

Grundstücksmarktbericht 2008

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: Tropical Islands Halle, Schwielochsee, Kletterwald Lübben

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	12
3.3. Städtebauliche Sanierung.....	13
3.4. Stadtumbau	13
4. Übersicht über die Umsätze	14
4.1. Vertragsvorgänge	15
4.2. Geldumsatz	15
4.3. Flächenumsatz	16
4.4. Regionale Umsatzverteilung.....	17
4.5. Zwangsversteigerungen	18
4.6. Investive Umsätze (Paketverkäufe)	20
5. Bauland.....	20
5.1. Allgemeines	20
5.2. Individueller Wohnungsbau	22
5.2.1. Preisniveau	24
5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	26
5.2.3. Umrechnungskoeffizienten	28
5.2.4. Ufergrundstücke	30
5.3. Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke	30
5.4. Gewerbliche Bauflächen.....	31
5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland.....	32
5.6. Sonstiges Bauland.....	34
5.6.1. Regenerative Energien	34
5.6.2. Ver- und Entsorgung.....	35
5.6.3. Arrondierungsflächen.....	35
5.6.4. Erholungsflächen	36
5.6.5. Campingplätze.....	37
5.7. Erbbaurechte	37
5.7.1. Wohnbauflächen.....	38
5.7.2. Sondergebiete Erholung	38
5.7.3. Gewerbeflächen.....	38
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	38
6.1. Allgemeines	38
6.2. Landwirtschaftliche Flächen	40
6.2.1. Preisniveau	40

6.2.2.	Preisentwicklung.....	41
6.2.3.	Umrechnungskoeffizienten	42
6.2.4	Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke.....	45
6.3.	Forstwirtschaftliche Flächen	46
6.3.1.	Preisniveau.....	46
6.3.2.	Preisentwicklung.....	46
6.4.	Unland, Ödland und Brachland.....	47
6.5.	Gartenland.....	47
6.6.	Begünstigtes Agrarland	47
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	48
7.1.	Infrastrukturmaßnahmen	48
7.1.1.	Flughafen.....	48
7.1.2.	Straßenflächen	49
7.1.3.	Privatwege.....	50
7.2.	Flächen für Naturschutz und Ökologie.....	51
7.3.	Abbauland	51
7.4.	Sportflächen	52
7.5.	Öffentliche Grünflächen	52
7.6.	Wasserflächen.....	52
7.7.	Lagerplätze.....	53
8.	Bebaute Grundstücke.....	53
8.1.	Allgemeines.....	53
8.1.1.	Übersichten Liegenschaftszinsen, Rein- und Rohertragsfaktoren	54
8.2.	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	56
8.2.1.	Preisniveau.....	56
8.2.2.	Preisentwicklung.....	59
8.2.3.	Marktanpassungsfaktoren	59
8.2.4.	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor (siehe auch 8.1.1.)... 61	
8.3.	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	62
8.3.1.	Preisniveau.....	62
8.3.2.	Preisentwicklung.....	62
8.3.3.	Marktanpassungsfaktoren	64
8.4.	Wohnungseigentum.....	64
8.4.1.	Preisniveau.....	65
8.4.2.	Preisentwicklung.....	65
8.5.	Teileigentum	66
8.6.	Mehrfamilienhäuser	67
8.6.1.	Preisniveau.....	67
8.6.2.	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor (siehe auch 8.1.1.)... 67	
8.7.	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	68
8.7.1.	Preisniveau.....	69
8.7.2.	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor (siehe auch 8.1.1.)... 69	
8.8.	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	70
8.8.1.	Liegenschaftszinssatz.....	71
8.9.	Erholungsobjekte.....	72
8.10.	Sonstige bebaute Objekte	73

9. Bodenrichtwerte	73
9.1. Gesetzlicher Auftrag	73
9.2. Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele).....	74
9.3. Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft	75
9.4. Übersichten über die Bodenrichtwerte.....	76
10. Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten	76
10.1. Nutzungsentgelte.....	76
10.2. Mieten.....	78
10.2.1. Wohnen	78
10.2.2. Gewerbe	82
10.3. Pachten	84
11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	85
11.1. Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald	85
11.2. Oberer Gutachterausschuss.....	87
11.3. Rechtsgrundlagen.....	87
Anhang	88
Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	88
Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte	90
Übersichtskarte der Ämter, Gemeinden und Städte	92
Stichwortverzeichnis	93

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 Finanz- und Immobilienkrise waren auf dem lokalen Markt nur verhalten abzubilden. Die Finanzierungsmöglichkeiten für eigen genutzte Wohnimmobilien, die den lokalen Immobilienmarkt seit Jahren dominieren, sind bei gesicherter Eigenkapitaldecke weiterhin vorhanden. Kapitalintensivere investive Vorhaben, die in der Regel weit reichende Kreditierung verlangen, finden am Grundstücksmarkt derzeit nur noch an sorgfältig ausgewählten, bevorzugten Standorten statt. Die Marktaussagen sind unverändert geprägt von uneinheitlichem Niveau in großen Preisspannen. Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen festigen das ausgeprägte Preisbewusstsein der Marktteilnehmer weiterhin, deren fortschreitendes Budgetdenken deutlich erkennbar wird. Die Bodenpreisindexreihe für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (engerer Verflechtungsraum) weist nach jahrelangem kontinuierlichem Sinken in der zweiten Hälfte der 90er Jahre nunmehr seit 2002 auf eine anhaltend gesicherte Konsolidierung des Bodenpreisgefüges hin.

Im Fokus des öffentlichen Interesses stand im Berichtsjahr erneut die Grundstückswertentwicklung im Zusammenhang mit dem inzwischen im Ausbau fortschreitenden Flughafen Schönefeld zum Großflughafen Berlin-Brandenburg International BBI. Im Jahr 2008 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 Baufortschritt hat zu einer Belebung des Gewerbeflächenmarktes im Umfeld des BBI geführt, so dass die Bodenrichtwerte in Schönefeld anstiegen.

Dominiert wird der Grundstücksmarkt im Landkreis Dahme-Spreewald unverändert vom Grundstücksteilmarkt für bebaute und unbebaute Baugrundstücke im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg.

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 Grundstückskäufer 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 deutlichen Preissteigerungen auf veränderte Hausforderungen und Chancen der Agrarmärkte sowie den gewachsenen Bedarf an Biomasse für die Energiegewinnung. Signifikante Erkenntnisse zur weiteren langfristigen Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise lassen sich daraus noch nicht ableiten. Tendenziell führt die bemerkbare Angebotsverknappung landwirtschaftlicher Grundstücke zu deutlich reduzierten Flächenumsätzen.

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 vorliegenden Auswertungen beziehen sich im Wesentlichen auf das Kaufgeschehen im Jahr 2008, 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 Informationswunsch verschiedenster Nutzer anzupassen und bittet daher ausdrücklich um diesbezügliche Anregungen und Hinweise.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

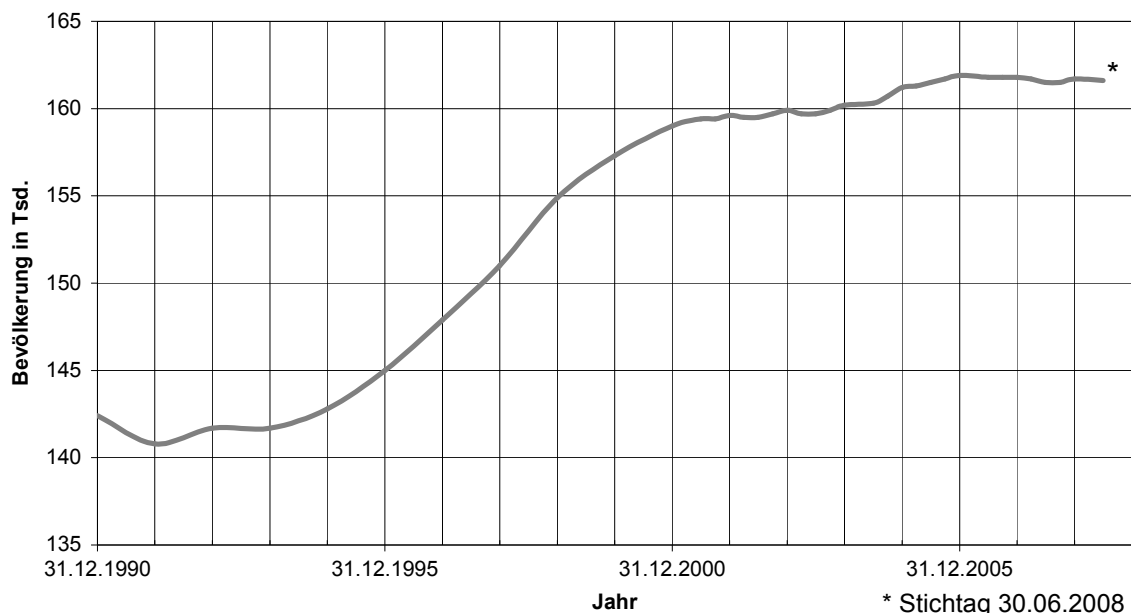
Der Landkreis Dahme-Spreewald besteht seit dem 6. Dezember 1993 infolge der Kreisgebietsreform im Land Brandenburg. Er setzt sich im Wesentlichen aus den vormaligen Altkreisen Königs Wusterhausen, Luckau und Lübben zusammen.

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. Juni 2008 leben im Landkreis Dahme-Spreewald 161.558 Einwohner, das entspricht 71 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit dieser Bevölkerungsdichte zählt der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland. Der Bundesdurchschnitt beträgt 230 Einwohner pro Quadratkilometer und selbst der Durchschnitt im Bundesland Brandenburg liegt mit 86 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 212 Einwohnern pro Quadratkilometer annähernd der Bundesdurchschnitt erreicht, entsprechend gering ist demgegenüber die Bevölkerungsdichte in den weiter entfernt gelegenen Regionen.

Nachdem im Vorjahr erstmals seit 1993 ein sehr geringer Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen war, bleibt die Einwohnerzahl im Berichtsjahr konstant. Der seit längerem prognostizierte demographische Wandel ist weiterhin spürbar, wobei insbesondere junge Arbeitssuchende die Berlin fernen und schon jetzt extrem dünn besiedelten Randregionen Brandenburgs verlassen und den Arbeitsplatzangeboten in anderen Regionen folgen. Viele fokussieren daher unter anderem auf die räumlich begrenzten Wachstumsgebiete in der Metropolenregion rund um Berlin. Der Zuzug in die Randgebiete um Berlin kann den Bevölkerungsrückgang in den strukturschwächeren Gebieten noch 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	6.643 →	176
Eichwalde	2,8	6.098 →	2.178
Heidensee	134,8	7.033 →	52
Königs Wusterhausen	95,8	33.369 →	348
Mittenwalde	98,5	8.652 →	88
Schönefeld	81,6	12.612 ↗	155
Schulzendorf	9,1	7.578 →	833
Wildau	9,1	9.885 ↗	1.086
Zeuthen	12,7	10.307 →	812
Äußerer Entwicklungsraum			
Golßener Land	166,2	4.707 →	28
Heideblick	165,3	4.128 ↘	25
Lieberose/Oberspreewald	410,9	8.025 ↘	20
Lübben	119,9	14.303 →	119
Luckau	206,4	10.438 →	51

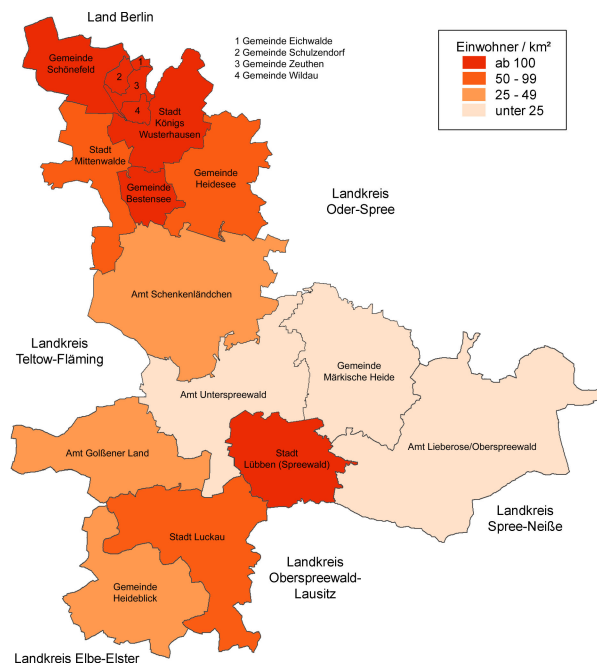
Amt, Gemeinde, Stadt	Fläche km ²	Einwohner		Einwohner/km ²
Märkische Heide	210,1	4.556	↘	22
Schenkenländchen	287,4	8.269	↔	29
Unterspreewald	212,9	4.955	↔	23

Angaben des Statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg

Trend: ↑ steigend, ↔ gleichbleibend, ↓ fallend
Diese Symbolik wird in den folgenden Tabellen beibehalten.

In den nachfolgenden Grafiken wird die aktuelle Einwohnerverteilung der Ämter und Gemeinden und die Bevölkerungsprognose für 2030 für den Landkreis Dahme-Spreewald gegenübergestellt.

Grafik 3-2 Einwohnerverteilung 2008



Bevölkerungsprognose für 2030



Erstellt auf der Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes 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, Heidesee, 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.

Nach durchgreifender Überarbeitung der gemeinsamen Landesplanung der Länder

Brandenburg und Berlin setzt das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) bestimmende Akzente zur raumplanerischen Ausrichtung. Das geltende Zentrale-Orte-System weist für den Landkreis Dahme-Spreewald Lübben und Königs Wusterhausen als Mittelzentren sowie Wildau und Schönefeld als Mittelzentren in Funktionsteilung aus. Zur gezielten Stärkung der Regionen wurden landesweit außerdem Regionale Wachstumskerne (RWK) und Branchenschwerpunkte ausgewiesen. Im Landkreis Dahme-Spreewald sind dies der Regionale Wachstums Kern „Schönefelder Kreuz“ mit der Konzentration auf das Branchenkompetenzfeld Luftfahrttechnik sowie der Branchenschwerpunktort Lübben (Spreewald) mit dem Kompetenzfeld Ernährungswirtschaft.

Der Landkreis Dahme-Spreewald ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Durch den Landkreis führen in Nord-Süd-Richtung die Bundesautobahnen BAB 13 und BAB 113 (Berlin-Dresden), in Ost-West-Richtung die Bundesautobahnen BAB 10 (südlicher Berliner Ring) und BAB 12 (Berlin-Frankfurt (Oder)). Nach der im Berichtsjahr erfolgten Eröffnung der BAB 113 besteht nun eine direkte Anbindung an die Berliner Stadtautobahn, was zu deutlich verkürzten Verkehrsverbindungszeiten und Standortverbesserungen im angrenzenden Einzugsgebiet führt. 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 bietet vielfältige Gelegenheiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Das Baugeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald ist im Berichtsjahr 2008 von einzelnen Großprojekten geprägt. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen 563 (Vorjahr: 671) auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, u. ä.). Diese Zahl ist seit mehreren Jahren kontinuierlich rückläufig.

Tabelle 3-2

Baugeschehen

	2004	2005	2006	2007	2008
Baugenehmigungen	2.817	2.173	2.112	1.949	2.291
davon Bauanzeigen	50	37	31	36	39
davon Vorbescheide zu Bauvoranfragen	227	212	162	124	103
Rohbausumme Mio. €	144,8	107,1	101,3	419,0	208,0

3.2. Wirtschaftliche Entwicklung

Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresbeginn 2009 im Landkreis Dahme-Spreewald bei 8,4 %, mit einer regionalen Differenzierung von 7,8 % in Königs Wusterhausen, 11,8 % in Luckau und 12,5 % in Lübben. In allen Gebieten lag die Arbeitslosenquote unter den Angaben des Vorjahres. Die Arbeitslosenquote im Land Brandenburg betrug zum selben Zeitpunkt 13 % (Bundesrepublik Deutschland: 8,3 %).

Arbeitsplätze in der industriellen Produktion sind im Landkreis Dahme-Spreewald nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

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

Die 1991 gegründete Technische Fachhochschule Wildau hat sich zu einem über die Grenzen des Landes Brandenburg hinaus bekannten Wissenschaftsstandort entwickelt. Neben der traditionellen ingenieurwissenschaftlichen Ausbildung werden in 20 Direktstudiengängen insgesamt ca. 3.500 Studenten in Betriebswirtschaft, Verwaltung und Recht, Wirtschaftsinformatik und Logistik ausgebildet. In den vergangenen Jahren entwickelte sich am Standort Wildau insbesondere eine enge Zusammenarbeit mit der Wirtschaft, die beispielsweise in Kooperationsnetzwerken für den Wissens- und Technologietransfer sowie in sehr guten Ergebnissen bei der Einwerbung von Drittmitteln für die Forschung ihren Niederschlag finden.

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 richten sich die regionalen wirtschaftlichen Erwartungen auf den 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.

3.3. Städtebauliche Sanierung

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

Tabelle 3-3 Sanierungsgebiete

Kommune	Sanierungsgebiet	Verfahren	Zonale Ermittlung durch den Gutachterausschuss	
			Anfangswerte	Neuordnungswerte
Amt Golßener Land	Golßen (Altstadt)	vereinfachtes	-	-
Stadt Königs Wusterhausen	Bahnhofstraße, Berliner Straße	förmliches	×	×
Stadt Lieberose	Ortskern	förmliches	k.A.	k.A.
Stadt Lübben	Altstadt	förmliches	×	×
Stadt Luckau	Altstadt Luckau	vereinfachtes	-	-
Stadt Mittenwalde	Stadtkern	förmliches	i.A.	i.A.
Amt Schenkenländchen	Stadtkern Teupitz	förmliches	k.A.	k.A.
Gemeinde Wildau	Schwartzkopff-Siedlung	förmliches	k.A.	k.A.

„×“ = ermittelt, „-“ = nicht erforderlich, i.A. = in Arbeit, k.A. = kein Auftrag

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

3.4. Stadtumbau

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

Der Landkreis Dahme-Spreewald ist geprägt durch eine historisch gewachsene städtebauliche Struktur. Vereinzelt vorhandene wirtschaftliche Monostrukturen konnten kompensiert werden, so dass Stadtumbaumaßnahmen nur selten notwendig sind.

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Luckau sind sieben Flächen mit Rückbaubobjekten 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 2009 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2008 dar, wobei auch Daten aus zurückliegenden Jahren in die Marktanalysen Eingang finden.

Dem Gutachterausschuss liegen 2.779 Kaufverträge vor. 114 Kauffälle wurden aufgrund besonderer Verhältnisse nur als Geschäftsvorgang registriert und keiner weiteren Auswertung zugeführt, da mit diesen Verträgen kein Geldumsatz verbunden war. Damit gelangten 2.665 Kauffälle zur Auswertung. Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 6 Wertermittlungsverordnung (WertV) wurden 355 Verträge (13 %) von der Auswertung der 2.665 eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Dazu gehören Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) und dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG).

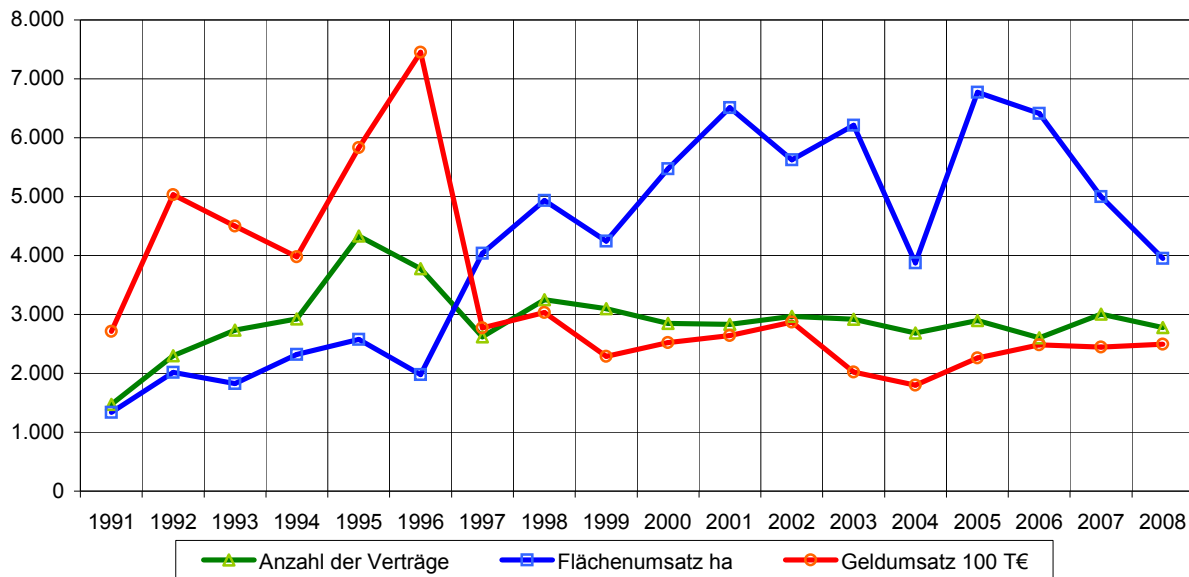
Tabelle 4-1

Gesamtmarkt

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
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 ⇒
2008	2.779 ↘	3.952 ↓	249 ⇒

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

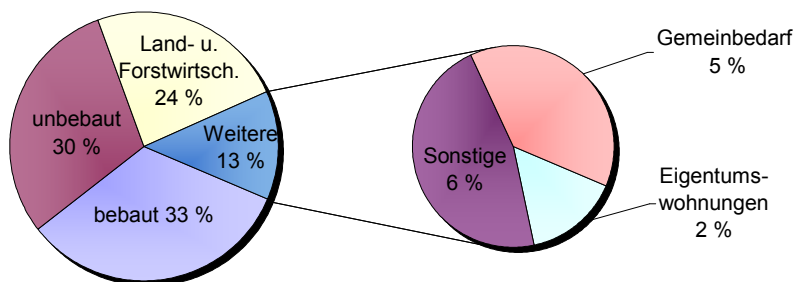
Grafik 4-1 Marktgeschehen



4.1. Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 2.665 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen.

Grafik 4-2 Anteil der Teilmärkte

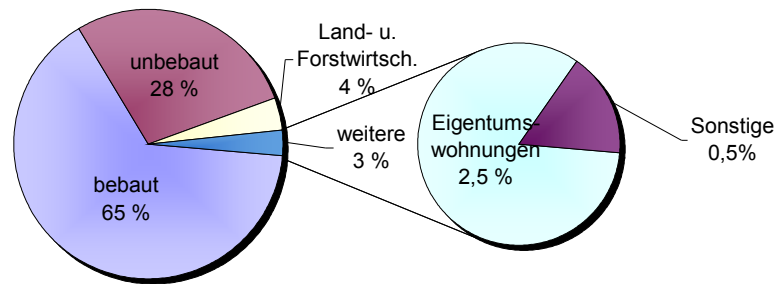


4.2. Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt 249 Millionen € und stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 4 Millionen €. Am gesamten Geldumsatz ist allein der engere Verflechtungsraum mit 206 Millionen € (83 %) (2007: 76 %) beteiligt.

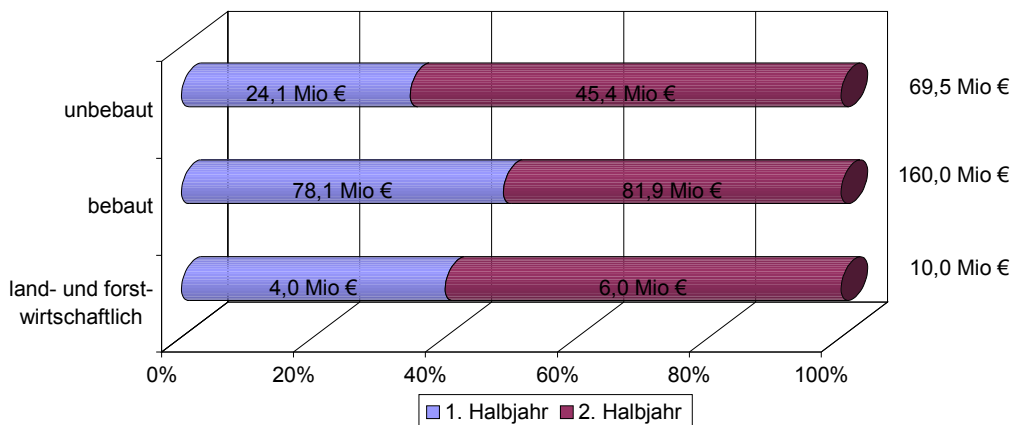
Grafik 4-3

Geldumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-4

Halbjahresumsätze Geld in ausgewählten Teilmärkten

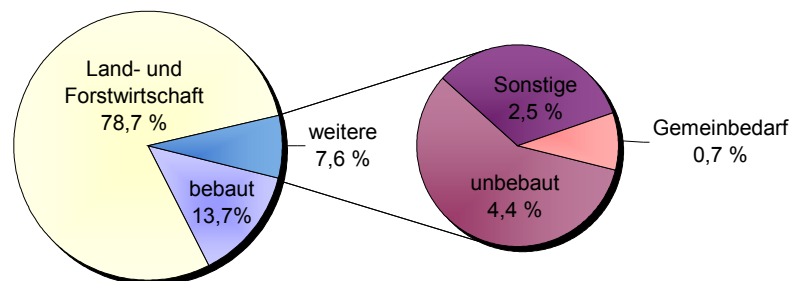


4.3. Flächenumsatz

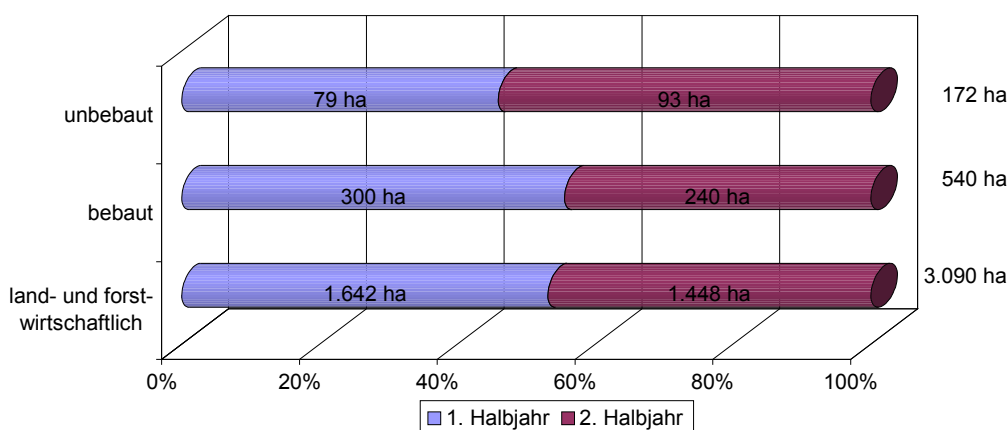
Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 4.882 ha auf 3.952 ha gefallen und basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die einen Anteil von 79 % des Gesamtumsatzes ausmachen. 80 % des Gesamtflächenumsatzes sind im äußeren Entwicklungsraum zu verzeichnen.

Grafik 4-5

Flächenumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-6 Halbjahresumsätze Fläche in ausgewählten Teilmärkten



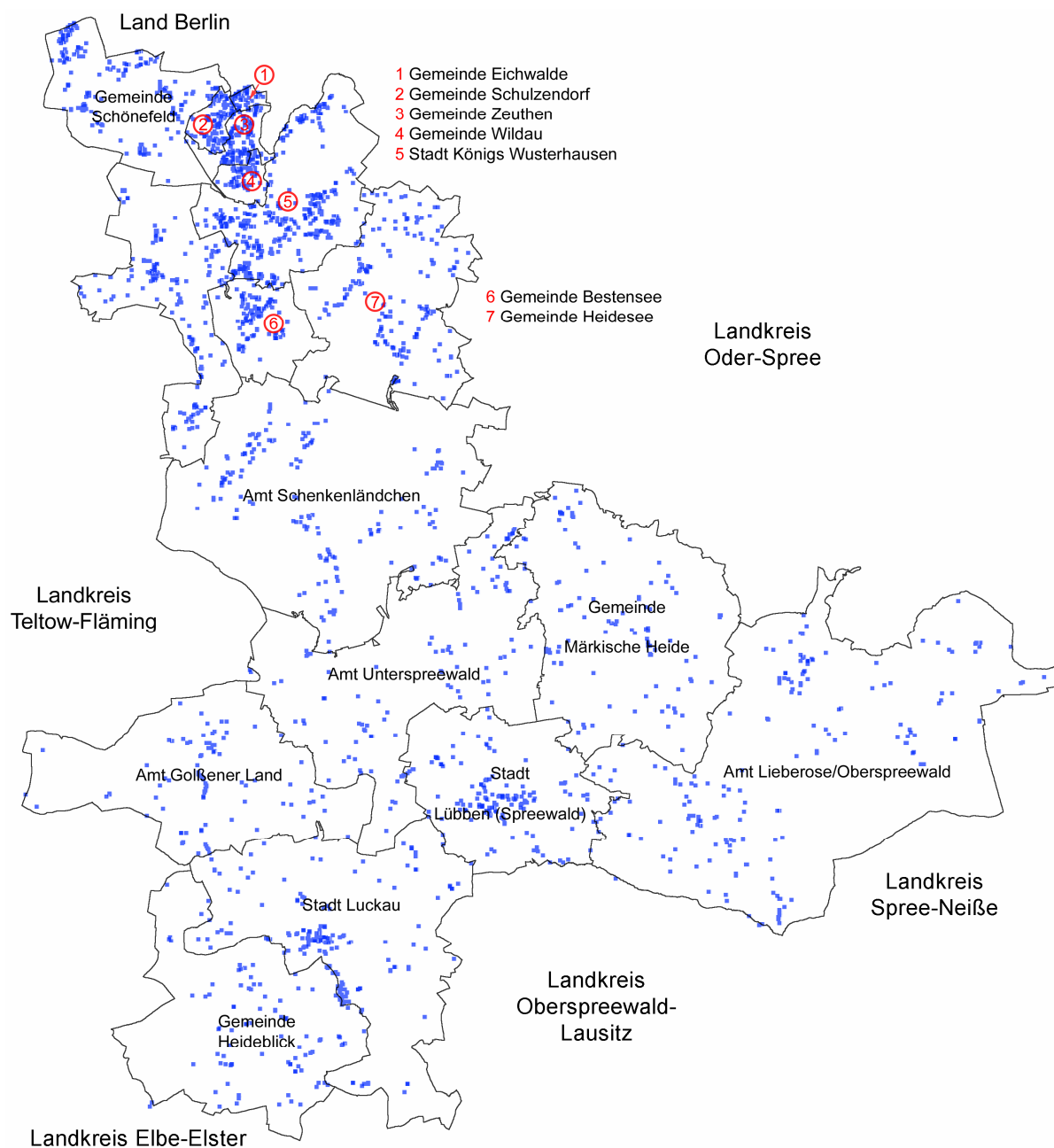
4.4. Regionale Umsatzverteilung

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	122 ↑	56 ↓	6 ↓
Eichwalde	53 →	5 ↓	5 ↓
Heidensee	203 ↓	485 ↑	9 ↓
Königs Wusterhausen	474 →	162 ↘	45 ↗
Mittenwalde	193 →	235 ↗	9 ↓
Schönefeld	216 ↓	218 ↘	83 ↑
Schulzendorf	101 →	38 ↑	7 →
Wildau	89 ↘	13 ↓	12 →
Zeuthen	161 ↗	32 ↑	36 ↑
äußerer Entwicklungsraum			
Golßener Land	99 ↘	259 ↓	3 →
Heideblick	93 ↑	354 ↓	1 →
Lieberose/Oberspreewald	199 ↓	356 ↓	4 ↓
Lübben (Spreewald)	162 ↑	222 ↑	7 ↓
Luckau	195 ↑	693 ↑	9 ↓
Märkische Heide	116 ↑	261 ↑	2 →
Schenkenländchen	186 ↓	345 ↑	8 →
Unterspreewald	117 →	218 ↓	3 ↓
Summe	2.779 ↘	3.952 ↓	249 →

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. Im Berichtszeitraum wurden 95 abgeschlossene Verfahren für das Kreisgebiet registriert. Das entspricht dem Vorjahresniveau. Der Flächenumsatz im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren beträgt in 2008 43,5 ha. Er bleibt mit einem Rückgang um 34 % deutlich unter dem Vorjahresniveau (65,9 ha.) Das umgesetzte Geldvolumen von 8,3 Millionen € ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (7,5 Millionen €) um rund 11 % gestiegen.

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

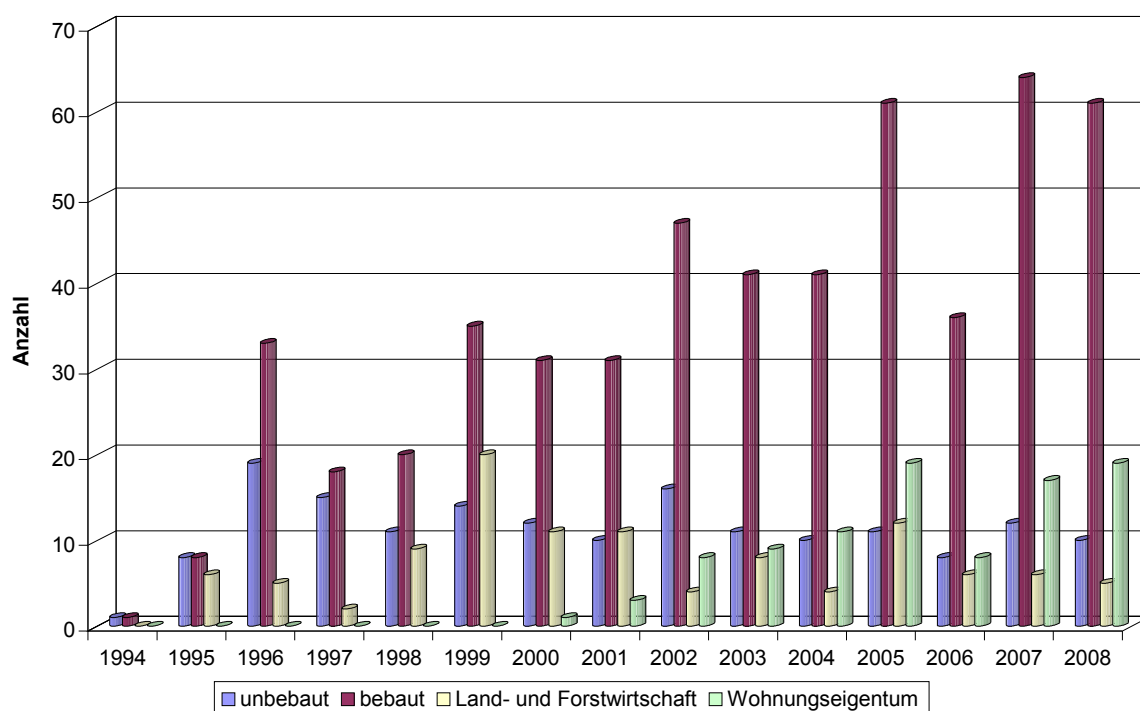
ren entwickelt, kann daraus nicht abgeleitet werden. Ebenso ist eine Einschätzung des notwendigen Zeitaufwandes bis zum endgültigen Verfahrensabschluss aus den vorliegenden Daten nicht möglich.

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

Tabelle 4-3 Zwangsversteigerungen

Jahr	Gesamtanzahl	Grundstücksart											
		unbebaut			bebaut			land- u. forstwirtschaftl. Flächen			Wohnungseigentum		
		Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %
2004	66	10	50 - 109	74	41	13 - 111	55	4	-	-	11	29 - 85	56
2005	103	11	36 - 180	72	61	2 - 249	70	12	11 - 415	109	19	5 - 89	44
2006	58	8	9 - 81	43	36	4 - 182	61	6	62 - 323	73	8	25 - 114	73
2007	99	12	1 - 97	47	64	6 - 169	61	6	18 - 150	94	17	23 - 103	57
2008	95	10	12 - 287	80	61	12 - 193	65	5	50 - 143	97	19	35 - 475	80

Grafik 4-8 Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten



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

4.6. Investive Umsätze (Paketverkäufe)

Erstmals werden mit dem vorliegenden Bericht Aussagen zum Grundstücksmarkt Dahme-Spreewald im Hinblick auf regional übergreifende Grundstücksan- und -verkäufe mit investivem Hintergrund getroffen. Nicht selten werden dabei Immobilienportfolios umgesetzt, deren Einzelstandorte über das gesamte Bundesgebiet streuen. Einzelne Objekte sind aufgrund ihrer Lage dem Landkreis Dahme-Spreewald zuzuordnen. Im Allgemeinen werden diese Grundstücksgeschäfte auch als Paketverkäufe bezeichnet.

Je nach Vertragsgestaltung können Daten für das Auswerteggebiet abgeleitet werden. Nicht selten erfolgt der Verkauf mit komplexer Vertragsgestaltung ohne Ausweisung von Flächen oder Preisen für die im Portfolio umgesetzten Einzelobjekte. Für Investoren steht der Umsatz des Portfolios als Ganzes im Vordergrund. Das detaillierte Aushandeln von Einzelpreisen scheint dabei von untergeordneter Bedeutung. Eine Übernahme von Daten in die Kaufpreissammlung erfolgt nur für Immobilien, welche ausschließlich dem Kreisgebiet Dahme-Spreewald zuzuordnen sind. Diese bilden dann die Grundlage für weitere Aussagen.

Tabelle 4-4

Umsatz Paketverkäufe

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2008	4	4,7	6,7

Jeweils zwei der ausgewerteten Verträge konnten Investoren mit Firmensitz in Deutschland und mit Firmensitz im europäischen Ausland zugeordnet werden.

5. Bauland

5.1. Allgemeines

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

In der nachfolgenden Tabelle ist der Gesamtflächen- und Geldumsatz in der Entwicklung der Jahre 1999 bis 2008 dargestellt.

Tabelle 5-1

Gesamtumsatz Bauland

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
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 ↑
2008	791 ↘	172,3	69,5 ↑

Im Jahr 2008 wurden dem Gutachterausschuss ca. 6 % weniger Kaufverträge zu unbebauten Grundstücken als im Vorjahr übersandt. Der Geldumsatz erhöhte sich trotzdem um 11 Millionen €, das sind 19 % mehr als 2007.

Im engeren Verflechtungsraum wurden 70 % dieser Kauffälle registriert. Damit verbunden sind 92 % des Geldumsatzes und 77 % des Flächenumsatzes. Noch deutlicher als in den Vorjahren liegt damit der Schwerpunkt des Grundstücksmarktes unbebauter Bauflächen im engeren Verflechtungsraum.

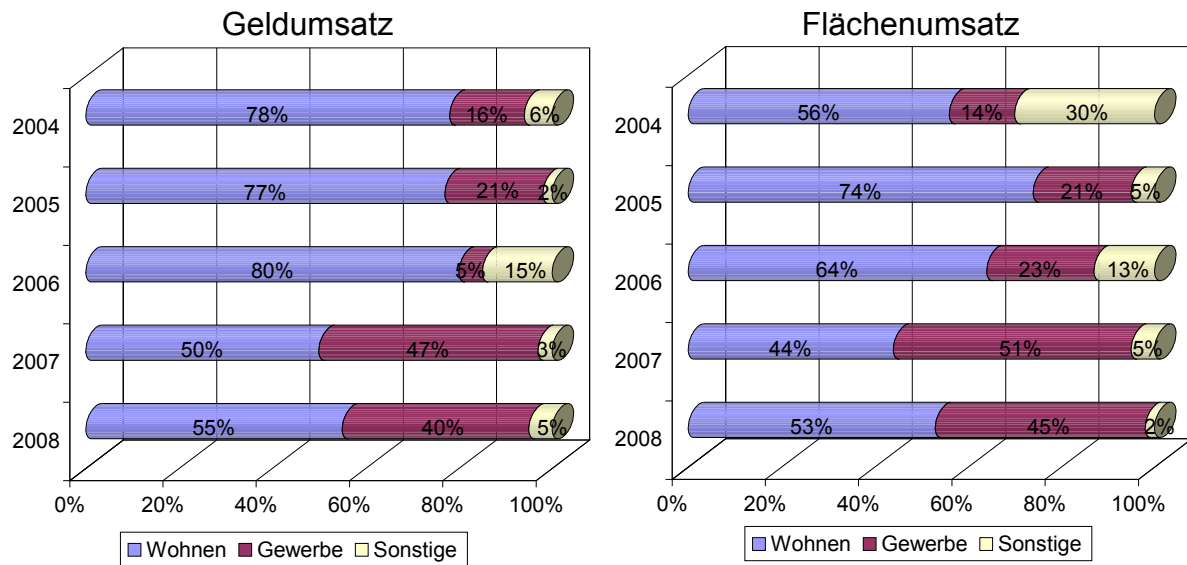
90 Kauffälle mussten in diesem Teilmarkt wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von der weiteren Auswertung ausgeschlossen werden.

Ebenso wie im Vorjahr zeigt sich im Flächen- und Geldumsatz eine nahezu ausgeglichene Aufteilung des Marktes zwischen Wohnbauflächen und gewerblich- bzw. geschäftlich genutzten Grundstücken. Räumlicher Umsatzschwerpunkt von Kauffällen für gewerbliche Nutzung war wie in 2007 das Umfeld des künftigen Großflughafens.

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.

Seit dem Berichtsjahr 2002 werden in die Auswertung für unbebaute baureife Flächen Verkäufe von Grundstücken mit untergeordneter, zum Abriss bestimmter Bebauung einbezogen. Vor allem in den S-Bahn nahen Bereichen zeigt die Analyse, dass bei nahezu allen Grundstücken, die über bauplanungsrechtlich gesicherte Möglichkeiten zur Wohnbebauung verfügen, 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.

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 Auswertung von Kauffällen mit Abrissobjekten erfordert die Kenntnis über die Höhe der Abrisskosten. Diese können entweder dem Kaufvertrag entnommen oder nach Ortsbesichtigung und überschlägiger Ermittlung des Rauminhaltes unter Ansatz marktüblicher Abrisskosten abgeleitet werden.

Die Analyse von 110 Kauffällen aus 2008 mit Abrissobjekten aus dem engeren Verflechtungsraum zeigt, dass Käufer über die Abrisskosten hinaus einen weiteren Ab-

schlag vom Kaufpreis geltend machen. Dieser Abschlag differiert in Abhängigkeit vom Abbruchobjekt und den sonstigen Eigenschaften des Grundstücks und bewegt sich im Durchschnitt um 5 %.

Die folgenden Übersichten berücksichtigen ausschließlich selbständig bebaubare, baureife Wohnbaugrundstücke ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. 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€		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
engerer Verflechtungsraum									
Bestensee	23	17	14	1,8	1,4	2,3	949	682	1.086
Eichwalde	17	13	11	1,4	1,1	1,2	1.001	736	834
Heidensee	15	17	16	1,9	1,4	1,7	616	437	462
Königs Wusterhausen	123	120	122	10,4	10,0	11,0	5.970	5.589	6.603
Mittenwalde	26	11	11	2,0	0,9	0,6	846	402	257
Schönefeld	30	30	19	2,6	2,0	1,7	2.553	2.067	2.059
Schulzendorf	39	34	35	3,2	2,9	2,9	1.926	1.765	1.748
Wildau	34	32	22	2,4	2,3	1,7	1.659	1.655	1.110
Zeuthen	67	44	50	5,7	3,8	4,3	4.520	3.122	3.382
äußerer Entwicklungsraum									
Golßener Land	2	3	3	1,2	0,2	0,2	19	28	37
Heideblick	1	2	6	0,0	0,2	0,6	3	27	46
Lieberose/ Oberspreewald	16	6	6	0,9	0,3	0,5	103	32	53
Lübben (Spreewald)	17	18	25	1,6	1,6	2,1	793	619	878
Luckau	9	6	9	0,8	0,6	0,9	162	117	209
Märkische Heide	2	3	4	0,2	0,1	0,3	23	10	31
Schenkenländchen	17	13	6	1,9	1,3	0,4	998	674	234
Unterspreewald	5	3	2	0,4	0,2	0,2	48	37	33

Wie in den Vorjahren konzentriert sich das Marktgeschehen bei Bauplätzen im individuellen Wohnungsbau auf den engeren Verflechtungsraum zu Berlin mit den Schwerpunkten Königs Wusterhausen und Zeuthen.

Tabelle 5-3 Bauplätze im individuellen Wohnungsbau

	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz ha			Geldumsatz T€		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Engerer Verflechtungsraum	374	318	300	31,4	25,8	27,4	20.040	16.455	17.541
	84%	85%	83%	82%	85%	84%	90%	91%	92%
Äußerer Entwicklungsraum	69	54	61	7	4,5	5,2	2.149	1.544	1.521
	16%	15%	17%	18%	15%	16%	10%	9%	8%

Die Gesamtanzahl veräußerter Baugrundstücke lag etwa auf Vorjahresniveau, während der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr leicht anstieg.

Tabelle 5-4 Wohnbauflächen baureif

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
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 ↓
2008	361 ⇔	32,6	19,1 ↑

Die Nachfrage nach Baugrundstücken im individuellen Wohnungsbau wird im Wesentlichen durch das Gesamtbudget der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel des Bauwilligen bestimmt. In den vergangenen Jahren ging das Interesse an kleinen Grundstücken (< 500 m²) deutlich zurück.

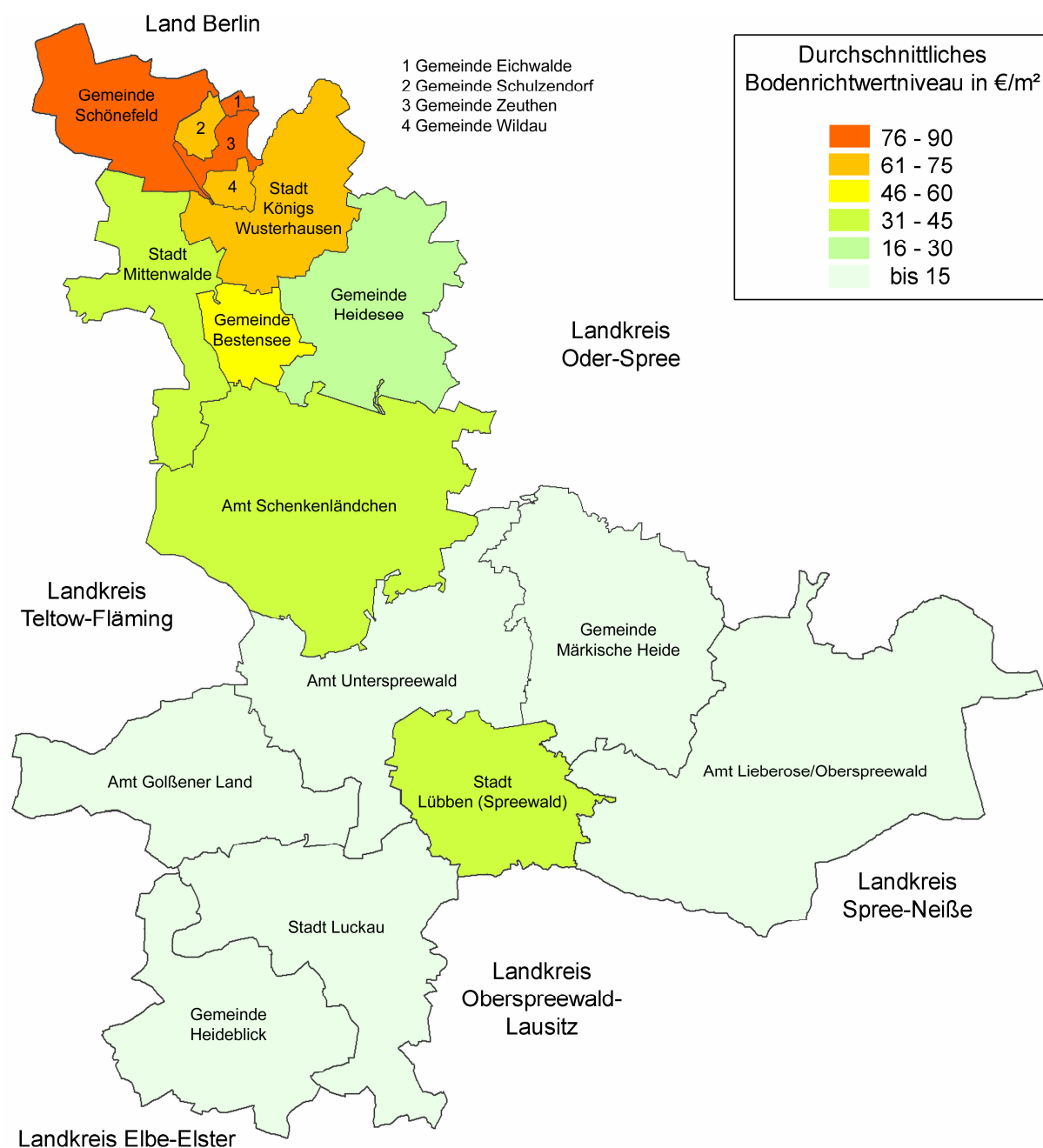
Das Angebot an erschließungsbeitragsfreien Wohnbaugrundstücken ist in den meisten Gemeinden unverändert als gut bis sehr gut einzuschätzen. Eine Ausnahme bildet die Kreisstadt Lübben, in welcher die Nachfrage das Angebot an attraktiven Baugrundstücken deutlich übersteigt.

5.2.1. Preisniveau

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

Das Preisniveau des Grundstücksmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist gekennzeichnet durch eine deutliche Trennung zwischen dem engeren Verflechtungsraum zu Berlin und dem äußeren Entwicklungsraum. Bedeutende Ausnahme im äußeren Entwicklungsraum stellt dabei die Kreisstadt Lübben, die Stadtlage Luckau, sowie einzelne Orte im Schenkenländchen dar.

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



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

Im statistischen Durchschnitt des Jahres 2008 stellt sich ein Bauplatz in der jeweiligen Region wie folgt dar.

Tabelle 5-5 Durchschnittlicher Bauplatz der charakteristischen Regionen

Region	Anzahl Kauffälle	Durchschnitt m ²	Durchschnitt €/m ²
engerer Verflechtungsraum	285	860	61
Lübben	21	810	45
äußerer Entwicklungsraum ohne Lübben	51	1.050	19

äE = äußerer Entwicklungsraum

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

Tabelle 5-6 Verkäufe kleiner Wohnbaugrundstücke

Region	Anzahl Kauffälle	Durchschnitt m ²	Durchschnitt €/m ²
engerer Verflechtungsraum	19	410	71

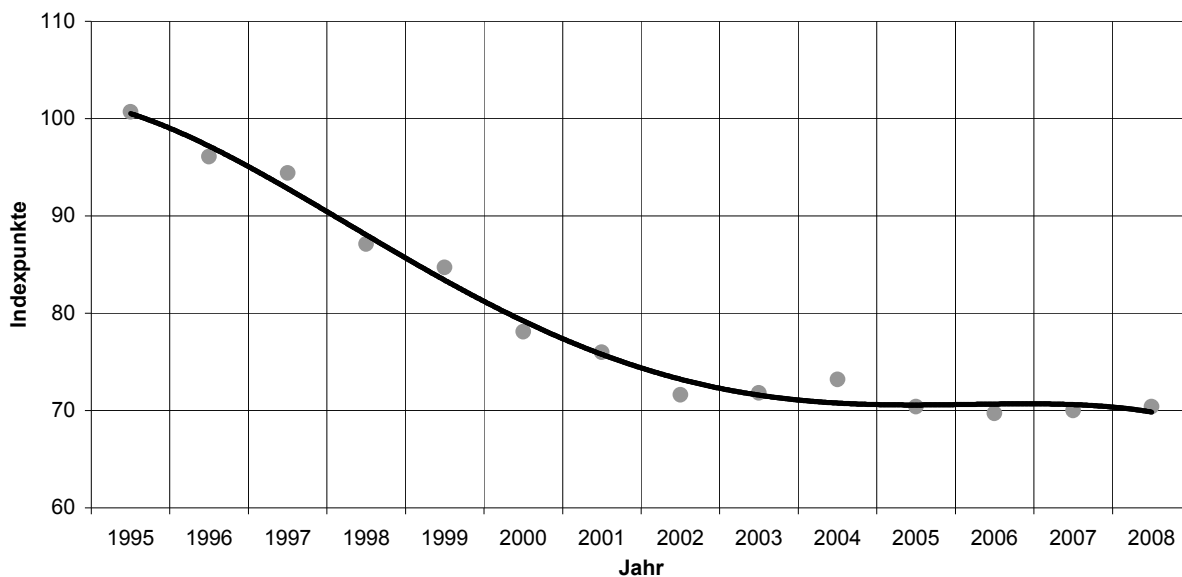
Durch die überwiegend ländliche Struktur des Landkreises aber auch aus historischen Gegebenheiten beispielsweise den großzügigen Parzellierungen der 20er und 30er Jahre des vergangenen Jahrhundert im S-Bahn Bereich, weist das durchschnittliche Baugrundstück im Landkreis eine Größe von 800 m² aus. Nicht 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 der Indexreihe für den engeren Verflechtungsraum basiert auf 2.963 Kauffällen aus dem Auswertzeitraum 1995 bis 2008. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Wohnbauflächen zwischen 150 und 1.300 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind. Verkaufsfälle aus Wohnparks wurden nicht in die Auswertung einbezogen.

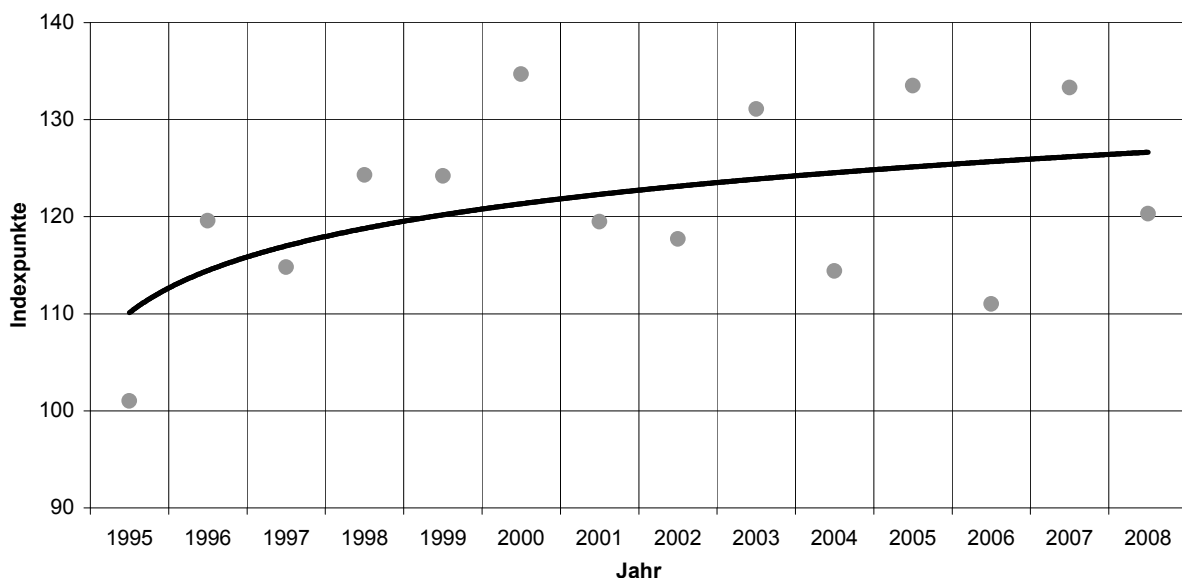
Grafik 5-3 Engerer Verflechtungsraum



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

Die Indexreihe für den äußeren Entwicklungsraum basiert auf 796 Verkaufsfällen selbständig 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 Jahre ist nach der oben abgebildeten Funktion leicht steigend.

5.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Seit dem Marktbericht 2002 liegen für den engeren Verflechtungsraum Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit der Bodenwerte für Wohn- und Mischbebauung von den Grundstücksgrößen vor. Mittlerweile wurde diese Untersuchung fortgeschrieben und zur Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen auf einen Beobachtungszeitraum von vier Jahren beschränkt.

Bei den Auswertungen blieben differenzierte Unterteilungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Kauffälle in Uferlagen und für stark verdichtete Bebauung (Wohnparks) unberücksichtigt. Eine Auswertung für Gewerbeflächen ist nicht erfolgt.

Die Tendenz, dass kleinere Grundstücke bei sonst gleichen Qualitätsmerkmalen 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 oder Extrapolationen über die angegebenen Flächenspannen hinaus sind auf der Grundlage des ausgewerteten Datenmaterials als nicht signifikant anzusehen.

Im Berichtsjahr konnten erstmalig auch für die dörflich strukturierten Gebiete im äußeren Entwicklungsraum des Landkreises Dahme-Spreewald Flächenumrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

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

Tabelle 5-7 weitere Auswertebereiche für Flächenumrechnungskoeffizienten

	Region A		Region B	
Bodenwertniveau	< 40 €/m ²	≥ 40 €/m ² bis 135 €/m ²	< 20 €/m ²	≥ 20 €/m ²
Auswertezeitraum	2005 bis 2008	2005 bis 2008	2005 bis 2008	2005 bis 2008
mittlere Grundstücksgröße	800 m ²	800 m ²	800 m ²	800 m ²
Stichprobenumfang	149 Kauffälle	1.139 Kauffälle	93 Kauffälle	140 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 5-8 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	Region B bei BRW ≥ 20 €/m ²
350	-	1,24	-	1,23
400	-	1,20	-	1,19
450	-	1,17	-	1,16
500	1,13	1,14	1,09	1,13
550	1,10	1,11	1,07	1,10
600	1,08	1,08	1,06	1,08
650	1,06	1,06	1,04	1,06
700	1,03	1,04	1,03	1,04
750	1,02	1,02	1,01	1,02
800	1,00	1,00	1,00	1,00
850	0,98	0,98	0,99	0,98
900	0,96	0,96	0,98	0,97
950	0,95	0,95	0,97	0,95
1.000	0,93	0,93	0,96	0,94
1.050	0,92	0,92	0,95	0,93
1.100	0,91	0,90	0,94	0,91
1.150	0,89	0,89	0,93	0,90
1.200	0,88	0,88	0,92	0,89
1.250	0,87	0,86	0,91	0,88
1.300	0,86	0,85	0,90	0,87
1.350	0,85	0,84	0,90	0,86
1.400	0,84	0,83	0,89	0,85
1.450	0,83	0,82	0,88	0,84
1.500	0,82	0,81	0,88	0,83
1.550	0,81	0,80	0,87	0,82
1.600	0,80	0,79	0,86	0,81
1.650	0,79	-	0,86	-
1.700	0,78	-	0,85	-
1.750	0,77	-	0,85	-
1.800	0,77	-	0,84	-
1.850	0,76	-	0,84	-
1.900	0,75	-	0,83	-
1.950	0,74	-	0,82	-
2.000	0,74	-	0,82	-

BRW = Bodenrichtwert

Anwendungsbeispiel:

gegeben: - Bodenrichtwert aus Region A
- für 600 m² = 50 €/m²

gesucht: - Bodenwert für 1.000 m²

Bodenwert für 1.000 m²:

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

Umrechnungskoeffizient für 600 m² = 1,08Umrechnungskoeffizient für 1.000 m² = 0,93

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. Es besteht großes Interesse der Marktteilnehmer an Grundstücken in direkter Uferlage.

Für den Fünfjahreszeitraum 2004 bis 2008 wurden 65 Grundstücke durch den Gutachterausschuss in der Kategorie Bauland am Ufer eines Gewässers einer Auswertung zugeführt. In die Auswertung gehen ausschließlich selbständig 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 65 zur Verfügung stehenden Vertragsobjekten weisen 44 eine Grundstücksgröße über 1.000 m² auf.

Die ausgewerteten Kauffälle wurden auf signifikante Abhängigkeiten zwischen der Höhe des zu erzielenden Kaufpreises und der Lage des Gewässers untersucht. Hintergrund der Analyse ist die Frage, ob der Erwerber bereit ist, für Grundstücke an Gewässern mit Anbindung an eine Wasserstraße höhere Zuschläge zu bezahlen als für Grundstücke an Binnengewässern ohne Anbindung an eine Wasserstraße. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass Ufergrundstücke gleichermaßen preislich honoriert werden. Eine Abhängigkeit zwischen der Höhe des Zuschlages und der Lage des Gewässers ist nicht nachweisbar.

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 5-9

Ufergrundstücke 2004 - 2008

Grundstücksgröße* m ²	Spanne % vom BRW	durchschnittlicher Faktor zum BRW	Anzahl der Kauffälle
500 - 1.000	67 - 393	1,8	21
1.001 - 2.000	49 - 371	1,6	24
2.001 - 4.500	69 - 220	1,5	20

* 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 selbständig bebaubare Flächen in Uferlage sind unter 5.6.3 Arrondierungsflächen beschrieben.

5.3. Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Geschosswohnungsbau

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

dass nur in Einzelfällen ein maßvoller Rückbau erfolgt.

Die Grundstücke der nachfolgenden Übersicht wurden in Stadtlagen für Mehrfamilienhäuser bzw. für eine Wohnanlage veräußert.

Tabelle 5-10 Geschosswohnungsbau

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz €
2006	4	1,1	812.000
2007	1	0,3	140.000
2008	5	1,2	780.000

Der regionale Umsatzschwerpunkt lag im Berichtszeitraum in der Kreisstadt Lübben.

Wohn- und Geschäftsgrundstücke

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

Tabelle 5-11 Wohn- und Geschäftsgrundstücken

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz €
2006	5	0,2	175.000
2007	2	0,2	106.000
2008	4	0,1	90.000

Das Kaufgeschehen in diesem Marktsegment beschränkte sich in 2008 ausschließlich auf die innerstädtische Ergänzungsbebauung im Zentrum der Kreisstadt Lübben.

5.4. Gewerbliche Bauflächen

Deutlicher als in den Vorjahren interessieren sich Unternehmen für baureife unbebaute Gewerbegrundstücke im Umfeld des Flughafens Schönefeld. Schwerpunktbranchen in diesem Marktsegment sind Beherbergungsunternehmen, Handel, Fahrzeug- sowie Baubranche, Entsorgungsunternehmen und Dienstleistungsgewerbe. Verkaufsfälle für das produzierende Gewerbe konnten nicht verzeichnet werden.

Tabelle 5-12 Baureifes Land: Gewerbefläche

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1999	30 ⇨	19,6	2,8 ↑
2000	17 ↓	16,2	4,3 ↑
2001	24 ↑	14,7	8,3 ↑
2002	29 ↑	7,0	4,2 ↓

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
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 ↑
2008	31 ↑	42,7	26,9 ↑

5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen (§ 4 Abs. 2 WertV).

Als Rohbauland bezeichnet man Flächen, die durch einen Bebauungsplan oder ihre Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 4 Abs. 3 WertV).

Die Umsätze für Bauerwartungs- und Rohbauland der Jahre 1999 bis 2008 und der prozentuale Anteil an den unbebauten Flächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5-13 Bauerwartungsland und Rohbauland

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €	Geldumsatz % unbebaute Baufläche
1999	52 ↓	42,8	7,0 ↓	15,3
2000	59 ↑	246,0	34,5 ↑	57,2
2001	50 ↓	147,0	22,4 ↓	43,5
2002	86 ↑	131,6	34,8 ↑	47,1
2003	45 ↓	12,8	3,7 ↓	9,3
2004	45 ⇒	41,4	3,5 ⇄	9,0
2005	38 ↓	14,5	7,0 ↑	14,2
2006	28 ↓	10,2	1,8 ↓	4,8
2007	61 ↑	90,8	16,3 ↑	27,9
2008	43 ↓	36,6	6,1 ↓	8,8

Die weitestgehend fortgeschriebene Landesentwicklungsplanung, die kommunale Bauleitplanung und die allgemeine wirtschaftliche Lage bestimmen die Entwicklung

auf diesem Teilmarkt.

In der folgenden Aufstellung werden die Kauffälle nach Ihrer überwiegenden Zweckbestimmung eingeordnet. Kaufverträge, die nicht eindeutig einer künftigen Zweckbestimmung mit Wohn- oder Gewerbebauten zugeordnet werden konnten, bleiben unberücksichtigt.

Tabelle 5-14 Bauerwartungsland und Rohbauland: Wohn- und Gewerbeflächen

Jahr	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
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 ↑
2008	33 ↓	9 ↓	20,6	15,9	3,8 ⇔	2,2 ↓

In diesem Marktsegment werden unter „Wohnen“ unter anderem Grundstücke betrachtet, für welche die bauplanerische Festsetzung im Bebauungsplan eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorsieht, die Erschließung aber noch nicht gesichert ist.

Bei den Grundstücken, welche für eine gewerbliche Nutzung erworben werden, kann in den überwiegenden Fällen zum Verkaufszeitpunkt die zukünftige Nutzung aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht identifiziert werden.

In die Analyse der Kaufverträge der Zustandstufen Bauerwartungsland und Rohbauland werden für den Auswertzeitraum 2005 bis 2008 nur Kauffälle mit Flächen über 1.000 m² in die Berechnung einbezogen.

Tabelle 5-15 Bauerwartungsland und Rohbauland 2005 - 2008

Entwicklungszustand	Anzahl der Kaufverträge	Durchschnitt % vom BRW	Preisspanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung*	16	10	5 - 25
qualifizierte Bauerwartung*	33	23	6 - 45
Rohbauland	78	58	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 Amtes für Kreisentwicklung und Denkmalschutz im Landkreis Dahme-Spreewald wurden im Jahr 2008 ein neu aufgestellter Flächennut-

zungsplan (FNP), sieben FNP-Änderungen sowie neun Bebauungspläne genehmigt. Im engeren Verflechtungsraum wurden überwiegend Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete genehmigt, hinzu kommen Einzelstandorte für Handel und Windkraftanlagen. Im äußeren Entwicklungsraum liegt der Schwerpunkt der rechtskräftig gewordenen Bauleitplanungen bei Bebauungsplänen für Sondergebiete (Erholung) und für Gewerbegebiete. Weitere Bebauungspläne, die aus rechtskräftigen Flächennutzungsplänen abgeleitet wurden, sind in der Aufzählung mehrheitlich nicht enthalten.

5.6. Sonstiges Bauland

5.6.1. Regenerative Energien

In den Jahren 2003 bis 2008 wurden 45 Kauffälle von Flächen für Windkraftanlagen erfasst, davon zwei im engeren Verflechtungsraum. Die Preise bewegten sich zwischen 0,19 und 14,10 €/m².

In der nachfolgenden Tabelle sind Gemarkungen aufgeführt in denen mindestens drei Verkäufe von Flächen für Windkraftanlagen zwischen 2003 und 2008 getätigt wurden.

Tabelle 5-16 Flächen für Windkraftanlagen 2003 - 2008

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	0,59 - 3,96	1,98
Caminden	6	0,6 - 4,5	2,4	0,22 - 8,70	2,28
Neu Zauche	4	4,8 - 17,2	6,8	0,54 - 4,26	1,62
Radensdorf	5	0,5 - 4,6	2,3	0,30 - 2,31	0,91
Trebitz	5	0,2 - 4,3	2,2	0,35 - 1,63	1,24

Durch die Investoren werden für die Errichtung der Windenergieanlagen (WEA) größere Flächen erworben, um Probleme mit Abstandsflächen zu vermeiden. Den Verkäufern werden teilweise zusätzlich zum Kaufpreis Sondervergütungen für die Errichtung der Windenergieanlagen gezahlt. Pachtverträge mit den landwirtschaftlichen Betreibern werden übernommen.

Die erfassten Kaufpreise weisen durchschnittlich das Mehrfache der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte auf. Die Auswertung der Verträge lässt es nicht zu, die veräußerten Flächen den WEA-Standorten, Abstandsflächen, Zuwegung oder Leitungstrassen zuzuordnen. Es kann auch keine Einschätzung darüber getroffen werden, ob die Kaufpreise kapitalisierte Sondervergütung für die Errichtung und den Betrieb von WEA-Anlagen beinhalten. Die Anzahl der Kaufpreise genügt nicht, um aus ihnen gesicherte Einschätzungen ableiten zu können.

5.6.2. Ver- und Entsorgung

Mit drei Kauffällen blieb der Teilmarkt der Ver- und Entsorgungsgrundstücke 2008 wiederum wenig nachgefragt. Gehandelt wurden Flächen für ein Wasserwerk, ein Regenwassersammelbecken und eine Trafostation. Die Preisspanne der Kauffälle bewegte sich zwischen 0,91 und 4,00 €/m².

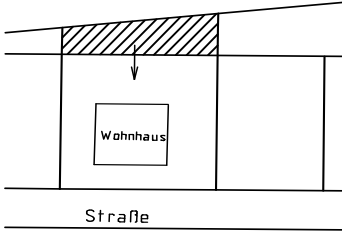
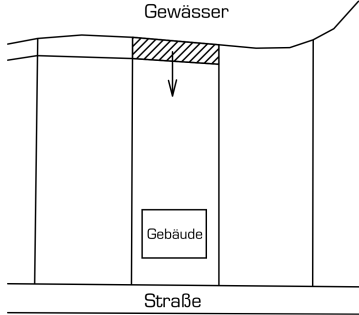
5.6.3. Arrondierungsflächen

Unter so genannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbständig 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 2008 konnten 78 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 2004 bis 2008 zusammengefasst.

Tabelle 5-17 Arrondierungsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne m ² , Anzahl der Kaufverträge	Preisspanne, Durchschnitt % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
baurechtlich notwendige Flächen bzw. zur baurechtlichen Erweiterung	≤ 100 80	20 - 170 Ø 94	
	> 100 - 700 75	10 - 280 Ø 89	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	≤ 100 34	15 - 160 Ø 87	
	> 100 - 1.000 49	15 - 130 Ø 69	

Art der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne m ² , Anzahl der Kaufverträge	Preisspanne, Durchschnitt % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Garten- und Hinterland	≤ 100 30	10 - 110 Ø 38	
	> 100 - 1.000 68	10 - 110 Ø 35	
Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	> 50 - 1.000 13	5 - 25 Ø 9	
Arrondierungen zu Ufergrundstücken*			
Flächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern	20 - 500 24	25 - 370 Ø 104	

* 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

Der Landkreis Dahme-Spreewald ist mit vielen Seen und ausgedehnten Waldgebieten ein attraktiver Standort zur Erholung und Freizeitgestaltung. In diesem Marktsegment werden Verkäufe für Wochenend- und Ferienhausgrundstücke ausgewertet. Grundstücke die nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) genutzt werden, gehören nicht zum Auswertumfang. Gegenüber den Vorjahren zeigt sich der Grundstücksmarkt auf dem Erholungssektor stark rückläufig. 77 % der abgeschlossenen Verträge wurden dem nördlichen Kreisgebiet zugeordnet. 23 % der Vertragsabschlüsse beziehen sich auf das südliche Territorium des Landkreises mit Schwerpunkt in Neuendorf am See.

registriert.

5.7.1. Wohnbauflächen

Tabelle 5-19

Wohnbauflächen

Jahr	Anzahl der Verträge	Erbauzinssätze %
2006	14	4,0 bis 6,0
2007	8	3,0 bis 5,0
2008	3	4,0 und 4,5

5.7.2. Sondergebiete Erholung

Tabelle 5-20

Sondergebiete Erholung

Jahr	Anzahl der Verträge	Erbauzinssätze %
2006	-	-
2007	4	5,5 bis 6,0
2008	1	4,0

5.7.3. Gewerbeflächen

Tabelle 5-21

Gewerbeflächen

Jahr	Anzahl der Verträge	Erbauzinssätze %
2006	1	6,0
2007	2	4,9 und 5,0
2008	2	4,0 und 4,5

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1. Allgemeines

Tabelle 6-1

Gesellschaftsformen der Landwirtschaftsbetriebe

	2005	2006	2007	2008
Landwirtschaftsbetriebe gesamt	512	514	527	532
davon Haupterwerb	143	143	144	140
davon Nebenerwerb	287	287	292	299
davon Agrargenossenschaften, AG	20	20	22	22

	2005	2006	2007	2008
davon GmbH	28	29	33	33
davon GbR	26	28	28	29
davon Sonstige Gesellschaften	8	7	8	9

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

- Ackerland und Grünland
- Forstflächen (mit Bestockung)
- Dauerkulturen (z.B. Obstplantagen), Sonderkulturen (z.B. Spargel)
- Begünstigtes Agrarland
- Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke (z.B. Wirtschaftshöfe, Stallanlagen)
- Unland, Ödland und Brachland
- Gartenland

Mit 585 Kauffällen wird wie in den vergangenen Jahren der größte Flächenumsatz am Gesamtmarkt durch die Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erzielt. Im Jahr 2008 ist der Flächenumsatz mit 3.005 ha zu 76 % am Gesamtflächenverkauf prägend, liegt aber um rund 1.200 ha deutlich unter dem Vorjahresumsatz.

Der registrierte Geldumsatz von 7,9 Millionen € hat dagegen nur einen Umsatzanteil von 3 % am Gesamtmarkt.

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

Tabelle 6-2 Gesamtumsatz Land- und Forstwirtschaft*

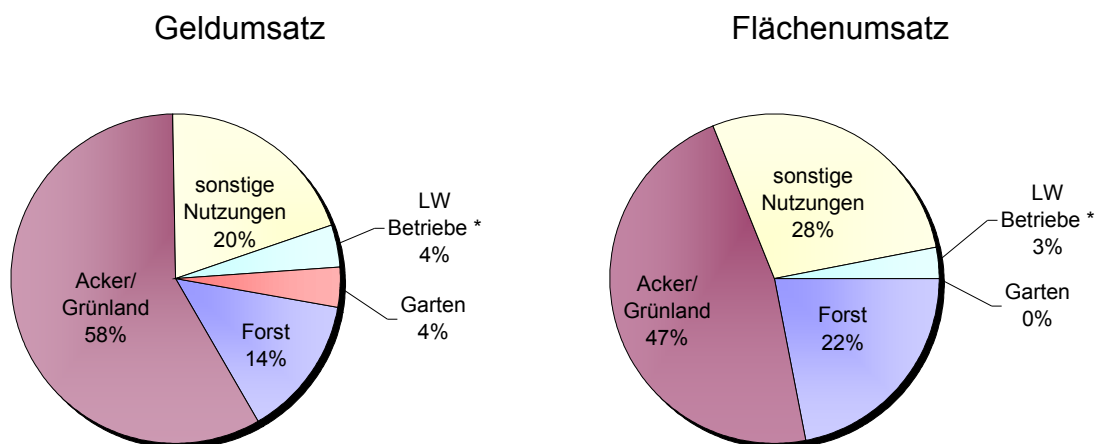
Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2006	563	3.782	5,8
2007	706	4.201	9,9
2008	585	3.005	7,9

* Sonstige Nutzungsarten mit ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung (Flächen für Naturschutz und Ökologie, Wasserflächen, 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 und fließen nicht in diese Auswertung ein.

49 Kauffälle nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) und dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), sowie Kauffälle unter besonderen Vertragsbedingungen fanden zur Analyse des Teilmarktes keine Berücksichtigung.

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

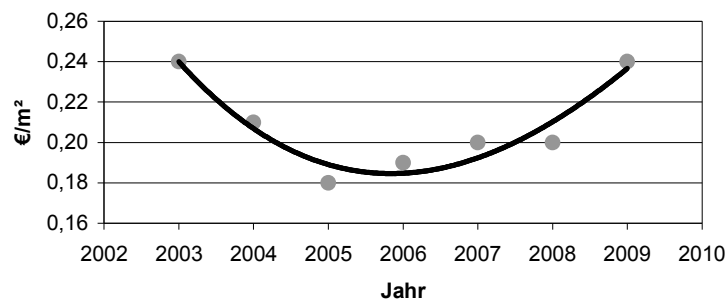
6.2.1. Preisniveau

Das Marktgeschehen für Acker- und Grünland konnte anhand einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen ausgewertet und darauf aufbauend Bodenrichtwerte ermittelt werden.

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

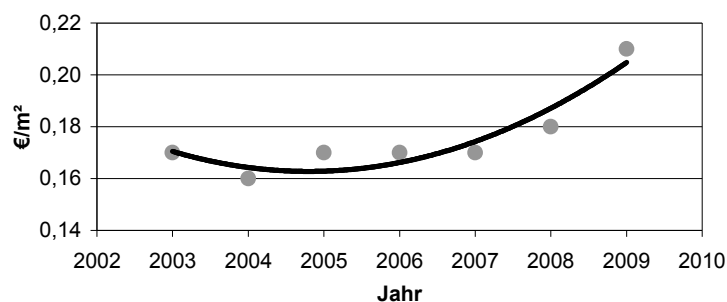
Grafik 6-2

Bodenrichtwertniveau Acker



Grafik 6-3

Bodenrichtwertniveau Grünland



Das Bodenrichtwertniveau für die landwirtschaftlichen Teilmärkte weist moderate bis kräftige Steigerungen auf.

6.2.2. Preisentwicklung

In Auswertung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist grundsätzlich festzustellen, dass im Jahr 2008 die Bodenpreise für Acker- und Grünland deutlich angestiegen sind.

Die dynamische Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise vollzog sich vor dem Hintergrund veränderter Hausforderungen und Chancen der Agrarmärkte sowie des gewachsenen Bedarfs an Biomasse für die Energiegewinnung. Im Ergebnis dessen waren eine gewachsene Nachfrage und ein zunehmender Wettbewerb um landwirtschaftlich nutzbare Flächen festzustellen.

Im Landkreis Dahme-Spreewald wurden Unterschiede zwischen den außerhalb des EALG von der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) erzielten Verkaufspreisen und den ansonsten ausgehandelten Kaufpreisen festgestellt. Die erzielten Spitzenpreise für BVVG-Flächen erreichten im Durchschnitt das 2,24fache (+ 124 %) der durchschnittlichen übrigen Kaufpreise. Die BVVG-Verkäufe nahmen durchschnittlich 25 % der Kauffälle landwirtschaftlicher Flächen ein. Grundsätzlich wurden die außerhalb des EALG erzielten Kaufpreise für BVVG-Flächen in die Auswertung des Marktgeschehens einbezogen.

Eine Einschätzung zur Abhängigkeit der Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen von der Übertragung bestehender Zahlungsansprüche nach verschiedenen Verordnungen der Europäischen Union kann auf der Grundlage der vorliegenden Verträge nicht abgegeben werden.

6.2.3. Umrechnungskoeffizienten

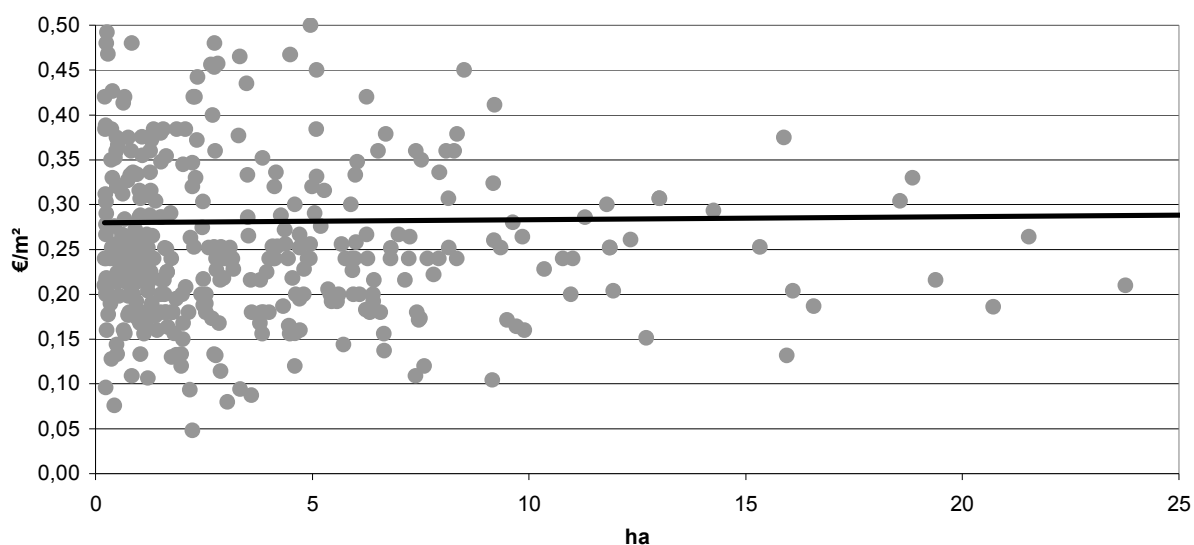
Die Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von

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

wurde auf der Basis von 388 Kauffällen der Jahre 2004 bis 2008 untersucht.

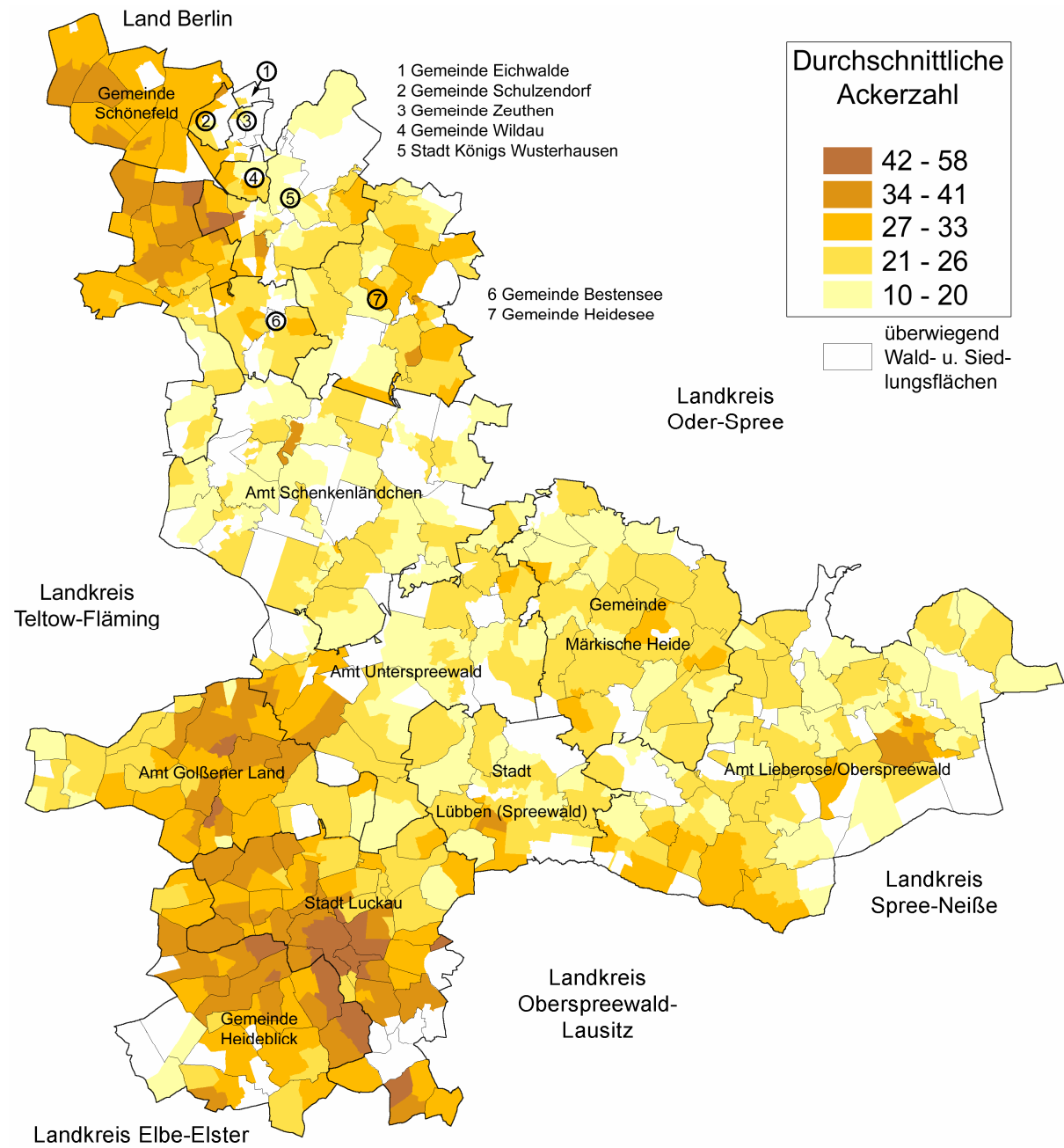
Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Größe der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden Kauffälle bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,24 €/m².

Grafik 6-4 Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße bei Ackerflächen



Das vorliegende Ergebnis lässt wie in den vergangenen Jahren keine signifikante Flächenabhängigkeit erkennen.

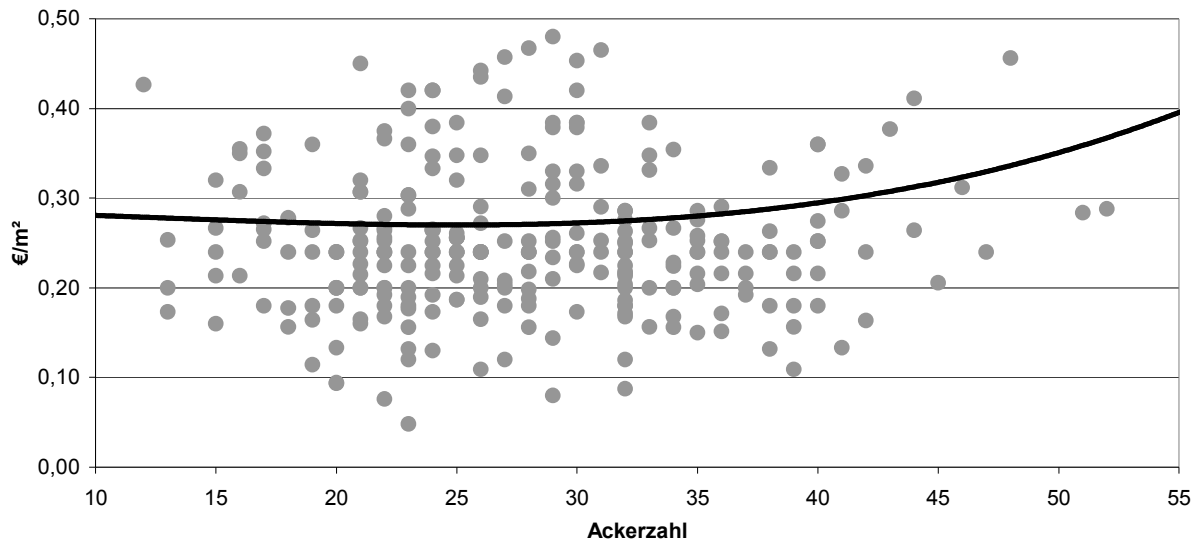
Grafik 6-5 Durchschnittliche Ackerzahlen aus der Bodenschätzung



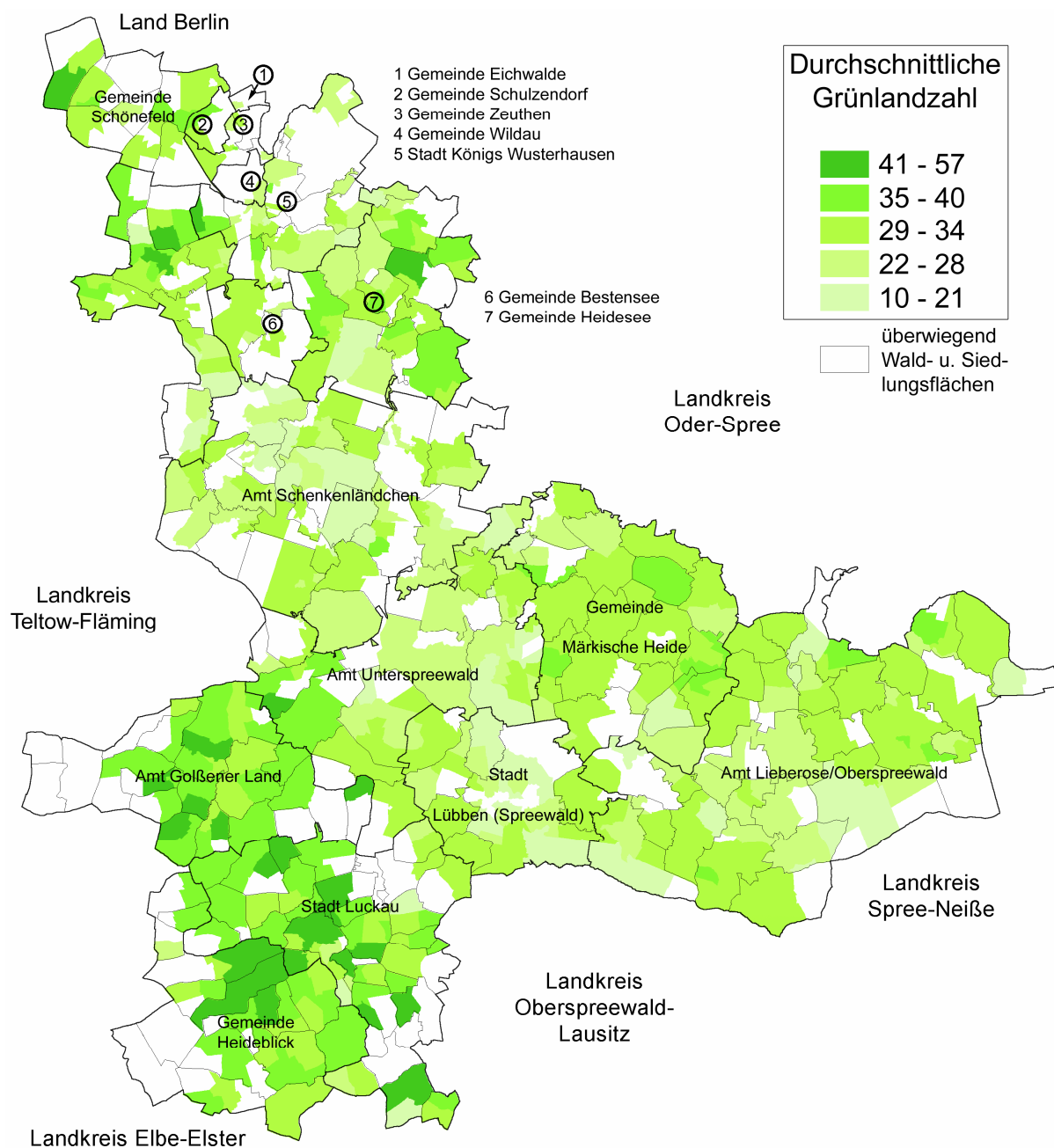
Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Bonität der veräußerten Flächen erfolgte ebenfalls anhand der vorliegenden Kauffälle bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,24 €/m².

Es fehlt weiterhin an einer gesicherten Datenbasis zur statistisch fundierten Verifizierung der vermuteten Abhängigkeit.

Grafik 6-6 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen



Grafik 6-7 Durchschnittliche Grünlandzahlen aus der Bodenschätzung



6.2.4 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 0,44 und 4,44 €/m² wurde ein Durchschnitt von 1,55 €/m² ermittelt.

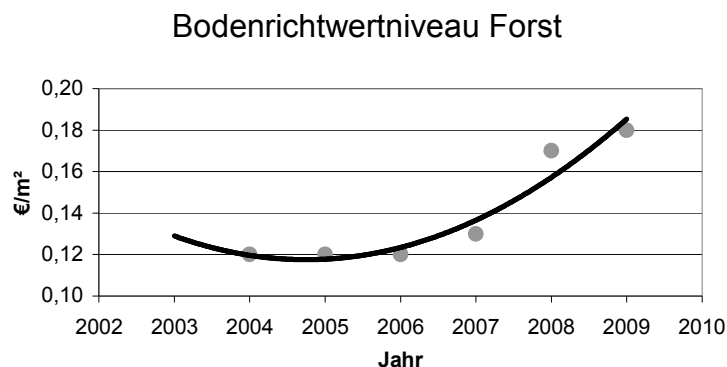
6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1. Preisniveau

Das Marktgeschehen für Forstflächen konnte anhand einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen ausgewertet und darauf aufbauend Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Die Wertentwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Forst stellt sich seit 2003 wie folgt dar:

Grafik 6-8



Das Bodenrichtwertniveau für Forstwirtschaftsflächen weist moderate bis kräftige Steigerungen auf.

6.3.2. Preisentwicklung

In Auswertung des forstwirtschaftlichen Bodenmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist grundsätzlich festzustellen, dass sich im Jahr 2008 die Preisentwicklung für Forstflächen uneinheitlich fortsetzte. So stiegen die Waldpreise im Bereich Golßen und Spreewald, während sie in den Bereichen Luckau und Lieberose stagnierten. Für den engeren Verflechtungsraum und dem Schenkenländchen wurde ein Abfallen der Preise registriert.

Hauptursachen für die dynamische Entwicklung der Bodenpreise in diesem Teilmarkt sind die gewachsene Nachfrage und der zunehmende Wettbewerb um forstwirtschaftlich nutzbare Flächen.

Im Landkreis Dahme-Spreewald wurden Unterschiede in den erzielten Kaufpreisen für Flächen der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) und den ansonsten ausgehandelten Kaufpreisen festgestellt. Mit wenigen Ausnahmen wurden die erzielten Kaufpreise für BVVG-Flächen in die Auswertung des Marktgeschehens einbezogen.

Die Kenntnis zu den veränderten Rahmenbedingungen für die Preisbildung in der Forstwirtschaft und das Wissen um die sich daraus ergebenden Chancen für den forstwirtschaftlichen Bodenmarkt waren offensichtlich bis zum Ende des Jahres 2008 nur bei einer begrenzten Anzahl von Marktteilnehmern vorhanden. Dies könnte die in gleichen Lagen zum Teil erheblich voneinander abweichenden Kaufpreise im Jahr 2008 erklären.

6.4. Unland, Ödland und Brachland

In den Jahren 2006 bis 2008 wurden 105 Kauffälle von Unland, Ödland und Brachland registriert, davon 46 im Jahr 2008.

Tabelle 6-3 Unland, Ödland und Brachland 2006 - 2008

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
105	0,002 - 11,6	0,02 - 0,32 Ø 0,14	teilweise Grünland

6.5. 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 Zuordnung zu diesem Teilmarkt umfasst sowohl Gartenflächen welche als Hausgarten bezeichnet werden und im räumlichen Zusammenhang mit einem Wohngrundstück stehen, als auch selbständig nutzbare Grundstücke für den privaten gärtnerischen Gebrauch. Die Kaufpreisspannen der Grün- und Gartenflächen im Verhältnis zu den jeweiligen Bodenrichtwerten für Bauland werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 6-4 Grün- und Gartenflächen

Jahr	Region	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne €/m ²	Preisspanne % vom BRW	Durchschnitt % vom BRW
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
2008	engerer Verflechtungsraum	11	3,02 - 17,10	8 - 43	22
	äußerer Entwicklungsraum	27	0,46 - 6,32	1 - 38	19

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

6.6. 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 6-5

Begünstigtes Agrarland

Jahr	Anzahl	Preisspanne €/m ²	Durchschnitt €/m ²	Faktor BRW	durchschnittlicher Faktor
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
2008	22	0,33 - 1,37	0,80	1,4 - 7,2	4,0

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 den vergangenen Jahren, intensiv in den Jahren 2004 bis 2007, wurden großflächige Erwerbsvorgänge registriert. Betroffen waren nahezu alle Grundstücksteilmärkte (unbebaute und bebaute Flächen), wobei in den letzten Jahren der Schwerpunkt insbesondere bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zur Erweiterung der Funktionsflächen lag. Diese Flächenerwerbsvorgänge sind vollzogen, lediglich die noch ausstehenden Infrastrukturprojekte zur Anbindung des individuellen und des Schienen gebundenen Verkehrs machen weitere Ankäufe erforderlich.

Inzwischen schreiten die erforderlichen Baumaßnahmen in erheblichem Umfang voran. Dies betrifft sowohl bauliche Aktivitäten innerhalb der Flughafenfunktionsflächen als auch Infrastrukturmaßnahmen im weiteren Umfeld.

Im Berichtszeitraum wurden drastisch 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 sind Geld- und Flächenumsatz in einem Volumen zu verzeichnen, dass im Gesamtumsatz im Landkreis Dahme-Spreewald keine herausgehobene Bedeutung einnimmt.

Die geld- und flächenintensiven Umsätze werden inzwischen im weiteren Umfeld des Flughafenstandortes für die Entwicklung von Gewerbestandorten aber auch für Bereitstellung ausgedehnter Wohn- und Mischbauflächen getätigt. Etwa ein Drittel des Geldumsatzes im Landkreis Dahme-Spreewald entfällt auf das Gemeindegebiet Schönefelds.

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 Auswertzeitraum wurden 75 Kauffälle erfasst. Davon wurden zehn 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 im Wertebereich 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. Bei Straßenbauprojekten mit besonderer Bedeutung werden im Einzelfall auch Preise über dem Preisniveau der anzukaufenden Grundstücksart gezahlt. Für Flächen in landwirtschaftlicher Nutzung mit räumlichem Bezug zur Berliner Stadtgrenze werden höhere Preise gezahlt, um der begünstigten Lage der zu beanspruchenden Fläche Rechnung zu tragen.

Die nachfolgend tabellarisch aufgeführten Werte können nur einen Überblick über das Kaufgeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald ermöglichen. Es wurde kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Größe der anzukaufenden Fläche und dem Preis festgestellt. Die ermittelten Durchschnittswerte bieten eine grobe Orientierung auf dem Grundstücksmarkt und sind bei der Betrachtung des Einzelfalls sachverständig zu hinterfragen.

Tabelle 7-1

Autobahn - Neuerwerb

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
7	200 - 12.000	0,25 - 1,15 Ø 0,57	land- und forstwirtschaftliche Flächen, begünstigtes Agrarland

Tabelle 7-2 Straßenbau* - Neuerwerb

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
2	450 - 600	0,60 - 1,20 Ø 0,90	land- und forstwirtschaftliche Flächen, begünstigtes Agrarland
7	10 - 200	10,00 - 130,47 Ø 71,73	Bauland

* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen

Tabelle 7-3 Straßen* - Rückständiger Grunderwerb

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
17	5 - 3.300	0,10 - 5,00 Ø 1,01	Verkehrsfläche

* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen

Tabelle 7-4 Überörtlicher Radwegebau

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
18	50 - 1.900	0,15 - 3,90 Ø 1,02	land- und forstwirtschaftliche Flächen, begünstigtes Agrarland, sonstige Flächen

7.1.3. Privatwege

Im Jahr 2008 wurden 25 Kauffälle in der Kategorie private Wege und Straßen eingeordnet.

Tabelle 7-5 Privatwege

Jahr	Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2006	15	120 - 4.250	0,12 - 60,00 Ø 17,43
2007	9	10 - 630	0,50 - 42,55 Ø 19,22
2008	25	30 - 3.100	0,05 - 54,50 Ø 14,28

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 2008 wurden 42 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 2006 bis 2008 liegt bei insgesamt 1.892 ha.

Tabelle 7-6 Naturschutz und Ökologie 2006 - 2008

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
88	0,2 - 952	0,03 - 0,42 Ø 0,15	Landwirtschaft, Abbauland, Konversionsflächen

Weiterhin wurden in diesem Zeitraum Kauffälle, die explizit für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen waren, mit einer Fläche von rund 25 ha erfasst. 14 Kauffälle mit einer Fläche von rund 12 ha entfielen dabei auf das Berichtsjahr.

Tabelle 7-7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 2006 - 2008

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
32	0,004 - 7	0,15 - 4,60 Ø 1,30	Grünland, Wald

7.3. Abbauland

Im Jahr 2008 wurden drei auswertbare Kauffälle von Flächen zur Kies- und Sandgewinnung erfasst, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,32 €/m² erzielten.

Tabelle 7-8 Abbauland 2006 - 2008

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
6	0,4 - 5,7	0,23 - 1,95 Ø 0,73	Brachland, Grünland, Wald

Im Landkreis Dahme-Spreewald sind lediglich Vorkommen oberflächennaher Rohstoffe, insbesondere von Kies und Kiessanden bekannt. Der Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ weist 19 Vorrangflächen und zwölf Vorbehaltsflächen zur Rohstoffsicherung aus. Die Mehrzahl der ausgewerteten Kauffälle bezieht sich auf diese Gebiete.

7.4. Sportflächen

Diese Flächen enthalten sowohl privat als auch öffentlich genutzte Sportflächen. Auf das Jahr 2008 entfielen drei Kauffälle.

Sechs Käufe von Sportplatzflächen wurden in einer Preisspanne von 0,12 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 7-9 Sportflächen 2006 - 2008

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
26	0,1 - 20,7	0,12 - 7,15 Ø 1,45	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 2006 bis 2008 ausgewertet, davon fünf Kauffälle im Jahr 2008.

Tabelle 7-10 Öffentliche Grünflächen 2006 - 2008

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
15	0,001 - 0,9	0,50 - 13,75 Ø 4,25	Grünfläche

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

7.6. Wasserflächen

Im Berichtsjahr 2008 wechselten in acht Kauffällen Grabenflächen den Eigentümer.

Tabelle 7-11 Gräben 2006 - 2008

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
17	0,004 - 2,6	0,03 - 0,50 Ø 0,15	Gaben

Tabelle 7-12

Teiche und Seen 2006 - 2008

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
16	0,002 - 29,4	0,05 - 1,30 Ø 0,40

7.7. 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 7-13

Lagerplätze 2006 - 2008

Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
6	0,1 - 0,6	0,25 - 12,37 Ø 4,75

8. Bebaute Grundstücke

8.1. Allgemeines

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist durch die Zuordnung von Wohn- und Gewerbebegrundstücken, Erholungsgrundstücken und Immobilien, die mit sonstigen Gebäuden bebaut sind, sehr umfassend und vielseitig. Mit 32 %, gemessen an der Gesamtzahl der eingegangenen Verträge, dominieren bebaute Grundstücke den Immobilienmarkt in Dahme-Spreewald. Im Interesse der Marktteilnehmer steht, wie in den vergangenen Jahren auch, der Erwerb von Einfamilienhausgrundstücken. Der Auswertzeitraum 2008 weist einen deutlichen Anstieg des Flächenumsatzes um 61 % auf. Einzelobjekte mit besonders hohem Flächenanteil sorgen für den starken Anstieg. Hervorzuheben sind hierbei insbesondere militärische Konversionsflächen und Grundstücke mit baulichen Anlagen und Gebäuden für Sportstätten. Der Geldumsatz legte um 12 % zu. Die Vertragsanzahl blieb mit einem leichten Zuwachs von 2 % auf dem Vorjahresniveau.

Tabelle 8-1

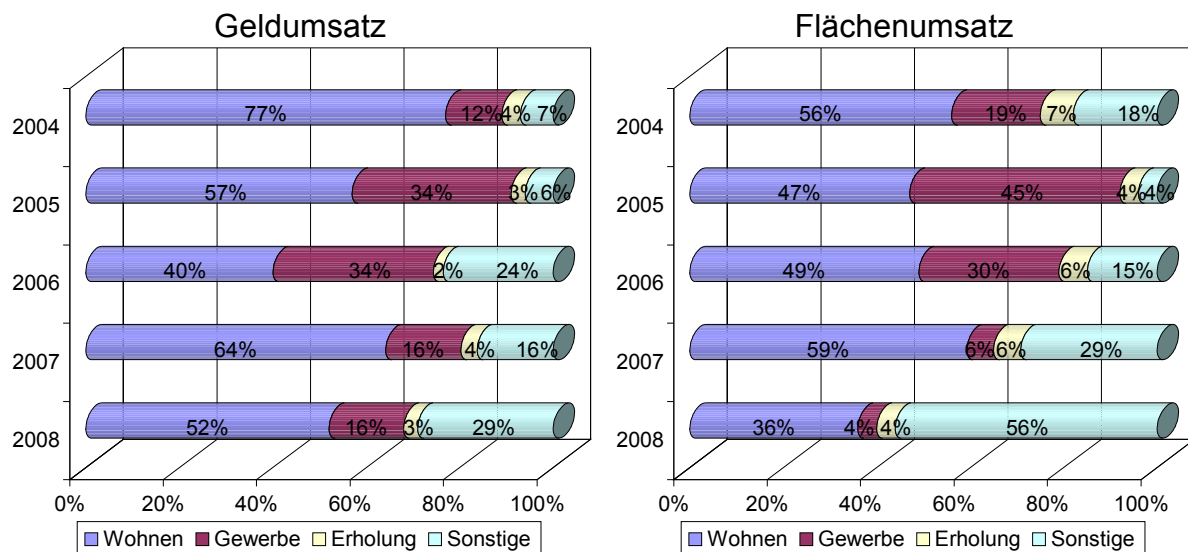
Bebaute Grundstücke

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
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 ↓
2008	886 →	539,6 ↑	162,1 ↑

Die Nutzung der Grundstücke verteilt sich wie folgt:

Grafik 8-1

Bebaute Grundstücke



8.1.1. Übersichten Liegenschaftszinsen, Rein- und Rohertragsfaktoren

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 entsprechenden Rahmenbedingungen für die einzelnen Gebäudearten können den nachfolgenden Unterpunkten entnommen werden.

Die zu den entsprechenden Kauffällen ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden zentral gesammelt und ausgewertet. Die Ergebnisse wurden im Marktbericht 2007 des Oberen Gutachterausschusses Brandenburg veröffentlicht.

Die vom Gutachterausschuss des Landkreises Dahme-Spreewald auf Grund von wenigen Verkaufsfällen ermittelten Liegenschaftszinsen werden in diesem Grundstücksmarktbericht den Werten des Oberen Gutachterausschusses gegenübergestellt.

Tabelle 8-2

Übersicht: Liegenschaftszins

Gebäudeart (siehe Unterpunkt)	Landkreis Dahme Spreewald Engerer Verflechtungs- raum %	Oberer Gutachterausschuss Brandenburg Engerer Verflechtungs- raum mit Potsdam %
Einfamilienhäuser (8.2.4)	4,1	3,6
Mehrfamilienhäuser (8.6.2)	6,1	5,7
Gewerbe, Wohnen Büro (8.7.2)	7,6	-
Büro- und Verwaltungsgebäude (8.7.2)	6,6	-
Gewerbeobjekte (8.8.1)	8,7	-

Der Ertragsfaktor wird als Quotient aus Kaufpreisen von Grundstücken und den diesen jeweils zuzuordnenden Jahresroh- oder -reinerträgen definiert. Der Rohertrag ist gleichzusetzen mit der Jahresnettokaltmiete. Der Reinertrag definiert sich aus Jahresnettokaltmiete abzüglich der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis).

Ertragsfaktor = Kaufpreis / Jahresrein- oder -rohertrag

Tabelle 8-3

Übersicht: Roh- und Reinertragsfaktoren

Gebäudeart (siehe Unterpunkt)	Durchschnittlicher Rohertragsfaktor	Durchschnittlicher Reinertragsfaktor
Einfamilienhäuser (8.2.4)	18,7	23,5
Mehrfamilienhäuser (8.6.2)	12,0	16,1
Gewerbe, Wohnen Büro (8.7.2)	10,4	12,8
Büro- und Verwaltungsgebäude (8.7.2)	12,6	14,7
Gewerbeobjekte (8.8.1)	11,1	12,7

Aufgrund der äußerst geringen Anzahl von auswertbaren Verträgen hinsichtlich der

Liegenschaftszinssätze und der Roh- und Reinertragsfaktoren im Landkreis Dahme-Spreewald sind die erzielten Ergebnisse bei der Anwendung kritisch zu hinterfragen und hinsichtlich der Marktsituation, der Lage und der Ertragserwartung zu würdigen.

8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1. Preisniveau

Der Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser gehört zu den umsatzstarken Marktbereichen im Landkreis Dahme-Spreewald. Die Kauffallzahlen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um rund 9 % (37 Verträge). Die Verteilung des Umsatzes im Kreisgebiet zeigt keine Veränderungen zum Vorjahreszeitraum. 65 % (286 Verträge) der umgesetzten Objekte befinden sich im engeren Verflechtungsraum. 35 % (153 Verträge) der veräußerten Immobilien sind ihrer Lage entsprechend dem äußeren Entwicklungsraum zuzuordnen. Gegenüber dem Vorjahr wurden Zuwächse von 18 % (8 Millionen €) beim Geldumsatz und 13 % (18,9 ha) beim Flächenumsatz verzeichnet.

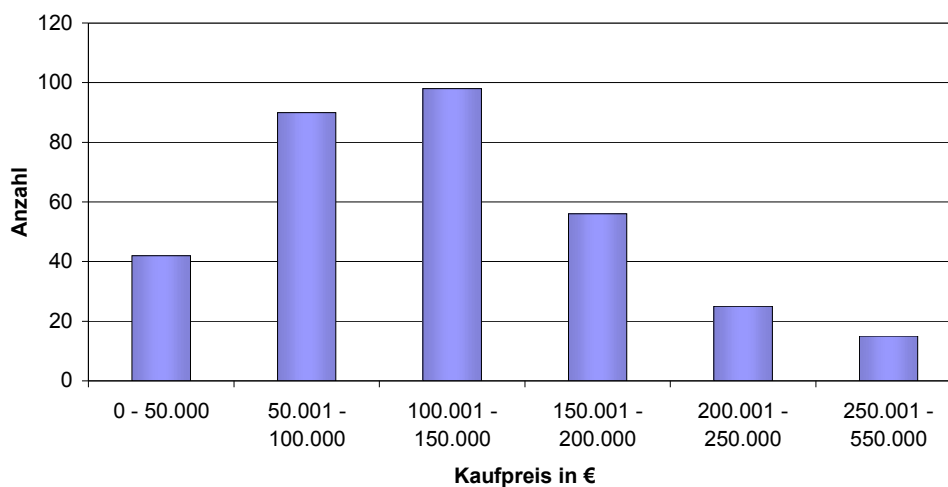
Tabelle 8-4 Umsatzentwicklung freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2006	336 ↓	95,9 ↗	36,7 ↓
2007	402 ↑	142,9 ↑	43,0 ↑
2008	439 ↗	161,8 ↑	51,0 ↑

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 Gemeinden Schönefeld, Zeuthen und der Stadt Königs Wusterhausen erzielt. Zu deutlich höheren Preisen werden Immobilien in Uferlage gehandelt.

Einzelobjekte im äußeren Entwicklungsraum erreichen durch eine gehobene Ausstattung in Verbindung mit der Lage an einem Gewässer Preise, welche deutlich über dem Durchschnitt rangieren.

Grafik 8-2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Preisklassen



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 und umfasst 326 Kauffälle. Davon liegen für 219 Kauffälle Angaben hinsichtlich des Baujahres der Ein- bzw. Zweifamilienhäuser vor, welche eine Klassifizierung nach Baualtersklassen ermöglichen.

Tabelle 8-5 Kaufpreise nach Baualtersklassen und ausgewählten Regionen

	Verkäufe 2008 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
engerer Verflechtungsraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	138.000	129.000	137.000	198.000
Kaufpreisspanne T€	23 - 550	31 - 550	52 - 260	74 - 550
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1000	1.100	1.100	700
Anzahl	230	82	25	57
äußerer Entwicklungsraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	85.000	70.000	87.000	151.000
Kaufpreisspanne T€	10 - 278	24 - 160	20 - 179	70 - 278
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.200	1.300	1.200	950
Anzahl	96	26	18	11
Gemeinde Eichwalde				
durchschnittlicher Kaufpreis €	149.000	131.000	-	246.000
Kaufpreisspanne T€	90 - 275	90 - 200	-	217 - 275
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	950	1.000	-	600
Anzahl	13	11	-	2

	Verkäufe 2008 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Stadt Königs Wusterhausen				
durchschnittlicher Kaufpreis €	156.000	100.000	123.000	213.000
Kaufpreisspanne T€	40 - 550	45 - 200	52 - 260	74 - 550
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.000	1.000	1.100	750
Anzahl	73	14	10	29
Stadt Lübben				
durchschnittlicher Kaufpreis €	120.000	111.000	116.000	-
Kaufpreisspanne T€	28 - 179	102 - 120	28 - 179	-
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	900	1.100	800	-
Anzahl	12	2	7	-
Stadt Luckau				
durchschnittlicher Kaufpreis €	101.000	77.000	-	140.000
Kaufpreisspanne T€	25 - 178	79 - 110	-	110 - 178
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.200	1.500	-	800
Anzahl	13	4	-	4
Gemeinde Schulzendorf				
durchschnittlicher Kaufpreis €	135.000	112.000	167.000	180.000
Kaufpreisspanne T€	60 - 217	60 - 168	135 - 217	145 - 210
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	850	850	900	800
Anzahl	24	14	5	4
Gemeinde Wildau				
durchschnittlicher Kaufpreis €	135.000	185.000	91.000	148.000
Kaufpreisspanne T€	82 - 190	185	88 - 95	133 - 190
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	950	900	750	600
Anzahl	12	1	2	4
Gemeinde Zeuthen				
durchschnittlicher Kaufpreis €	173.000	172.000	173.000	202.000
Kaufpreisspanne T€	75 - 550	90 - 550	75 - 226	178 - 248
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.000	1.100	1.100	600
Anzahl	31	19	4	5

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

Tabelle 8-6 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Region	Anzahl	Durchschnittliche WF m ²	Preisspanne €/m ² WF	Durchschnitt €/m ² WF
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 ↑
2008	engerer Verflechtungsraum	125	126	400 - 3.330	1.250 ⇔
	äußerer Entwicklungsraum	36	117	350 - 2.240	850 ⇔

WF = Wohnfläche

8.2.2. Preisentwicklung

Im engeren Verflechtungsraum zeigen sich die Wohnflächenpreise der letzten drei Jahre auf stabilem Niveau. Gleiches gilt für die Preisentwicklung im äußeren Entwicklungsraum für die letzten zwei Jahre.

8.2.3. Marktanpassungsfaktoren

In der amtlichen Begründung zur Wertermittlungsverordnung (§ 7 WertV) wird davon ausgegangen, dass die jeweiligen grundstücksindividuellen, den Wert beeinflussenden Faktoren in den angewandten Wertermittlungsverfahren in einer dem Grundstücksmarkt angemessenen Weise zu berücksichtigen sind. So ergibt sich für das Sachwertverfahren aus dem § 25 WertV die Notwendigkeit einer Marktkorrektur.

In welcher Höhe der Markt tatsächlich derartige Korrekturen vornimmt, kann aus den beim Gutachterausschuss verfügbaren Kaufpreisen abgeleitet werden. Insoweit beschränkt sich die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren auf die Relation zwischen den Grundstückssachwerten (Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen) und den Kaufpreisen (hier als Verkehrswerte).

Im Ergebnis aktueller empirischer Untersuchungen zu den Relationen zwischen Grundstückssachwerten und Kaufpreisen stehen nunmehr fortgeschriebene Erkenntnisse zur Verfügung, die als Orientierungsrahmen für die Ableitung und Begründung von Marktanpassungsfaktoren auf dem regionalen Grundstücksmarkt dienen können. Die durchgeführten Untersuchungen konzentrieren sich vor allem auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke in den Ortslagen des engeren Verflechtungsraumes.

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 der Jahre 2007 und 2008 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: 1,00
	Ortsgröße: 0,9
Bruttogrundfläche:	DIN 277
Baupreisindex:	Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser Brandenburg
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	Bodenrichtwert
Baujahre:	ab 1990

Marktanpassungsfaktor für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

Engerer Verflechtungsraum, S-Bahn-Gemeinden, Baujahr 1990 bis 2008

0,85 (25 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 2008

0,80 (14 Kauffälle)

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

8.2.4. Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor (siehe auch 8.1.1)

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser im engeren Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam konnten 276 Kauffälle für die Jahre 2000 bis 2007 ausgewertet werden. Der mittlere Liegenschaftszins wurde mit 3,6 % ermittelt.

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

- Gesamtnutzungsdauer (Einfamilienhäuser): 80 Jahre
- Verwaltungskosten (je Wohnung): Entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung (In der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).
- Instandhaltungskosten: Entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung.
- 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 2008 fünf Verkaufsfälle auswertbar.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze lagen für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften zwischen 1,8 und 5,6 %. Der Durchschnitt lag bei 4,1 %. Die ermittelten Werte stammen ausnahmslos aus dem engeren Verflechtungsraum.

Tabelle 8-7 Liegenschaftszins Einfamilienhäuser

Region	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszins EFH
Landkreis Dahme-Spreewald Engerer Verflechtungsraum	5	4,1 %
Arbeitskreis Liegenschaftszinssatz Engerer Verflechtungsraum mit Potsdam	276	3,6 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen der o. g. fünf Verkaufsfälle können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für Einfamilienhäuser abgeleitet werden.

Tabelle 8-8 Roh- und Reinertragsfaktoren Einfamilienhäuser

Ertragsfaktoren	Anzahl Kauffälle	Spanne	Durchschnittlicher Faktor
Rohertragsfaktoren	5	14,8 - 24,9	18,7
Reinertragsfaktoren	5	17,6 - 30,0	23,5

8.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Grundstücke mit einer Reihenhaus- oder Doppelhausbebauung wurden wie in den vergangenen Jahren auch überwiegend in den entwickelten Wohnparks im engeren Verflechtungsraum umgesetzt. Im südlichen Kreisgebiet ist die Nachfrage am Markt nach wie vor gering. Mit 102 in der Kaufpreissammlung registrierten Objekten blieb die Anzahl der Kauffälle auf dem Vorjahresniveau. Preisbestimmende Faktoren bilden das Baujahr, die Objektausstattung und die Lage des Reihen- bzw. Doppelhauses.

Tabelle 8-9 Umsatzentwicklung Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2006	65 ↓	6,6 ↘	10,1 ↓
2007	101 ↑	8,2 ↑	11,5 ↑
2008	102 →	6,0 ↓	12,3 ↗

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. Preise im oberen Preissegment um 200.000 € werden an der Stadtgrenze zu Berlin erreicht. Einen geringeren Kaufpreis, durchschnittlich 110.000 bis 170.000 €, 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 8-10 Gemarkung Deutsch Wusterhausen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	durchschnittlicher Kaufpreis €
2006	9 ↓	257 ↘	98 - 185	134.000 →
2007	3 ↓	296 ↑	125 - 150	137.000 →
2008	6 ↑	331 ↑	115 - 230	166.000 ↑

Tabelle 8-11

Gemarkung Großziethen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T €	durchschnittlicher Kaufpreis €
2006	9 ↓	325 ⇒	154 - 249	213.000 ↗
2007	21 ↑	300 ↘	125 - 254	195.000 ↘
2008	16 ↓	308 ⇒	135 - 257	206.000 ↗

Tabelle 8-12

Gemarkung Ragow

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T €	durchschnittlicher Kaufpreis €
2006	2 ↓	270 ↑	70 - 135	103.000 ↓
2007	3 ↑	206 ↓	108 - 165	136.000 ↑
2008	5 ↑	170 ↓	85 - 131	102.000 ↓

Tabelle 8-13

Gemarkung Zeesen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T €	durchschnittlicher Kaufpreis €
2006	-	-	-	-
2007	2	250	105 - 119	112.000
2008	2 ⇒	174 ↓	95 - 100	98.000 ↓

Tabelle 8-14

Gemarkung Zeuthen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T €	durchschnittlicher Kaufpreis €
2006	6 ⇒	410 ↘	215 - 295	246.000 ↗
2007	-	-	-	-
2008	1	400	170	170.000

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

Tabelle 8-15 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Region	durchschnittliche WF m ²	Preisspanne €/m ² WF	Durchschnitt €/m ² WF
2006	engerer Verflechtungsraum	130	990 - 2.470	1.440 ↘
	äußerer Entwicklungsraum	-	-	-
2007	engerer Verflechtungsraum	117	890 - 2.650	1.490 ↗
	äußerer Entwicklungsraum	-	-	-
2008	engerer Verflechtungsraum	108	740 - 2.550	1.490 ⇔
	äußerer Entwicklungsraum	-	-	-

WF = Wohnfläche

8.3.3. Marktanpassungsfaktoren

Erstmals kann im Berichtsjahr ein Marktanpassungsfaktor für Grundstücke mit Doppelhaushälften abgeleitet werden. Modellangaben siehe 8.2.3.

Marktanpassungsfaktor für Grundstücke mit Doppelhaushälften

Engerer Verflechtungsraum, S-Bahn-Gemeinden, Baujahr 1990 bis 2008

0,90 (12 Kauffälle)

Für Reihenhäuser liegen weiterhin nicht genügend geeignete Kauffälle zur Ableitung von Anpassungsfaktoren vor.

Der Gutachterausschuss wird auch diese Untersuchungen künftig verstärkt fortsetzen.

8.4. Wohnungseigentum

Bei Wohnungseigentum handelt es sich um Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an Grundstück und Gebäude. Die Anzahl von 56 registrierten Kaufbewegungen im abgelaufenen Jahr zeigt, dass kein ausgeprägtes Interesse der Marktteilnehmer am Erwerb einer Eigentumswohnung besteht. Im Vergleich zu anderen Teilmärkten ist hier der Anteil der realisierten Zwangsversteigerungsverfahren mit 34 % (19 Zwangsversteigerungen) erwähnenswert hoch. Auch der Geldumsatz bleibt stark hinter den Umsätzen der Vorjahre zurück. Der in 2007 erzielte hohe Geldumsatz resultiert aus zwei Kauffällen, so genannten Paketverkäufen. Hier werden pro Kauffall bis zu 130 Wohnungen, mitunter an verschiedenen Standorten umgesetzt.

Tabelle 8-16 Umsatzentwicklung Wohnungseigentum

Jahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz Mio. €
2006	68 ⇔	9,6 ↑
2007	77 ↑	24,6 ↑
2008	56 ↓	4,7 ↓

Eine Analyse der Daten zeigt, dass 95 % der Kauffälle auf den engeren Verflechtungsraum entfallen und 5 % im äußeren Entwicklungsraum registriert sind. Insbesondere an den Standorten Großziethen, Motzen und Lübben sind Kaufbewegungen erfasst.

8.4.1. Preisniveau

Die Wohnflächenpreise für nach 1990 errichtete Objekte variieren je nach Ausstattungsgrad und Lage. Der durchschnittliche Kaufpreis weist mit 1.733,- €/m²/Wohnfläche (Vorjahr 1.178,- €/m²/Wohnfläche) eine deutliche Steigung auf. Die durchschnittliche Wohnfläche für Wohnungseigentum beträgt 76 m² (Vorjahr 73 m²) bei einer registrierten Wohnflächenspanne von 47 bis 105 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 8-17 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*
	2008	2	62 - 75	2.419* - 2.533
Königs Wusterhausen / 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
	2008	1	100	1.667*
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
	2008	1	50	1.872

Gemarkung	Jahr	Anzahl	Spanne WF m ²	Preisspanne €/m ² WF
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
	2008	1	75	1.467
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.

Aus elf Kaufverträgen von Wohnungseigentum der Jahre 2004 bis 2008 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 8-18 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
Lübben	2008	1	80	593*

WF = Wohnfläche, * Doppel- und Reihenhäuser

8.5. Teileigentum

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

Für den Berichtszeitraum liegen zwei Verkaufsfälle vor.

8.6. Mehrfamilienhäuser

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zeigt sich auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhausgrundstücke ein deutlicher Umsatzrückgang. Das Kaufgeschehen pendelt sich nach starken Zuwächsen in 2007 wieder auf dem Niveau der Vorjahre 2005 und 2006 ein. Betrachtet man die regionale Verteilung, so entfallen 86 % (32 Objekte) der Kauffälle auf den engeren Verflechtungsraum. Mit 14 % Anteil (5 Objekte) bleibt der Umsatz im äußeren Entwicklungsraum gering.

Tabelle 8-19 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 ↑
2008	37 ↓	9,2 ↓	13,6 ↓

8.6.1. Preisniveau

Tabelle 8-20 Mehrfamilienhäuser nach Baualtersklassen

Kreisgebiet	Verkäufe 2008	Baujahr* bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr* ab 1990
durchschnittlicher Kaufpreis €	441.688	220.000	797.000	1.860.500
Kaufpreisspanne T€	57 - 3.700	59 - 800	57 - 3.700	500 - 3.200
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	2.040	1.570	2.790	2.290
Anzahl	26	15	5	2

* Kauffälle ausschließlich im engeren Verflechtungsraum realisiert

Es wechselten zwei Immobilien in der Preiskategorie über 1 Million € den Besitzer. Die Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Mehrfamilienhäusern variiert im Wesentlichen von drei bis zehn Wohnungen. Ein Mehrfamilienhaus mit 88 Wohnungen bildet die Ausnahme im Auswertzeitraum.

8.6.2. Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor (siehe auch 8.1.1.)

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 (Mehrfamilienhäuser): 80 Jahre
- Verwaltungskosten (je Wohnung): Entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung (In der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).
- Instandhaltungskosten: Entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung.
- Mietausfallwagnis (Wohnen): 2 %

- Bewirtschaftungskosten Garage/Stellplatz: Entsprechend der II. Berechnungsverordnung
- 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 2008 14 Verkaufsfälle auswertbar.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze lagen bei Mehrfamilienhäusern zwischen 3,1 und 9,3 %. Der Durchschnitt 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 113 Kauffälle ausgewertet werden. Der durchschnittliche Liegenschaftszins wurde mit 5,7 % ermittelt.

Tabelle 8-21 Liegenschaftszins Mehrfamilienhäuser

Region	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszins MFH
Landkreis Dahme-Spreewald Engerer Verflechtungsraum	14	6,1 %
Arbeitskreis Liegenschaftszinssatz Engerer Verflechtungsraum mit Potsdam	113	5,7 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen der o. g. 14 Verkaufsfälle können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet werden.

Tabelle 8-22 Roh- und Reinertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

Ertragsfaktoren	Anzahl Kauffälle	Spanne	Durchschnittlicher Faktor
Rohertragsfaktoren	14	8,4 - 17,9	12,0
Reinertragsfaktoren	14	10,8 - 24,6	16,1

8.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Der in den vergangenen zwei Jahren festgestellte Zuwachs auf dem Grundstücksteilmarkt konnte im Berichtsjahr nicht fortgesetzt werden. Mit 73 % (44 Objekte) bleiben die Kauffallzahlen deutlich unter dem Vorjahresniveau. Folglich sind Flächen- und Geldumsatz um jeweils 32 % und 17 % rückläufig.

Tabelle 8-23 Umsatzentwicklung Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2006	53 ↑	31,7 ↑	43,9 ↑
2007	60 ↑	27,5 ↓	29,4 ↓
2008	44 ↓	18,7 ↓	24,5 ↓

Eine Auswertung der territorialen Verteilung zeigt, dass die Mehrzahl der Kaufverträ-

ge, 77 % (34 Verträge) im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen wurde. Für den Bereich des äußeren Entwicklungsraums sind 23 % (10 Verträge) registriert.

8.7.1. Preisniveau

Der Teilmarkt präsentiert sich mit einer großen Preisspanne von unter 0,05 bis über 3 Millionen € Kaufpreis für einzelne Objekte. Individuelle Nutzungen, Fragen zum Immobilienstandort und Ausstattungsgrad der Gebäude üben augenscheinlich einen deutlichen Einfluss auf den erzielbaren Kaufpreis aus. Der Markt zeigt sich hier deutlich von Einzelobjekten geprägt, welche durch ihre Individualität kaum eine Pauschalisierung des Teilmarktes sinnvoll erscheinen lassen. Acht Immobilien erzielten einen Kaufpreis über 1 Million € und sind ihrer territorialen Lage nach unter anderem Stadtorten in der Gemeinde Schönefeld, der Stadt Königs Wusterhausen und der Stadt Luckau zuzuordnen.

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

Tabelle 8-24 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

	Verkäufe 2008	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
engerer Verflechtungsraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	790.000	230.000	83.000	1.591.000
Kaufpreisspanne T€	46 - 3.150	55 - 435	46 - 120	85 - 3.150
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	3.500	1.000	4.100	4.900
Anzahl	23	5	2	10
äußerer Entwicklungsraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	354.000	-	50	697.000
Kaufpreisspanne T€	32 - 1.300	-	50	166 - 1.300
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	2.200	-	600	1.800
Anzahl	5	-	1	2

8.7.2. Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor (siehe auch 8.1.1.)

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
(Gebäudenutzung gemischt: Gewerbe, Wohnen, Büro): 80 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer (Büro- und Verwaltungsgebäude): 60 Jahre
- Verwaltungskosten (je Einheit): Entsprechend § 26 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (In der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November

2007 (BGBl. I S. 2614).

- Instandhaltungskosten: Entsprechend § 28 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz.
- Mietausfallwagnis: 4 %
- Alterswertminderung: Linear

Die angegebenen Kauffälle stammen ausnahmslos aus dem engeren Verflechtungsraum.

Tabelle 8-25 Liegenschaftszins Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Nutzung	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszins
Gewerbe, Wohnen, Büro	6	7,6 %
Büro- und Verwaltungsgebäude	1	6,6 %

Ertragsfaktoren sind Quotienten aus Kaufpreisen von Grundstücken und den diesen jeweils zuzuordnenden Jahresrein- oder -roherträgen.

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen der o. g. Verkaufsfälle können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren abgeleitet werden.

Tabelle 8-26 Roh- und Reinertragsfaktoren Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Ertragsfaktoren	Anzahl Kauffälle	Spanne	Durchschnittlicher Faktor
Rohertragsfaktoren Gewerbe, Wohnen, Büro	6	8,8 - 12,0	10,4
Reinertragsfaktoren Gewerbe, Wohnen, Büro	6	10,1 - 13,9	12,8
Rohertragsfaktoren Büro- und Verwaltungsgebäude	1		12,6
Reinertragsfaktoren Büro- und Verwaltungsgebäude	1		14,7

8.8. Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Landkreis Dahme-Spreewald sind im Verlauf der letzten Jahre einige Gewerbegebiete mit kundenorientierten und eher weniger auf industrielle Fertigung ausgerichteten Unternehmen entstanden. Die Nähe zu Berlin, die voranschreitende Standortentwicklung im Umfeld des Flughafens Schönefeld, die Entwicklung des Technologiestandortes Wildau sowie gefestigte Gewerbestrukturen in den Städten Golßen und Luckau im Süden des Landkreises bieten Perspektiven für Unternehmen und bilden Anreiz sich anzusiedeln.

Der Teilmarkt der bebauten Gewerbegrundstücke hat hinsichtlich der Kauffallzahlen sowie des Geld- und Flächenumsatzes im Berichtszeitraum Zuwächse erfahren. Die Veräußerung einzelner besonders wertintensiver Immobilien, unter anderem im Bereich der Beherbergung, sorgte für einen überdurchschnittlichen Anstieg des Geldvolumens um 210 % im Vergleich zu Vorjahreszeitraum.

Tabelle 8-27 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 ↗
2008	44 ↑	58,0 ↑	41,2 ↑

Die registrierten Kauffälle lassen eine Detailauswertung hinsichtlich signifikanter Abhängigkeiten zwischen Preisniveau und gewerblicher Ausrichtung nicht sinnvoll erscheinen. Eine Untersuchung zur regionalen Verteilung zeigt, dass 57 % der abgeschlossenen Verträge dem engeren Verflechtungsraum und 43 % dem äußeren Entwicklungsraum zuzuordnen sind.

Tabelle 8-28 Regionale Verteilung der Kauffälle

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
engerer Verflechtungsraum	25	17,1	38,0
äußerer Entwicklungsraum	19	40,9	3,2

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: 50 Jahre
- Verwaltungskosten (je Einheit): 240 €/Jahr
- Instandhaltungskosten:

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

- Mietausfallwagnis (Gewerbe): 4 %
- Bewirtschaftungskosten Garage/Stellplatz: Entsprechend der II. Berechnungsverordnung
- Alterswertminderung: Linear

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes waren unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2003 bis 2008 vier Verkaufsfälle im Landkreis Dahme-Spreewald auswertbar. Drei von den Werten stammen aus dem engeren Entwicklungsraum. Die auswertbaren Objekte waren ausnahmslos Verkaufshallen (Markthalle, Supermarkt, Verbrauchermarkt).

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze lagen für gewerblich genutzte Grundstücke

zwischen 5,7 und 15,1 %. Der Durchschnitt lag bei 8,7 %.

Tabelle 8-29 Liegenschaftszins gewerblich genutzte Grundstücke

Region	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszins
Landkreis Dahme-Spreewald Engerer Verflechtungsraum	4	8,7 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen der o. g. vier Verkaufsfälle können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für gewerblich genutzte Grundstücke abgeleitet werden.

Tabelle 8-30 Roh- und Reinertragsfaktoren gewerblich genutzte Grundstücke

Ertragsfaktoren	Anzahl Kauffälle	Spanne	Durchschnittlicher Faktor
Rohertragsfaktoren	4	6,0 - 14,2	11,1
Reinertragsfaktoren	4	6,5 - 16,6	12,7

8.9. Erholungsobjekte

Gute Erholungsmöglichkeiten bieten sich im Landkreis in ausgedehnten Waldgebieten und an zahlreichen Binnengewässern. 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 8-31 Umsatzentwicklung Erholungsobjekte

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2006	99 ↘	15,4 ⇨	3,6 ↓
2007	130 ↑	19,4 ↑	5,1 ↑
2008	131 ⇨	21,5 ↑	4,4 ↓

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

Tabelle 8-32 Engerer Verflechtungsraum

Jahr	Anzahl*	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	durchschnittlicher Kaufpreis €
2006	41 ↑	1.150 ↗	14 - 165	46.000 ↘
2007	39 ↘	1.120 ⇨	10 - 194	47.000 ⇨
2008	58 ↑	950 ↓	10 - 136	42.000 ↓

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

Tabelle 8-33

Äußerer Entwicklungsraum

Jahr	Anzahl*	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	durchschnittlicher Kaufpreis €
2006	35 ↑	920 ⇒	4 - 185	34.000 ↘
2007	28 ↓	810 ↓	5 - 160	34.700 ⇒
2008	33 ↑	850 ↗	5 - 110	34.000 ⇒

* In die Auswertung fließen 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. Der deutliche Anstieg des Flächenumsatzes im abgelaufenen Jahr resultiert aus Einzelverkäufen mit überdurchschnittlichem Flächenumsatz. Insbesondere militärische Konversionsflächen und Flächen mit Gebäuden und Anlagen für Sportstätten zeigen sich besonders flächenintensiv.

Tabelle 8-34

Umsatzentwicklung sonstige bebaut Objekte

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2006	20 ↓	33,8 ↑	38,3 ↑
2007	21 ↗	7,8 ↓	2,0 ↓
2008	27 ↑	203,4 ↑	3,2 ↑

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 29. Januar 2009 zum Stichtag 1. Januar 2009 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 2009 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 vielen Gebieten des äußeren Entwicklungsbereiches ist die Datenlage seit einigen Jahren nur spärlich und damit unzureichend für eine statistisch fundierte Ableitung der Bodenrichtwerte. Insbesondere dort muss der vorhandene Sachverstand und die regionalen Marktkenntnisse der Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte verstärkt eingesetzt werden, um in diesen kaufpreisarmen Lagen unter Anwendung geeigneter alternativer Verfahren vertrauenswürdige Ergebnisse bei der Ableitung der Bodenrichtwerte zu gewährleisten.

In Auswertung der im Jahr 2008 in die Automatisierte Kaufpreissammlung eingegangenen Kaufverträge konnten aktuell 358 Bodenrichtwerte ermittelt werden, wovon fünf erstmals bestimmt werden konnten.

Die 20 Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen (davon 19 unverändert, einer gestiegen) und für Erholungsnutzungen (17 Bodenrichtwerte, einer neu eingeführt) blieben stabil.

- 298 Bodenrichtwerte (83 %) unverändert
- 29 Bodenrichtwerte (8 %) gestiegen
- 31 Bodenrichtwerte (9 %) gesunken

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

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

Die meist unveränderte Höhe der Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke wurde überwiegend durch Kauffälle gestützt.

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

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

Die wertbeeinflussenden Merkmale ergeben sich aus:

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

Beispiele:

<u>50</u>	<u>Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</u>
W - 800m ²	Wohnbaufläche - Grundstücksfläche 800 m ²
	Bodenrichtwert
<u>85 *</u>	<u>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG</u>
WA - 400m ²	allgemeines Wohngebiet - Grundstücksfläche 400 m ²
<u>30</u>	<u>Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</u>
SOE - 800m ²	Sondergebiet Erhöhung - Grundstücksfläche 800 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 0,2 ha in freier Feldlage herangezogen. Daraus wurden 19 Bodenrichtwerte für Flächen in land- und forstwirtschaftlicher Nutzung ermittelt. Während das Wertniveau für Acker- und Grünlandflächen bis auf einen Richtwert stieg, zeigten sich die Werte für Forstflächen uneinheitlich. Von sechs Werten fielen

zwei ab, zwei Werte stiegen und zwei blieben stabil.

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 2009 dargestellt.

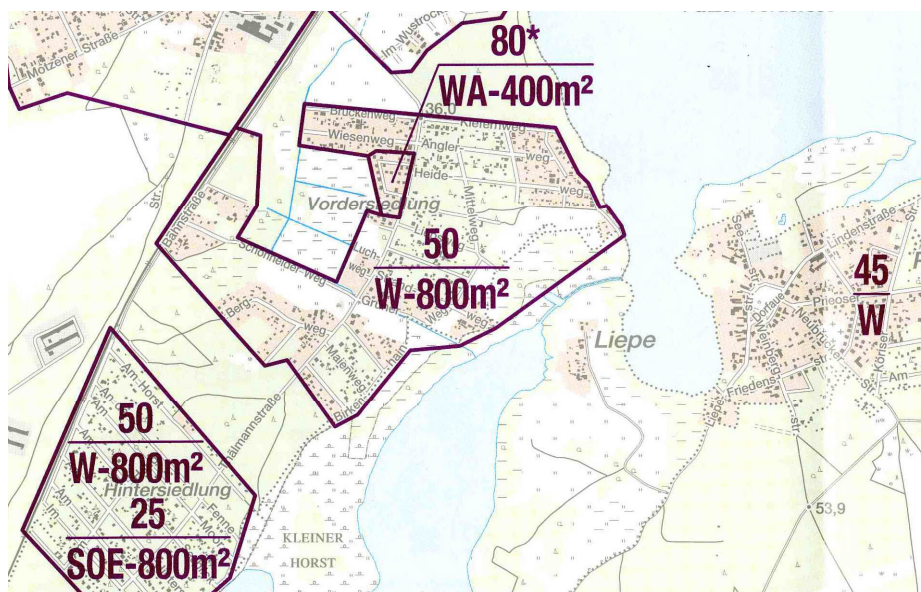
Die ermittelten Bodenrichtwerte für Wald bewegen sich auf einem niedrigen Niveau, wobei in der Regel keine preisliche Unterteilung zwischen Flächen mit und ohne Baumbestand (Bestockung) bei Verkäufen von selbständig nutzbaren Waldflächen möglich ist.

9.4. Übersichten über die Bodenrichtwerte

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Dahme-Spreewald (Stichtag 1. Januar 2009)

Grafik 9-1

Ausschnitt Nebenkarte Bestensee und Pätz



10. Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten

10.1. Nutzungsentgelte

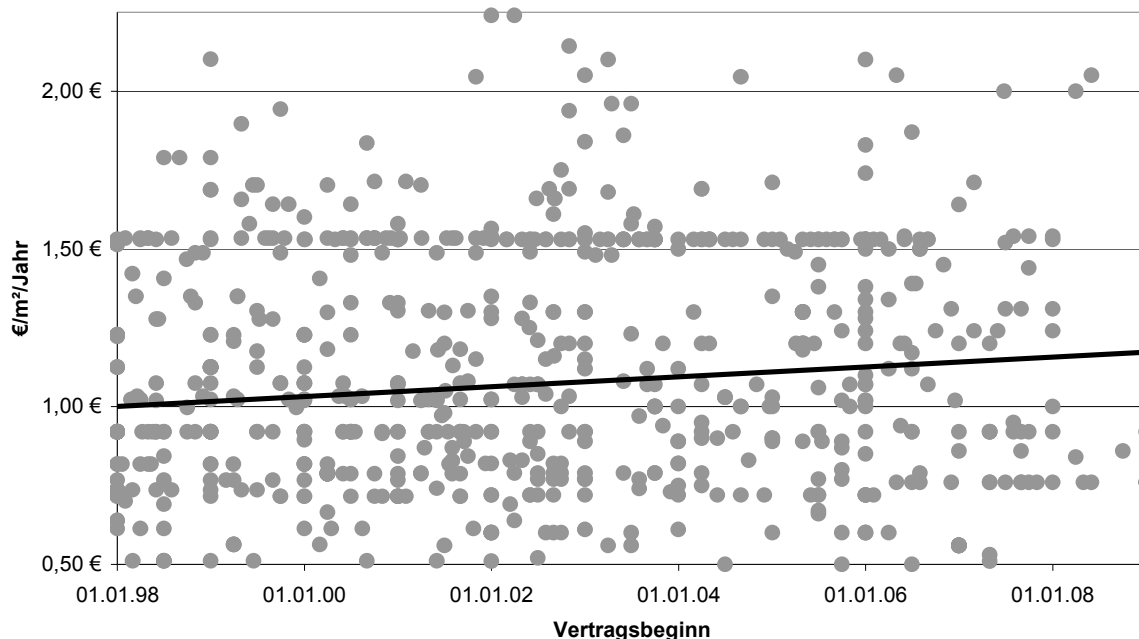
Der Gesetzgeber hat mit der Einführung der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vorausgesetzt, dass überall dort, wo Erholungsgrundstücke im Sinne der Verordnung vorhanden sind, auch frei vereinbarte Nutzungsentgelte ausgehandelt werden. Nach umfangreichen Recherchen bei Ämtern, Gemeinden und Privatpersonen 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. 1.350 anonymisierte Verträge aus dem gesamten Kreisgebiet vor. Die Spanne der darin vereinbarten Entgelte für Erholungsnutzung 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 1.080 verbleibenden Werten führt zu einem einfachen Mittel von 1,04 €/m²/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m². Betrachtet man dagegen nur den Zeitraum der letzten vier Jahre (199 Werte) so ergibt sich ein nahezu gleich bleibender Mittelwert von 1,03 €/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 nach § 558c BGB 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.

Die Mietspiegel für die Gemeinden Schulzendorf und Mittenwalde sind nicht mehr angepasst oder neu erstellt worden, dienen jedoch in der Praxis nicht selten der Orientierung.

Nachstehend werden ausgewählte Ergebnisse der uns von privaten und gewerblichen Vermietern zur Verfügung gestellten Wohnraummieten veröffentlicht. Es handelt sich hierbei um Mietinformationen der letzten vier Jahre, die lediglich der allgemeinen Orientierung dienen und nicht den Anspruch auf flächendeckende Vollständigkeit erheben.

Die Nettokaltmiete (auch Nettomiete) enthält keine Betriebskosten. Sie ist das Entgelt, das nur für die Nutzung der Mietsache zu entrichten ist.

Durch den Gutachterausschuss wurden bei der Abfrage zu den Mieten die nach genannten Parameter für eine möglichst einheitliche Auswertung vorgegeben:

Sanierungs- / Bauzustand

Kriterien: Heizung, Fenster, E-Anlage nach DIN, Fassade-Volldämmung, Dach, Fliesen im Nassbereich, Hausinstallation, Sanitärinstallation

- unsaniert - kein Kriterium erfüllt
- teilsaniert - ein bis vier Kriterien erfüllt
- saniert - mindestens fünf Kriterien erfüllt
- vollsaniert - alle Kriterien erfüllt - Neubaustandard

Ausstattung:

- einfach - WC + Bad/Dusche + Einzelöfen
- mittel - WC + Bad/Dusche + Sammelheizung
- gehoben - WC + Bad/Dusche + Sammelheizung + Zusatzausstattungen

Besonderheiten:

Seeblick, Bootsteg, Gartennutzung, zentrale Lage

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 sa- niert, 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
Golßen, Stadtlage	5,00 - 5,20	< 82	mittel	MFH, AB, voll sa- niert, Zentrum
	5,50	< 70	gehoben	MFH, NB, Fußbo- denheizung, Zent- rum
	4,60	< 70	mittel	PB, voll saniert
Golßen, dörfliche Lage	4,20 - 4,60	< 70	mittel	MFH, 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
Groß Köris OT Klein Köris	2,00 - 4,00	19 - 100	einfach - mittel	MFH, tlw. mit Gas- einzeltherme
Heidensee OT Friedersdorf	3,60 - 4,60	40 - 70	mittel	MFH, AB, teilsaniert, ab Bj. 1949 - 1989
Heidensee OT Gräbendorf	4,90 - 5,10	40 - 70	mittel	MFH, AB, teilsaniert, ab Bj. 1949 - 1989
Königs Wusterhausen	2,80	40 - 80	mittel	PB, unsaniert
	3,30 - 5,10	40 - 80	mittel	PB, teilsaniert
	6,00	40 - 80	mittel	PB, saniert
	4,80 - 6,50	> 85	gehoben	AB, saniert
	4,50 - 6,00	30 - 75	gehoben	MFH, AB, saniert
	6,00 - 6,60	40 - 80	gehoben	NB, Königspark
	6,00 - 7,15	82 - 89	gehoben	NB, Uferlage
	5,50	130	gehoben	NB, DHH
	6,00	120	mittel	Wohnpark, DH, NB, keine EBK, Garage,

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m²	Wohnfläche m²	Ausstattung	Bemerkung
Königs Wusterhausen Luckenwalder Straße	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
	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
	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 OT 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, bis Bj. 1989
	5,50 - 6,00	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, EFH, DHH, NB

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Luckau, Stadtlage	2,50	54 - 72	einfach	PB, unsaniert
	3,50 - 4,00	50 - 80	mittel	AB, teilsaniert, 1900 - 1987, zentrale Lage
	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
	5,70 - 7,50	59 - 92	gehoben	frei finanziert
Schönefeld OT 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, teilmodernisiert
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 - 5,40	35 - 81	k.A.	PB
Wildau, Jahnstraße	2,60 - 4,30	< 40	einfach - mittel	MFH, AB, sanierungsbedürftig
	2,60 - 4,10	54 - 88	einfach - mittel	MFH, AB, sanierungsbedürftig
Wildau, Schwartzkopff-Siedlung	4,20 - 7,10	30 - 160	k.A.	AB, saniert
Wildau, Stolze-Schrey- Straße, Stadtvillen	6,50 - 7,15	65 - 84	k.A.	NB 2002

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, WGH = Wohn- / Geschäftshaus, ZFH = Zweifamilienhaus

Eine leichte Marktkonsolidierung mit weitgehend stagnierenden Mieten und nur vereinzelten Erhöhungen ist zu verzeichnen.

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

Im Bereich Lübben wird 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.

Die Nettokaltmiete (auch Nettomiete) enthält keine Betriebskosten. Sie ist das Entgelt, das nur für die Nutzung der Mietsache zu entrichten ist. Die angegebenen Mieten enthalten keine Mehrwertsteuer.

Ladenflächen

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

Die Höhe der Nettokaltmiete hängt wesentlich vom Nutzwert des Ladengeschäftes ab, der sich aus den Lage-, Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen ergibt. Die alles dominierende Determinante des Nutzwertes von Einzelhandelsflächen ist die Lage und die daran geknüpfte Umsatzerwartung („Der Einzelhandel mietet Umsatz, nicht Quadratmeter“). Die höchsten Mieten werden in der Regel im Geschäftszentrum (1a-Lagen, zumeist Fußgängerzonen) erzielt, gefolgt von Lagen im weiteren Geschäftskern (1b-Lagen). Noch im Zentrum, jedoch in abseitiger Lage befinden sich Geschäftslagen mit geringem Passantenaufkommen (1c-Lagen). Ladenflächen im Nebenkern außerhalb des Hauptzentrums (2er-Lagen) sind in der Regel preisgünstiger, da hier die Passantenfrequenz deutlich geringer ist.

Ladenmieten in Lübben

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

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 Königs Wusterhausen

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

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

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

- 1a-Lage:	8,00 - 20,00 €/m ²
- 1b-Lage:	7,00 - 13,00 €/m ²
- 1c-Lage:	5,00 - 10,00 €/m ²
- Nebenzentren:	8,00 - 12,00 €/m ²

Ladenmieten in Wildau (Marktmieten/Nettokalt)

- 1a-Lage:	6,00 - 9,00 €/m ²
- 1b-Lage:	6,00 - 8,00 €/m ²
- 1c-Lage:	5,00 - 7,00 €/m ²

Ladenmieten in Zeuthen

- 1a-Lage:	6,50 - 8,50 €/m ²
------------	------------------------------

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.

Büroflächen und Praxisräume

Bei äußerst geringer Nachfrage liegen Büromieten im Lübbener Zentrum 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 Abhän-

gigkeit 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 2009 werden im Landkreis Dahme-Spreewald Pachten für Acker zwischen 3,00 bis 4,00 €/ha/Bodenpunkt/Jahr gezahlt.

Für Grünland wird im Durchschnitt 2,05 €/ha/Bodenpunkt/Jahr von den Pächtern vergütet.

Die dem Gutachterausschuss vorliegenden Pachtwerte der BVVG liegen in der Regel zwischen 40,00 und 150,00 €/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 selbständiges, 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

Ehrenamtliche Gutachter:

- Frau Ebert, Catherine Dipl.-Ing. Vermessung
- Herr Geißler, Dieter Ingenieur
- Herr Grünberg, Dietmar Makler
- Frau Lehmann-Menge, Eris Dipl.-Betriebswirtin,
- Herr Noack, Jürgen Dipl.-Ing. Bauwesen
- Herr Oschatz, Frank Dipl.-Agrar-Ing.-Ökonom
- Herr Pundrich, Helmut Dipl.-Ing. Bauwesen
- Frau Stary, Katrin Dipl.-Ing. Geodäsie, MRICS
- Herr Volkmann, Norbert Makler
- Herr Woelk, Roland Sparkassen-Betriebswirt
- Herr Zebitz, Bernd Dipl.-Ing. Bauwesen

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:

- Frau Brune, Anette Finanz-Ökonom
- Frau Reinsberg, Kornelia Finanz-Bearbeiter

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wirken Frau Brune und Frau Reinsberg 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 2008 mit der Erstellung von 64 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 33 Gutachten und überschlägige Wertermittlungen abschließend bearbeitet werden. Besondere Bodenrichtwerte wurden in vier Fällen erstellt. Der überwiegende Anteil der Gutachten wurde im Umfeld des Flughafenbaus erstellt und wurde zur Ermittlung von Entschädigungsansprüchen benötigt.

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. 5.000 Auskünfte in mündlicher oder schriftlicher Form. Schriftlich stellte die Geschäftsstelle 199 Auswertungen aus der Kaufpreissammlung und der Pachtpreissammlung sowie 189 Auskünfte zu Bo-

denrichtwerten zur Verfügung. Weiterhin wurden 169 Bodenrichtwertkarten und 171 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 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
Anmerkung:
Die letzte Änderung durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081) tritt erst am 1. Juli 2009 in Kraft (Erbschaftsteuerreformgesetz).
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 39 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S.202, 211)
Anmerkung:
Mit der letzten Änderung wurde § 20 Abs. 2 an die neue Kommunalverfassung des Landes Brandenburg angepasst (siehe Anlage).
- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG),
Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 1994 (BGBl. I S.3210, 3265), zuletzt geändert durch Artikel 61 des Gesetzes vom 17. Dezember 2007 (BGBl. I S.2586, 2727)
- Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)
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) 202760
Fax: (03546) 201264
gaa@dahme-spreewald.de

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

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im
Landkreis Havelland
Waldemardamm 3
14641 Nauen
Tel.: (03321) 4036181
Fax: (03321) 40336181
gaa@havelland.de

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im
Landkreis Märkisch-Oderland
Klosterstraße 14
15344 Strausberg
Tel.: (03341) 354908
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
gaa@lkspn.de

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im
Landkreis Teltow-Fläming
Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde
Tel.: (03371) 6084205
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) 5526299
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) 8844123
Fax: (03 31) 8844126
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
poststelle@amt-golssener-land.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

- Abbauand 51
 Ackerland 39, 40, 41, 42, 44, 52, 75, 76, 84
 Amtsgericht 18
 Arrondierungsflächen 30, 35
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 51
 Äußerer Entwicklungsraum 9, 10, 16, 17, 24, 26,
 27, 28, 34, 47, 56, 57, 59, 64, 65, 67, 69, 71, 72,
 73, 77
 Autobahnflächen 49
 Bauerwartungsland 20, 32, 33
 Baugeschehen 11
 Baugrundstücke 6, 22, 24, 26, 30
 baureifes Land 20, 22, 31
 begünstigtes Agrarland 39, 47, 48, 49, 50, 76
 Bevölkerung 8, 9
 Bodenpreisindexreihe 6, 26, 27
 Bodenrichtwertkarte 7, 73, 74, 76
 Brachland 39, 47, 51
 Bundesstraßen 49
 Büroflächen 82, 83, 84
 Bürohäuser 68, 69, 70
 Campingplätze 37
 Doppelhaushälften 11, 61, 62, 63, 64
 Einfamilienhäuser 55, 56, 61
 Einwohner 8, 9, 10
 Engerer Verflechtungsraum 6, 8, 9, 10, 12, 17, 21,
 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 34, 46, 47, 55, 56,
 57, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72,
 75, 77, 83, 84
 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz
 14, 39, 41
 Erbbaurecht 37, 86
 Erholungsflächen 36, 37
 Erholungsobjekte 72
 Festwiesen 52
 Flächen für Naturschutz und Ökologie 39, 51
 Flächenerwerbsverordnung 14, 39
 Flughafen 6, 12, 21, 48
 Forst 51, 52, 76
 Friedhofsgrünflächen 52
 Garagengebäude 73
 Gartenflächen 22, 36, 39, 47
 Gebäude für Freizeitwecke 73
 Gebäude für soziale Zwecke 73
 Gemeindestraßen 49, 50
 Geschäftshäuser 68, 69, 70
 Geschosswohnungsbau 30, 31
 Gewerbeobjekte 55, 70, 71
 Golfplatz 52
 Grabenflächen 52
 Grünflächen öffentliche 39, 52
 Grünflächen private 47
 Grünland 39, 40, 41, 47, 51, 52, 75, 76, 84
 Hinterland 36
 Industrieobjekte 70, 71
 Kies- und Sandgewinnungsflächen 51
 Kreisgebietsreform 8
 Kreisstraßen 49, 50
 Ladenflächen 82, 83
 Lagerplätze 53
 Landesstraßen 49
 landwirtschaftliche Betriebsgebäude 45
 Landwirtschaftsanpassungsgesetz 14, 39
 Liegenschaftszinssätze 54, 55, 61, 67, 68, 69, 70,
 71, 72
 Marktanpassungsfaktoren 59, 60, 64
 Mehrfamilienhäuser 31, 55, 67, 68
 Mieten 61, 68, 70, 72, 76, 78, 79, 82, 83, 84
 Motorsportanlagen 52
 Nutzungsentgelte 76
 Nutzungsentgeltverordnung 76, 86, 87
 Ödland 39, 47
 Pachten 76, 84
 Parkflächen 52, 84
 PKW-Stellplatzmieten 84
 Praxisräume 83
 Privatwege 50
 Regenerative Energien 34
 Reihenhäuser 11, 62, 63, 64, 66
 Reitsport 52
 Rohbauand 20, 32, 33
 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 14, 87
 Sanierungsgebiet 13, 74
 Seen 36, 53
 Sportflächen 39, 52
 Sportplatzflächen 52
 Straßenflächen 49, 50
 Teiche 53
 Teileigentum 66
 Tourismus 12
 Trafostationen 35
 Ufergrundstücke 30, 36
 Uferlage 28, 30, 56, 77, 79, 80, 82
 Umrechnungskoeffizienten 28, 29, 42
 unbebaute Bauflächen 22
 unbebaute Baugrundstücke 21
 Unland 39, 47
 Ver- und Entsorgung 35, 73
 Verkehrsflächen 49, 50
 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 49
 Verwaltungshäuser 68, 69, 70
 Wald 46, 51, 52, 75, 76
 Wasserflächen 30, 39, 52
 Windkraftanlagen 34
 Wochenendhausgrundstücke 37
 Wohnbaugrundstücke 22, 23, 24, 26
 Wohnflächenpreise 58, 59, 63, 64, 65
 Wohnungseigentum 19, 64, 65, 66
 Zwangsversteigerungen 18, 19, 20, 64
 Zweifamilienhäuser 56, 57, 58, 60, 61