

Grundstücksmarktbericht 2007

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
Internet: 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: links oben: Follow me car (Lotsenfahrzeug) von Günter Wicker / Photur / Berliner Flughäfen, links unten: Überblick über die Baugrube des BBI-Bahnhofs von Marion Schmieding / Alexander Obst / Berliner Flughäfen, rechts: BBI Infotower von Marion Schmieding / Alexander Obst / Berliner Flughäfen

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
Impressum	2
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	8
3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2. Wirtschaftliche Entwicklung	11
3.3. Städtebauliche Sanierung.....	12
3.4. Stadtumbau	13
4. Übersicht über die Umsätze	13
4.1. Vertragsvorgänge	15
4.2. Geldumsatz	15
4.3. Flächenumsatz	16
4.4. Regionale Umsatzverteilung.....	17
4.5. Zwangsversteigerungen	18
5. Bauland.....	20
5.1. Allgemeines	20
5.2. Individueller Wohnungsbau	21
5.2.1. Preisniveau.....	23
5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	25
5.2.3. Umrechnungskoeffizienten	27
5.2.4. Ufergrundstücke	29
5.3. Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke	30
5.3.1. Geschosswohnungsbau	30
5.3.2. Wohn- und Geschäftsgrundstücke.....	30
5.4. Gewerbliche Bauflächen.....	30
5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland.....	31
5.6. Sonstiges Bauland.....	33
5.6.1. Regenerative Energien	33
5.6.2. Ver- und Entsorgung.....	33
5.6.3. Arrondierungsflächen.....	34
5.6.4. Erholungsflächen.....	35
5.6.5. Campingplätze.....	36
5.7. Erbbaurechte	36
5.7.1. Wohnbauflächen.....	36
5.7.2. Sondergebiete Erholung	37
5.7.3. Gewerbeflächen.....	37
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	37
6.1. Allgemeines	37
6.2. Landwirtschaftliche Flächen	38

6.2.1.	Preisniveau	38
6.2.2.	Preisentwicklung.....	39
6.2.3.	Umrechnungskoeffizienten	40
6.2.4.	Gartenland.....	42
6.2.5.	Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke.....	42
6.3.	Begünstigtes Agrarland	43
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	43
7.1.	Infrastrukturmaßnahmen	43
7.1.1.	Flughafen.....	43
7.1.2.	Straßenflächen	44
7.1.3.	Privatwege.....	45
7.2.	Flächen für Naturschutz und Ökologie.....	46
7.3.	Abbauland	46
7.4.	Sportflächen	47
7.5.	Öffentliche Grünflächen	47
7.6.	Wasserflächen.....	47
7.7.	Unland, Ödland und Brachland.....	48
7.8.	Lagerplätze.....	48
8.	Bebaute Grundstücke	49
8.1.	Allgemeines	49
8.2.	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	50
8.2.1.	Preisniveau.....	50
8.2.2.	Preisentwicklung.....	53
8.2.3.	Marktanpassungsfaktoren	53
8.2.4.	Liegenschaftszinssatz.....	54
8.3.	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	55
8.3.1.	Preisniveau.....	56
8.3.2.	Preisentwicklung.....	56
8.3.3.	Marktanpassungsfaktoren	57
8.4.	Wohnungseigentum.....	58
8.4.1.	Preisniveau.....	58
8.4.2.	Preisentwicklung.....	59
8.5.	Teileigentum	60
8.6.	Mehrfamilienhäuser	60
8.6.1.	Preisniveau.....	60
8.6.2.	Liegenschaftszinssatz.....	61
8.7.	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	61
8.7.1.	Preisniveau.....	62
8.7.2.	Liegenschaftszinssatz.....	62
8.8.	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	63
8.8.1.	Liegenschaftszinssatz.....	63
8.9.	Erholungsobjekte.....	64
8.10.	Sonstige bebaute Objekte	65
9.	Bodenrichtwerte	65
9.1.	Gesetzlicher Auftrag	65

9.2.	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele).....	66
9.3.	Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft	67
9.4.	Übersichten über die Bodenrichtwerte.....	68
10.	Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten	68
10.1.	Nutzungsentgelte.....	68
10.2.	Mieten.....	69
10.2.1.	Wohnen	69
10.2.2.	Gewerbe	75
10.2.3.	Ladenflächen	75
10.2.4.	Büroflächen und Praxisräume	76
10.3.	Pachten	77
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	77
11.1.	Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald	77
11.2.	Oberer Gutachterausschuss.....	79
11.3.	Rechtsgrundlagen.....	79
Anhang	81
	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	81
	Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte	83
	Übersichtskarte der Ämter, Gemeinden und Städte	85
	Stichwortverzeichnis	86

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Dahme-Spreewald liefert ein Spiegelbild der derzeitigen Situation des Immobilienmarktes im Großraum Berlin-Brandenburg. Direkte Auswirkungen der internationalen Immobilienkrise und deren starke Beeinflussung des gesamten Finanzsektors waren auf dem lokalen Markt nicht abzubilden. 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 Bodenpreisindexreihe für den engeren Verflechtungsraum weist immerhin nach jahrelangem kontinuierlichem Sinken in der zweiten Hälfte der 90er Jahre bereits im fünften Folgejahr auf eine nunmehr anhaltend gesicherte Konsolidierung des Bodenpreisgefüges hin.

Im Fokus des öffentlichen Interesses stand im Berichtsjahr unverändert die Grundstückswertentwicklung im Zusammenhang mit dem inzwischen im Ausbau befindlichen Flughafen Schönefeld zum Großflughafen Berlin-Brandenburg International BBI. Die 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 Jahr 2007 konnte wie schon in den Vorjahren keine signifikante von der allgemeinen konjunkturellen Wertentwicklung abgekoppelte Tendenz in den vom Ausbau und seinen prognostizierten Folgen betroffenen Gemeinden festgestellt werden. Der Baubeginn hat offensichtlich auch den Gewerbeflächenmarkt im Umfeld des BBI in Bewegung gebracht, so dass erstmals ein Bodenrichtwert für Gewerbeflächen in Schönefeld abgeleitet werden konnte.

Dominiert wird der Grundstücksmarkt im Landkreis Dahme-Spreewald unverändert vom Grundstücksteilmarkt für bebaute und unbebaute Baugrundstücke im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg. Auffällig ist der deutliche Anstieg der Umsätze für gewerblich genutzte Bauflächen im weiteren Umfeld des künftigen Großflughafens Berlin-Schönefeld aber auch in Gewerbestandorten des äußeren Entwicklungsraumes. Demgegenüber gingen die Umsatzzahlen baureifer Wohnungsbauflächen deutlich zurück.

Der äußere Entwicklungsraum im Landkreis Dahme-Spreewald weist unter Bezug auf die gravierenden strukturellen Unterschiede 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.

Der landwirtschaftliche Bodenmarkt reagierte mit moderaten Preissteigerungen nur verhalten auf die im internationalen Rahmen gestiegene Nachfrage nach Nahrungsmitteln und landwirtschaftlichen Rohstoffen. Signifikante Erkenntnisse zur weiteren Entwicklung liegen dazu nicht vor.

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.

Die Auswertungen beziehen sich im Wesentlichen auf das Kaufgeschehen im Jahr 2007, wobei auch Marktdaten aus zurückliegenden Jahren zur Darstellung von Entwicklungen am Grundstücksmarkt herangezogen werden. Die aufgezeigten Preise und Preisentwicklungen spiegeln die allgemeinen Verhältnisse im Berichtszeitraum wider, sind aber nur bedingt auf Einzelgrundstücke zu übertragen. Aufgrund der Komplexität der Thematik kann der Bericht naturgemäß nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes umfassend gerecht werden.

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

Der Gutachterausschuss ist bestrebt, den Marktbericht dem aktuellen Informationsbedarf verschiedenster Nutzer anzupassen und bittet daher ausdrücklich um diesbezügliche Anregungen und Hinweise.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

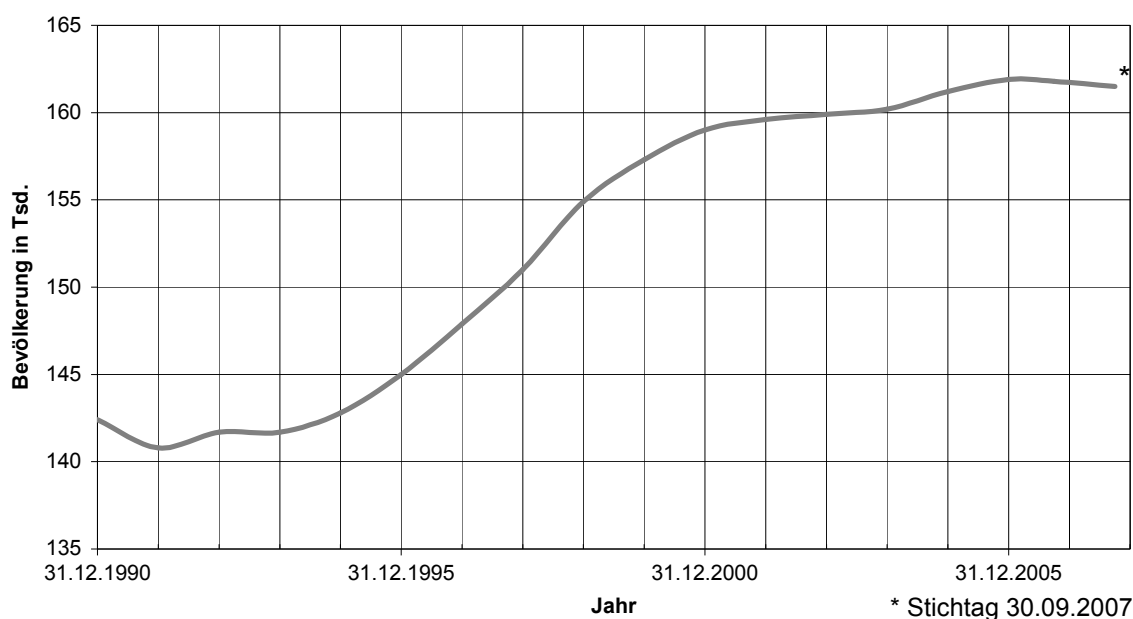
Der Landkreis Dahme-Spreewald besteht seit dem 6. Dezember 1993 infolge der Kreisgebietsreform im Land Brandenburg. Er setzt sich im Wesentlichen aus den vormaligen Altkreisen Königs Wusterhausen, Luckau und Lübben zusammen.

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

Per 30. September 2007 leben im Landkreis Dahme-Spreewald 161.522 Einwohner, das entspricht 71 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit dieser Bevölkerungsdichte zählt der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland. Der Bundesdurchschnitt beträgt 231 Einwohner pro Quadratkilometer und selbst der Durchschnitt im Bundesland Brandenburg liegt mit 87 Einwohnern pro Quadratkilometer noch geringfügig höher. Die Bevölkerung ist über das Kreisgebiet nicht gleichmäßig verteilt, sondern weist eine deutliche Konzentration in der Region nahe Berlin auf. Dort wird im engeren Verflechtungsraum mit 210 Einwohnern pro Quadratkilometer annähernd der Bundesdurchschnitt erreicht, entsprechend gering ist demgegenüber die Bevölkerungsdichte in den weiter entfernt gelegenen Regionen.

Gegenüber dem Vorjahreswert wurde erstmals seit 1993 ein leichter Rückgang der Bevölkerungszahl um 260 Personen registriert. 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 Metropolregion rund um Berlin. Inzwischen kann dieser Zuzug die Bevölkerungsverluste in den strukturschwächeren Gebieten nicht mehr ausgleichen.

Grafik 3-1 Bevölkerungsentwicklung LDS



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

Tabelle 3-1 Einwohnerverteilung

Amt, Gemeinde, Stadt	Fläche km ²	Einwohner	Einwohner/km ²
Engerer Verflechtungsraum			
Bestensee	37,8	6.648 ↗	176
Eichwalde	2,8	6.082 ↗	2.172
Heidensee	134,8	7.086 ↗	53
Königs Wusterhausen	95,8	33.236 ↗	347
Mittenwalde	98,5	8.626 ↗	88
Schönefeld	81,6	12.376 ↗	152
Schulzendorf	9,1	7.589 ↗	834
Wildau	9,1	9.709 ↗	1.067
Zeuthen	12,7	10.318 ↗	812
Äußerer Entwicklungsraum			
Golßener Land	166,2	4.741 ↘	29
Heideblick	165,3	4.206 ↗	25
Lieberose/Oberspreewald	410,9	8.127 ↗	20
Lübben	119,9	14.412 ↘	120
Luckau	206,4	10.445 ↘	51
Märkische Heide	210,1	4.626 ↘	22
Schenkenländchen	287,4	8.327 ↗	29
Unterspreewald	212,9	4.968 ↘	23

Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

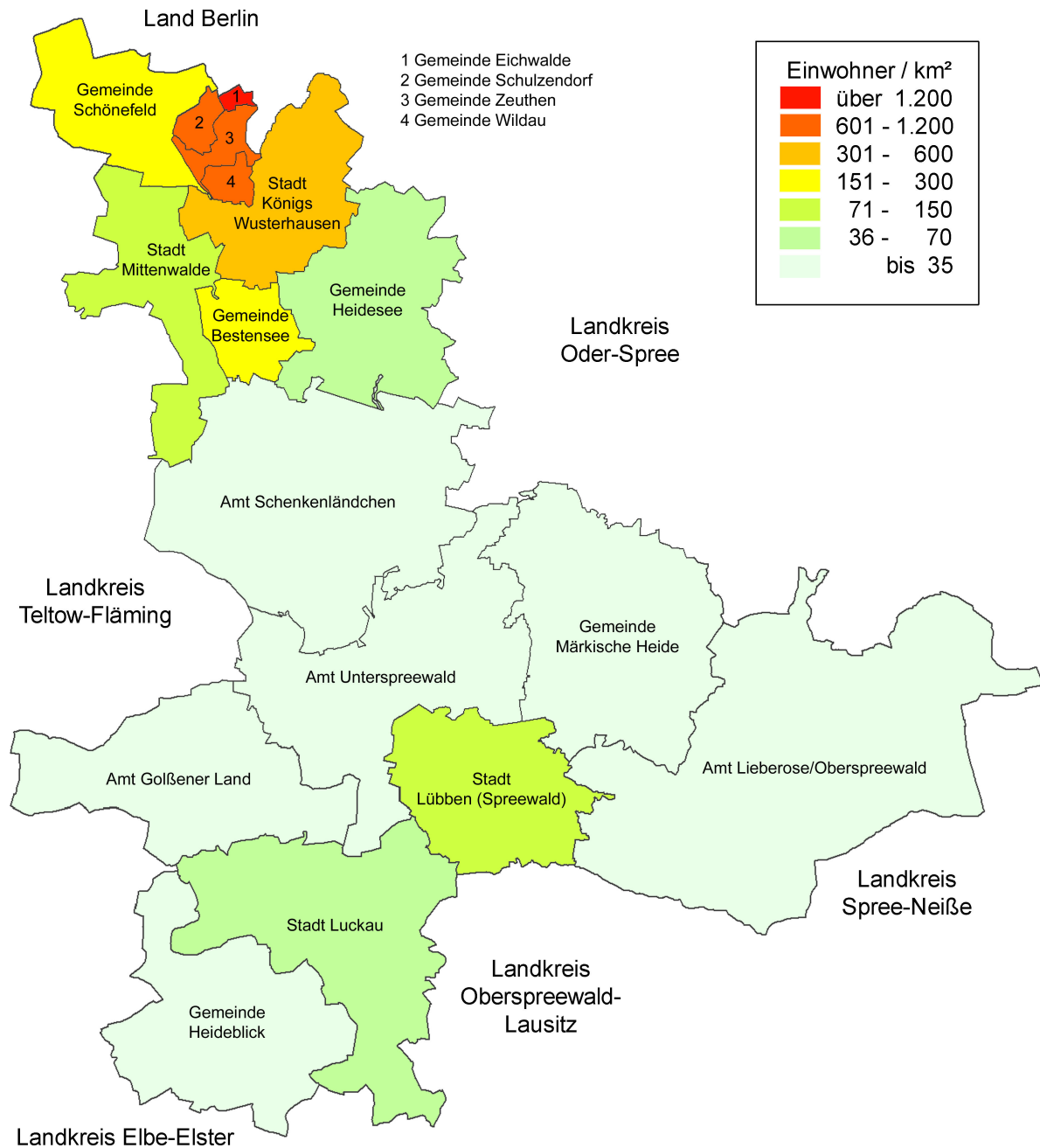
Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis Dahme-Spreewald in vier Städte, neun amtsfreie Gemeinden und vier Ämter, die in der jetzigen Struktur nach der Gemeindegebietsreform vom 26. Oktober 2003 gebildet wurden.

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

Dem äußeren Entwicklungsraum sind die Städte Lübben und Luckau sowie die Ämter Schenkenländchen, Unterspreewald, Golßener Land, Lieberose/Oberspreewald, außerdem die Gemeinden Märkische Heide und Heideblick zugeordnet.

Grafik 3-2

Einwohnerverteilung



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 ist im Berichtsjahr 2007 von den Umsätzen mehrerer Großprojekte geprägt. Trotz verringerter Anzahl genehmigter Bauvorhaben hat sich die Rohbausumme gegenüber dem Vorjahr mit nunmehr 419 Millionen € mehr als vervierfacht; hierzu trägt der begonnene Ausbau des Flughafens in Schönefeld nicht unerheblich bei. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen 671 (Vorjahr: 680) auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, u. ä.).

Table 3-2 Baugeschehen

	2003	2004	2005	2006	2007
Baugenehmigungen	3.531	2.817	2.173	2.112	1.949
davon Bauanzeigen	47	50	37	31	36
davon Vorbescheide zu Bauvoranfragen	254	227	212	162	124
Rohbausumme Mio. €	112,3	144,8	107,1	101,3	419,0

3.2. Wirtschaftliche Entwicklung

Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresbeginn 2008 im Landkreis Dahme-Spreewald bei 10,3 %: zusammengefasst aus den Bereichen Königs Wusterhausen mit 8,9 %, Luckau mit 11,7 % und Lübben mit 13,9 %. In allen Gebieten sank die Arbeitslosenquote unter den Wert des Vorjahres. Die Arbeitslosenquote im Land Brandenburg betrug zum selben Zeitpunkt 14,3 % (Bundesrepublik Deutschland: 8,4 %).

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

Table 3-3 Gewerbeabmeldungen pro 100 Gewerbeanmeldungen

Jahr	Landkreis Dahme-Spreewald		Land Brandenburg	
	Gewerbeanmeldungen	Gewerbeabmeldungen	Gewerbeanmeldungen	Gewerbeabmeldungen
2006	2.054	1.552	25.499	21.279
2007	1.797	1.615	23.555	22.040

Im Landkreis Dahme-Spreewald gab es 2007 473 Insolvenzen (2006: 408), davon waren 49 Unternehmensinsolvenzen (2006: 52).

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 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 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 des bestehenden Flughafens konnte in den letzten Jahren bereits deutlich erhöht werden. Nicht zuletzt deshalb fokussieren 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.

Tabelle 3-4 Gesellschaftsformen der Landwirtschaftsbetriebe

	2005	2006	2007
Landwirtschaftsbetriebe gesamt	512	514	527
davon Haupterwerb	143	143	144
davon Nebenerwerb	287	287	292
davon Agrargenossenschaften, AG	20	20	22
davon GmbH	28	29	33
davon GbR	26	28	28
davon Sonstige Gesellschaften	8	7	8

3.3. Städtebauliche Sanierung

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

Tabelle 3-5 Sanierungsgebiete

Kommune	Sanierungsgebiet	Verfahren	Besondere Bodenrichtwerte	
			Anfangswerte	Neuordnungswerte
Amt Golßener Land	Golßen (Altstadt)	vereinfachtes	-	-
Stadt Königs Wusterhausen	Bahnhofstraße, Berliner Straße	förmliches	×	×

Kommune	Sanierungsgebiet	Verfahren	Besondere Bodenrichtwerte	
			Anfangswerte	Neuordnungswerte
Stadt Lieberose	Ortskern	förmliches	-	-
Stadt Lübben	Altstadt	förmliches	×	×
Stadt Luckau	Altstadt Luckau	vereinfachtes	-	-
Stadt Mittenwalde	Stadtkern	förmliches	-	-
Amt Schenkenländchen	Stadtkern Teupitz	förmliches	-	-
Gemeinde Wildau	Schwartzkopff-Siedlung	förmliches	-	-

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

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

3.4. Stadtumbau

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

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.

4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage des Grundstücksmarktberichtes stellen alle bis 15. Februar 2008 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2007 dar. Nach dem Stichtag eingehende Verträge werden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung im jeweils zugehörigen Vertragsjahr, stehen aber für die vorliegende Analyse nicht zur Verfügung.

Dem Gutachterausschuss sind 3.008 Kaufverträge zugegangen. 136 Kauffälle wurden aufgrund besonderer Verhältnisse nur als Geschäftsvorgang registriert und keiner weiteren Auswertung zugeführt, da mit diesen Verträgen kein Geldumsatz verbunden war. Damit gelangten 2.872 Kauffälle zur Auswertung. Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 6 Wertermittlungsverordnung (WertV)

wurden 487 Verträge (17 %) von der Auswertung der 2.872 eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Dazu gehören 61 Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) und dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG).

Tabelle 4-1

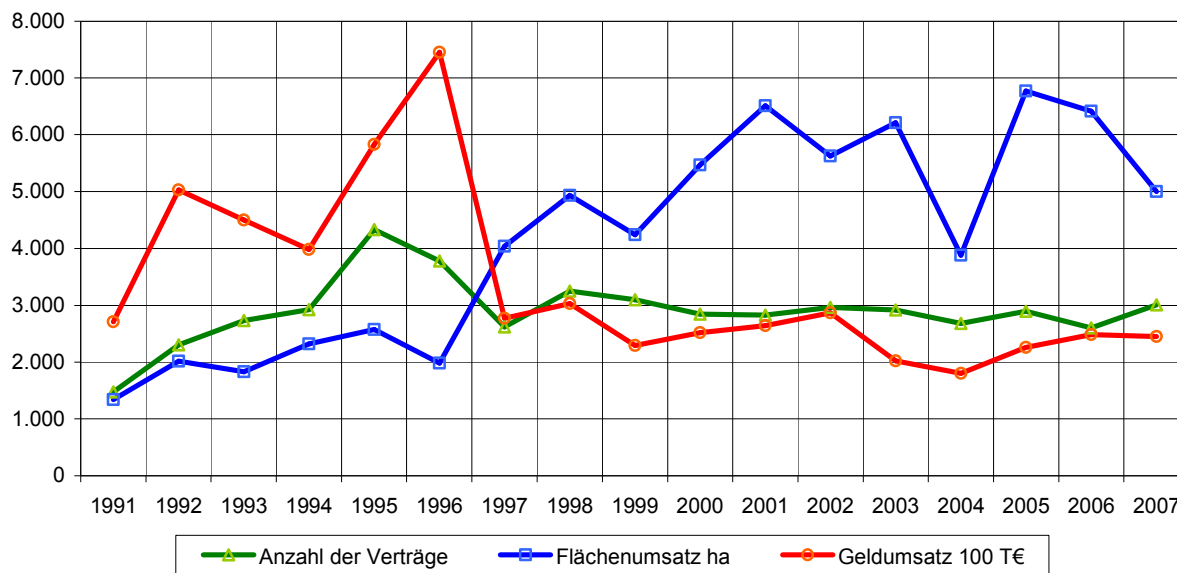
Gesamtmarkt

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
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 ↗
2007	3.008 ↑	4.882 ↓	245 →

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

Grafik 4-1

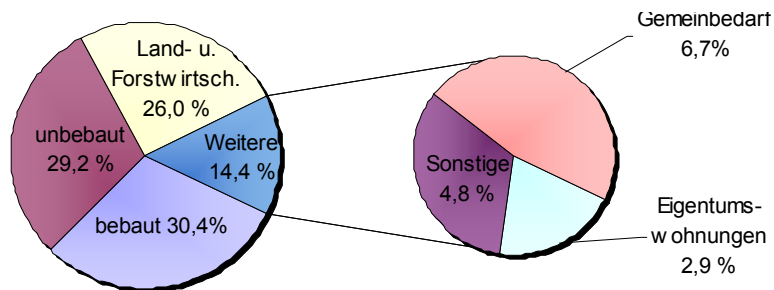
Marktgeschehen



4.1. Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 2.872 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen.

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

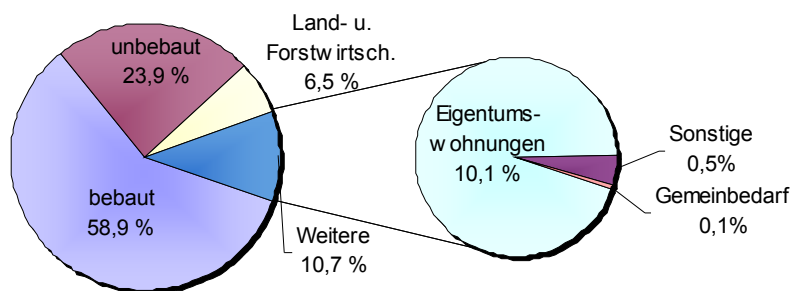


4.2. Geldumsatz

Der Geldumsatz verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 3 Millionen €. Am gesamten Geldumsatz ist allein der engere Verflechtungsraum mit 187 Millionen € (76 %) (2006: 74 %) beteiligt.

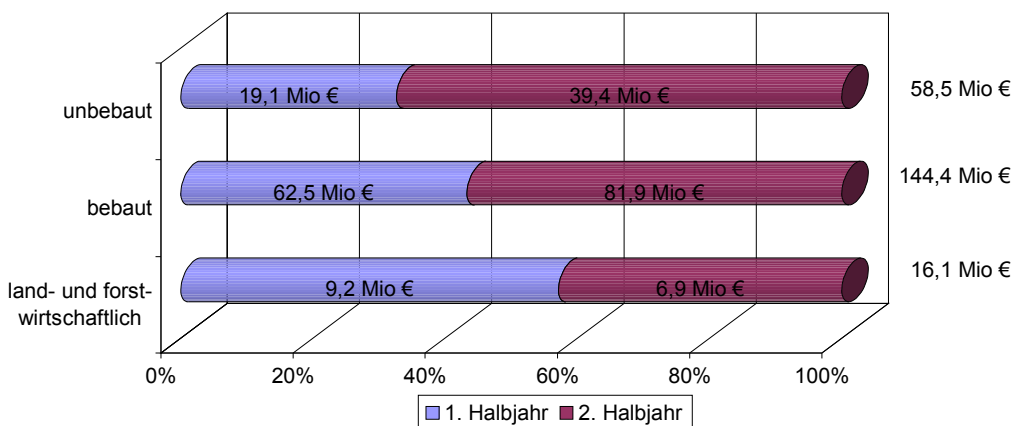
Grafik 4-3

Geldumsatz der Teilmärkte am Gesamtmarkt



Grafik 4-4

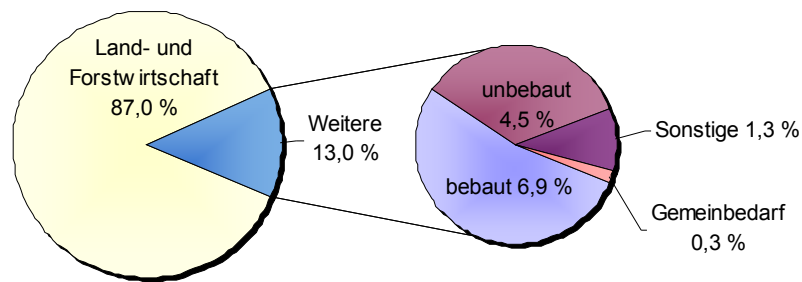
Halbjahresumsätze Geld



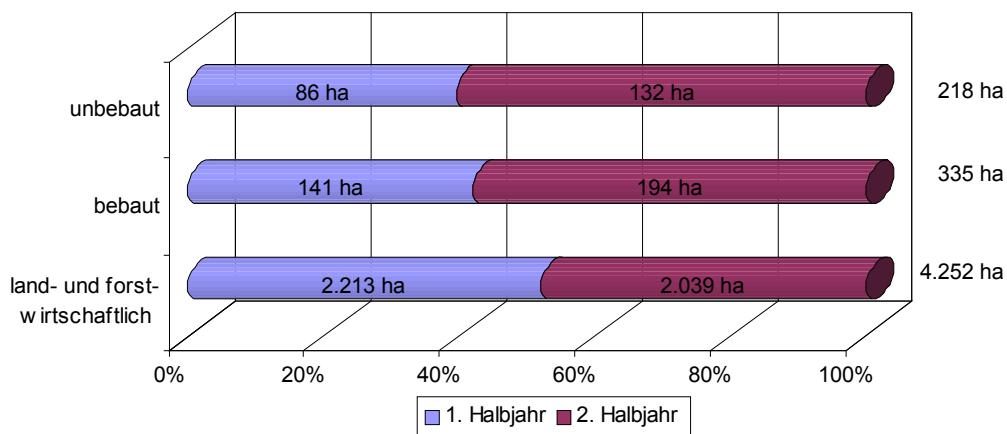
4.3. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 6.412 ha auf 4.882 ha gefallen und basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die einen Anteil von 87 % des Gesamtumsatzes ausmachen. 81 % des Gesamtflächenumsatzes sind im äußeren Entwicklungsraum zu verzeichnen.

Grafik 4-5 Flächenumsatz der Teilmärkte am Gesamtmarkt



Grafik 4-6 Halbjahresumsätze Fläche im Vergleich



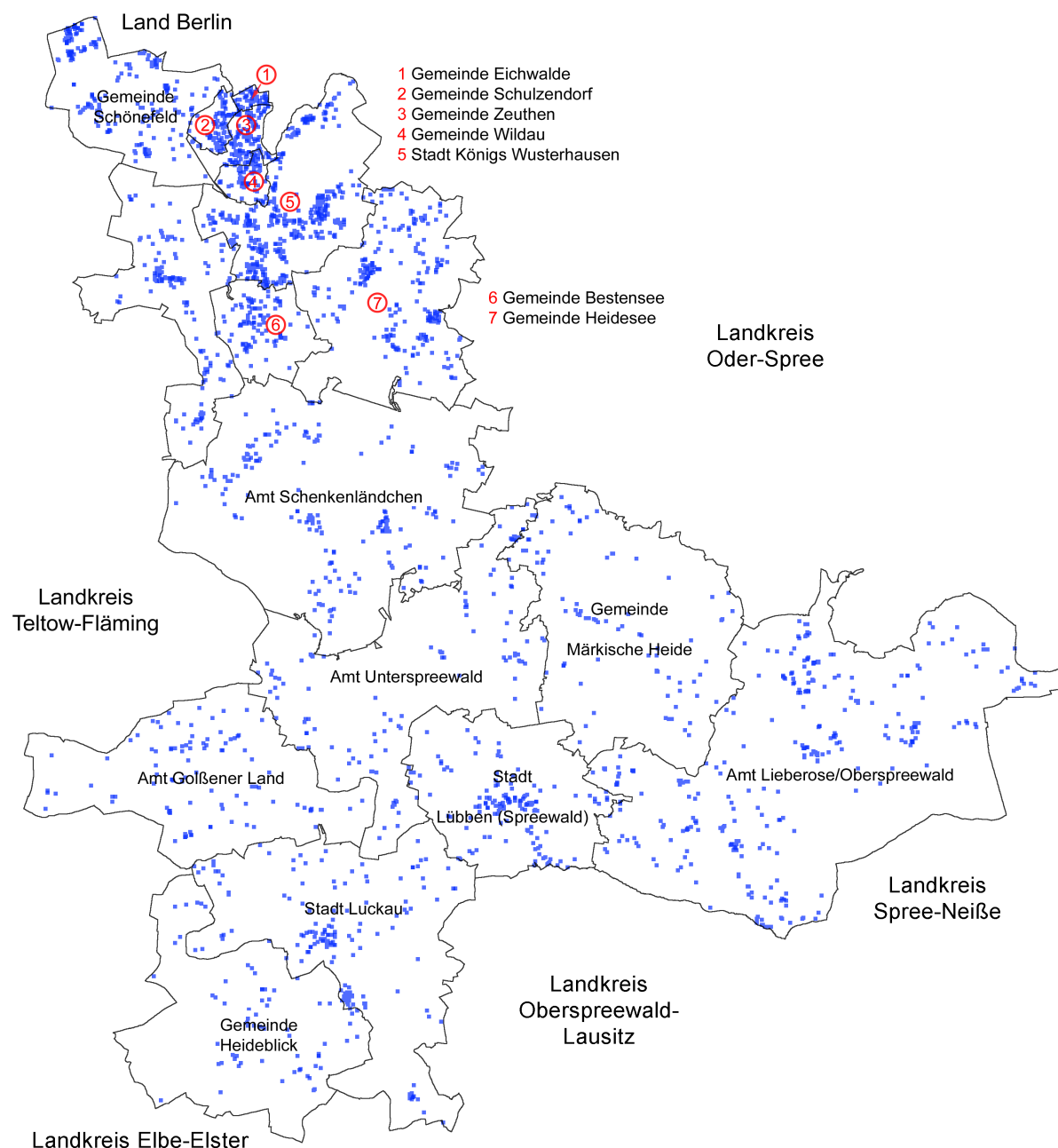
4.4. Regionale Umsatzverteilung

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. €
engerer Verflechtungsraum			
Bestensee	108 ⇨	98 ↓	10 ↑
Eichwalde	53 ↓	6 ↓	7 ↓
Heidensee	279 ↑	394 ↗	14 ↗
Königs Wusterhausen	476 ↑	178 ↗	42 ⇨
Mittenwalde	184 ↑	219 ↑	15 ↗
Schönefeld	264 ⇨	232 ↓	69 ⇨
Schulzendorf	99 ↑	27 ↑	7 ↑
Wildau	95 ⇨	26 ↑	12 ↑
Zeuthen	147 ⇨	19 ↓	22 ⇨
äußerer Entwicklungsraum			
Golßener Land	110 ↑	518 ↓	3 ↑
Heideblick	70 ↓	489 ⇨	1 ⇨
Lieberose/Oberspreewald	368 ↑	1.206 ↓	6 ↑
Lübben (Spreewald)	147 ↑	195 ⇨	9 ↓
Luckau	155 ⇨	551 ↑	12 ↑
Märkische Heide	89 ↓	184 ↓	2 ⇨
Schenkenländchen	245 ↑	294 ↑	8 ↓
Unterspreewald	119 ⇨	246 ↑	6 ↑
Gesamt	3.008 ↑	4.882 ↓	245 ⇨

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



4.5. Zwangsversteigerungen

Grundlage der Auswertung bilden die durch die Amtsgerichte Luckenwalde, Lübben und Guben zur Kaufpreissammlung übergebenen Gerichtsbeschlüsse über die Zwangsversteigerung einer Immobilie. Das im Jahr 2005 festgestellte Spitzenniveau wurde 2007 annähernd erreicht. Gegenüber dem Vorjahr wurden deutliche Zuwächse auf dem Sektor der bebauten Grundstücke sowie bei Eigentumswohnungen registriert. Der Flächenumsatz im Rahmen von Zwangsversteigerungen beträgt 65,9 ha bei einem umgesetzten Geldvolumen von 7,5 Millionen €.

Ein Rückschluss, wie sich die Anzahl schwebender, nicht abgeschlossener Verfahren entwickelt, kann nicht abgeleitet werden. Ebenso ist eine Einschätzung der Zeit-

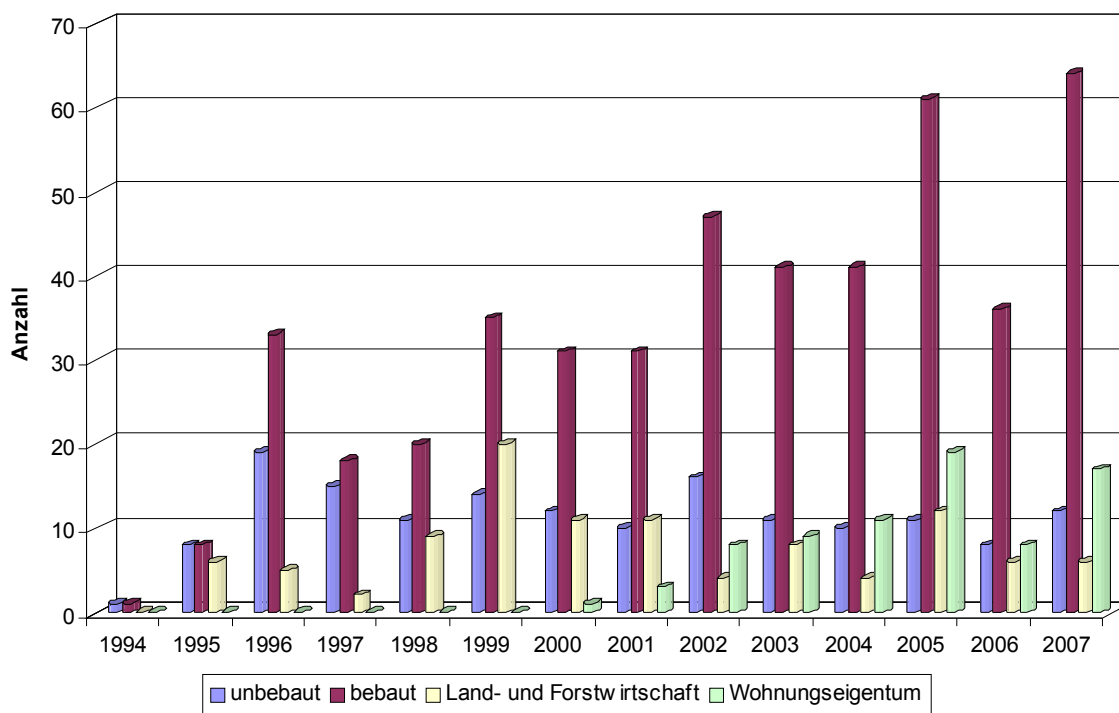
dauer bis zum endgültigen Abschluss bereits eingeleiteter Verfahren aus den vorliegenden Daten nicht möglich.

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
2007	99	12	1 - 97	47	64	6 - 169	61	6	18 - 150	94	17	23 - 103	57

Grafik 4-8 Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten



Bebaute Immobilien bilden nach wie vor den bestimmenden Anteil der Zwangsversteigerungen.

5. Bauland

5.1. Allgemeines

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

In der nachfolgenden Tabelle ist der Gesamtflächen- und Geldumsatz in der Entwick- lung der Jahre 1998 bis 2007 dargestellt.

Tabelle 5-1 Gesamtumsatz Bauland

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
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 ↓
2007	840 ↗	217,7	58,5 ↑

Im Jahr 2007 wurden dem Gutachterausschuss 840 Kaufverträge zu unbebauten Grundstücken übersandt; das entspricht einer Steigerung von 4 % gegenüber dem Vorjahr. Der Gesamtgeldumsatz erhöhte sich deutlich um 21,1 Millionen €, das sind 56 % mehr als 2006.

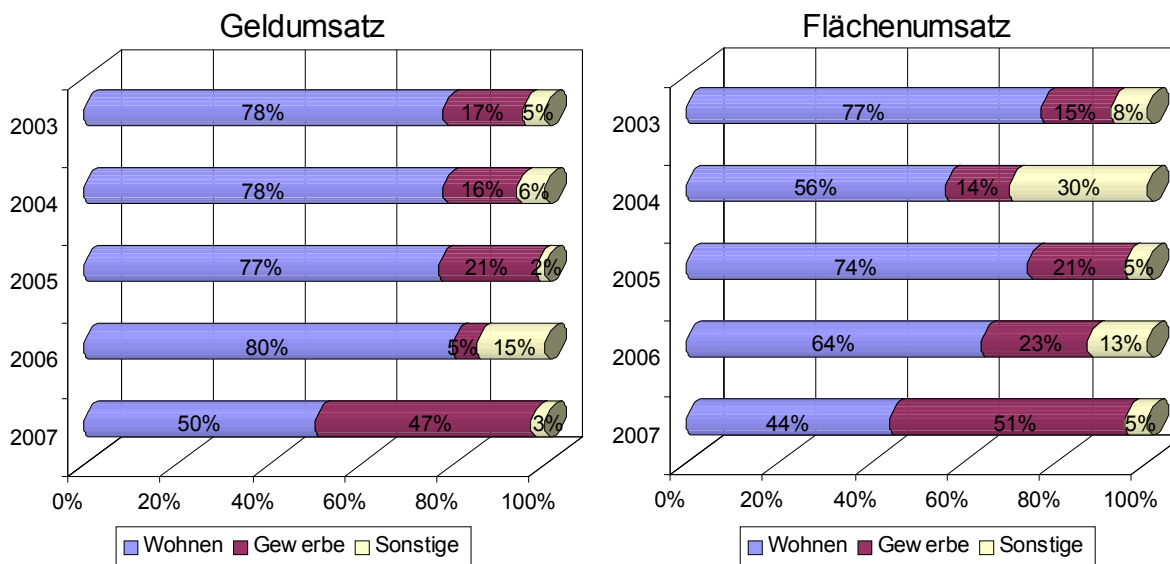
111 Kauffälle mussten in diesem Teilmarkt wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von der weiteren Auswertung ausgeschlossen werden.

Wie in den Vorjahren liegt der Umsatzschwerpunkt mit 67 % aller Kauffälle im enge- ren Verflechtungsraum. Diese Verkäufe umfassen 72 % des Flächenumsatzes und ähnlich wie in den Vorjahren 88 % des Gesamtgeldumsatzes der unbebauten Bau- flächen.

In den zurückliegenden Jahren war der Grundstücksmarkt unbebauter Baugrundstü- cke im Landkreis Dahme-Spreewald durch die Verkäufe für Wohnbaugrundstücke geprägt. Im Berichtsjahr 2007 hat der Umsatz unbebauter gewerblicher Grundstücke hinsichtlich Fläche und Geld erstmals seit 2001 nahezu den gleichen Anteil wie der Umsatz der für Wohnzwecke erworbene Grundstücke. Ursache ist zum Einen der Umsatzrückgang bei den Wohnbaugrundstücken, zum Anderen der Verkauf mehrerer größerer Flächen in Gewerbegebieten im äußeren Entwicklungsraum und Grund- stücksverkäufe im Umfeld des künftigen Großflughafens. Unter Anderem wurde die Gesamtfläche eines Gewerbegebietes an einen Investor veräußert.

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

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.

Nach dem Wegfall der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2006 war in 2006 ein leichter Rückgang der Bautätigkeit im individuellen Wohnungsbau zu verzeichnen, der sich in 2007 fortsetzt und verstärkt.

Verkäufer unbebauter Wohnbaugrundstücke sind mit 76 % Privatpersonen und in 8 % der Fälle die jeweilige Gemeinde. Erworben wurden Flächen für den individuellen Wohnungsbau in 97 % der Fälle durch Privatpersonen.

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 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€		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
engerer Verflechtungsraum									
Bestensee	23	23	17	1,7	1,8	1,4	864	949	682
Eichwalde	13	17	13	0,9	1,4	1,1	638	1.001	736
Heidensee	19	15	17	2,3	1,9	1,4	532	616	437
Königs Wusterhausen	149	123	120	11,6	10,4	10,0	6.743	5.970	5.589
Mittenwalde	22	26	11	1,5	2,0	0,9	680	846	402
Schönefeld	66	30	30	4,6	2,6	2,0	4.898	2.553	2.067
Schulzendorf	36	39	34	3,0	3,2	2,9	1.885	1.926	1.765
Wildau	41	34	32	2,8	2,4	2,3	1.932	1.659	1.655
Zeuthen	53	67	44	4,1	5,7	3,8	3.316	4.520	3.122
äußerer Entwicklungsraum									
Golßener Land	5	2	3	0,4	1,2	0,2	52	19	28
Heideblick	2	1	2	0,1	0,0	0,2	18	3	27
Lieberose/ Oberspreewald	6	16	6	0,7	0,9	0,3	102	103	32
Lübben (Spreewald)	33	17	18	2,5	1,6	1,6	1.108	793	619
Luckau	8	9	6	0,8	0,8	0,6	125	162	117
Märkische Heide	5	2	3	0,5	0,2	0,1	73	23	10
Schenkenländchen	13	17	13	1,1	1,9	1,3	491	998	674
Unterspreewald	7	5	3	0,6	0,4	0,2	110	48	37

Wie in den Vorjahren konzentriert sich die Nachfrage im individuellen Wohnungsbau auf den engeren Verflechtungsraum zu Berlin mit den Schwerpunkten Königs Wusterhausen und Zeuthen.

Der Umsatz baureifer Wohnbaugrundstücke ist gegenüber dem Vorjahr deutlich rückläufig:

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 ↔
2007	372 ↓	30,1	17,3 ↓

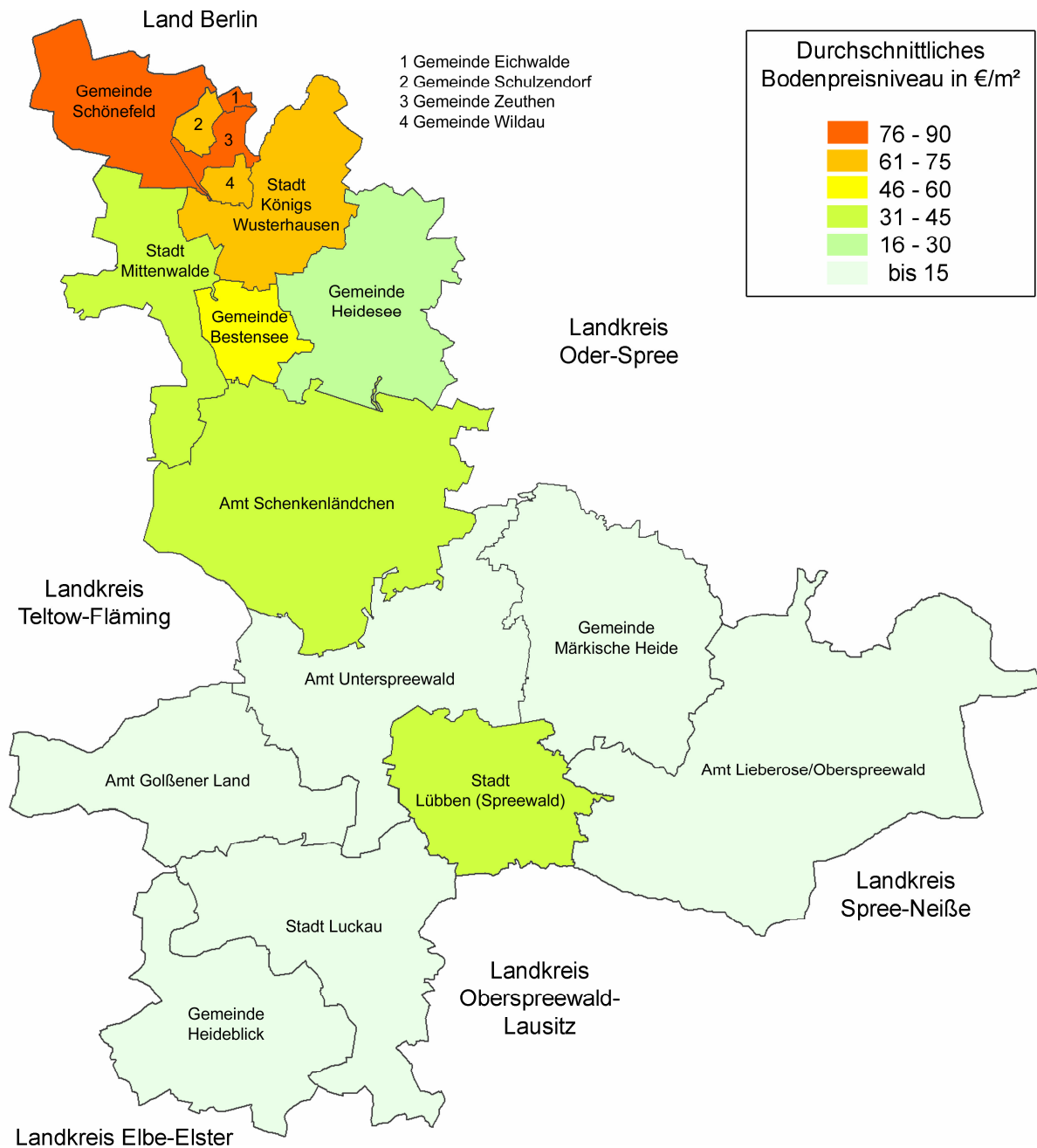
Das Angebot an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken ist in den meisten Gemeinden nach wie vor als gut bis sehr gut einzuschätzen.

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. Ausnahmen im äußeren Entwicklungsraum stellen dabei die Kreisstadt Lübben sowie einzelne Orte im Schenkenländchen dar.

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



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

Im Durchschnitt des Jahres 2007 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 ²	Mittelwert €/m ²
engerer Verflechtungsraum	288	840	62
Lübben	13	800	37
Schenkenländchen, Lübben	29	900	36
äußerer Entwicklungsraum ohne Lübben	36	1.000	24
Landgemeinden und Ämter äE ohne Lübben und Schenkenländchen	20	930	15

äE = äußerer Entwicklungsraum

Der relativ hohe durchschnittliche Preis für ein Baugrundstück im äußeren Entwicklungsraum basiert auf den Verkäufen in einzelnen Orten des Amtes Schenkenländchen und in der Stadt Luckau, wo Ufer- und höherwertige Stadtlagen deutlich über dem allgemeinen Preisniveau des äußeren Entwicklungsraums liegen.

Grundsätzlich erzielen kleinere Grundstücke, vor allem im engeren Verflechtungsraum deutlich höhere Grundstückspreise. In die folgende Analyse wurden nur Verkäufe von Baugrundstücken mit einer Größe zwischen 250 und 500 m² einbezogen. Die Mehrzahl dieser Grundstücke wird in den Wohnparks veräußert.

Tabelle 5-5 Auswertung Verkäufe kleiner Wohnbaugrundstücke

Region	Anzahl der Kauf-fälle	Mittelwert m ²	Mittelwert €/m ²
engerer Verflechtungsraum	34	420	77

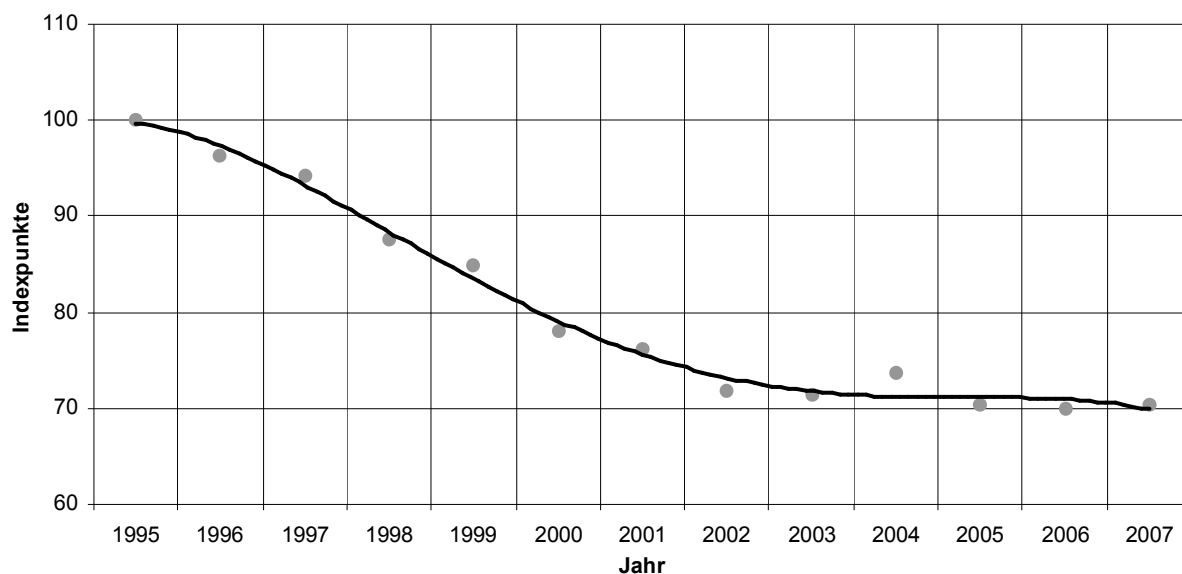
Durch die überwiegend ländliche Struktur des Landkreises aber auch aus historischen Gegebenheiten, beispielsweise den großzügigen Parzellierungen der 20er und 30er Jahre des vergangenen Jahrhundert im S-Bahn-Bereich, weist das durchschnittliche Baugrundstück im Landkreis eine Größe von 800 m² aus. Nicht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

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 2.754 Kauffällen aus dem Auswertzeitraum 1995 bis 2007. Die Selektion umfasst Kauffälle selbstständig nutzbarer Wohnbauflächen zwischen 150 und 1.300 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind. Verkaufsfälle aus Wohnparks wurden nicht in die Auswertung einbezogen.

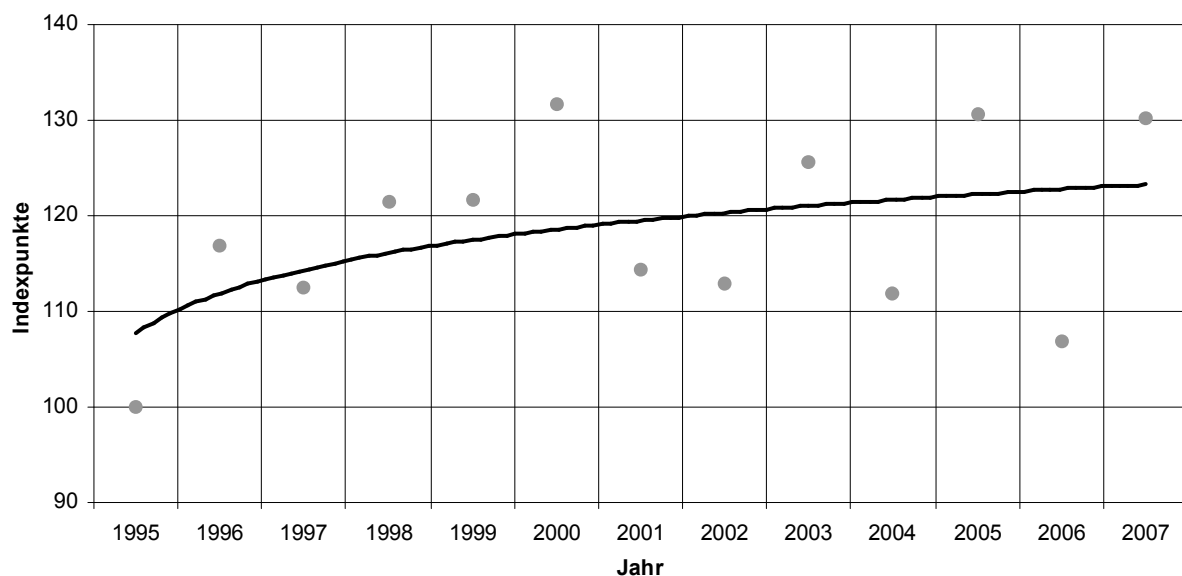
Grafik 5-3 Engerer Verflechtungsraum



Nach deutlichem Preisrückgang der Wohnbauflächen (fast 30 %), der seit Mitte der neunziger Jahre bis zum Anfang dieses Jahrzehnts innerhalb des engeren Verflechtungsraumes registriert wurde, stagnieren die Preise seit 2002.

Die Indexreihe des äußeren Entwicklungsraumes basiert auf 734 Verkaufsfällen selbstständig nutzbarer Wohnbauflächen zwischen 150 und 1.500 m². Die übrigen Auswahlkriterien entsprechen denen im engeren Verflechtungsraum.

Grafik 5-4 Äußerer Entwicklungsraum



Der langfristige Trend der letzten zwölf Jahre ist nach der oben abgebildeten Funktion leicht steigend. Aufgrund des sehr heterogenen Preisniveaus innerhalb des äußeren Entwicklungsraumes ist der Bodenpreisindex über die letzten zwölf Jahre insgesamt als stabil anzusehen.

5.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Seit dem Marktbericht 2002 liegen für den engeren Verflechtungsraum Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit der Bodenwerte von den Grundstücksgrößen vor.

Region A

Bodenwertniveau:	≥ 40 €/m ² bis 135 €/m ²
Auswertezeitraum:	2002 bis 2007
mittlere Grundstücksgröße:	800 m ²
Stichprobenumfang:	1.630 Kauffälle

Eine Überprüfung auf abweichende zeitliche Einflüsse in den zurückliegenden drei Jahren ergab eindeutig keine veränderten Ergebnisse. Bei den Auswertungen blieben differenzierte Unterteilungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Kauffälle in Uferlagen und für stark verdichtete Bebauung (Wohnparks) unberücksichtigt.

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 geben die Koeffizienten nur ein durchschnittliches Gesamtbild wider. Sie ersetzen im Einzelfall nicht den gutachterlichen Sachverstand bei der Wertfeststellung von Grundstücken, da Wert bildende Faktoren wie innerörtliche Lage, Zuschnitt der Grundstücke, Form, Verhältnis von Straßenfrontbreite zur Grundstückstiefe nicht immer explizit in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt werden konnten.

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 anzusehen.

Im Berichtsjahr konnten erstmalig auch für zwei weitere Auswertebereiche des Landkreises Dahme-Spreewald Flächenumrechnungskoeffizienten ermittelt werden.

- Region A: engerer Verflechtungsraum einschließlich Amt Schenkenländchen
- Region B: äußerer Entwicklungsraum (Lübben und Luckau) ohne Amt Schenkenländchen

Tabelle 5-6 weitere Auswertebereiche für Flächenumrechnungskoeffizienten

	Region A	Region B
Bodenwertniveau	< 40 €/m ²	> 20 €/m ²
Auswertezeitraum	2002 bis 2007	2002 bis 2007
mittlere Grundstücksgröße	800 m ²	800 m ²
Stichprobenumfang	121 Kauffälle	114 Kauffälle

Für den engeren Verflechtungsraum lassen sich dabei gesicherte Faktoren für eine Flächenspanne von 500 bis 2.000 m² ableiten; für die städtischen Bereiche des äußeren Entwicklungsraumes erfolgt dies signifikant für den Flächenbereich von 350 bis 1.600 m².

Tabelle 5-7 Flächenumrechnungskoeffizienten

Fläche m ²	Region A bei BRW < 40 €/m ²	Region A bei BRW ≥ 40 €/m ²	Region B bei BRW > 20 €/m ²
350	-	1,25	1,22
400	-	1,21	1,18
450	-	1,18	1,15
500	1,14	1,14	1,12
550	1,11	1,12	1,10
600	1,09	1,09	1,07
650	1,06	1,06	1,05
700	1,04	1,04	1,03
750	1,02	1,02	1,02
800	1,00	1,00	1,00
850	0,98	0,98	0,98
900	0,97	0,96	0,97
950	0,95	0,95	0,96
1.000	0,93	0,93	0,94
1.050	0,92	0,92	0,93
1.100	0,91	0,90	0,92
1.150	0,89	0,89	0,91
1.200	0,88	0,88	0,89
1.250	0,87	0,86	0,88
1.300	0,86	0,85	0,87
1.350	0,85	0,84	0,86
1.400	0,83	0,83	0,85
1.450	0,82	0,82	0,85
1.500	0,81	0,81	0,84
1.550	0,80	0,80	0,83
1.600	0,79	0,79	0,82
1.650	0,79	<p align="center">Anwendungsbeispiel:</p> <p><i>gegeben:</i> Bodenrichtwert für 600 m² = 50 €/m² <i>gesucht:</i> Bodenwert für 1.000 m²</p> <p>Umrechnungskoeffizient für 600 m² = 1,09 Umrechnungskoeffizient für 1.000 m² = 0,93</p> <p>Bodenwert für 1.000 m²:</p> $\frac{0,93}{1,09} \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{42,66 \text{ €/m}^2}}$	
1.700	0,78		
1.750	0,77		
1.800	0,76		
1.850	0,75		
1.900	0,74		
1.950	0,74		
2.000	0,73		

BRW = Bodenrichtwert

Die Ableitung weiterer Umrechnungsfaktoren für die ländlich geprägten Regionen des äußeren Entwicklungsbereiches ist aufgrund der weiterhin zu geringen Datenlage derzeit nicht gesichert möglich.

5.2.4. Ufergrundstücke

Die Topographie des Landkreises Dahme-Spreewald ist zu etwa 4 %, das entspricht 92 km², durch Wasserflächen geprägt. Uferlagen am Dahme-Spree-Gewässernetz bieten dem Erwerber eine Anbindung über Wasserstraßen in weite Teile des Landes. Ein großes Interesse der Marktteilnehmer an Grundstücken in direkter Uferlage ist nach wie vor zu konstatieren.

Für den Zeitraum 2003 bis 2007 wurden 75 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 m² ein. Anhand der Daten lässt sich feststellen, dass Ufergrundstücke in der Regel deutlich größer sind als ortsübliche Baugrundstücke. Von 75 zur Verfügung stehenden Vertragsobjekten weisen 49 eine Grundstücksgröße über 1.000 m² auf.

Die im Berichtszeitraum und im Vorjahr 2006 eingegangenen 31 Kaufverträge für Ufergrundstücke 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 Preise 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.

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 5-8

Ufergrundstücke 2003 - 2007

Grundstücksgröße* m ²	Spanne % vom BRW	durchschnittlicher Faktor	Anzahl der Kauffälle
500 - 1.000	67 - 393	1,8	26
1.001 - 2.000	52 - 325	1,5	27
2.001 - 4.500	69 - 231	1,5	22

* 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 5.6.3 Arrondierungsflächen beschrieben.

5.3. Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke

5.3.1 Geschosswohnungsbau

Der Landkreis Dahme-Spreewald weist in verschiedenen Gemeinden des engeren Verflechtungsraums und in den Städten Lübben und Luckau Baugebiete mit bestehendem Geschosswohnungsbau auf. Gravierende Leerstandsprobleme sind nicht bekannt, so dass nur in Einzelfällen. maßvoller Rückbau erfolgt.

Die Grundstücke der nachfolgenden Übersicht wurden in exponierten Lagen für gehobene Mehrfamilienhäuser oder für den Bau altersgerechter Seniorenwohnungen veräußert.

Tabelle 5-9 Geschosswohnungsbau

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Preis in €
2006	4	1,1	812.000
2007	1	0,3	140.000

5.3.2 Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Wohn- und Geschäftsgrundstücke sind in der Regel zur Bebauung in Mischnutzung vorgesehen (geschäftliche Nutzung im Erdgeschoß und im Obergeschoss oder/und ab dem Obergeschoss Mietwohnungen). Derartige Grundstücke befinden sich vor allem in den Zentren der Städte und den Gemeinden im engeren Verflechtungsraum.

Tabelle 5-10 Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Preis in €
2006	5	0,2	175.000
2007	2	0,2	106.000

5.4. Gewerbliche Bauflächen

Der Markt für baureife unbebaute Gewerbegrundstücke als Spiegel der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Landkreis enthält Verkäufe mit Schwerpunkten in Handel, Handwerk und Dienstleistung. Erstmals seit mehreren Jahren wurden auch Flächen für produzierendes Gewerbe verschiedener Branchen veräußert.

Tabelle 5-11 Baureifes Land: Gewerbefläche

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1998	31 ↑	12,7	1,7 ↓
1999	30 →	19,6	2,8 ↑
2000	17 ↓	16,2	4,3 ↑

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
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 ↑
2007	25 ↑	39,5	13,2 ↑

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 1998 bis 2007 und der prozentuale Anteil an den unbebauten Flächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5-12 Bauerwartungsland und Rohbauland

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €	Geldumsatz % unbebaute Baufläche
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

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €	Geldumsatz % unbebaute Baufläche
2005	38 ↓	14,5	7,0 ↑	14,2
2006	28 ↓	10,2	1,8 ↓	4,8
2007	61 ↑	90,8	16,3 ↑	27,9

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

Tabelle 5-13 Bauerwartungsland und Rohbauland: Wohn- und Gewerbeflächen

Jahr	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
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 ↓
2007	38 ↑	21 ↑	26,1	64,5	3,9 ↑	12,3 ↑

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

Bei den Grundstücken, welche für eine gewerbliche Nutzung erworben werden, sind in der Regel nur die Verkäufe für Logistikunternehmen eindeutig zu identifizieren. Für einen Großteil der erworbenen Gewerbeflächen ist die zukünftige Nutzung aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht eindeutig zu erkennen.

In der Analyse der Kaufverträge der Zustufen Bauerwartungsland und Rohbauland ergibt sich für den Auswertzeitraum 2005 bis 2007 folgendes Ergebnis.

Tabelle 5-14 Bauerwartungsland und Rohbauland 2005 - 2007

Entwicklungszustand	Anzahl der Kaufverträge	Durchschnitt % vom BRW	Preisspanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung*	15	10	5 - 25
qualifizierte Bauerwartung*	24	24	6 - 45
Rohbauland	72	59	10 - 120

* Unter qualifizierter Bauerwartung sind Flächen zusammengefasst, für die entsprechende Ausweisungen in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplanentwürfen vorliegen; nicht qualifizierte Bauerwartung stellt lediglich auf den allgemeinen Grundstücksverkehr ab.

Nach den Angaben des Bauplanungsamtes im Landkreis Dahme-Spreewald wurden im Jahr 2007 im engeren Verflechtungsraum zehn Bebauungspläne bzw. vorhabenbezogene Bebauungspläne inklusive zweier Änderungen rechtskräftig. Diese umfassen ca. 36 ha für Wohnbebauung, ca. 11 ha für Gewerbeflächen, ca. 4 ha für gemischt genutzte Bauflächen und ca. 2 ha für Gemeinbedarf.

Im äußeren Entwicklungsraum liegt der Schwerpunkt der beiden rechtskräftig gewordenen Bauleitplanungen wie im Vorjahr bei Bebauungsplänen für Sondergebiete, die der Erholung dienen (ca. 11 ha).

5.6. Sonstiges Bauland

5.6.1. Regenerative Energien

In den Jahren 2002 bis 2007 wurden 54 Kauffälle von Flächen für Windkraftanlagen erfasst, davon zwei im engeren Verflechtungsraum. Die Preise bewegen sich zwischen 0,19 und 12,75 €/m².

In der nachfolgenden Tabelle sind Gemarkungen aufgeführt in denen mindestens drei Verkäufe von Flächen für Windkraftanlagen zwischen 2002 und 2007 getätigt wurden.

Tabelle 5-15 Flächen für Windkraftanlagen 2002 - 2007

Gemarkung	Anzahl Kauffälle	Spanne Fläche ha	durchschnittliche Fläche ha	Spanne Kaufpreise €/m ²	durchschnittlicher Kaufpreis €/m ²
Briesensee	11	0,1 - 2,3	1,1	0,50 - 3,96	1,98
Caminchen	10	0,5 - 7,2	2,5	0,22 - 8,70	1,38
Langengrassau	4	0,2 - 13,5	3,5	0,19 - 12,75	9,27
Neu Zauche	10	0,5 - 17,2	5,1	0,22 - 4,26	0,93
Trebitz	5	0,2 - 4,3	2,2	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 für angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen werden übernommen.

5.6.2. Ver- und Entsorgung

Mit vier Kauffällen blieb der Teilmarkt der Ver- und Entsorgungsgrundstücke 2007 wiederum wenig nachgefragt. Gehandelt wurden Flächen für Heizkraftwerk, Kläranlagen und Trafostation. Die Preisspanne der Kauffälle bewegte sich zwischen 5,00 und 36,00 €/m². Der Durchschnittswert der Kaufpreise erreichte 64 % vom jeweiligen Bodenrichtwert bei einer Spanne von 51 bis 75 %.

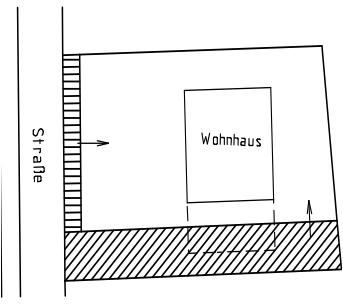
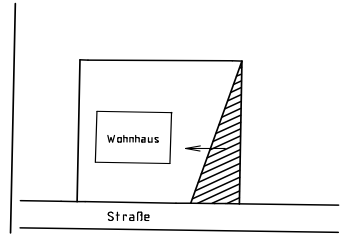
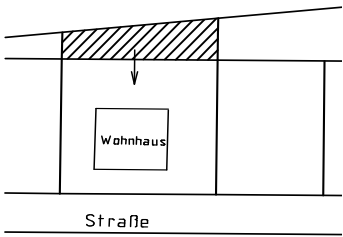
5.6.3. Arrondierungsflächen

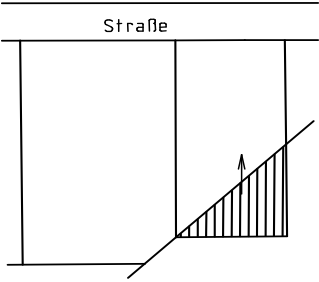
Unter so genannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbstständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Im Auswertzeitraum 2007 konnten 96 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 2003 bis 2007 zusammengefasst.

Tabelle 5-16

Arrondierungsflächen

Art der unselbstständigen Teilfläche	Flächenspanne m ² , Anzahl der Kaufverträge	Preisspanne, Durchschnitt % vom Boden- richtwert	Beispiel
Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
baurechtlich notwendige Flächen bzw. zur baurechtlichen Erweiterung	≤ 100 55	20 - 180 Ø 89	
	> 100 - 700 72	10 - 180 Ø 80	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	≤ 100 33	5 - 160 Ø 80	
	> 100 - 1.000 47	15 - 160 Ø 74	
Garten- und Hinterland	≤ 100 23	15 - 100 Ø 46	
	> 100 - 1.000 67	10 - 110 Ø 40	

Art der unselbstständigen Teilfläche	Flächenspanne m ² , Anzahl der Kaufverträge	Preisspanne, Durchschnitt % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	> 50 - 1.000 18	5 - 25 Ø 10	
Arrondierung zu unbebauten Grundstücken*			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern	≤ 250 5	30 - 100 Ø 69	
Arrondierungen zu Ufergrundstücken*			
Flächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern	20 - 500 25	35 - 370 Ø 109	

* 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

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 auch im Auswertzeitraum konstant im Vergleich zu den Vorjahren. In diesem Marktsegment werden Verkäufe für Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgrundstücke ausgewertet. 87 % der Umsätze wurden im nördlichen Kreisgebiet getätigt.

Tabelle 5-17

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
2007	91	7,9	1,7

Die Käufer dieser Flächen sind in der Regel Privatpersonen.

Bei 85 % 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 jeweili-

gen Gemeinde sind nicht immer erkennbar.

Für ein Erholungsgrundstück im nördlichen Kreisgebiet werden durchschnittlich 69 % des Bodenrichtwertes für Bauland gezahlt. Die Spanne beträgt 20 bis 111 % 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 15,00 €/m² in Lübben bis 25,00 €/m² in Speichrow (Amt Lieberose/Oberspreewald).

5.6.5. Campingplätze

Im Zeitraum von 2005 bis 2007 wurden im Kreisgebiet fünf Campingplätze veräußert. Die Preisspanne lag zwischen 2,00 und 12,50 €/m². Teilweise wurden aufstehende Gebäude mit unterschiedlichem Nutzungszweck ohne gesonderte preisliche Ausweisung mit veräußert.

5.7. Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Das Grundstück verbleibt im Eigentum des Erbbaurechtsgebers. Der Erbbauberechtigte zahlt dem Grundstückseigentümer i. d. R. einen Zins auf der Basis des Grundstückswertes. Erbbaurechtsverträge werden notariell beurkundet. Rechtsgrundlage hierfür ist die Erbbaurechtsverordnung. Im Erbbaurechtsvertrag können neben Höhe und 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 2007 wurden im Landkreis Dahme-Spreewald 14 Erbbaurechtsverträge registriert. Das entspricht dem Vorjahresniveau. Überwiegend werden Erbbaurechte für Wohnbaugrundstücke, vereinzelt auch für Gewerbe- und Erholungsflächen registriert.

5.7.1. Wohnbauflächen

Tabelle 5-18

Wohnbauflächen

Jahr	Anzahl der Verträge	Erbauzinssätze %
2006	14	4,0 bis 6,0
2007	8	3,0 bis 5,0

5.7.2. Sondergebiete Erholung

Tabelle 5-19

Sondergebiete Erholung

Jahr	Anzahl der Verträge	Erbauzinssätze %
2006	-	-
2007	4	5,5 bis 6,0

5.7.3. Gewerbeflächen

Tabelle 5-20

Gewerbeflächen

Jahr	Anzahl der Verträge	Erbauzinssätze %
2006	1	6,0
2007	2	4,9 und 5,0

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1. Allgemeines

Mit 748 Kauffällen wird wie in den vergangenen Jahren der größte Flächenumsatz am Gesamtmarkt durch die Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erzielt. Im Jahr 2007 ist der Flächenumsatz mit 4.252 ha zu 87 % am Gesamtflächenverkauf prägend, liegt aber um rund 1.700 ha weit unter dem Vorjahresumsatz.

Der registrierte Geldumsatz von 16,1 Millionen € hat dagegen nur einen Umsatzanteil von 6,5 % am Gesamtmarkt.

Die Umsatzzahlen der Flächen, die auch in absehbarer Zeit ausschließlich land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 6-1

Gesamtumsatz Land- und Forstwirtschaft

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2005	569	4.897	9,8
2006	557	5.597	6,1
2007	716	4.169	9,0

43 Kauffälle nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachRBerG) sowie 136 Kauffälle unter besonderen Vertragsbedingungen fanden zur Analyse des Teilmarktes keine Berücksichtigung.

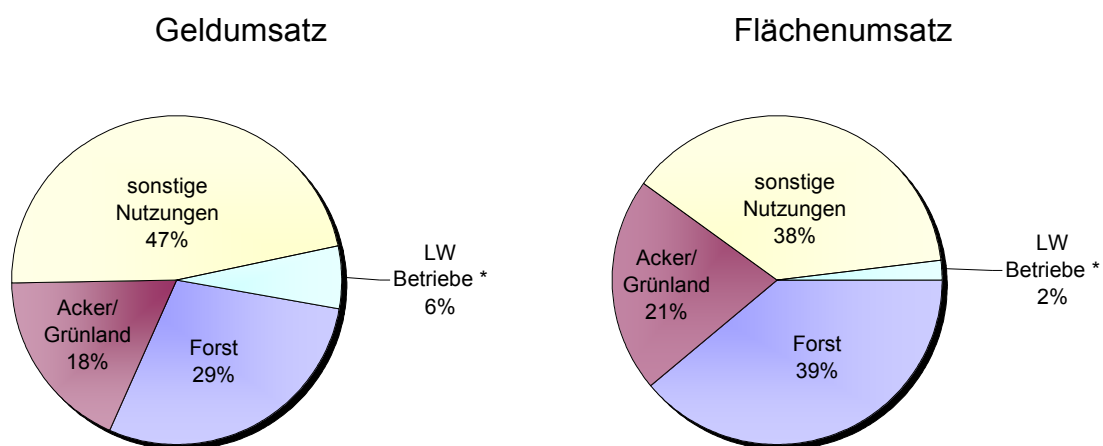
Im Teilmarkt Land- und Forstwirtschaftliche Grundstücke werden folgende Nutzungsarten erfasst:

- 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 in Kapitel 7 ausgewertet. Ehemals landwirtschaftliche Flächen, die zukünftig als Straßen und Radwege öffentlichen Zwecken dienen, werden dort ebenfalls gesondert betrachtet.

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

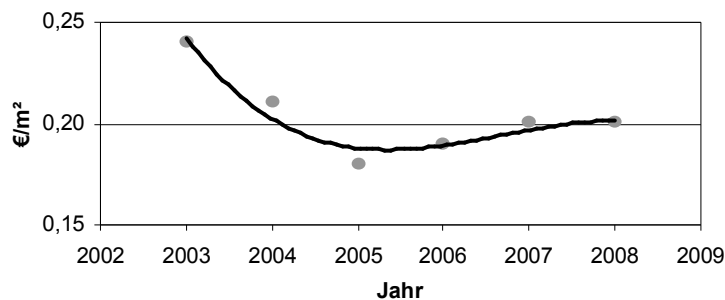
6.2.1. Preisniveau

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

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

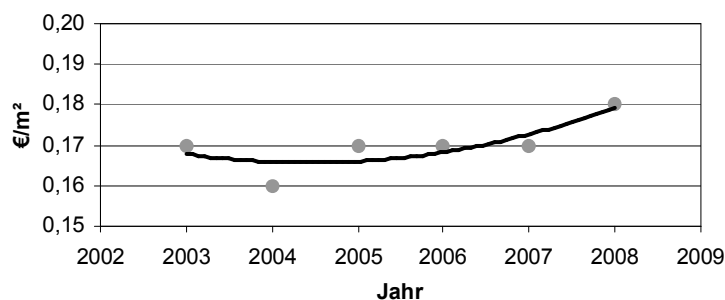
Grafik 6-2

Bodenrichtwertniveau Acker



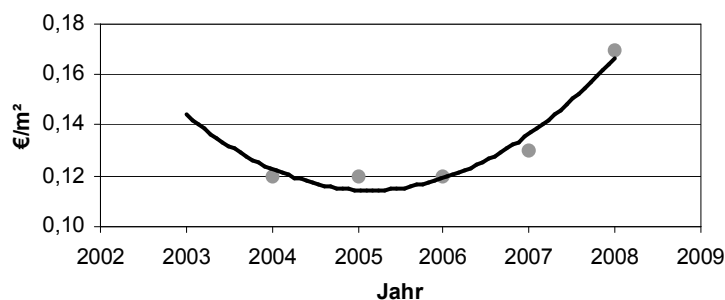
Grafik 6-3

Bodenrichtwertniveau Grünland



Grafik 6-4

Bodenrichtwertniveau Forst



Während sich das Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen nach leichten Schwankungen stabilisiert, weist das Bodenrichtwertniveau für Grünland moderate und das Bodenrichtwertniveau für Forstwirtschaftsflächen kräftige Steigerungen auf.

6.2.2. Preisentwicklung

In Auswertung des land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist grundsätzlich festzustellen, dass sich die Bodenpreise uneinheitlich verändert und nicht im gleichen Umfang wie die Erzeuger- und Rohstoffpreise erhöht haben. Während die Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen nahezu auf dem Vorjahresniveau verblieben, setzte sich bei den Forstflächen der Preisanstieg deutlich fort.

Eine Einschätzung zur Abhängigkeit der Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen von der Übertragung bestehender Zahlungsansprüche nach verschiedenen Verord-

nungen der Europäischen Union kann auf der Grundlage der vorliegenden Verträge nicht abgegeben werden.

Die Kenntnis zu den veränderten Rahmenbedingungen für die Preisbildung in der Land- und Forstwirtschaft und das Wissen um die sich daraus ergebenden Chancen für den land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt waren offensichtlich bis zum Ende des Jahres 2007 nur bei einer begrenzten Anzahl von Marktteilnehmern vorhanden. Dies könnte die in gleichen Lagen zum Teil erheblich voneinander abweichenden Kaufpreise im Jahr 2007 erklären.

6.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Die Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von

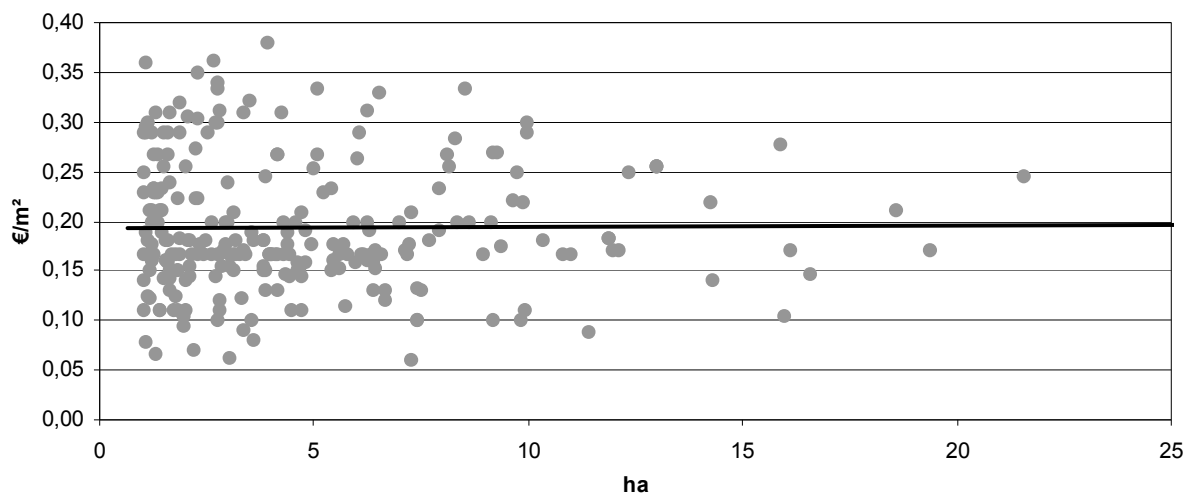
- der natürlichen Ertragsfähigkeit (Ackerzahl-) sowie
- der Größe der veräußerten Fläche

wird untersucht.

Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße

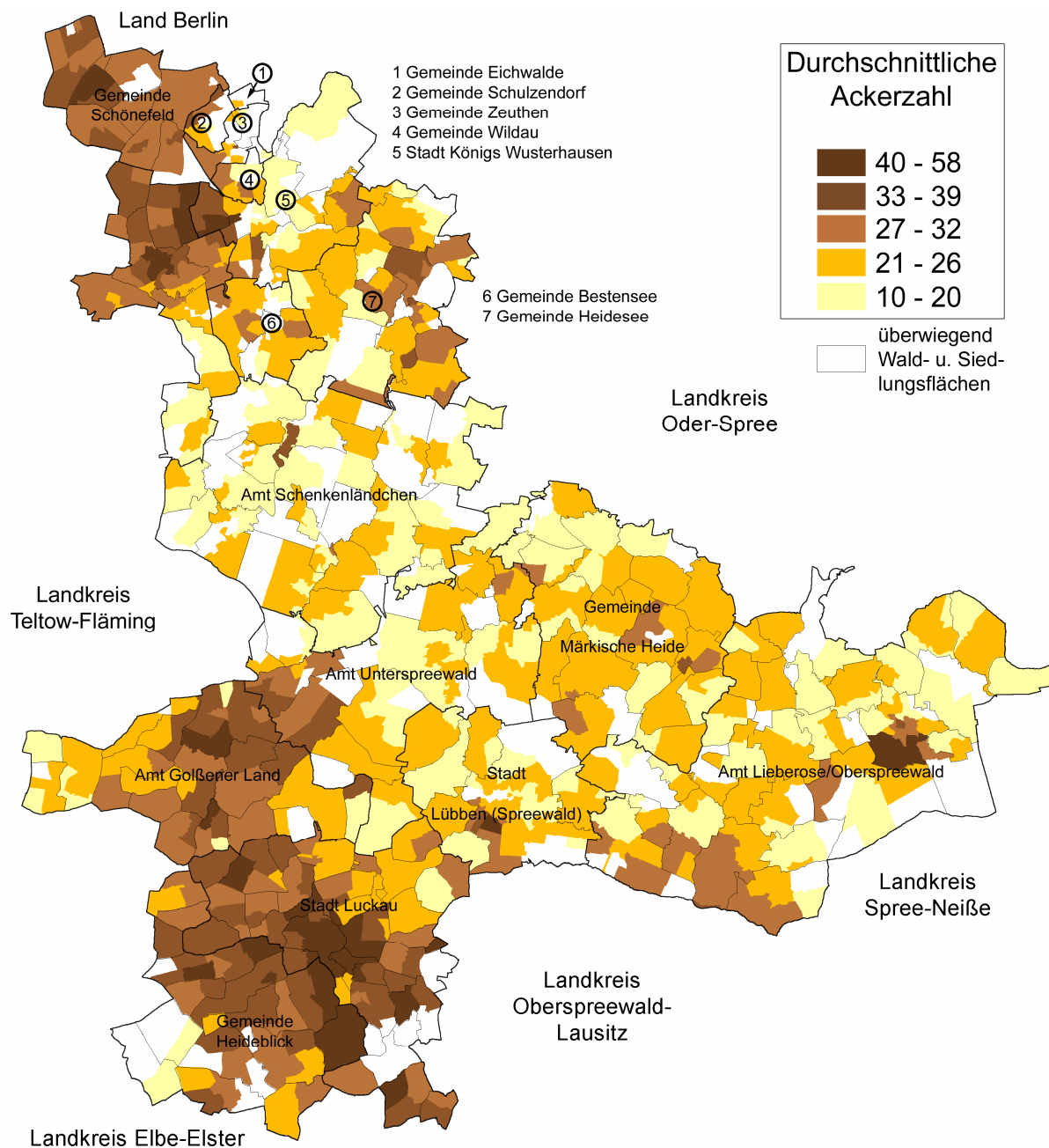
Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Größe der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden Kauffälle des Zeitraumes 2003 bis 2007 bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,20 €/m².

Grafik 6-5 Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße bei Ackerflächen



Das Ergebnis lässt keine signifikante Flächenabhängigkeit erkennen.

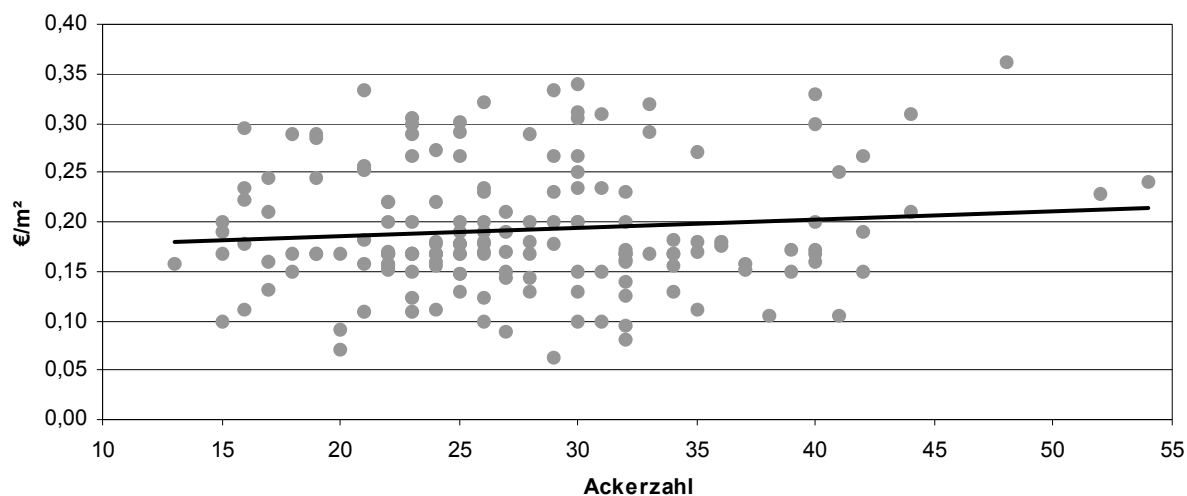
Grafik 6-6 Durchschnittliche Ackerzahlen aus der Bodenschätzung



Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Bonität der veräußerten Flächen erfolgte ebenfalls anhand der vorliegenden Kauffälle der zurückliegenden Jahre bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,20 €/m².

Wie im Vorjahr ist hier eine geringe Abhängigkeit zu vermuten. Böden mit Ackerzahlen von mehr als 45 sind im Landkreis Dahme-Spreewald nicht flächenhaft anzutreffen. Insofern fehlt für eine gesicherte Aussage eine ausreichende Datenbasis. Diese Betrachtung soll in den kommenden Jahren fortgesetzt und verdichtet werden.

Grafik 6-7 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen



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. Die Kaufpreisspannen der Grün- und Gartenflächen im Verhältnis zu den jeweiligen Bodenrichtwerten für Bauland werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 6-2 Grün- und Gartenflächen

Jahr	Region	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne €/m ²	Preisspanne % vom BRW	Durchschnitt % vom BRW
2005	engerer Verflechtungsraum	42	1,10 - 76,70	2 - 150	22
	äußerer Entwicklungsraum	30	0,20 - 7,00	1 - 63	21
2006	engerer Verflechtungsraum	17	2,00 - 18,78	8 - 63	22
	äußerer Entwicklungsraum	39	0,82 - 16,94	3 - 83	27
2007	engerer Verflechtungsraum	32	0,18 - 35,80	1 - 57	24
	äußerer Entwicklungsraum	40	0,21 - 10,00	2 - 50	19

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

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 vier Fällen registriert. Bei einer Preisspanne zwischen 0,49 und 5,76 €/m² wurde ein Mittelwert von etwa 2,95 €/m² ermittelt.

6.3. Begünstigtes Agrarland

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

Tabelle 6-3 Begünstigtes Agrarland

Jahr	Anzahl	Preisspanne €/m ²	Durchschnitt €/m ²	Faktor BRW	durchschnittlicher Faktor
2005	38	0,17 - 1,83	0,67	0,7 - 12,7	4,5
2006	23	0,20 - 1,50	0,95	1,1 - 7,5	3,1
2007	45	0,35 - 2,36	0,64	1,3 - 8,6	4,6

BRW = Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen

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 waren nahezu alle Grundstücksarten (unbebaute und bebaute Flächen), wobei der Schwerpunkt insbesondere bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken lag.

Inzwischen sind die erforderlichen Baumaßnahmen in erheblichem Umfang begonnen worden. Dies betrifft sowohl Infrastrukturmaßnahmen als auch bauliche Aktivitäten innerhalb der Flughafenfunktionsflächen.

Im Berichtszeitraum wurden deutlich geringere Geld- und Flächenumsätze als im Vorjahr registriert. Diese Umsätze beinhalten lediglich Transaktionen die im direkten Zusammenhang mit dem Flughafenbau und -ausbau stehen, nicht aber die Aktivitäten die im Flughafenumfeld auf Dritte zurückgehen.

Insgesamt betrug im Berichtszeitraum 2007 der Flächenumsatz ca. 2 % (2006: 5 %) und der Geldumsatz ca. 5 % (2006: 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.

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. Für den Auswertezeitraum wurden 134 Kauffälle erfasst. Davon wurden 60 Kauffälle auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFIBerG) registriert. Diese Kauffälle werden von vertiefenden Marktuntersuchungen ausgeschlossen.

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. Um die Aussagekraft zu erhöhen, beziehen sich die Auswertungen auf die Jahre 2006 und 2007. Es wurde kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Größe der anzukaufenden Fläche und dem Preis festgestellt.

Tabelle 7-1

Autobahn - Neuerwerb

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
15	20 - 6.000	0,20 - 1,25 Ø 0,60	land- und forstwirtschaftliche Flächen, begünstigtes Agrarland

Tabelle 7-2 Autobahn - Rückständiger Grunderwerb

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
4	35 - 20.500	0,10 - 0,98 Ø 0,32	Verkehrsfläche

Tabelle 7-3 Straßenbau* - Neuerwerb

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
24	10 - 42.000	0,06 - 1,39 Ø 0,75	begünstigtes Agrarland
7	50 - 500	2,50 - 24,50 Ø 9,17	Vorderland, Hinterland, Garten, Außenbereich in Stadtlage
6	20 - 600	5,12 - 122,71 Ø 65,47	Bauland

* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen

Tabelle 7-4 Straßen* - Rückständiger Grunderwerb

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
40	2 - 3.000	0,05 - 10,10 Ø 1,16	Verkehrsfläche

* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen

Tabelle 7-5 Überörtlicher Radwegebau

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
30	10 - 1.450	0,19 - 5,00 Ø 2,83	land- und forstwirtschaftliche Flächen, begünstigtes Agrarland

7.1.3. Privatwege

Im Jahr 2007 wurden neun Kauffälle in der Kategorie private Wege und Straßen eingeordnet.

Tabelle 7-6 Privatwege

Jahr	Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2005	23	20 - 1.600	0,20 - 124,84 Ø 18,80
2006	15	120 - 4.250	0,12 - 60,00 Ø 17,43
2007	9	10 - 630	0,50 - 42,55 Ø 19,22

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 sowie vereinzelt auch von privaten Käufern erworben werden.

Im Berichtsjahr 2007 wurden 37 Kauffälle registriert. Es handelt sich ausschließlich um Flächen im südlichen Kreisgebiet, welche dem Naturschutz bzw. dem Landschaftsschutz gewidmet sind. Dazu gehören im Gebiet Lieberose Konversionsflächen, im Lübbener Spreewaldgebiet Flächen für das Gewässerrandstreifenprojekt sowie Flächen im Luckauer Busch, die dem Naturschutz zugeführt wurden. Der Flächenumsatz der Jahre 2005 bis 2007 lag bei insgesamt 2.206 ha.

Tabelle 7-7 Naturschutz und Ökologie 2005 - 2007

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
71	0,2 - 952	0,03 - 0,25 Ø 0,13	Landwirtschaft, Abbauland, Konversionsflächen

Weiterhin wurden in diesem Zeitraum Kauffälle, die explizit für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen waren, mit einer Fläche von rund 22 ha erfasst. 14 Kauffälle mit einer Fläche von rund 5 ha entfielen dabei auf das Berichtsjahr.

Tabelle 7-8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 2005 - 2007

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
27	0,004 - 7	0,15 - 2,50 Ø 1,03	Grünland, Wald

7.3. Abbauland

Im Jahr 2007 wurde drei auswertbare Kauffälle von Flächen zur Kies- und Sandgewinnung erfasst, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,80 €/m² erzielten.

Tabelle 7-9 Abbauland 2005 - 2007

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
6	0,3 - 23,7	0,11 - 1,95 Ø 0,75	Brachland, Grünland, Wald

7.4. Sportflächen

Diese Flächen enthalten sowohl privat als auch öffentlich genutzte Sportflächen. Auf das Jahr 2007 entfielen acht Kauffälle.

Sechs Käufe von Sportplatzflächen wurden in einer Preisspanne von 0,20 bis 6,00 €/m² gehandelt bei einem Durchschnitt von etwa 2,00 €/m². Flächen für den Reitsport wechselten bei 2,30 und 7,15 €/m² den Eigentümer. Größere Waldflächen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang zu einem Golfplatz wurden zu 1,50 €/m² erworben. Bei elf Kauffällen mit umfangreichem Flächenumsatz für Motorsportanlagen wurden Kaufpreise zwischen 0,12 und 0,50 €/m² gezahlt, die überwiegend bei 0,25 €/m² lagen.

Tabelle 7-10

Sportflächen 2005 - 2007

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
23	0,1 - 12,8	0,12 - 7,15 Ø 1,27	Grünland, Acker, Wald, Sportplatz

7.5. Öffentliche Grünflächen

15 Kauffälle von Flächen für öffentliche Grünanlagen (z. B. Parkflächen, Festwiesen, Friedhofsgrünflächen u. a.) wurden für den Zeitraum 2005 bis 2007 ausgewertet, davon sechs Kauffälle im Jahr 2007.

Tabelle 7-11

Öffentliche Grünflächen 2005 - 2007

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
15	0,002 - 3,2	0,34 - 67,00 Ø 7,19	Grünfläche

Die Spanne der Kaufpreise bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert variiert zwischen 1 und 45 %.

7.6. Wasserflächen

Im Berichtsjahr 2007 wechselten in zwei Kauffällen Grabenflächen den Eigentümer.

Tabelle 7-12

Gräben 2005 - 2007

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
14	0,004 - 2,6	0,03 - 0,20 Ø 0,10	Graben

Tabelle 7-13

Teiche und Seen 2005 - 2007

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
8	0,002 - 10,7	0,17 - 1,30 Ø 0,50

7.7. Unland, Ödland und Brachland

In den Jahren 2005 bis 2007 wurden 74 Kauffälle von Unland, Ödland und Brachland registriert, davon 48 im Jahr 2007.

Tabelle 7-14

Unland, Ödland und Brachland 2005 - 2007

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
74	0,002 - 11,6	0,02 - 0,65 Ø 0,16	teilweise Grünland

7.8. Lagerplätze

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

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

Tabelle 7-15

Lagerplätze 2005 - 2007

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
8	0,1 - 0,6	0,25 - 9,43 Ø 3,75

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 sich am Gesamtmarkt abzeichnende Trend setzt sich auf dem hier zu beschreibenden Teilmarkt der bebauten Grundstücke eingeschränkt fort. Bei einer Erhöhung der Kauffallzahlen um 170 Verträge (24 %) bleibt die Entwicklung des Geldumsatzes mit rund 144 Millionen € unter dem Niveau des Vorjahres (165 Millionen €). Deutliche Zuwächse sind hingegen beim Flächenumsatz zu verzeichnen. Aufgrund der großen Gebäudevielfalt kann auf eine detaillierte Betrachtung des Marktes nicht verzichtet werden.

Tabelle 8-1

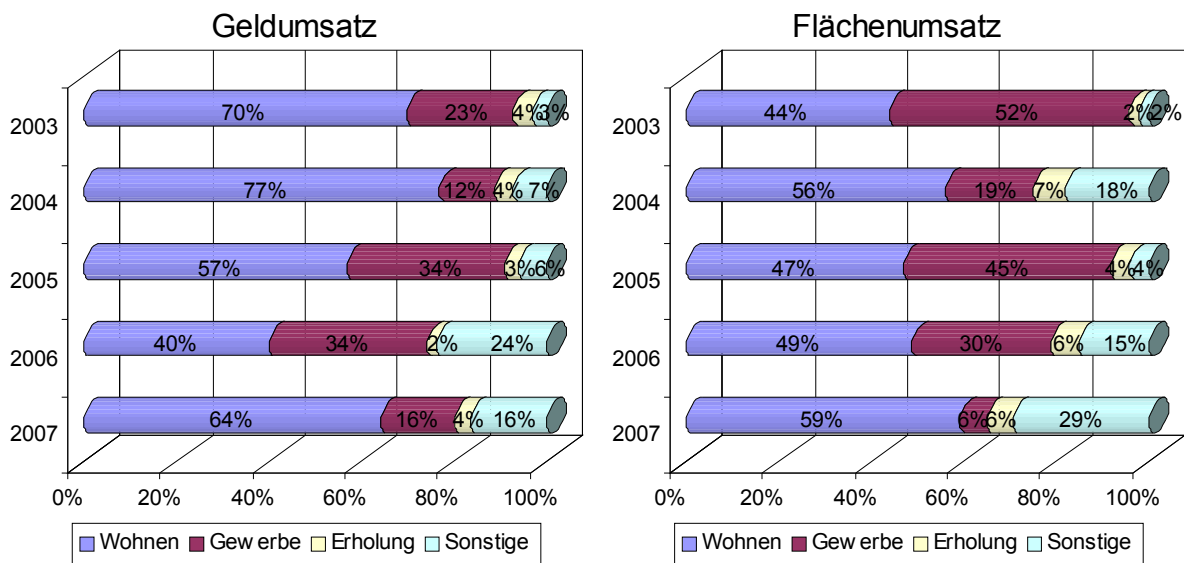
Bebaute Grundstücke

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
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 ↑
2007	872 ↑	334,6 ↑	144,4 ↓

Die Nutzung der Grundstücke verteilt sich wie folgt:

Grafik 8-1

Bebaute Grundstücke



8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1. Preisniveau

Der Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser gehört zu den umsatzstarken Markt Bereichen im Landkreis Dahme-Spreewald und zeigt für das Geschäftsjahr 2007 steigende Tendenz. Die Anzahl der registrierten Verträge stieg um rund 20 % gegenüber dem Vorjahr. Eine Analyse des Teilmarktes ergab, dass 264 (66 %) der umgesetzten Objekte dem engeren Verflechtungsraum zuzuordnen sind. 138 (34%) der Ein- und Zweifamilienhäuser wechselten im äußeren Entwicklungsraum den Besitzer.

Tabelle 8-2 Umsatzentwicklung freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2005	427	89,9	46,3
2006	336 ↓	95,9 ↗	36,7 ↓
2007	402 ↑	142,9 ↑	43,0 ↑

Betrachtet man die Grundstücksgrößen der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke so wurden 123 Objekte, bis auf Ausnahmen im engeren Verflechtungsraum anzutreffen, mit einer Größe bis 800 m² registriert. Deutlich mehr, 279 Ein- und Zweifamilienhäuser weisen Grundstücksgrößen über 800 m² auf. Bei 118 Objekten konnten sogar Grundstücksgrößen über 1.500 m² registriert werden, davon 44 Wohngrundstücke im engeren Verflechtungsraum und 74 im äußeren Entwicklungsraum.

Der Kaufpreis 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 Ge-

meinden Schönefeld, Zeuthen 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 Preisverhältnisse bei Ein- und Zweifamilienhäusern in ausgewählten Regionen des Landkreises Dahme-Spreewald. Die Objektauswahl ist beschränkt auf Grundstücke mit einer Größe bis 2.500 m².

Tabelle 8-3 Kaufpreise nach Baualtersklassen und ausgewählten Regionen

	Verkäufe 2007 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
engerer Verflechtungsraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	133.000	111.000	105.000	188.000
Kaufpreisspanne T€	30 - 440	43 - 205	30 - 185	73 - 440
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.000	1.100	850	750
Anzahl	151	47	14	36
äußerer Entwicklungsraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	80.000	71.000	67.000	133.000
Kaufpreisspanne T€	13 - 295	13 - 176	25 - 115	91 - 210
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.200	1.000	1.400	850
Anzahl	69	19	12	9
Gemeinde Eichwalde				
durchschnittlicher Kaufpreis €	144.000	117.000	-	225.000
Kaufpreisspanne T€	72 - 270	72 - 148	-	180 - 270
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	950	950	-	1.000
Anzahl	8	6	-	2
Stadt Königs Wusterhausen				
durchschnittlicher Kaufpreis €	136.000	94.000	120.000	204.000
Kaufpreisspanne T€	49 - 400	77 - 108	90 - 150	120 - 400
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.000	900	950	700
Anzahl	43	6	2	9
Stadt Lübben				
durchschnittlicher Kaufpreis €	94.000	81.000	50.000	183.000
Kaufpreisspanne T€	45 - 210	45 - 150	50	155 - 210
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.200	1.200	2.400	650
Anzahl	9	4	1	2

	Verkäufe 2007 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Stadt Luckau				
durchschnittlicher Kaufpreis €	66.000	44.000	110.000	120.000
Kaufpreisspanne T€	13 - 149	13 - 100	110	91 - 149
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.200	1.000	550	950
Anzahl	11	4	1	2
Gemeinde Schulzendorf				
durchschnittlicher Kaufpreis €	134.000	110.000	92.000	202.000
Kaufpreisspanne T€	62 - 299	75 - 180	62 - 122	120 - 299
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	950	950	600	1.100
Anzahl	14	8	2	4
Gemeinde Wildau				
durchschnittlicher Kaufpreis €	97.000	95.000	-	150.000
Kaufpreisspanne T€	56 - 150	80 - 110	-	150
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	850	800	-	800
Anzahl	7	2	-	1
Gemeinde Zeuthen				
durchschnittlicher Kaufpreis €	140.000	123.000	93.000	216.000
Kaufpreisspanne T€	60 - 300	60 - 205	80 - 100	153 - 300
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	950	1.100	900	600
Anzahl	26	16	4	6

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

Tabelle 8-4 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Region	Anzahl	Durchschnittliche WF m²	Preisspanne €/m² WF	Durchschnitt €/m² WF
2005	engerer Verflechtungsraum	72	123	570 - 3.200	1.250 ↗
	äußerer Entwicklungsraum	16	120	390 - 1.440	800 ↑
2006	engerer Verflechtungsraum	39	120	415 - 3.040	1.200 ↘
	äußerer Entwicklungsraum	9	141	230 - 875	550 ↓
2007	engerer Verflechtungsraum	80	116	540 - 3.050	1.250 ↗
	äußerer Entwicklungsraum	30	107	200 - 1.840	850 ↑

WF = Wohnfläche

8.2.2. Preisentwicklung

Im engeren Verflechtungsraum zeigen sich die Wohnflächenpreise der letzten drei Jahre auf stabilem Niveau. Im äußeren Entwicklungsraum zeichnet sich ein steigender Trend hinsichtlich der Entwicklung der Wohnflächenpreise ab. Das Preisniveau hat nach einem Rückgang in 2006 den Stand von 2005 bestätigt.

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 Baualtersklassen 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.

Die Marktanpassungsfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle nur für neuere Wohngebäude ab Baujahr 1990 ermittelt:

Modell:

Normalherstellungskosten:	NHK 2000 mit regionalen Korrekturfaktoren engerer Verflechtungsraum S-Bahn-Gemeinden Land Brandenburg: 1,05
---------------------------	---

	Ortsgröße:	0,9
	engerer Verflechtungsraum ohne S-Bahn-Gemeinden	
	Land Brandenburg:	1,0
	Ortsgröße:	0,9
Bruttogrundfläche:	DIN 277	
Baupreisindex:	Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser Brandenburg	
Alterswertminderung:	linear	
Bodenwert	Bodenrichtwert	
Baujahre:	nur ab 1990	

Marktanpassungsfaktor für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

Engerer Verflechtungsraum, S-Bahn-Gemeinden, Baujahr 1990 bis 2007

0,85 (16 Kauffälle)

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 überschreiten. 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.

Marktanpassungsfaktor für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

Engerer Verflechtungsraum, keine S-Bahn-Gemeinden, Baujahr 1990 bis 2007

0,80 (9 Kauffälle)

Der Gutachterausschuss wird diese Untersuchungen künftig verstärkt fortsetzen. Untersuchungen für ältere Baujahre liegen derzeit nicht vor.

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 ermittel-

ten Liegenschaftszinssätze wurden zentral gesammelt und ausgewertet.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser (EFH) 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 (EFH):	80 Jahre
Verwaltungskosten (je Wohnung):	240 €/Jahr
Instandhaltungskosten:	Entsprechend § 28 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz.
Mietausfallwagnis (Wohnen):	2 %
Alterswertminderung:	Linear

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 2007 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 Ertragsersparung zu würdigen.

Tabelle 8-5

Liegenschaftszins Einfamilienhäuser

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

8.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Wesentlichen werden hier Objekte mit Baujahr nach 1990 in erschlossenen Wohnparks umgesetzt. Vereinzelt sind auch Verkäufe im innerstädtischen Bereich oder in dörflichen Lagen registriert. Preisbestimmende Faktoren bilden 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. Entwickelte Wohnparks sind überwiegend im nördlichen Kreisgebiet vorzufinden.

Tabelle 8-6 Umsatzentwicklung Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2005	136	7,0	19,8
2006	65 ↓	6,6 ↘	10,1 ↓
2007	101 ↑	8,2 ↑	11,5 ↑

8.3.1. Preisniveau

Beim Erwerb eines Reihen- oder Doppelhauses übt die Lage des Objektes einen großen Einfluss auf den Kaufpreis aus. Das zeigt sich anhand der ermittelten Durchschnittspreise für derartige Objekte. Preise im oberen Preissegment um 200.000 € werden an der Stadtgrenze zu Berlin erreicht. Einen geringeren Kaufpreis, durchschnittlich 110.000 bis 140.000 €, muss der Erwerber für ein Objekt in Wohnparks rund um die Stadt Königs Wusterhausen aufbringen.

8.3.2. Preisentwicklung

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

Tabelle 8-7 Gemarkung Deutsch Wusterhausen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	Kaufpreismittel €
2005	15 ↑	280 ↑	80 - 200	134.000 ↘
2006	9 ↓	257 ↘	98 - 185	134.000 ⇔
2007	3 ↓	296 ↑	125 - 150	137.000 ⇔

Tabelle 8-8 Gemarkung Großziethen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	Kaufpreismittel €
2005	41 ↑	326 ↗	135 - 282	204.800 ⇔
2006	9 ↓	325 ⇔	154 - 249	213.000 ↗
2007	21 ↑	300 ↘	125 - 254	195.000 ↘

Tabelle 8-9 Gemarkung Ragow

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T €	Kaufpreismittel €
2005	6 ↑	224 ↑	90 - 250	126.000 ↗
2006	2 ↓	270 ↑	70 - 135	103.000 ↓
2007	3 ↑	206 ↓	108 - 165	136.000 ↑

Tabelle 8-10 Gemarkung Zeesen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T €	Kaufpreismittel €
2005	5 ↑	399 ↑	115 - 190	146.600 ↑
2006	-	-	-	-
2007	2	250	105 - 119	112.000

Tabelle 8-11 Gemarkung Zeuthen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T €	Kaufpreismittel €
2005	6 ↑	428 ↑	198 - 255	224.000 ↓
2006	6 ⇔	410 ↘	215 - 295	246.000 ↗
2007	-	-	-	-

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

Tabelle 8-12 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Region	Durchschnittliche WF m ²	Preisspanne €/m ² WF	Durchschnitt €/m ² WF
2005	engerer Verflechtungsraum	120	610 - 2.580	1.590 ↘
	äußerer Entwicklungsraum	-	-	-
2006	engerer Verflechtungsraum	130	990 - 2.470	1.440 ↘
	äußerer Entwicklungsraum	-	-	-
2007	engerer Verflechtungsraum	117	890 - 2.650	1.490 ↗
	äußerer Entwicklungsraum	-	-	-

WF = Wohnfläche

8.3.3. Marktanpassungsfaktoren

Die derzeit vorliegenden auswertbaren Kaufverträge reichen für eine signifikante Aussage zu den Marktanpassungsfaktoren nicht aus. Diese Auswertung wird in den Folgejahren intensiv fortgesetzt.

8.4. Wohnungseigentum

Bei Wohnungseigentum handelt es sich um Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an Grundstück und Gebäude. Deutliche Zuwächse (256 %) sind beim umgesetzten Geldvolumen auf diesem Teilmarkt realisiert. Vermutungen, Kaufpreise für Eigentumswohnungen könnten sich ebenso entwickelt haben, können nicht bestätigt werden. Der im Vergleich zu den Vorjahren hohe Geldumsatz resultiert aus Einzelverkäufen, so genannten Paketverkäufen. Hier werden pro Kauffall bis zu 130 Wohnungen, mitunter an verschiedenen Standorten umgesetzt. Der hier abgebildete Geldumsatz bezieht sich ausschließlich auf das Territorium des Landkreises Dahme-Spreewald.

Tabelle 8-13 Umsatzentwicklung Wohnungseigentum

Jahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz Mio. €
2005	68	7,1
2006	68 →	9,6 ↑
2007	77 ↑	24,6 ↑

Kaufbewegungen sind zu 99 % im engeren Verflechtungsraum, insbesondere an Standorten in Großziethen und Motzen vorzufinden. Im äußeren Entwicklungsraum bleibt dieser Teilmarkt nahezu ohne Bedeutung.

8.4.1. Preisniveau

Das Niveau der Wohnflächenpreise weist starke Schwankungen auf. Die Wohnflächenpreise für nach 1990 errichtete Objekte variieren je nach Ausstattungsgrad und Lage zwischen 610,- und 3.333,- €/m²/Wohnfläche. Das Kaufpreismittel weist mit 1.178,- €/m²/Wohnfläche (Vorjahr 1.560,- €/m²) eine sinkende Tendenz auf. Die durchschnittliche Wohnfläche für Wohnungseigentum beträgt 73 m² bei einer registrierten Wohnflächenspanne von 30 bis 146 m². 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 8-14 Neu errichtetes Wohnungseigentum nach 1990

Gemarkung	Jahr	Anzahl	Spanne WF m ²	Preisspanne €/m ² WF
Eichwalde	2002	6	116 - 133	3.630 - 3.855
	2003	1	59	1.347
Großziethen	2002	2	110 - 146	1.205 - 2.273
	2004	3	126	1.865 - 2.048*
	2005	1	126	1.900*
	2006	2	101	2.218 - 2.227*
	2007	2	101 - 146	1.428 - 2.336*
Königs Wuster- hausen / Deutsch Wusterhausen	2005	2	82 - 100	915 - 2.000*
	2006	3	64 - 100	799 - 1.960*
	2007	3	50 - 63	610 - 1.560
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
	2007	5	30 - 63	633 - 3.333
Schönefeld	2001	3	51	1.850 - 2.000
	2003	5	51 - 62	1.887 - 2.006
Wernsdorf	2003	2	216	1.435*
Wildau	2003	1	36	1.722
	2002	1	70	1.743*
	2007	1	75	787
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
	2007	1	63	1.563

WF = Wohnfläche, * Doppel- und Reihenhäuser

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

Lediglich aus sieben Kaufverträgen von Wohnungseigentum der Jahre 2004 bis 2007 gehen Preise für zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplätze oder Stellplätze im Freien hervor. Die registrierten Preisanteile für Tiefgaragenstellplätze liegen zwischen 3.500 und 10.000 €. Der Kaufpreisanteil für einen Stellplatz im Freien in der Stadt Lübben wurde mit 2.500 € ausgewiesen.

Tabelle 8-15 Saniertes Wohnungseigentum (Altbau)

Gemarkung	Jahr	Anzahl	Spanne WF m ²	Preisspanne €/m ² WF
Königs 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).

Es liegen keine aktuellen Verkaufszahlen für diesen Teilmarkt vor.

8.6. Mehrfamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser sind Zuwächse hinsichtlich der Anzahl der Verkäufe sowie Geld- und Flächenumsatz messbar.

Tabelle 8-16 Umsatzentwicklung Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2005	41	10,0	7,2
2006	41 →	7,7 ↓	11,1 ↑
2007	51 ↑	20,0 ↑	29,6 ↑

78% der abgeschlossenen Verträge sind der Lage entsprechend dem engeren Verflechtungsraum zuzuordnen.

8.6.1. Preisniveau

Tabelle 8-17 Mehrfamilienhäuser nach Baualtersklassen

Kreisgebiet	Verkäufe 2007	Baujahr bis 1948	Baujahr* 1949 - 1989	Baujahr* ab 1990
durchschnittlicher Kaufpreis €	658.000	112.000	1.070.000	1.800.000
Kaufpreisspanne T€	26 - 6.350	40 - 250	75 - 5.450	233 - 6.350
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	3500	1.600	6.200	3.611
Anzahl	42	15	6	10

* Kauffälle ausschließlich im engeren Verflechtungsraum realisiert

Es wechselten fünf Immobilien in der Preiskategorie über 1 Million € den Besitzer.

8.6.2. 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):	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
Alterswertminderung:	Linear

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes waren im Landkreis Dahme-Spreewald unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2003 bis 2007 neun Verkaufsfälle auswertbar.

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

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

Tabelle 8-18 Liegenschaftszins Mehrfamilienhäuser

Region	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszins MFH
Landkreis Dahme-Spreewald Engerer Verflechtungsraum	9	6,1 %
Arbeitskreis Liegenschaftszinssatz Engerer Verflechtungsraum mit Potsdam	42	5,7 %

8.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Bei einer geringen Zunahme der Anzahl der Vertragsabschlüsse konnten Geld- und Flächenumsatz keine Zuwächse gegenüber dem Vorjahr verzeichnen, sondern weisen einen rückläufigen Trend auf.

Tabelle 8-19 Umsatzentwicklung Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2005	40	17,1	20,8
2006	53 ↑	31,7 ↑	43,9 ↑
2007	60 ↑	27,5 ↓	29,4 ↓

Hinsichtlich der Lage konnten 62 % der Verkäufe dem engeren Verflechtungsraum und 38 % dem äußeren Entwicklungsraum zugeordnet werden.

8.7.1. Preisniveau

Auch in Auswertung des Geschäftsjahres 2007 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 und Ausstattungsgrad der Objekte einen deutlichen Einfluss auf den erzielbaren Kaufpreis ausüben. Der Markt zeigt sich hier deutlich von Einzelobjekten geprägt. Sieben Immobilien erzielten einen Kaufpreis über 1 Million €.

Die nachfolgende Tabelle ermöglicht einen Überblick über das Marktgeschehen auf diesem Teilmarkt.

Tabelle 8-20

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

	Verkäufe 2007	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
engerer Verflechtungsraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	800.000	189.000	110.000	1.528.000
Kaufpreisspanne T€	50 - 4.300	50 - 550	110	56 - 4.300
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	6.000	6.200	4.500	8.300
Anzahl	26	6	1	9
äußerer Entwicklungsraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	296.000	191.000	32.000	829.000
Kaufpreisspanne T€	12 - 1.300	12 - 790	28 - 40	500 - 1.300
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	4.200	2.800	7.000	7.300
Anzahl	17	8	3	3

8.7.2. 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 (Büro- und
Verwaltungsgebäude):
Verwaltungskosten (je Einheit):
Instandhaltungskosten:

60 Jahre
240 €/Jahr
Entsprechend § 28 der Verordnung
über wohnungswirtschaftliche Be-
rechnungen nach dem zweiten
Wohnungsbaugesetz.

Mietausfallwagnis (Gewerbe):	4 %
Bewirtschaftungskosten Garage/Stellplatz:	102 €/Jahr
Alterswertminderung:	Linear

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes waren im Landkreis Dahme-Spreewald unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2003 bis 2007 vier Verkaufsfälle auswertbar.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze lagen bei Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern zwischen 6,6 und 8,0 %. Das Mittel lag bei 7,1 %. Die ermittelten Werte stammen ausnahmslos aus dem engeren Verflechtungsraum.

8.8. Gewerbe- und Industrieobjekte

Innerhalb des Landkreises Dahme-Spreewald befinden sich keine ausgeprägten Industriestandorte. Überwiegend im nördlichen Kreisgebiet sind Gewerbegebiete mit Betrieben des Geschäfts-, Handwerks- und Dienstleistungssektors entstanden. Nur vereinzelt wurden hier Verkäufe von Gewerbeobjekten registriert.

Mit 61 % Anteil am Teilmarkt hinsichtlich der abgeschlossenen Verträge, wurde die Mehrzahl der Kauffälle im äußeren Entwicklungsraum umgesetzt. Im südlichen Kreisgebiet scheint der Grundstücksmarkt für Industrie und Gewerbeimmobilien eine Belebung zu erfahren. Insbesondere die Standorte Golßen und Luckau mit den dazugehörigen Ortsteilen nehmen am Aufschwung teil. Immobilien mit Kaufpreisen über 1 Million € konnten im Stadtgebiet der Stadt Luckau registriert werden.

Tabelle 8-21 Umsatzentwicklung für Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2005	18	62,8	3,7
2006	24 ↑	46,9 ↓	12,9 ↑
2007	38 ↑	52,2 ↑	13,3 ↗

Die registrierten Kauffälle lassen eine sinnvolle Detailauswertung nach regionalen Strukturen oder signifikanten Abhängigkeiten hinsichtlich Preisniveaus und gewerblicher Ausrichtung nicht 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 :	40 Jahre
Verwaltungskosten (je Einheit):	240 €/Jahr

Tabelle 8-22

Instandhaltungskosten

	ab 2,50 €/m ² Nutzfläche	bis 9,00 €/m ² Nutzfläche
Objektart	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Laden
Bauausführung	Einfach	Hochwertig
Baualter	Gering	Hoch

Mietausfallwagnis (Gewerbe): 4 %
 Alterswertminderung: Linear

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes waren unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2003 bis 2007 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

Ausgedehnte Waldgebiete und zahlreiche Binnengewässer bieten neben guten Wohnbedingungen auch sehr gute Erholungsmöglichkeiten. 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 Bestandsschutz für das vorhandene Gebäude.

Tabelle 8-23

Umsatzentwicklung Erholungsobjekte

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2005	109	15,2	4,8
2006	99 ↘	15,4 ⇒	3,6 ↓
2007	130 ↑	19,4 ↑	5,1 ↑

Die am Markt durchschnittlich erzielten Kaufpreise zeigen sich in den Teilräumen engerer Verflechtungsraum sowie äußerer Entwicklungsraum auf stabilem Preisniveau.

Tabelle 8-24

Engerer Verflechtungsraum

Jahr	Anzahl*	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	Kaufpreismittel €
2005	34	1.050	10 - 130	48.000
2006	41 ↑	1.150 ↗	14 - 165	46.000 ↘
2007	39 ↘	1.120 ⇒	10 - 194	47.000 ⇒

* In die Auswertung fließen nur Verkaufsfälle mit einer Größe zwischen 350 und 2.500 m² ein

Tabelle 8-25

Äußerer Entwicklungsraum

Jahr	Anzahl*	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	Kaufpreismittel €
2005	25	930	5 - 170	37.000
2006	35 ↑	920 →	4 - 185	34.000 ↘
2007	28 ↓	810 ↓	5 - 160	34.700 →

* In die Auswertung fließen nur Verkaufsfälle mit einer Größe zwischen 350 und 2.500 m² ein

8.10. Sonstige bebaute Objekte

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 stark erhöhten Umsatz.

Tabelle 8-26

Umsatzentwicklung sonstige bebaut Objekte

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2005	28	11,3	7,3
2006	20 ↓	33,8 ↑	38,3 ↑
2007	21 ↗	7,8 ↓	2,0 ↓

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 6. Februar 2008 zum Stichtag 1. Januar 2008 beschlossen worden.

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

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewert für Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind und ist in € je m² Bodenfläche angegeben. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde unterstellt, dass die Grundstücke 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 2008 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 2007 eingegangenen 3.008 Kaufverträge (16 % mehr als im Vorjahreszeitraum) konnten aktuell 329 Bodenrichtwerte ermittelt werden, wovon sieben 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 20 Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen (davon 14 unverändert, einer gestiegen und fünf neu eingeführt) und für Erholungsnutzungen (16 Bodenrichtwerte, zwei leichte Wertminderungen) blieben stabil.

270 Bodenrichtwerte	(84 %)	unverändert
17 Bodenrichtwerte	(5 %)	gestiegen
35 Bodenrichtwerte	(11 %)	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 Boden-

richtwerte 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. Einige Bodenrichtwerte für Gewerbebauland in guten Lagen wurden neu eingeführt und liegen in ihrer Höhe bei Wohnbauland.

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

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

Die wertbeeinflussenden Merkmale ergeben sich aus:

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

Beispiele:

$\frac{50}{W - 800\text{m}^2}$	$\frac{\text{Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB}}{\text{Wohnbaufläche - Grundstücksfläche } 800\text{ m}^2}$
$\frac{85^*}{WA - 400\text{m}^2}$	$\frac{\text{Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG}}{\text{allgemeines Wohngebiet - Grundstücksfläche } 400\text{ m}^2}$
$\frac{30}{SOE - 800\text{m}^2}$	$\frac{\text{Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB}}{\text{Sondergebiet Erhöhung - Grundstücksfläche } 800\text{ m}^2}$

9.3. Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft

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

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 häufig 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 2008 dargestellt.

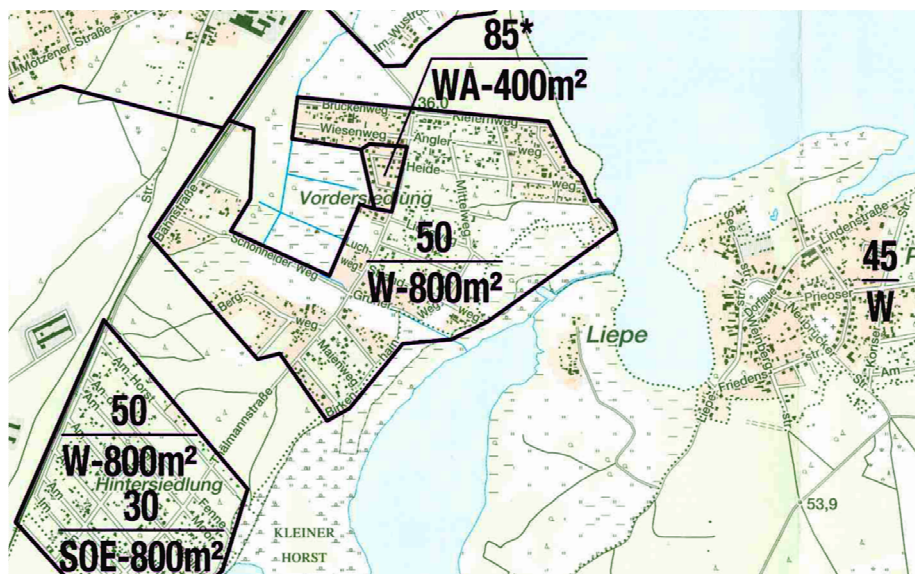
Die ermittelten Bodenrichtwerte für Wald bewegen sich noch auf einem niedrigen

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 2008)

Grafik 9-1 Ausschnitt Nebenkarte Bestensee und Pätz



10. Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten

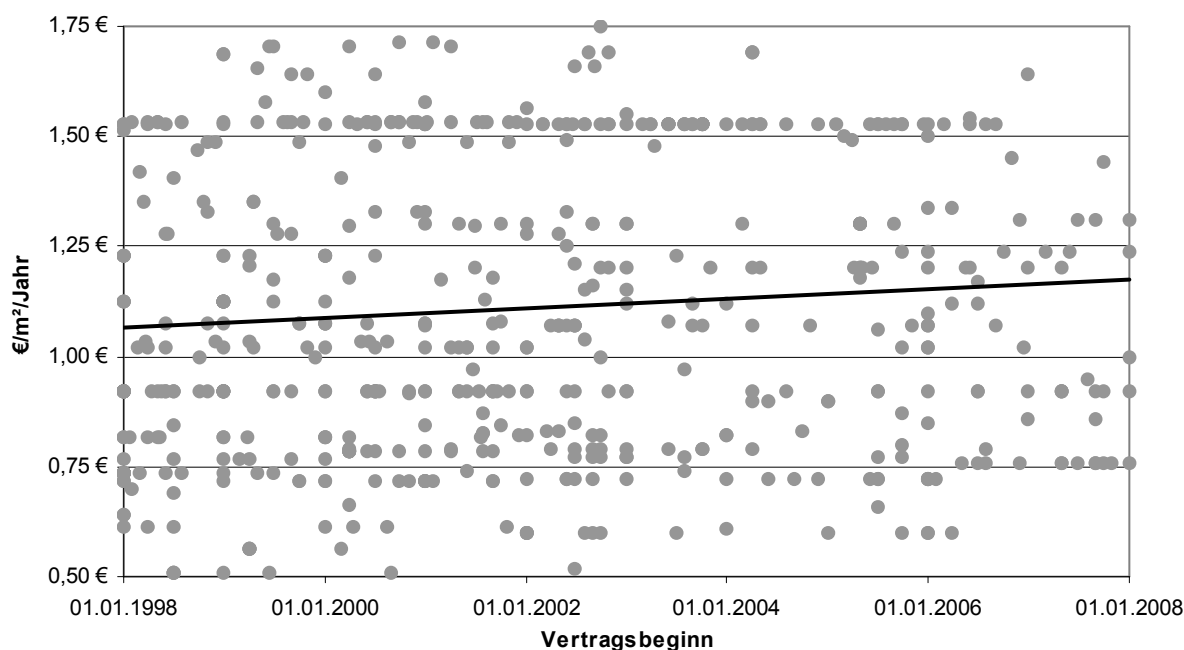
10.1. Nutzungsentgelte

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. Nach umfangreichen Recherchen bei Ämtern, Gemeinden und Privatpersonen liegen dem Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl frei vereinbarter Entgelte vor, 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. 195 Gutachten zur Frage der ortsüblichen Nutzungsentgelte erstattet.

Zurzeit liegen dem Gutachterausschuss ca. 1.000 anonymisierte Verträge aus dem gesamten Kreisgebiet vor. Die Spanne der darin vereinbarten Entgelte liegt in der

Regel zwischen 0,15 und 2,75 €/m²/Jahr, wobei jedoch vereinzelt stärkere Abweichungen von diesen Werten zu verzeichnen sind. Signifikante Unterschiede zwischen dem äußeren Entwicklungsraum und dem engeren Verflechtungsraum lassen sich bezüglich der Wertspanne und des daraus resultierenden Mittels nicht allgemein ableiten. Die aufgeführten Spannen umfassen alle Erholungslagen (inklusive Uferlagen) ohne Berücksichtigung der konkreten bauplanungsrechtlichen Situation. Eine extremwertbereinigte Untersuchung von 831 verbleibenden Werten führt zu einem einfachen Mittel von 1,05 €/m²/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m². Betrachtet man nur den Zeitraum der letzten vier Jahre (145 Werte) so ergibt sich ein leicht höherer Mittelwert von 1,11 €/m²/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 m² nahezu flächenunabhängige Entgelte gezahlt werden. Aktuelle Daten zeigen jedoch für einzelne Regionen den Trend, für deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächengrößen niedrigere Entgelte pro m² 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 erstellen. Für die Gemeinden Eichwalde und Zeuthen liegt ein aktueller Mietspiegel vom

März 2008 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.

Wesentliche Änderungen in der Miethöhe sind nicht zu verzeichnen und ergeben sich in der Regel nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen.

Nettokaltmiete ist die monatliche Bruttomiete abzüglich aller umgelegten Betriebskosten aber einschließlich der übrigen Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV).

Übrige Bewirtschaftungskosten sind:

- Mietausfallwagnis
- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten

Tabelle 10-1

Mieten

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Bestensee	2,40	40 - 70	einfach	MFH, AB, unsaniert, bis Bj. 1948
	4,00 - 6,00	40 - 70	mittel	MFH, AB, voll saniert, bis Bj. 1948
	3,60 - 4,00	40 - 70	mittel	PB, teilsaniert, Bj. 1949 - 1989
	4,90 - 5,70	40 - 70	gehoben	PB, voll saniert, Bj. 1949 - 1989
	4,90 - 6,25	40 - 70	gehoben	PB ab 1960, voll saniert
Eichwalde	5,40 - 7,00	58 - 74	mittel	AB, saniert
	2,80 - 6,15	50 - 115	mittel	AB, teilsaniert
	5,80 - 8,70	48 - 127	mittel - gehoben	NB
	6,40 - 7,00	55 - 85	mittel - gehoben	NB, MFH, Abschlüsse ab 2005
	4,75 - 6,50	40 - 70	mittel	MFH, AB, teilsaniert, mit Garten, zentral
	6,90 - 7,00	41 - 70	gehoben	MFH, AB, voll saniert, Garten, ruhig
	6,00 - 6,65	41 - 70	gehoben	MFH, NB, Stellplätze, ruhig
	5,00	92	mittel	EFH, AB, saniert

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
	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
Golßen	5,00 - 5,20	< 82	mittel	MFH, AB, voll saniert, Zentrum
	5,50	< 70	gehoben	MFH, NB, Fußbodenheizung, Zentrum
	4,60	< 70	mittel	PB, voll saniert
Groß Köris	1,40 - 2,45	> 85	einfach - mittel	ZFH
	3,10 - 3,60	71 - 75	mittel	ZFH
	2,05 - 4,55	25 - 86	einfach - mittel	MFH
	3,10 - 4,55	61	mittel	MFH
	5,35	72	mittel	EFH, AB
Groß Köris OT Klein Köris	2,00 - 4,00	19 - 100	einfach - mittel	MFH, tlw. mit Gas-einzeltherme
Heideseesee OT Friedersdorf	3,60 - 4,60	40 - 70	mittel	MFH, AB, teilsaniert, ab Bj. 1949 - 1989
Heideseesee OT Gräbendorf	4,90 - 5,10	40 - 70	mittel	MFH, AB, teilsaniert, ab Bj. 1949 - 1989
Heideseesee OT Streganz	2,60	103	einfach	EFH, AB, inkl. BK
Königs Wusterhausen	2,80	40 - 80	mittel	PB, unsaniert
	3,30 - 5,10	40 - 80	k. A.	PB, teilsaniert
	6,00	40 - 80	mittel	PB, saniert
	4,80 - 6,50	> 85	k. A.	AB, saniert
	4,50 - 6,00	30 - 75	k. A.	MFH, AB, saniert
	6,00 - 6,60	k.A.	gehoben	NB, Königspark
	6,00 - 7,15	82 - 89	k. A.	NB, Uferlage
	5,50	130	k. A.	NB, DHH
Königs Wusterhausen Luckenwalder Straße	6,00	120	mittel	Wohnpark, DH, NB, keine EBK, Garage,
	2,60 - 3,20	40 - 70	einfach	MFH, AB, unsaniert, verschiedene Bj.
	4,00 - 4,95	41 - 70	mittel	MFH, AB, PB un- und teilsaniert
	4,55 - 6,10	41 - 70	mittel	MFH, AB, PB voll saniert

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
	4,85 - 5,70	41 - 70	gehoben	MFH, NB
	4,10 - 6,55	56 - 89	mittel - gehoben	MFH, NB
Königs Wusterhausen Neue Mühle	6,20	80	gehoben	MFH, NB, Fbh, Bootssteg, TG
	7,20	90	gehoben	ZFH, NB, EBK, Fbh, Seeblick
	7,70	82	gehoben	ZFH, NB, Fbh, Ufer, Bootssteg, TG
Königs Wusterhausen OT Niederlehme	3,65 - 3,90	< 40	mittel	MFH, AB, Bj. 1949- 1989, teilsaniert
	3,50 - 3,80	41 - 70	mittel	MFH, AB, Bj. 1949- 1989, teilsaniert
	3,50 - 4,60	40 - 70	mittel	MFH, AB, voll sa- niert, WBS nötig
	4,00 - 4,90	40 - 70	mittel	MFH, PB, teilsaniert
Königs Wusterhausen OT Zeesen	5,50 - 6,80	k.A.	gehoben	NB, inkl. Uferlagen
Königs Wusterhausen 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 Kablow-Ziegelei	5,20	k.A.	mittel	MFH, voll saniert
Lieberose	5,20	62 - 74	mittel	MFH, AB, saniert
	2,30 - 3,40	40 - 60	mittel	MFH, teilsaniert
Lübben, Stadtlage	5,50 - 6,20	40 - 90	gehoben	MFH, NB
	5,50 - 6,00	> 90	gehoben	MFH, NB
	5,00 - 5,50	> 70	mittel	MFH, AB, voll sa- niert, Bj. 1949 - 1989
	5,20 - 5,60	40 - 70	mittel	MFH, AB, voll sa- niert
	4,40 - 5,40	> 90	mittel	MFH, AB, voll sa- niert
Lübben, dörfliche Lage	4,10 - 5,80	55 - 134	mittel	MFH, NB
Luckau	2,50	54 - 72	einfach	PB, unsaniert
	3,50 - 4,00	50 - 80	mittel	AB, teilsaniert, 1900 - 1987, zentrale La- ge

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
	3,60 - 4,20	45 - 75	mittel	MFH, teilsaniert, Bj. um 1960
	4,30 - 4,65	40 - 74	mittel	MFH, voll saniert, Bj. 1952 - 1969
Luckau, dörfliche Lage	4,10	48 - 68	mittel	MFH, teilsaniert, mit Gartennutzung
Mittenwalde	3,20 - 4,35	< 60	mittel	MFH, voll saniert
	2,80 - 4,50	> 60	mittel	MFH, voll saniert
	2,00 - 2,50	< 60	mittel	MFH, teilsaniert
	1,85 - 2,30	> 60	mittel	MFH, teilsaniert
Mittenwalde OT Krummensee	5,60	90	mittel	EFH, NB, ruhig, Seeblick
Schönefeld OT Großziethen	5,50 - 6,50	41 - 70	mittel und gehoben	MFH, NB, 171 Wohneinheiten
	5,20	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
Waltersdorf	5,00	> 70	mittel	DHH, AB, teilsaniert
	5,70	141	mittel	EFH, NB
	5,70 - 6,00	> 70	gehoben	EFH, NB, Garten, Carport
Schulzendorf	6,37	89	mittel	EFH, AB, teilmoder- nisiert
Schwielochsee OT Goyatz	5,20	58 - 62	mittel	MFH, AB, saniert
Wildau, Hoherlehme	4,40 - 6,20	35 - 70	k.A.	MFH, saniert
Wildau, Hückelhovener Ring	4,35	35 - 81	k.A.	PB, WBS
	4,35 - 5,40	35 - 81	k.A.	PB
Wildau, Jahnstraße	2,60 - 4,30	< 40	einfach - mittel	MFH, AB, sanie- rungsbedürftig
	2,60 - 4,10	54 - 88	einfach - mittel	MFH, AB, sanie- rungsbedürftig
Wildau, Schwartzkopff-Siedlung	4,20 - 7,10	30 - 160	k.A.	AB, saniert
	4,20	30 - 70	k.A.	AB, saniert, WBS
Wildau, Stolze-Schrey- Straße, Stadt villen	6,50 - 7,15	65 - 84	k.A.	NB 2002

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Zeuthen	6,00 - 7,60	71 - 85	mittel	NB, tlw. Uferlage
	4,50 - 6,00	48 - 101	k.A.	AB saniert
	7,80	64	mittel	NB 2003, DG
	6,00 - 7,60	71 - 85	mittel - gehoben	NB, tlw. Uferlage, voll saniert
	6,00 - 6,65	41 - 70	gehoben	MFH, AB, voll sa- niert, Garten, Stell- platz
	6,60	150	gehoben	EFH, AB vor 1948, voll saniert, Garten, 2 Vollbäder, Garage, Carport
	7,00	> 70	gehoben	MFH, NB, voll sa- niert, Garten, Boots- steg, Uferlage, Ba- dewiese

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

Eine leichte Marktkonsolidierung ist zu verzeichnen.

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

Im Bereich Lübben wird weiterhin 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 €/m²
- 1b-Lage 7,50 - 9,50 €/m²
- 2er-Lage 6,00 - 8,00 €/m²

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

Die Mieten für Ladenflächen in frequentierter Lage mit ausreichend Parkraum liegen zwischen 7,50 und 14,00 €/m².

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 €/m².

Ladenmieten in Golßen

Ladenflächen in zentraler Lage und guter Ausstattung werden zwischen 5,00 und 7,50 €/m² 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 stagnie-

rendes 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: 8,00 - 20,00 €/m²
- 1b-Lage: 7,00 - 13,00 €/m²
- 1c-Lage: 5,00 - 10,00 €/m²
- Nebenzentren: 8,00 - 12,00 €/m²

Ladenmieten in Wildau (Marktmieten/Nettokalt)

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

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

10.2.4. Büroflächen und Praxisräume

Bei äußerst geringer Nachfrage liegen Büromieten in Lübben bei 5,00 bis 7,50 €/m². Außerhalb des Zentrums sind Büromieten unter 5,00 €/m² 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 €/m². Büro- und Praxisflächen in guter bis sehr guter Ausstattung, gutem Nutzwert und ausreichend Parkflächen liegen in einer Mietspanne zwischen 5,90 und 13,70 €/m².

Praxisflächen in privater Vermietung werden in Golßen in zentraler Lage mit gehobener Ausstattung und Nutzung um 9,50 €/m² 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 6,00 bis 9,50 €/m². Zugehörige Lagerflächen werden von 2,50 bis 3,25 €/m² 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 €/m²

Stadtteilzentrum an der Luckenwalder Straße:

- Büromieten: 5,00 - 13,00 €/m²
- PKW-Stellplatzmieten: 13,00 - 29,00 €/Stellplatz

Neuabschlussmieten in Wildau (Marktmieten/Nettokalt):

- Büromieten: 5,00 - 8,50 €/m²

Neuabschlussmieten in Zeuthen (Marktmieten/Nettokalt):

- Büromieten: 7,00 - 13,00 €/m²

Die aufgeführten Mieten der verschiedenen Nutzungsarten liegen in ihren Spannen im Bereich der von der IHK Cottbus veröffentlichten Werte.

10.3. Pachten

Nach Angaben des Amtes für Landwirtschaft vom März 2007 werden im Landkreis Dahme-Spreewald Pachten für Acker bzw. Grünland wie im Vorjahr zwischen 1,00 und 2,00 €/Bodenpunkt/ha/Jahr von den Pächtern vergütet. In Einzelfällen und bei kleineren Flächen wurden bis zu 3,00 €/Bodenpunkt/ha/Jahr gezahlt. Bei einer Verpachtung an Agrargenossenschaften werden in der Regel zwischen 40,00 und 60,00 €/ha/Jahr erzielt. Die dem Gutachterausschuss vorliegenden Pachtwerte der BVVG liegen in der Regel zwischen 40,00 und 120,00 €/ha/Jahr, in einigen Fällen auch deutlich darüber.

Innerhalb des Stadtgebietes der Kernstadt Luckau, werden Hausgärten im Eigentum der Stadt Luckau zu 0,08 €/m²/Jahr verpachtet.

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

11.1. Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald

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

Der Gutachterausschuss hat den Auftrag:

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

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der betroffenen Gebietskörperschaft für die Dauer von fünf Jahren

bestellt. Dem Gutachterausschuss im Landkreis Dahme-Spreewald gehören derzeit elf Mitglieder aus den Berufsgruppen Bauingenieure, Makler, Landwirtschaftsökonom, Finanzökonom und Vermessungsingenieure an.

Vorsitzender:

- Herr Kuse, Jürgen Dipl.-Ing. Vermessung

Stellvertretende Vorsitzende:

- Frau Killiches, Judith Dipl.-Ing. Vermessung
- Herr Dr. Lehmann, Eberhard Dr.-Ing. Bauwesen, Dipl. Finanzwirt

Ehrenamtliche Gutachter:

- Herr Geißler, Dieter Ing.
- Herr Grünberg, Dietmar Makler
- Herr 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.

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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald wurde im Jahr 2007 mit der Erstellung von 51 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 41 Gutachten und überschlägige Wertermittlungen abschließend bearbeitet werden. Besondere Bodenrichtwerte wurden in zwei Fällen erstellt.

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 Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden (§ 195 BauGB). Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende und preis- bzw. wertbeeinflussende Daten ergänzt. Die als Ergebnis der Auswertung gewonnenen Informationen werden in die Kaufpreissammlung übernommen und stellen damit die wichtigste Datenquelle für den Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle dar.

Im Berichtszeitraum erteilte die Geschäftsstelle ca. 6.000 Auskünfte in mündlicher oder schriftlicher Form. Schriftlich stellte die Geschäftsstelle 136 Auswertungen aus der Kaufpreissammlung und der Pachtpreissammlung sowie 263 Auskünfte zu Bodenrichtwerten zur Verfügung. Weiterhin wurden 189 Bodenrichtwertkarten und 225 Grundstücksmarktberichte 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 78 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614, 2629)

- **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
Am Markt 1
16225 Eberswalde
Tel.: (03334)2141946
Fax: (03334)2142946
gutachterausschuss@kvbarnim.de

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im
Landkreis Dahme-Spreewald
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
Tel.: (03546)202759
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)4036181
Fax: (03321)40336181
gaa@havelland.de

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im
Landkreis Märkisch-Oderland
Klosterstraße 14
15344 Strausberg
Tel.: (03341)354906
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)62492
Fax: (033971)62409
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)6084201
Fax: (03371)6089221
gutachterausschuss@teltow-flaeming.de

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im
Landkreis Uckermark
Dammweg 11
16303 Schwedt/ Oder
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
gutachterausschuss@stadt-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) 5526205
gutachter@frankfurt-oder.de

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Stadt Potsdam
Hegelallee 6-10, Haus 1
14467 Potsdam
Tel.: (0331)2893182
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)
Landesbetrieb
- 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 - 133
www.koenigs-wusterhausen.de
kw.stadtverwaltung@stadt-kw.brandenburg.de

Amt Lieberose/Oberspreewald

Verwaltungsstelle Straupitz
Kirchstraße 11
15913 Straupitz
Tel.: (035475) 863 - 0
Fax: (035475) 863 - 65

Verwaltungsstelle Lieberose

Markt 4
15868 Lieberose
Tel.: (033671) 638 - 0
Fax: (035671) 638 - 78

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 - 2150
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
gemeinde@gemeinde-schoenefeld.de

Gemeinde Schulzendorf

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

Amt Unterspreewald

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

Gemeinde Wildau

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

Gemeinde Zeuthen

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

Übersichtskarte der Ämter, Gemeinden und Städte

Landkreis Dahme-Spreewald



Stichwortverzeichnis

- Abbauland 46
 Ackerland 38 ff, 47, 66 ff, 77
 Amtsgericht 18
 Arrondierungsflächen 29, 34
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 46
 Äußerer Entwicklungsraum 6, 9, 16 ff, 20, 23 ff, 33, 42, 50 ff, 57 ff, 62 ff, 69
 Autobahnflächen 44
 Bauerwartungsland 20, 31 ff
 Baugeschehen 11
 Baugrundstücke 6, 21, 25, 29
 baureifes Land 20 ff, 30
 begünstigtes Agrarland 38, 43 ff, 67
 Bevölkerung 8
 Bodenpreisindexreihe 6, 25 ff
 Bodenpreisniveau 24
 Bodenrichtwertkarte 7, 65 ff
 Brachland 38, 46, 48
 Bundesstraßen 44
 Büroflächen 75 ff
 Bürohäuser 61 ff
 Campingplätze 35 ff
 Doppelhaushälften 11, 55 ff
 Eigenheimzulage 21
 Einfamilienhäuser 50, 55
 Einwohner 8 ff
 Engerer Verflechtungsraum 6, 8 ff, 12, 17, 20 ff, 25 ff, 30, 33, 42, 50 ff, 69, 76
 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz 14
 Erbbaurecht 36, 79
 Erholungsflächen 35 ff
 Erholungsobjekte 64
 Ferienhausgrundstücke 35
 Festwiesen 47
 Flächen für Naturschutz und Ökologie 38, 46
 Flächenerwerbsverordnung 14, 37
 Flughafen 2, 6, 12, 20, 43
 Forst 46 ff, 67
 Friedhofsgrünflächen 47
 Gartenflächen 21, 34, 42
 Gebäude für Freizeit Zwecke 65
 Gebäude für soziale Zwecke 65
 Gemeindestraßen 44 ff
 Geschäftshäuser 61, 63
 Geschosswohnungsbau 30
 Gewerbeabmeldungen 11
 Gewerbeanmeldungen 11
 Gewerbegebiet 20
 Gewerbeobjekte 63
 Golfplatz 47
 Grabenflächen 47
 Grünflächen öffentliche 38, 47
 Grünflächen private 42
 Grünland 38 ff, 46 ff, 67, 77
 Heizkraftwerke 33
 Hinterland 34
 Industrieobjekte 63
 Insolvenzen 11
 Kies- und Sandgewinnungsflächen 46
 Kreisgebietsreform 8
 Kreisstraßen 44 ff
 Ladenflächen 75
 Lagerplätze 48
 Landesstraßen 44
 landwirtschaftliche Betriebsgebäude 42
 Landwirtschaftsanpassungsgesetz 14, 37
 Liegenschaftszinssätze 54 ff, 61 ff
 Marktanpassungsfaktoren 53, 57
 Mehrfamilienhäuser 30, 60 ff
 Mieten 68 ff, 74 ff
 Motorsportanlagen 47
 Nutzungsentgelte 68
 Nutzungsentgeltverordnung 68, 78, 80
 Ödland 38, 48
 Pachten 68, 77
 Parkflächen 47, 76
 PKW-Stellplatzmieten 77
 Praxisräume 76
 Privatwege 45
 Regenerative Energien 33
 Reihenhäuser 11, 55 ff
 Reitsport 47
 Rohbauland 20, 31 ff
 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 14, 37, 79
 Sanierungsgebiet 12, 66
 Seen 35, 48
 Sportflächen 38, 47
 Sportplatzflächen 47
 Straßenflächen 44 ff
 Teiche 48
 Teileigentum 60
 Tourismus 12
 Trafostationen 33
 Ufergrundstücke 29, 35
 Uferlage 27, 29, 71 ff
 Umrechnungskoeffizienten 27 ff, 40
 unbebaute Bauflächen 21
 unbebaute Baugrundstücke 20 ff
 Unland 38, 48
 Ver- und Entsorgung 33, 65
 Verkehrsflächen 44 ff
 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 44
 Verwaltungshäuser 61, 63
 Wald 38 ff, 46 ff, 67
 Wasserflächen 29, 38, 47
 Windkraftanlagen 33
 Wochenendhausgrundstücke 35
 Wohnbaugrundstücke 20 ff, 36
 Wohnflächenpreise 52 ff, 57 ff
 Wohnungseigentum 19, 58 ff
 Zwangsversteigerungen 18 ff
 Zweifamilienhäuser 50 ff