche Entwicklung. Mehrfamilienhäuser gehören auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Dahme-Spreewald zu den eher wenig nachgefragten Objekten. Der Geldumsatz mit 11,1 Millionen € und der Flächenumsatz mit 7,7 ha bestätigen das im Vorjahr konstatierte Kaufgeschehen.

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 8-13 Mehrfamilienhäuser nach Baualtersklassen

| Kreisgebiet                                       | Verkäufe<br>2006 | Baujahr<br>bis 1948 | Baujahr<br>1949 - 1989 | Baujahr<br>ab 1990 |
|---|------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| durchschnittlicher Kaufpreis €                    | 252.000          | 163.000             | 525.000                | 550.000            |
| Kaufpreisspanne T€                                | 20 - 600         | 31 - 480            | 450 - 600              | 550                |
| durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup> | 2.210            | 1.750               | 5.500                  | 2.725              |
| Anzahl  | 30               | 15                  | 2                      | 6                  |

### 8.6.2. Liegenschaftszinssatz (siehe auch 8.2.4)

Zur einheitlichen Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurden folgende Rahmenbedingungen vom Arbeitskreis Liegenschaftszins der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg festgelegt und hier bei der Ermittlung der Zinssätze angehalten.

Gesamtnutzungsdauer (Mietwohnhäuser): 80 Jahre

Verwaltungskosten (je Wohnung): 240 €/Jahr

Instandhaltungskosten: Entsprechend § 28 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz.

Mietausfallwagnis (Wohnen): 2 %

Bewirtschaftungskosten Garage/Stellplatz: 102 €/Jahr

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes waren im Landkreis Dahme-Spreewald unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2003 bis 2006 fünf Verkaufsfälle auswertbar.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze lagen bei Mehrfamilienhäusern zwischen 3,1 und 9,3 %. Das Mittel lag bei 6,7 %. Die ermittelten Werte stammen ausnahmslos aus dem engeren Verflechtungsraum.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (siehe 8.2.4) für Mehrfamilienhäuser im engeren Verflechtungsraum (mit der Stadt Potsdam) konnten 42 Kauffälle ausgewertet werden. Der mittlere Liegenschaftszins wurde mit 5,7 % ermittelt.

Tabelle 8-14 Liegenschaftszins Mehrfamilienhäuser

| Region  | Anzahl Kauffälle | Liegenschaftszins MFH |
|---|------------------|-----------------------|
| Landkreis Dahme-Spreewald<br>Engerer Verflechtungsraum                      | 5                | 6,7 %                 |
| Arbeitskreis Liegenschaftszinssatz<br>Engerer Verflechtungsraum mit Potsdam | 42               | 5,7 %                 |

### 8.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2006 wurden Objekte, welche diesem Marktsegment zuzuordnen sind, stärker nachgefragt als in den Vorjahren. Die Zahl der umgesetzten Objekte stieg von 40

in 2005 auf 53 im Auswertzeitraum. Ein deutlicher Anstieg ist beim Geldumsatz zu verzeichnen. Mit 43,9 Millionen € ist dieser Teilmarkt dominierend am finanziellen Volumen der bebauten Grundstücke insgesamt beteiligt. Der Hauptanteil des Geldvolumens mit 38,2 Millionen € wurde für Immobilien im engeren Verflechtungsraum registriert. Mehrere Objekte u. a. Verbrauchermärkte, erzielten Kaufpreise in der Preisklasse über eine Million €. Der Flächenumsatz auf diesem Teilmarkt wurde mit 31,7 ha realisiert.

#### 8.7.1. Preisniveau

Auch in Auswertung des Geschäftsjahres 2006 ist ein allgemeingültiger Maßstab zur Bewertung von Immobilien im geschäftlichen Bereich nicht zu konstatieren. Die erzielten Kaufpreise für die einzelnen Objekte streuen sehr stark und weisen darauf hin, dass individuelle Nutzungen, Fragen zum Immobilienstandort, Ausstattungsgrad der Objekte, einen deutlichen Einfluss auf den erzielbaren Kaufpreis ausüben. Der Markt zeigt sich hier deutlich von Einzelobjekten geprägt.

Die nachfolgende Tabelle kann nur einen groben Überblick über das Marktgeschehen auf diesem Teilmarkt ermöglichen.

Tabelle 8-15 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

|   | Verkäufe*<br>2006 | Baujahr<br>bis 1948 | Baujahr<br>1949 -<br>1989 | Baujahr<br>ab 1990 |
|---|-------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>engerer Verflechtungsraum</b>                  |                   |                     |                           |                    |
| durchschnittlicher Kaufpreis €                    | 1.590.000         | 226.000             | 102.000                   | 3.000.000          |
| Kaufpreisspanne T€                                | 37 - 13.000       | 152 - 300           | 55 - 149                  | 234 - 13.000       |
| durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup> | 4.300             | 1.100               | 1.300                     | 6.700              |
| Anzahl  | 24                | 2                   | 2                         | 12                 |
| <b>äußerer Entwicklungsraum</b>                   |                   |                     |                           |                    |
| durchschnittlicher Kaufpreis €                    | 222.800           | 177.000             | -                         | 697.000            |
| Kaufpreisspanne T€                                | 18 - 1.300        | 41 - 390            | -                         | 350 - 1.300        |
| durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup> | 7.100             | 2.700               | -                         | 3.900              |
| Anzahl  | 14                | 3                   | -                         | 3                  |

\* enthält auch Kauffälle in denen kein Baujahr ermittelt werden konnte

#### 8.8. Gewerbe- und Industrieobjekte

Innerhalb des Landkreises Dahme-Spreewald befinden sich keine ausgeprägten Industriestandorte. Mit 24 auswertbaren Verkäufen, ist dieser Teilmarkt auch in 2006 gering frequentiert. Der Geldumsatz ist mit 12,9 Millionen €, bei einem Flächenumsatz von 46,9 ha, registriert.

Überwiegend im nördlichen Kreisgebiet sind Gewerbegebiete mit Betrieben des Geschäfts-, Handwerks- und Dienstleistungssektors entstanden. Nur vereinzelt wurden hier Gewerbeobjekte umgesetzt. Die registrierten Kauffälle sind über das gesamte

Kreisgebiet verteilt und lassen zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine sinnvolle Detailauswertung nach regionalen Strukturen oder signifikanten Abhängigkeiten hinsichtlich Preisniveaus und gewerblicher Ausrichtung nicht für sinnvoll erscheinen.

### 8.8.1. Liegenschaftszinssatz

Zur einheitlichen Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurden folgende Rahmenbedingungen vom Arbeitskreis Liegenschaftszins der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg festgelegt und hier bei der Ermittlung der Zinssätze angehalten.

Gesamtnutzungsdauer (Mietwohnhäuser): 40 Jahre

Verwaltungskosten (je Wohnung): 240 €/Jahr pauschal pro Gewerbeeinheit

Tabelle 8-16

#### Instandhaltungskosten

|                      | ab 2,50 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche | bis 9,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche |
|----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Objektart</b>     | Lager, Gewerbe, Industrie           | Büro, Laden                          |
| <b>Bauausführung</b> | Einfach                             | Hochwertig                           |
| <b>Baualter</b>      | Gering                              | Hoch                                 |

Mietausfallwagnis (Gewerbe): 4 %

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes waren unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2003 bis 2006 zwei Verkaufsfälle im Landkreis Dahme-Spreewald auswertbar, die beide aus dem engeren Verflechtungsraum stammen.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze lagen für gewerblich genutzte Grundstücke bei 8,0 und 10,3 %. Das Mittel lag bei 9,2 %.

### 8.9. Erholungsobjekte

Die Nachfrage nach Erholungsobjekten im Landkreis Dahme-Spreewald bleibt mit 99 abgeschlossenen Kaufverträgen konstant auf dem Niveau der Vorjahre. Die Topographie des Kreisgebietes mit ausgedehnten Waldgebieten und zahlreichen Binnengewässern bietet neben guten Wohnlagen auch attraktive Erholungsstandorte. Der Geldumsatz ist mit 3,6 Millionen €, bei einem Flächenumsatz von 15,4 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.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht anhand von 76 zur Auswertung geeigneten Kauffällen für das Jahr 2006 das Preisniveau für bebaute Erholungsgrundstücke im engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum.

Tabelle 8-17

## Bebaute Erholungsobjekte

| Region                    | Anzahl | Flächenspanne,<br>Durchschnittsfläche m <sup>2</sup> | Kaufpreisspanne,<br>Kaufpreismittel<br>€ |
|---------------------------|--------|--|--|
| Engerer Verflechtungsraum | 41     | 260 - 4.700<br>1.150                                 | 13.500 - 165.000<br>46.000               |
| Äußerer Entwicklungsraum  | 35     | 330 - 2.500<br>920                                   | 4.000 - 185.000<br>34.000                |

### 8.10. Sonstige bebaute Objekte

In diese Rubrik wurden im aktuellen Geschäftsjahr 20 Kauffälle mit einem Geldvolumen von 38,3 Millionen € und einem Flächenumsatz von 33,8 ha erfasst. Bebaute Grundstücke unterschiedlichster Zweckbindung werden hier eingeordnet. Die Zuordnung umfasst Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Garagengebäude, Gebäude für Freizeitwecke oder auch Gebäude, welche sozialen Zwecken dienen. Letztere sorgten in 2006 für den, gemessen an den Vorjahren, stark erhöhten Geldumsatz, welcher von 7,3 Millionen € in 2005 auf 38,3 Millionen € im Auswertzeitraum anstieg.

## 9. Bodenrichtwerte

### 9.1. Gesetzlicher Auftrag

Die Bodenrichtwerte im Landkreis Dahme-Spreewald sind gemäß § 193 und § 196 BauGB sowie § 11 GAV durch den Gutachterausschuss ermittelt und in der Sitzung vom 26. Januar 2007 zum Stichtag 1. Januar 2007 beschlossen worden.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt jeweils jährlich bezogen auf den 1. Januar und die Ergebnisse werden in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Bodenrichtwertkarten sind gegen eine Gebühr von 30,00 € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewert für Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind und ist in € je m<sup>2</sup> Bodenfläche angegeben. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde unterstellt, dass die Grundstücke ortsüblich erschlossen und erschließungsbeitragsfrei sind. In bestimmten Fällen ist zu erwarten, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch im Ganzen oder in Teilen erbracht werden müssen. Die Höhe ist im Einzelfall bei den Gemeinden zu erfragen. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) können zusätzlich erhoben werden. Bodenrichtwerte, die Ausnahmen von dieser

Grundsatzregel aufweisen, hat der Gutachterausschuss eindeutig als erschließungsbeitragsfrei gekennzeichnet.

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

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

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

## 9.2. Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

Die Bodenrichtwertkarte 2007 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 und Schönefeld sowie die besonderen Bodenrichtwerte in dem Sanierungsgebiet der Stadt Königs Wusterhausen im Maßstab 1:5.000. Für Königs Wusterhausen wurden die Neuordnungswerte fortgeschrieben. 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 2006 eingegangenen 2.485 Kaufverträge (12 % weniger als im Vorjahreszeitraum) konnten aktuell 352 Bodenrichtwerte ermittelt werden, wovon 6 erstmals bestimmt werden konnten. Darunter befinden sich auch 19 Bodenrichtwerte für Flächen in land- und forstwirtschaftlicher Nutzung. Während das Wertniveau für Acker- und Grünlandflächen weitgehend stabil blieb, zogen die Werte für Forstflächen durchschnittlich um 20 % an.

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen (16 unveränderte Werte) und für Erholungsnutzungen (16 Bodenrichtwerte, zwei leichte Wertminderungen) blieben stabil.

|                     |        |             |
|---------------------|--------|-------------|
| 278 Bodenrichtwerte | (79 %) | unverändert |
| 25 Bodenrichtwerte  | ( 7 %) | gestiegen   |
| 42 Bodenrichtwerte  | (12 %) | gesunken    |

Wie in den Vorjahren zeigte sich der äußere Entwicklungsbereich sehr stabil mit nur wenigen Veränderungen.

Im engeren Verflechtungsraum mit deutlich höherem Preisniveau wiesen die Bodenrichtwerte etwas mehr Bewegung auf und es kam vereinzelt zu moderaten Veränderungen um 5 %.

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:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <u>50</u>               | <u>Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</u>    |
| W - 800m <sup>2</sup>   | Wohnbaufläche - Grundstücksfläche 800 m <sup>2</sup>          |
|                         | Bodenrichtwert  |
| <u>85 *</u>             | <u>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG</u>           |
| WA - 400m <sup>2</sup>  | allgemeines Wohngebiet - Grundstücksfläche 400 m <sup>2</sup> |
| <u>35</u>               | <u>Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</u>    |
| SOE - 800m <sup>2</sup> | Sondergebiet Erholung - Grundstücksfläche 800 m <sup>2</sup>  |

### 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 2007 dargestellt.

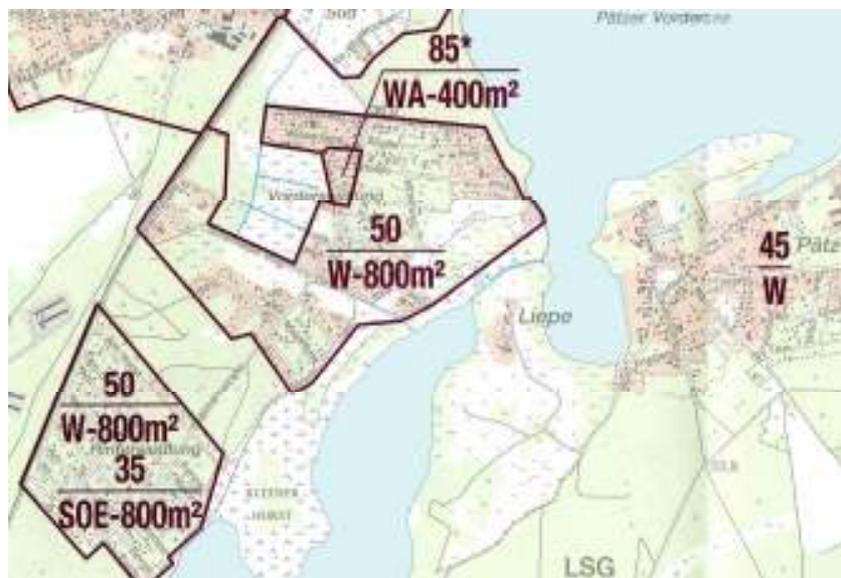
Die ermittelten Bodenrichtwerte für Wald bewegen sich auf einem sehr niedrigen Niveau, wobei in der Regel keine preisliche Unterteilung zwischen Flächen mit und ohne Baumbestand (Bestockung) bei Verkäufen von selbstständig nutzbaren Waldflächen möglich ist.

#### 9.4. Übersichten über die Bodenrichtwerte

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Dahme-Spreewald (Stichtag 1. Januar 2007)

Grafik 9-1

Ausschnitt Nebenkarte Bestensee und Pätz



## 10. Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten

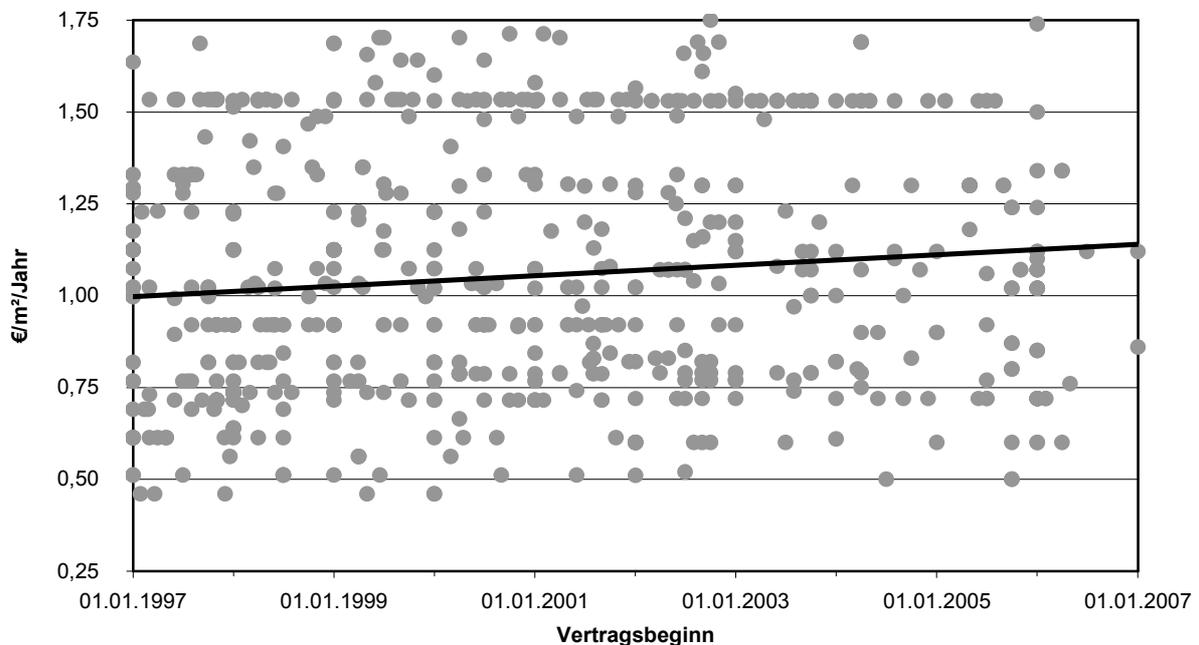
### 10.1. Nutzungsentgelte

Der Gesetzgeber hat mit der Einführung der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vorausgesetzt, dass überall dort, wo Erholungsgrundstücke im Sinne der Verordnung vorhanden sind, auch frei vereinbarte Nutzungsentgelte ausgehandelt werden. Durch umfangreiche Recherchen bei Ämtern, Gemeinden und Privatpersonen konnte der Gutachterausschuss inzwischen eine ausreichende Anzahl frei vereinbarter Entgelte erfassen, die eine solide Basis für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ableitung des ortsüblichen Nutzungsentgelts darstellen. Auskünfte zu frei vereinbarten Entgelten können gegen eine Gebühr bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden. Mittlerweile wurden ca. 9.000 Auskünfte aus der Sammlung der Nutzungsentgelte erteilt, sowie ca. 190 Gutachten zur Frage der ortsüblichen Nutzungsentgelte erstattet.

Zurzeit liegen dem Gutachterausschuss ca. 950 anonymisierte Verträge aus dem gesamten Kreisgebiet vor. Die Spanne der darin vereinbarten Entgelte liegt in der Regel zwischen 0,15 und 2,75 €/m<sup>2</sup>/Jahr, wobei jedoch vereinzelt stärkere Abweichungen von diesen Werten zu verzeichnen sind. Signifikante Unterschiede zwischen dem äußeren Entwicklungsraum und dem engeren Verflechtungsraum lassen sich bezüglich der Wertspanne und 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 793 verbleibenden Werten führt zu einem einfachen Mittel von 1,04 €/m<sup>2</sup>/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m<sup>2</sup>. Betrachtet man nur den Zeitraum der letzten vier Jahre (151 Werte) so ergibt sich ein leicht höherer Mittelwert von 1,10 €/m<sup>2</sup>/Jahr.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zu vereinbaren.

## 10.2. Mieten

### 10.2.1. Wohnen

Dem Gutachterausschuss stehen in begrenztem Maße Vergleichswerte von Mieten zur Verfügung. Sie können nur einen Anhaltspunkt für Mieten in den genannten Orten des Kreises bilden. Die Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, einen Mietspiegel erstel-

len. Für die Gemeinden Eichwalde und Zeuthen liegt ein Mietspiegel vom September 2003 vor. Der Mietspiegel weist Mietspannen für Objekte mit verschiedenen Ausstattungsstufen und Größen aus. Dazu werden umfangreiche wertbeeinflussende Faktoren einbezogen und im Mietspiegel aufgeführt.

Der Mietspiegel für die Gemeinde Schulzendorf und die Stadt Mittenwalde mit ihren Ortsteilen ist nicht fortgeschrieben worden, wird aber weiter angewendet.

Den nachfolgenden Werten liegen Angaben der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften, Wohnungsverwaltungen, privaten Vermietern und Maklern zu Grunde.

Tabelle 10-1

## Mieten

| Amt, Gemeinde, Stadt | Nettokaltmiete<br>€/m <sup>2</sup> | Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | Ausstattung     | Bemerkung                                 |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------|---|
| Bestensee            | 2,40                               | 40 bis über 70               | einfach         | MFH, AB, unsaniert, bis Bj. 1948          |
|                      | 4,00 - 6,00                        | 40 bis über 70               | mittel          | MFH, AB, voll saniert, bis Bj. 1948       |
|                      | 3,60 - 4,00                        | 40 bis über 70               | mittel          | PB, teilsaniert, Bj. 1949 - 1989,         |
|                      | 4,90 - 5,70                        | 40 bis über 70               | gehoben         | PB, voll saniert, Bj. 1949 - 1989,        |
|                      | 4,91 - 6,25                        | 40 bis über 70               | gehoben         | PB ab 1960, voll saniert                  |
| Eichwalde            | 5,41 - 7,00                        | 58 - 74                      | mittel          | AB, saniert                               |
|                      | 2,82 - 6,14                        | 50 - 115                     | mittel          | AB, teilsaniert                           |
|                      | 5,88 - 8,66                        | 48 - 127                     | mittel -gehoben | NB  |
|                      | 5,01                               | 92                           |                 | EFH, AB, saniert                          |
|                      | 4,75 - 6,50                        | unter 40 bis über 70         | mittel          | MFH, AB, teilsaniert, mit Garten, zentral |
|                      | 6,90 - 7,00                        | 41 bis über 70               | gehoben         | MFH, AB, voll saniert, Garten, ruhig      |
|                      | 6,00 - 6,65                        | 41 bis über 70               | gehoben         | MFH, NB, Stellplätze, ruhig               |
|                      | 5,01                               | 92                           | mittel          | EFH, AB, saniert                          |
|                      | 5,10                               | 98                           | mittel          | MFH, AB, voll saniert, Bj. bis 1948       |
|                      | 6,15                               | 100                          | gehoben         | MFH, AB, voll saniert, DG                 |
|                      | 6,25                               | 53                           | mittel          | MFH, AB, ruhig, zentral                   |

| Amt, Gemeinde, Stadt                       | Nettokaltmiete<br>€/m <sup>2</sup> | Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | Ausstattung        | Bemerkung                                 |
|--|------------------------------------|------------------------------|--------------------|---|
| Golßen                                     | 5,00 - 5,20                        | bis 82                       | mittel             | MFH, AB, voll saniert, Zentrum            |
|  | 5,50                               | bis 70                       | gehoben            | MFH, NB, Fußbodenheizung, Zentrum         |
|  | 4,60                               | bis 70                       | mittel             | PB, voll saniert                          |
| Groß Köris                                 | 1,39 - 2,45                        | über 85                      | einfach bis mittel | ZFH                                       |
|  | 3,09 - 3,58                        | 71 - 75                      | mittel             | ZFH                                       |
|  | 2,05 - 4,55                        | 25 - 86                      | einfach bis mittel | MFH, tlw. mit Gas-einzelthermen           |
|  | 3,12 - 4,55                        | 61                           | mittel             | MFH                                       |
|  | 5,35                               | 72                           | mittel             | EFH, AB                                   |
| Groß Köris<br>OT Klein Köris               | 1,99 - 4,04                        | 19 - 100                     | einfach bis mittel | MFH, tlw. mit Gas-einzeltherme            |
| Heidensee<br>OT Friedersdorf               | 3,6 - 4,60                         | 40 bis über 70               | mittel             | MFH, AB, teilsaniert, ab Bj. 1949 - 1989  |
| Heidensee<br>OT Gräbendorf                 | 4,90 - 5,11                        | 40 bis über 70               | mittel             | MFH, AB, teilsaniert, ab Bj. 1949 - 1989  |
| Heidensee<br>OT Streganz                   | 2,58                               | 103                          | einfach            | EFH, AB, inkl. BK                         |
| Königs Wusterhausen                        | 2,80                               | 40 - 80                      | mittel             | PB, unsaniert                             |
|  | 3,30 - 5,10                        | 40 - 80                      |                    | PB, teilsaniert                           |
|  | 6,00                               | 40 - 80                      | mittel             | PB, saniert                               |
|  | 4,80 - 6,50                        | ab 85                        |                    | AB, saniert                               |
|  | 4,53 - 5,96                        | 30 - 75                      |                    | MFH, AB, saniert                          |
|  | 6,00 - 6,60                        |                              | gehoben            | NB, Königspark                            |
|  | 6,00 - 7,15                        | 82 - 89                      |                    | NB, Uferlage                              |
|  | 5,50                               | 130                          |                    | NB, DHH                                   |
|  | 6,00                               | 120                          | mittel             | Wohnpark, DH, NB, keine EBK, Garage,      |
| Königs Wusterhausen<br>Luckenwalder Straße | 2,60 - 3,16                        | unter 40 - 70                | einfach            | MFH, AB, unsaniert, verschiedene Baujahre |
|  | 4,01 - 4,94                        | 41 - 70                      | mittel             | MFH, AB, Platte un- und teilsaniert       |
|  | 4,55 - 6,08                        | 41 - 70                      | mittel             | MFH, AB, Platte Blockbau, voll saniert    |
|  | 4,84 - 5,70                        | 41 bis über 70               | gehoben            | MFH, NB                                   |
|  | 4,10 - 6,54                        | 56 - 89                      | mittel bis gehoben | MFH, NB                                   |

| Amt, Gemeinde, Stadt                   | Nettokaltmiete<br>€/m <sup>2</sup> | Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | Ausstattung | Bemerkung  |
|--|------------------------------------|------------------------------|-------------|--|
| Königs Wusterhausen<br>Neue Mühle      | 6,20                               | 80                           | gehoben     | MFH, NB, Fußbodenheizung, Bootsteg, TG                 |
|  | 7,20                               | 90                           | gehoben     | ZFH, NB, EBK, Fußbodenheizung, Seeblick                |
|  | 7,70                               | 82                           | gehoben     | ZFH, NB, Fußbodenheizung, Ufergrundstück, Bootsteg, TG |
| Königs Wusterhausen<br>OT Niederlehme  | 3,65 - 3,90                        | < 40                         | mittel      | MFH, AB, Bj. 1949-89, teilsaniert                      |
|  | 3,50 - 3,80                        | 41 bis über 70               | mittel      | MFH, AB, Bj. 1949-89, teilsaniert                      |
|  | 3,50 - 4,60                        | unter 40 bis 70              | mittel      | MFH, AB, voll saniert, WBS nötig                       |
|  | 4,00 - 4,90                        | unter 40 bis 70              | mittel      | MFH, PB, teilsaniert,                                  |
| Königs Wusterhausen<br>OT Zeesen       | 5,50 - 6,80                        |                              | gehoben     | NB, inkl. Uferlagen                                    |
| Königs Wusterhausen<br>OT Zernsdorf    | 1,80 - 4,00                        | 30 - 80                      | mittel      | MFH, unsaniert   |
|  | 2,90 - 5,10                        | 30 - 80                      | mittel      | MFH, teilsaniert                                       |
|  | 4,50 - 5,00                        | 30 - 80                      | mittel      | MFH, voll saniert                                      |
|  | 4,30 - 5,30                        | 30 - 70                      | mittel      | PB, saniert  |
|  | 6,00 - 7,00                        | 77                           | gehoben     | NB Uferlage  |
|  | 6,00                               | 122                          | gehoben     | NB DHH   |
| Königs Wusterhausen<br>Kablow-Ziegelei | 5,20                               |                              | mittel      | MFH, voll saniert                                      |
| Lieberose                              | 5,20                               | 62 - 74                      | mittel      | MFH, AB, saniert                                       |
|  | 2,30 - 3,40                        | 40 - 60                      | mittel      | MFH, teilsaniert                                       |
| Lübben, Stadtlage                      | 5,09 - 6,12                        | 40 - 90                      | gehoben     | MFH, NB  |
|  | 5,91                               | über 90                      | gehoben     | MFH, NB  |
|  | 5,00                               | über 70                      | mittel      | MFH, AB, voll saniert, Bj. 1949 - 1989                 |
|  | 5,20 - 5,60                        | 40 - 70                      | mittel      | MFH, AB, voll saniert                                  |
|  | 4,92-5,37                          | ab 90                        | mittel      | MFH, AB, voll saniert                                  |
| Lübben, dörfliche Lage                 | 4,09 - 6,11                        | 55 - 134                     | mittel      | MFH, NB  |

| Amt, Gemeinde, Stadt              | Nettokaltmiete<br>€/m <sup>2</sup> | Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | Ausstattung        | Bemerkung                                   |
|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------------|---|
| Luckau                            | 2,50                               | 54 - 72                      | einfach            | PB, unsaniert                               |
|                                   | 3,50 - 4,00                        | 50 - 80                      | mittel             | AB, teilsaniert, 1900 - 1987, zentrale Lage |
|                                   | 3,58 - 4,20                        | 45 - 75                      | mittel             | MFH, teilsaniert, Baujahr um 1960           |
|                                   | 4,30 - 4,65                        | 40 - 74                      | mittel             | MFH, voll saniert, 1952 - 1969              |
| Luckau, dörfliche Lage            | 4,10                               | 48 - 68                      | mittel             | MFH, teilsaniert, mit Gartennutzung         |
| Mittenwalde                       | 3,21 - 4,35                        | unter 60                     | mittel             | MFH, voll saniert                           |
|                                   | 2,78 - 4,50                        | über 60                      | mittel             | MFH, voll saniert                           |
|                                   | 2,00 - 2,52                        | bis 60                       | mittel             | MFH, teilsaniert                            |
|                                   | 1,85 - 2,27                        | über 60                      | mittel             | MFH, teilsaniert                            |
| Mittenwalde<br>OT Krummensee      | 5,60                               | 90                           | mittel             | EFH, NB, ruhig, abgelegen, Seeblick         |
| Schönefeld<br>OT Großziethen      | 5,50 - 6,50                        | 41 bis über 70               | mittel und gehoben | MFH, NB, 171 Wohneinheiten                  |
|                                   | 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<br>OT Waltersdorf      | 5,66                               | 141                          |                    | EFH, NB                                     |
| Waltersdorf                       | 5,00                               | über 70                      | mittel             | DHH, AB, teilsaniert                        |
|                                   | 5,66                               | 141                          | mittel             | EFH, NB                                     |
|                                   | 5,70 - 6,00                        | über 70                      | gehoben            | EFH, NB, Garten, Carport                    |
| Schulzendorf                      | 6,37                               | 89                           | mittel             | EFH, AB, teilmodernisiert                   |
| Schwielochsee<br>OT Goyatz        | 5,20                               | 58 - 62                      | mittel             | MFH, AB, saniert                            |
| Wildau, Hoherlehme                | 4,41 - 6,20                        | 35 - 70                      |                    | MFH, saniert                                |
| Wildau,<br>Hückelhovener Ring     | 4,35                               | 35 - 81                      |                    | PB, WBS                                     |
|                                   | 4,35 - 5,40                        | 35 - 81                      |                    | PB  |
| Wildau,<br>Jahnstraße             | 2,58 - 4,31                        | < 40                         | einfach bis mittel | MFH, AB, sanierungsbedürftig                |
|                                   | 2,58 - 4,12                        | 54 - 88                      | einfach bis mittel | MFH, AB, sanierungsbedürftig                |
| Wildau,<br>Schwartzkopff-Siedlung | 4,20 - 7,10                        | 30 - 160                     |                    | AB, saniert                                 |
|                                   | 4,21                               | 30 - 70                      |                    | AB, saniert, WBS                            |

| Amt, Gemeinde, Stadt                      | Nettokaltmiete<br>€/m <sup>2</sup> | Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | Ausstattung        | Bemerkung   |
|---|------------------------------------|------------------------------|--------------------|---|
| Wildau, Stolze-Schrey-Straße, Stadtvillen | 6,50 - 7,15                        | 65 - 84                      |                    | NB 2002   |
| Zeuthen                                   | 6,00 - 7,59                        | 71 - 85                      | mittel             | NB, tlw. Uferlage   |
|   | 4,47 - 6,00                        | 48 - 101                     |                    | AB saniert  |
|   | 7,83                               | 64                           | mittel             | NB 2003 (DG)  |
|   | 6,00 - 7,59                        | 71 - 85                      | mittel bis gehoben | NB, tlw. Uferlage, voll saniert   |
|   | 6,00 - 6,65                        | 41 - 70                      | gehoben            | MFH, AB, voll saniert, Garten, Stellplatz                                       |
|   | 7,83                               | 64                           | mittel             | EFH, NB 2003 (DG)   |
|   | 6,60                               | 150                          | gehoben            | EFH, AB, vor 1948 voll saniert, Garten, 2 Vollbäder, Garage, Carport, keine EBK |
|   | 7,00                               | über 70                      | gehoben            | MFH, NB, voll saniert, Garten, Bootsteg, Uferlage, Badewiese, keine EBK         |

AB = Altbau, BK = Betriebskosten, DH = Doppelhaus, DHH = Doppelhaushälfte, EBK = Einbauküche, EFH = Einfamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus, NB = Neubau (ab Baujahr 1990), PB = Plattenbau, TG = Tiefgarage, WBS = nur mit Wohnberechtigungsschein (für Sozialwohnung), WGH = Wohn-/ Geschäftshaus, ZFH = Zweifamilienhaus

Die in den Vorjahren vorhandenen Angebotsüberhänge im Mietwohnungsbereich wurden abgebaut. Eine leichte Marktkonsolidierung ist zu verzeichnen.

Bei günstigen Lagen, Apartments und kleineren Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden erfahrungsgemäß höhere Mieten akzeptiert. Die Höhe der Nettokaltmiete (NKM) wird in der Angebots- und Nachfragedynamik im Wesentlichen durch die Objektmerkmale: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bestimmt. Dabei zeichnet sich ab, dass die Makro- und Mikro-Lagemerkmale die wesentlichen Mietpreisdeterminanten darstellen. Grundsätzlich sind u. a. folgende Tendenzen feststellbar:

- Wohnungen in integrierten, historisch gewachsenen Wohnlagen werden stärker nachgefragt als solche in peripheren großflächigen Wohnparks;
- Wohnungen mit guter infrastruktureller Anbindung, insbesondere im S-Bahnbereich, und in landschaftlich reizvollen Lagen (wie z. B. Uferlagen) werden auf höherem Mietpreisniveau gehandelt als Objekte in weniger zentral gelegenen oder ländlichen Gemeinden;
- Erdgeschosswohnungen und Wohnungen mit Größen über 100 m<sup>2</sup> werden in aller Regel mit Preisabschlägen gehandelt.
- 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 und Wildau nur wenige zeitnah vereinbarte Mieten für Einzelhandels- und Büroflächen (Marktmieten) vor. Mietwerte für produzierendes Gewerbe liegen dem Gutachterausschuss nicht 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.

#### Ladenmieten in Lübben

- 1a-Lage 8,50 - 12,00 €/m<sup>2</sup>
- 1b-Lage 7,50 - 9,50 €/m<sup>2</sup>
- 2er-Lage 6,00 - 8,00 €/m<sup>2</sup>

Leerstände für Ladenflächen sind im Lübbener Zentrum in Einzelfällen zu verzeichnen.

Die Mieten für Ladenflächen in frequentierter Lage mit ausreichend Parkraum liegen zwischen 7,50 und 14,00 €/m<sup>2</sup>.

#### Ladenmieten in Luckau

Leerstände von Ladenflächen im Stadtzentrum sind ebenso wie in Lübben nur in Einzelfällen zu registrieren.

Die Mieten für Ladenflächen in guter Lage mit ausreichend Parkraum liegen zwischen 7,50 und 10,00 €/m<sup>2</sup>.

#### Ladenmieten in Golßen

Ladenflächen in zentraler Lage und guter Ausstattung werden zwischen 5,00 und 7,50 €/m<sup>2</sup> vermietet.

#### Ladenmieten in Königs Wusterhausen

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

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

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

|   |              |                                |
|---|--------------|--------------------------------|
| - | 1a-Lage      | 15,00 - 20,00 €/m <sup>2</sup> |
| - | 1b-Lage      | 7,00 - 13,00 €/m <sup>2</sup>  |
| - | 1c-Lage      | 5,00 - 10,00 €/m <sup>2</sup>  |
| - | Nebenzentren | 8,00 - 12,00 €/m <sup>2</sup>  |

Ladenmieten in Wildau (Marktmieten/Nettokalt)

|   |         |                              |
|---|---------|------------------------------|
| - | 1a-Lage | 6,00 - 9,00 €/m <sup>2</sup> |
| - | 1b-Lage | 6,00 - 8,00 €/m <sup>2</sup> |
| - | 1c-Lage | 5,00 - 7,00 €/m <sup>2</sup> |

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

#### 10.2.4. Büroflächen und Praxisräume

Bei äußerst geringer Nachfrage liegen Büromieten in Lübben bei 5,00 bis 7,50 €/m<sup>2</sup>. Außerhalb des Zentrums sind Büromieten unter 5,00 €/m<sup>2</sup> üblich.

Büroflächen in kommunaler Vermietung im Stadtgebiet von Luckau liegen in Abhängigkeit von Ausstattung und Nutzer auf einem niedrigen Niveau zwischen 2,00 und 3,65 €/m<sup>2</sup>. Büro- und Praxisflächen in guter bis sehr guter Ausstattung, gutem Nutzwert und ausreichend Parkflächen liegen in einer Mietspanne zwischen 5,90 und 13,70 €/m<sup>2</sup>.

Praxisflächen in privater Vermietung werden in Golßen in zentraler Lage mit gehobener Ausstattung und Nutzung um 9,50 €/m<sup>2</sup> vermietet.

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

Für Büroflächen im Flughafenumfeld von Schönefeld liegt die Nettokaltmiete in einer Spanne von 6,30 bis 8,80 €/m<sup>2</sup>. Zugehörige Lagerflächen werden von 2,50 bis 3,25 €/m<sup>2</sup> vermietet.

Tiefgaragen-Stellplätze liegen in einer Mietpreisspanne von 30 bis 40 €/Stellplatz.

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.

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

- Mittlerer Nutzwert: 5,00 - 7,00 €/m<sup>2</sup>

Stadtteilzentrum an der Luckenwalder Straße:

- Büromieten 5,00 - 13,00 €/m<sup>2</sup>



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 Noack, Jürgen                      Dipl.-Ing. Bauwesen
- Herr Oschatz, Frank                      Dipl.-Agrar-Ing.-Ökonom
- Herr Stankowitz, Horst                  Ing. Bauwesen
- Herr Woskowski, Stephan              Ing. Bauwesen
- Herr Zebitz, Bernd                      Dipl.-Ing. Bauwesen

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:

- Herr Kieschnick, Helmut              Finanz-Ökonom

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald wurde im Jahr 2006 mit der Erstellung von 60 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 51 Gutachten und überschlägige Wertermittlungen abschließend bearbeitet werden. Besondere Bodenrichtwerte wurden in fünf Fällen erstellt. Weiterhin wurden 18 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 anderen 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 Tau-

ches, 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. 6.900 Auskünfte in mündlicher oder schriftlicher Form. In schriftlicher Form stellte die Geschäftsstelle in 174 Fällen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung und der Pachtpreissammlung sowie 198 Auskünfte zu Bodenrichtwerten zur Verfügung. Weiterhin wurden 150 Bodenrichtwertkarten und 171 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), *zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)*
- 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)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (Beilage zum BAnz. Nr. 238a))
- 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 16 a des Gesetzes vom 22. September 2005 (BGBl. I S. 2809, 2811)
- 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 im Land Brandenburg

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im  
**Landkreis Barnim**  
Poratzstraße 75  
16225 Eberswalde  
Tel.: (03334)253226  
Fax: (03334)253240  
Gutachterausschuss@kvbarnim.de

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im  
**Landkreis Dahme-Spreewald**  
Reutergasse 12  
15907 Lübben (Spreewald)  
Tel.: (03546)202760  
Fax: (03546)201264  
gaa@dahme-spreewald.de

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im  
**Landkreis Elbe-Elster**  
Nordpromenade 4a  
04916 Herzberg (Elster)  
Tel.: (03535)462706  
Fax: (03535)462730  
Gutachterausschuss@lkee.de

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im  
**Landkreis Havelland**  
Waldemardamm 3  
14641 Nauen  
Tel.: (03321)4036313  
Fax: (03321)40336181  
gaa@havelland.de

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im  
**Landkreis Märkisch-Oderland**  
Klosterstraße 14  
15344 Strausberg  
Tel.: (03341)354905  
Fax: (03341)354997  
geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im  
**Landkreis Oberhavel**  
Rungestraße 20  
16515 Oranienburg  
Tel.: (03301)6015581  
Fax: (03301)6015580  
gutachterausschuss@oberhavel.de

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im  
**Landkreis Oberspreewald-Lausitz**  
Parkstraße 4 - 7  
03205 Calau  
Tel.: (03541)8705391  
Fax: (03541)8705310  
gaa@osl-online.de

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im  
**Landkreis Oder-Spree**  
Spreeinsel 1  
15848 Beeskow  
Tel.: (03366)351710  
Fax: (03366)351718  
gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im  
**Landkreis Ostprignitz-Ruppin**  
Perleberger Str. 21  
16866 Kyritz  
Tel.: (033971)62490  
Fax: (033971)71047  
gutachter@kva-opr.de

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im  
**Landkreis Potsdam-Mittelmark**  
Lankeweg 4  
14513 Teltow  
Tel.: (03328)318311  
Fax: (03328)318315  
gaa@potsdam-mittelmark.de

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im  
**Landkreis Prignitz**  
Industriestraße 1  
19348 Perleberg  
Tel.: (03876)713792  
Fax: (03876)713794  
gutachterausschuss@lkprignitz.de

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im  
**Landkreis Spree-Neiße**  
Vom-Stein-Straße 30  
03050 Cottbus  
Tel.: (0355)49912215  
Fax: (0355)49912111  
katasteramt@lkspn.de

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im  
**Landkreis Teltow-Fläming**  
Am Nuthefließ 2  
14943 Luckenwalde  
Tel.: (03371)6084203  
Fax: (03371)6089221  
gutachterausschuss@teltow-flaeming.de

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im  
**Landkreis Uckermark**  
Dammweg 11  
16303 Schwedt  
Tel.: (03332)441816  
Fax: (03332)441850  
gaa@uckermark.de

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der  
**Stadt Brandenburg a. d. Havel**  
Klosterstraße 14  
14770 Brandenburg a. d. H.  
Tel.: (03381)586203  
Fax: (03381)586204  
brb.gutachter@stadt-brb.brandenburg.de

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der  
**Stadt Cottbus**  
Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus  
Tel.: (0355)6124213  
Fax: (0355)6124203  
gutachterausschuss@cottbus.de

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der  
**Stadt Frankfurt (Oder)**  
Goepelstraße 38  
15234 Frankfurt (Oder)  
Tel.: (0335) 5526204  
Fax: (0335) 5526299  
gutachter@frankfurt-oder.de

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der  
**Stadt Potsdam**  
Hegelallee 6-10, Haus 1  
14467 Potsdam  
Tel.: (0331)2893183  
Fax: (0331)289843183  
gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de

**Oberer Gutachterausschuss**  
für Grundstückswerte im Land Brandenburg  
c/o Landesvermessung und Geobasisinfor-  
mation Brandenburg  
Robert-Havemann-Straße 4  
15236 Frankfurt (Oder)  
Tel.: (0335)5582520  
Fax: (0335)5582 503  
oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de

Landesvermessung und Geobasisinformation  
Brandenburg (LGB)  
**- Kundenservice -**  
Heinrich-Mann-Allee 103  
14473 Potsdam  
Tel.: (03 31) 88 44 - 1 23  
Fax: (03 31) 88 44 - 1 26  
vertrieb@geobasis-bb.de

## **Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte**

### **Gemeinde Bestensee**

Eichhornstraße 4-5  
15741 Bestensee  
Tel.: (033763) 998 - 0  
Fax: (033763) 63489  
www.bestensee.de  
buergerbuero@bestensee.de

### **Gemeinde Eichwalde**

Grünauer Straße 49  
15732 Eichwalde  
Tel.: (030) 67502 - 0  
Fax: (030) 67502 - 101  
www.eichwalde.de  
gemeinde.eichwalde@t-online.de

### **Amt Golßener Land**

Hauptstraße 41  
15938 Golßen  
Tel.: (035452) 384 - 0  
Fax: (035452) 384 - 24  
www.amt-golssener-land.de  
amt\_golssener\_land@t-online.de

### **Gemeinde Heideblick**

Langengrassau Luckauer Straße 61  
15926 Heideblick  
Tel.: (035454) 881 - 0  
Fax: (035454) 881 - 88  
www.heideblick.de  
gemeinde@heideblick.de

### **Gemeinde Heidesee**

OT Friedersdorf  
Lindenstraße 14 b  
15754 Heidesee  
Tel.: (033767) 795 - 0  
Fax: (033767) 795 - 10  
www.gemeinde-heidesee.de  
gemeinde-heidesee@t-online.de

### **Stadt Königs Wusterhausen**

Karl-Marx-Straße 23  
15711 Königs Wusterhausen  
Tel.: (03375) 273- 0  
Fax: (03375) 273 - 134  
www.koenigs-wusterhausen.de  
kw.stadtverwaltung@stadt-kw.brandenburg.de

### **Amt Lieberose/Oberspreewald**

Verwaltungsstelle Straupitz  
Kirchstraße 11  
15913 Straupitz Markt 4,  
15868 Lieberose  
oder:  
Verwaltungsstelle Lieberose  
Markt 4  
15868 Lieberose  
Tel.: (035475) 863 - 0  
Fax: (035475) 863 - 65  
www.amt-lieberose-oberspreewald.de  
info@amt-lieberose-oberspreewald.de

### **Stadt Lübben (Spreewald)**

Poststraße 5  
15907 Lübben (Spreewald)  
Tel.: (03546) 79 - 0  
Fax: (03546) 79 - 2560  
www.luebben.de  
info@luebben.de

### **Stadt Luckau**

Am Markt 34  
15926 Luckau  
Tel.: (03544) 5940  
Fax: (03544) 2948  
www.luckau.de  
stadt@luckau.de

### **Gemeinde Märkische Heide**

OT Groß Leuthen  
Schlossstraße 13 a  
15913 Märkische Heide  
Tel.: (035471) 851-0  
Fax: (035471) 851-17  
www.maerkische-heide.de  
info@maerkische-heide.de

### **Stadt Mittenwalde**

Rathausstraße 8  
15749 Mittenwalde  
Tel.: (033764) 898 - 0  
Fax: (033764) 898 - 50  
www.mittenwalde.de  
post@mittenwalde.de

### **Amt Schenkenländchen**

Markt 9  
15755 Teupitz  
Tel.: (033766) 689 - 0  
Fax: (033766) 689 - 54  
www.amt-schenkenlaendchen.de  
amt\_schenkenlaendchen@t-online.de

**Gemeinde Schönefeld**

Hans-Grade-Allee 11  
12529 Schönefeld  
Tel.: (030) 536720 - 0  
Fax: (030) 536720 - 80  
[www.gemeinde-schoenefeld.de](http://www.gemeinde-schoenefeld.de)  
[gemeinde@gemeinde-schoenefeld.de](mailto:gemeinde@gemeinde-schoenefeld.de)

**Gemeinde Schulzendorf**

Otto-Krien-Straße 26  
15732 Schulzendorf  
Tel.: (033762) 431 - 0  
Fax: (033762) 49741  
[www.schulzendorf.de](http://www.schulzendorf.de)  
[gemeinde@schulzendorf.de](mailto:gemeinde@schulzendorf.de)

**Amt Unterspreewald**

OT Schönwalde  
Hauptstraße 49  
15910 Schönwald  
Tel.: (035474) 206 - 0  
Fax: (03 5474) 525  
[www.unterspreewald.de](http://www.unterspreewald.de)  
[info@unterspreewald.de](mailto:info@unterspreewald.de)

**Gemeinde Wildau**

Karl-Marx-Straße 36  
15745 Wildau  
Tel.: (03375) 5054 - 0  
Fax: (03375) 5054 - 71  
[www.wildau.de](http://www.wildau.de)  
[gemeinde@wildau.de](mailto:gemeinde@wildau.de)

**Gemeinde Zeuthen**

Schillerstraße 1  
15738 Zeuthen  
Tel.: (033762) 753 - 0  
Fax: (033762) 753 - 575  
[www.zeuthen.de](http://www.zeuthen.de)  
[gemeinde@zeuthen.de](mailto:gemeinde@zeuthen.de)

## Übersichtskarte der Ämter, Gemeinden und Städte

### Landkreis Dahme-Spreewald

