

# **Grundstücksmarktbericht 2009**

## **Landkreis Dahme-Spreewald**



## Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Dahme-Spreewald  
Reutergasse 12  
15907 Lübben (Spreewald)

Telefon: 0 35 46 / 20 27-46, -58, -59, -90  
0 33 75 / 26 27-46, -58, -59, -90  
Telefax: 0 35 46 / 20 12 64  
E-Mail: [gaa@dahme-spreewald.de](mailto:gaa@dahme-spreewald.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de/LDS/](http://www.gutachterausschuesse-bb.de/LDS/)

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

Gebühr: 22,50 €

Titelfoto: Gläserne Molkerei in Münchehofe,  
„Gurkenflieger“ bei der Ernte - Foto: Amt Golßener Land,  
weidende Kühe - Foto: Frank Oschatz

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Impressum .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>8</b>
3.1.    Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	8
3.2.    Wirtschaftliche Entwicklung .....	12
3.3.    Städtebauliche Sanierung.....	14
3.4.    Stadtumbau .....	14
<b>4. Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>15</b>
4.1.    Vertragsvorgänge .....	16
4.2.    Geldumsatz .....	16
4.3.    Flächenumsatz .....	17
4.4.    Regionale Umsatzverteilung.....	18
4.5.    Zwangsversteigerungen .....	19
4.6.    Investive Umsätze (Paketverkäufe) .....	21
<b>5. Bauland.....</b>	<b>21</b>
5.1.    Allgemeines .....	21
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 .....	31
5.4.    Gewerbliche Bauflächen.....	32
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.    Bestandsschutz .....	37
5.6.5.    Erholungsflächen.....	37
5.6.6.    Campingplätze.....	38
5.7.    Erbbaurechte .....	38
5.7.1.    Wohnbauflächen.....	38
5.7.2.    Sondergebiete Erholung .....	39
5.7.3.    Gewerbeflächen.....	39
<b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>39</b>
6.1.    Allgemeines .....	39
6.2.    Landwirtschaftliche Flächen .....	41

6.2.1.	Preisniveau .....	41
6.2.2.	Preisentwicklung .....	41
6.2.3.	Umrechnungskoeffizienten .....	42
6.2.4	Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke .....	44
6.3.	Forstwirtschaftliche Flächen .....	45
6.3.1.	Preisniveau .....	45
6.3.2.	Preisentwicklung .....	45
6.4.	Unland, Ödland und Brachland .....	46
6.5.	Gartenland .....	46
6.6.	Begünstigtes Agrarland .....	47
<b>7.</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>47</b>
7.1.	Infrastrukturmaßnahmen .....	47
7.1.1.	Flughafen .....	47
7.1.2.	Straßenflächen .....	48
7.1.3.	Privatwege .....	49
7.2.	Naturschutz und Ökologie .....	49
7.3.	Abbauland .....	50
7.4.	Sportflächen .....	51
7.5.	Öffentliche Grünflächen .....	51
7.6.	Wasserflächen .....	51
7.7.	Lagerplätze .....	52
<b>8.</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>52</b>
8.1.	Allgemeines .....	52
8.1.1.	Übersichten Liegenschaftszinsen, Rein- und Rohertragsfaktoren .....	53
8.2.	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	55
8.2.1.	Preisniveau .....	55
8.2.2.	Preisentwicklung .....	58
8.2.3.	Marktanpassungsfaktoren .....	58
8.2.4.	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor (siehe auch 8.1.1.) ...	61
8.3.	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	62
8.3.1.	Preisniveau .....	63
8.3.2.	Preisentwicklung .....	63
8.3.3.	Marktanpassungsfaktoren .....	65
8.4.	Wohnungseigentum .....	66
8.4.1.	Preisniveau .....	67
8.4.2.	Preisentwicklung .....	67
8.5.	Teileigentum .....	68
8.6.	Mehrfamilienhäuser .....	68
8.6.1.	Preisniveau .....	69
8.6.2.	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor (siehe auch 8.1.1.) ...	69
8.7.	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....	70
8.7.1.	Preisniveau .....	70
8.7.2.	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor (siehe auch 8.1.1.) ...	71
8.8.	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	73
8.8.1.	Liegenschaftszinssatz .....	74
8.9.	Erholungsobjekte .....	75
8.10.	Sonstige bebaute Objekte .....	76

<b>9. Bodenrichtwerte .....</b>	<b>76</b>
9.1. Gesetzlicher Auftrag .....	76
9.2. Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele).....	77
9.3. Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft .....	78
9.4. Übersichten über die Bodenrichtwerte.....	79
<b>10. Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten .....</b>	<b>79</b>
10.1. Nutzungsentgelte.....	79
10.2. Mieten.....	80
10.2.1. Wohnen .....	80
10.2.2. Gewerbe .....	86
10.3. Landwirtschaftliche Pachten .....	89
<b>11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>89</b>
11.1. Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald .....	89
11.2. Oberer Gutachterausschuss.....	91
11.3. Rechtsgrundlagen.....	92
<b>Anhang .....</b>	<b>93</b>
Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg .....	93
Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte .....	95
Übersichtskarte der Ämter, Gemeinden und Städte .....	97
Stichwortverzeichnis .....	98

## **1. Der Grundstücksmarkt in Kürze**

- ▶ Unbebaute und bebaute Wohnimmobilien zur Eigennutzung ungebrochen gefragt
- ▶ Wohnbaulandpreise weitgehend stabil
- ▶ Massiver Einbruch bei renditeorientierten Immobilien

### Unbebaute Grundstücke

- ▶ Steigerung bei den Verkaufszahlen baureifer individueller Wohnbaugrundstücke
- ▶ Schwacher Umsatz von Gewerbeflächen
- ▶ Rückgang bei den Erwerbsfällen für Rohbau- und Bauerwartungsland

### Bebaute Grundstücke

- ▶ Stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern; Wohnflächenpreise stabil bis steigend
- ▶ Reihenhausmarkt stagniert auf niedrigem Umsatzniveau. Wohnflächenpreise stabil
- ▶ Beträchtliche Schwankungen beim Wohnungseigentum, Geldumsatz zieht wieder an
- ▶ Umsatzentwicklung bei Mehrfamilienhäusern rückläufig
- ▶ Geldumsatz für Gewerbe- und Industrieobjekte bricht ein
- ▶ Büro- und Verwaltungsgebäude mit nahezu unveränderten Umsatzzahlen
- ▶ Renditeorientierte Großinvestitionen rückläufig

### Landwirtschaftliche Flächen

- ▶ Weiter deutliches Steigen der Ackerlandpreise
- ▶ Grünland- und Forstpreise steigen moderat

## **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 2009, 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

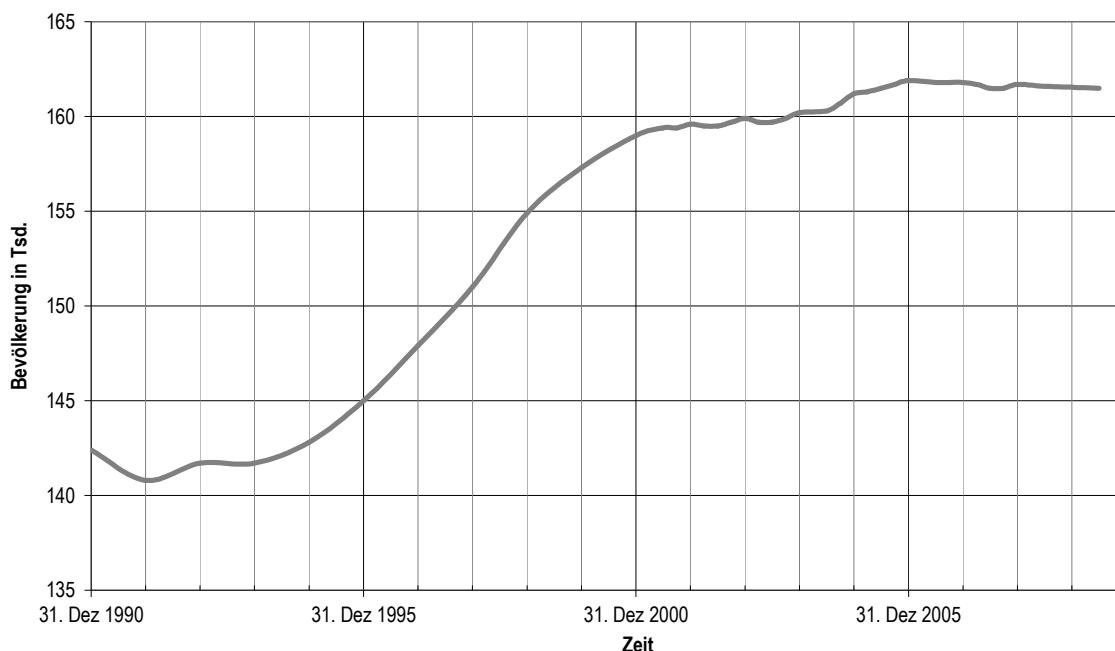
Der Landkreis Dahme-Spreewald besteht seit dem 6. Dezember 1993 infolge der Kreisgebietsreform im Land Brandenburg. Er setzt sich im Wesentlichen aus den vormaligen Altkreisen Königs Wusterhausen, Luckau und Lübben zusammen.

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

Per 31. August 2009 leben im Landkreis Dahme-Spreewald 161.842 Einwohner, das entspricht 72 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 213 Einwohnern pro Quadratkilometer annähernd der Bundesdurchschnitt erreicht, entsprechend gering ist demgegenüber die Bevölkerungsdichte in den weiter entfernt gelegenen Regionen.

Der seit längerem prognostizierte demographische Wandel ist spürbar, wobei insbesondere junge Arbeitssuchende die berlinfernen und schon jetzt extrem dünn besiedelten Randregionen Brandenburgs verlassen und den Arbeitsplatzangeboten folgen. Viele fokussieren daher unter anderem auf die räumlich begrenzten Wachstumsgebiete im engeren Verflechtungsraum rund um Berlin. Der Zuzug in die Randgebiete um Berlin kann die Bevölkerungsverluste in den strukturschwächeren Gebieten noch ausgleichen.

Grafik 3-1 Bevölkerungsentwicklung LDS



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



Tabelle 3-1

## Einwohnerverteilung

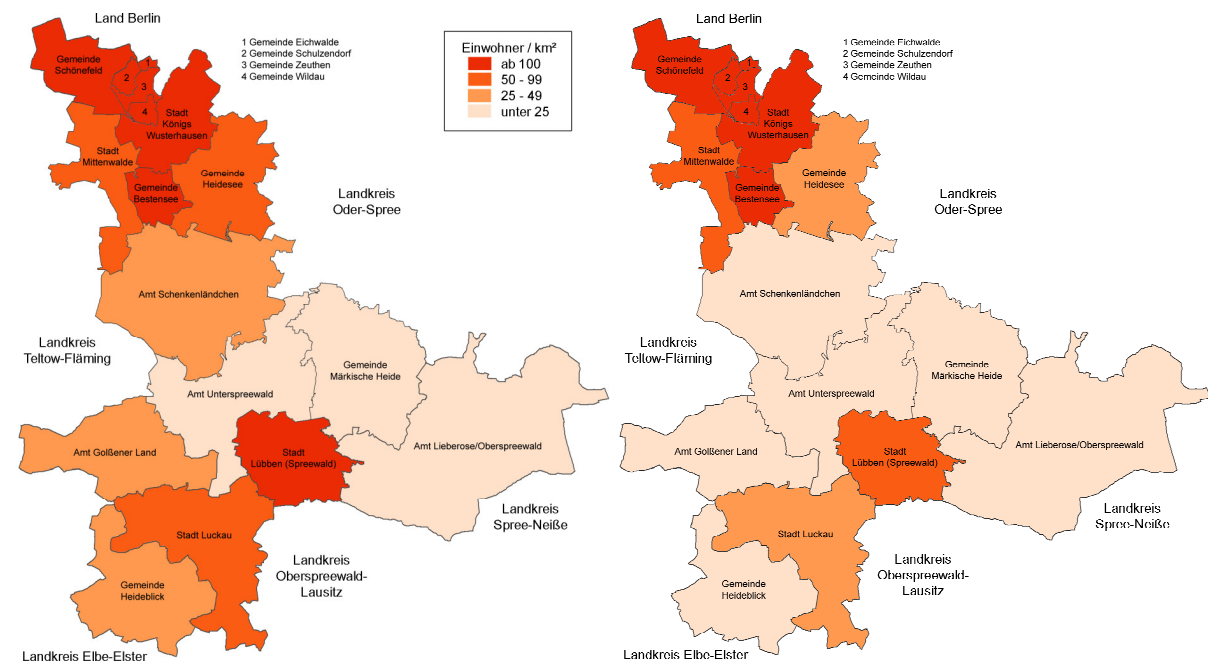
Amt, Gemeinde, Stadt	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner		Einwohner/km <sup>2</sup>
<b>Engerer Verflechtungsraum</b>				
Bestensee	37,8	6.514	↘	172
Eichwalde	2,8	6.114	⇒	2.184
Heidensee	134,8	7.083	⇒	52
Königs Wusterhausen	95,8	33.599	⇒	351
Mittenwalde	98,5	8.599	⇒	87
Schönefeld	81,6	12.937	↗	158
Schulzendorf	9,1	7.612	⇒	836
Wildau	9,1	9.911	⇒	1.089
Zeuthen	12,7	10.272	⇒	809
<b>Äußerer Entwicklungsraum</b>				
Golßener Land	166,2	4.617	↘	28
Heideblick	165,3	4.023	↘	24
Lieberose/Oberspreewald	410,9	7.891	↘	19
Lübben	119,9	14.813	↑	124
Luckau	206,4	10.621	↗	51
Märkische Heide	210,1	4.012	↓	19
Schenkenländchen	287,4	8.328	⇒	29
Unterspreewald	212,9	4.896	↘	23

Angaben der Ämter, Städte und Gemeinden

Trend zum Vorjahr: ↑ 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 2009 Bevölkerungsprognose für 2030



Erstellt auf der Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg

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 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trat am 15. Mai 2009 in Kraft. Das Zentrale-Orte-System im Gesamttraum Berlin-Brandenburg besteht aus den Elementen Metropole, Oberzentrum, Mittelzentrum und Mittelzentrum in Funktionsteilung. Auf die Festlegung von Zentren der Nahbereichsebene wurde verzichtet, da im Zuge der Gemeindegebietsreform leistungsfähige Gemeinden und Ämter entstanden sind, in denen die Grundversorgung der Bevölkerung abgesichert wird. Der LEP B-B regelt das Zentrale-Orte-System abschließend und ersetzt die Festlegung von zentralen Orten in den Regionalplänen.

Die im nicht mehr gültigen Landesentwicklungsplan des Landes Brandenburg (LEP I) ausgewiesenen Teilräume engerer Verflechtungsraum und äußerer Entwicklungsraum werden im LEP B-B nicht mehr ausdrücklich benannt. Zur besseren Kennzeichnung der räumlichen Märkte wird in diesem Marktbericht an den Bezeichnungen fest gehalten.

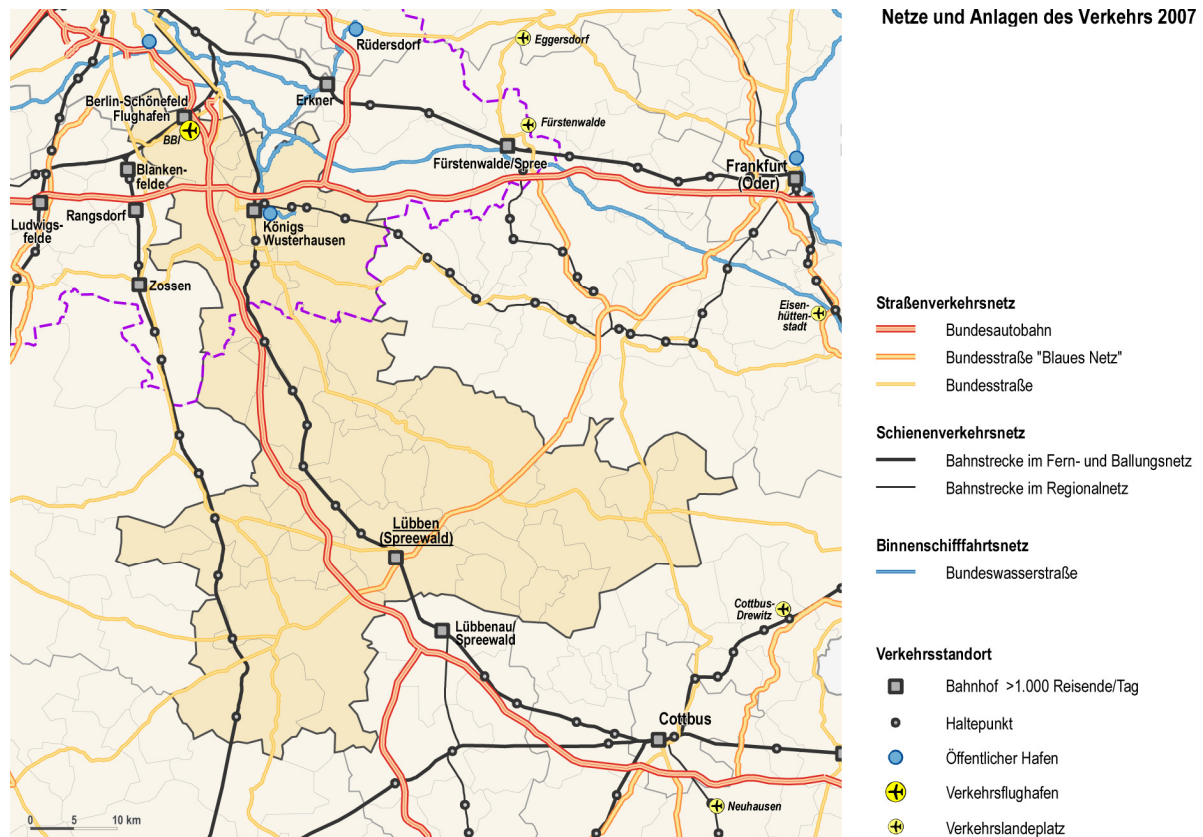
Dem engeren Verflechtungsraum gehören die Stadt Königs Wusterhausen, die Stadt Mittenwalde und die amtsfreien Gemeinden Bestensee, Eichwalde, Heidesee, Schönefeld, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen an.

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

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.

Grafik 3-3 Netze und Anlagen des Verkehrs



Quelle: Kreisprofil Dahme-Spreewald 2009, Netze und Anlagen des Verkehrs 2007, herausgegeben vom Landesamt für Bauen und Verkehr

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 2008 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.

### 3.2. Wirtschaftliche Entwicklung

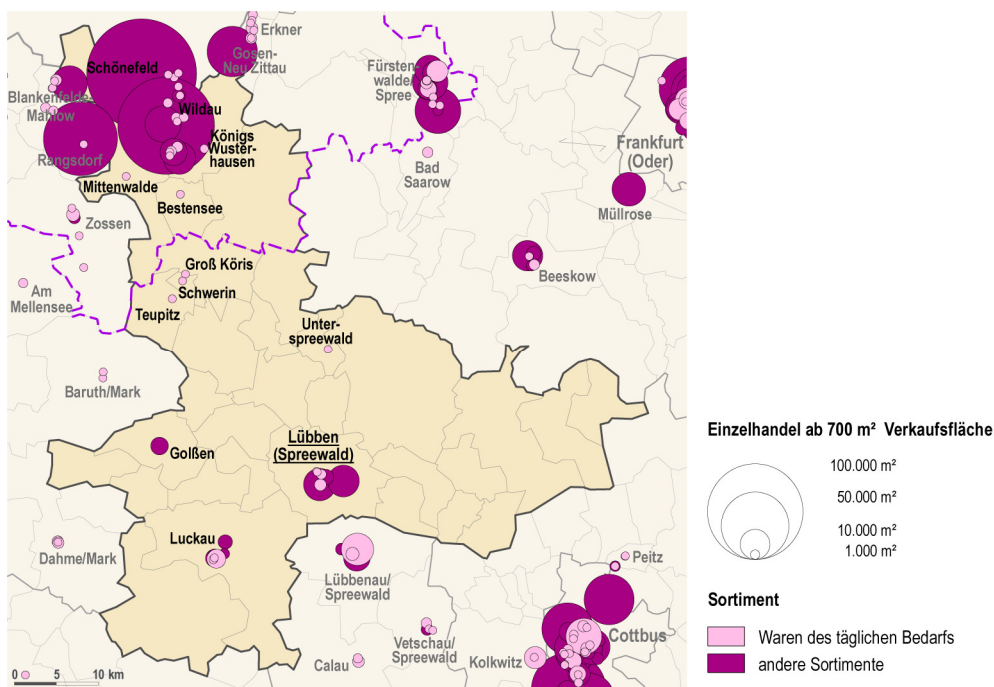
Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresbeginn 2010 im Landkreis Dahme-Spreewald bei 9,9 % und damit über dem Vorjahreswert. Im Land Brandenburg betrug die Arbeitslosenquote zum selben Zeitpunkt bei geringen Rückgängen 12,8 % (Bundesrepublik Deutschland: 8,5 %).

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 Verkehrsverbindungen, wirtschaftliches Potenzial angesiedelt. Hier konzentrieren sich Gewerbegebiete insbesondere mit Handels- und Dienstleistungsangeboten, deren Einzugsgebiet über den Bereich des Landkreises Dahme-Spreewald hinausgeht.

Grafik 3-4

#### Einzelhandel



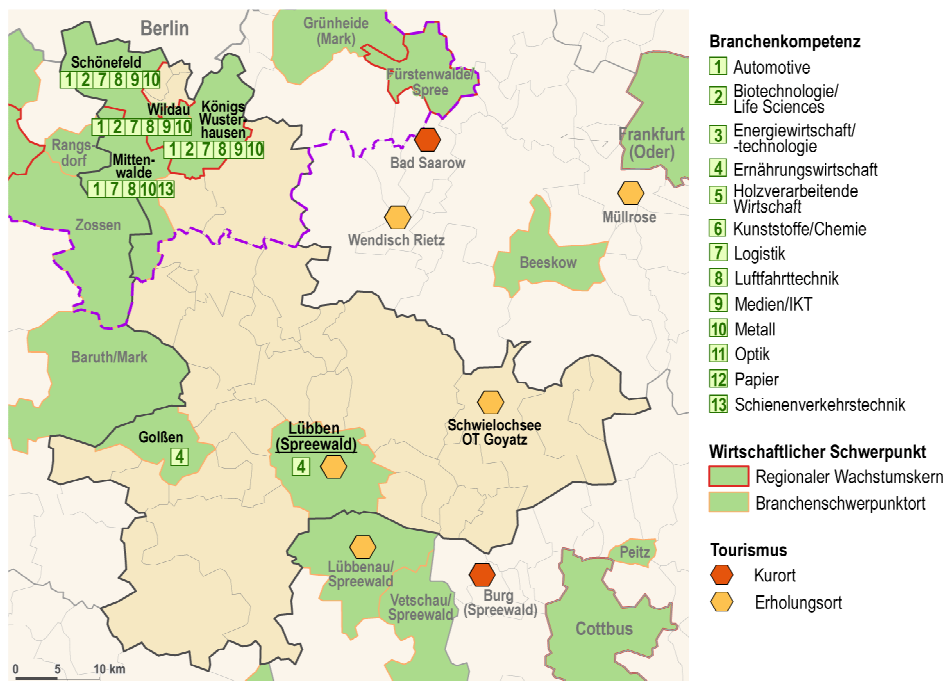
Quelle: Kreisprofil Dahme-Spreewald 2009, Standorte des großflächigen Einzelhandels im Jahr 2006, herausgegeben vom Landesamt für Bauen und Verkehr

Die 1991 gegründete Technische Hochschule Wildau (FH) hat sich zu einem über die Grenzen des Landes Brandenburg hinaus bekannten Wissenschaftsstandort entwickelt. Die TH Wildau bietet ingenieur-, wirtschafts- und verwaltungswissenschaftliche Studiengänge an. Fast alle Studiengänge wurden vom Diplom- auf das Bachelor- und Masterstudium umgestellt. Es studieren rd. 4.000 Studenten in 23 Direkt- und sechs Fernstudiengängen. 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.

Grafik 3-5 Branchenschwerpunkte und Tourismus



Quelle: Kreisprofil Dahme-Spreewald 2009, Branchenschwerpunkt und Tourismus 2009, herausgegeben vom Landesamt für Bauen und Verkehr

Die landschaftlich reizvollen Südregionen des Landkreises werden wirtschaftlich durch Landwirtschaft und Tourismus geprägt. Des Weiteren sind industrielle Zweige vorhanden, die sich in der Weiterverarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten spezialisiert haben. Es werden z. B. Fleisch- und Wurstwaren sowie Obst-, Gemüse- und Sauerkonserven produziert. Auch ist eine Stärkefabrik vorhanden welche die Nahrungsmittel-, Papier-, Textil- und Klebstoffindustrie mit Stärke beliefert.

Das Baugeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald ist im Berichtsjahr 2009 von den Umsätzen einzelner Großprojekte geprägt. Bei rückläufiger Anzahl genehmigter Bauvorhaben beläuft sich das Volumen der veranschlagten Kosten auf nunmehr 334 Millionen €. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen 361 (Vorjahr: 563) auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, u. ä.).

Tabelle 3-2 Baugeschehen

	2005	2006	2007	2008	2009
Baugenehmigungen	2.173	2.112	1.949	2.291	1.845
davon Bauanzeigen	37	31	36	39	35
davon Vorbescheide zu Bauvoranfragen	212	162	124	103	85
veranschlagte Kosten Mio. €	107	101	419	208	334

### 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	●	-
Stadt Lübben	Altstadt	förmliches	×	×
Stadt Luckau	Altstadt Luckau	vereinfachtes	-	-
Stadt Mittenwalde	Stadtkern	förmliches	A	A
Amt Schenkenländchen	Stadtkern Teupitz	förmliches	-	-
Gemeinde Wildau	Schwartzkopff-Siedlung	förmliches	-	-

„×“ = ermittelt, „-“ = nicht ermittelt, „●“ = private Gutachten, „A“ = Antrag liegt vor

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.

Die Stadt Mittenwalde hat für das Sanierungsgebiet Stadtkern den Antrag an den Gutachterausschuss des Landkreises Dahme-Spreewald gestellt, die Sanierungsanfangs- und Endwerte als besondere Bodenrichtwerte zu bestimmen. Die Werte werden im Laufe des Jahres 2010 vorliegen.

Laut Auskunft des Amtes Schenkenländchen (Sanierungsgebiet Stadtkern Teupitz) und der Gemeinde Wildau (Sanierungsgebiet Schwartzkopff-Siedlung) werden zur Zeit die Anfangs- und Endwerte durch private Gutachten bestimmt.

### 3.4. Stadtumbau

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

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

## 4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage des Grundstücksmarktberichtes stellen alle bis 15. Februar 2010 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2009 dar. Nach dem Stichtag eingehende Verträge werden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung im jeweils zugehörigen Vertragsjahr, stehen aber für die vorliegende Analyse nicht zur Verfügung.

Dem Gutachterausschuss sind 2.751 Kaufverträge zugegangen. 134 Kauffälle wurden aufgrund besonderer Verhältnisse nur als Geschäftsvorgang registriert und keiner weiteren Auswertung zugeführt, da mit diesen Verträgen kein Geldumsatz verbunden war. Damit gelangten 2.617 Kauffälle zur Auswertung. Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 6 Wertermittlungsverordnung (WertV) wurden 354 Verträge (14 %) von der Auswertung der 2.617 in der AKS eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Dazu gehören 33 Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) und dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG).

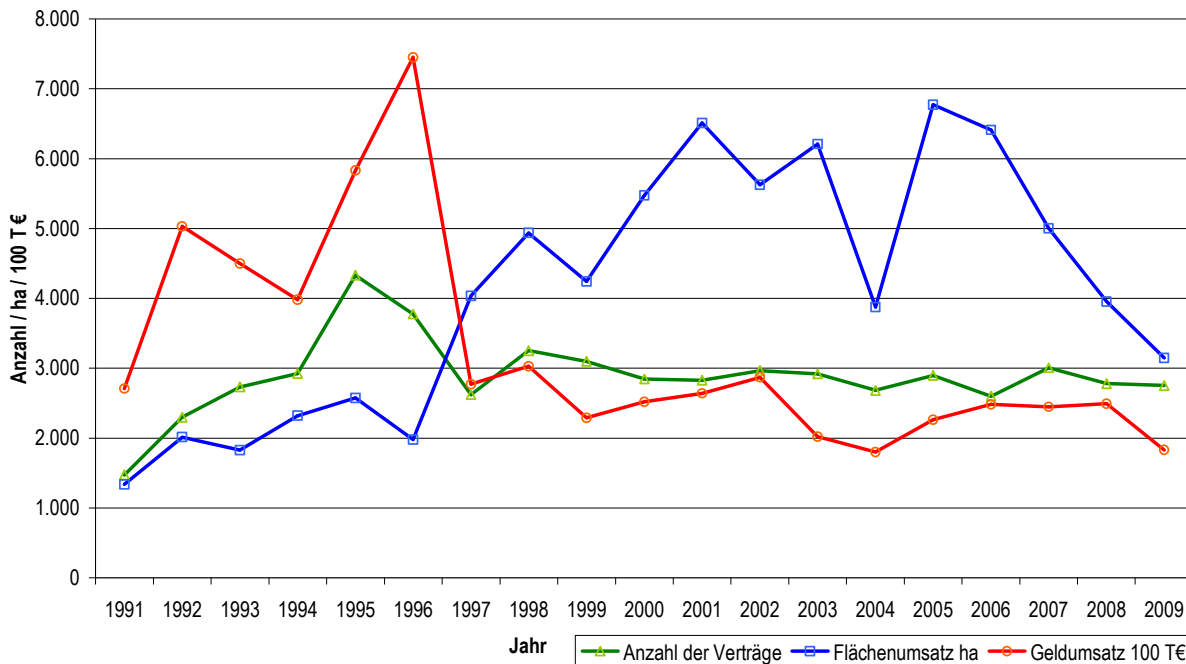
Tabelle 4-1

Gesamtmarkt

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
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 ⇒
2009	2.751 ⇒	3.205 ↓	183 ↓

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

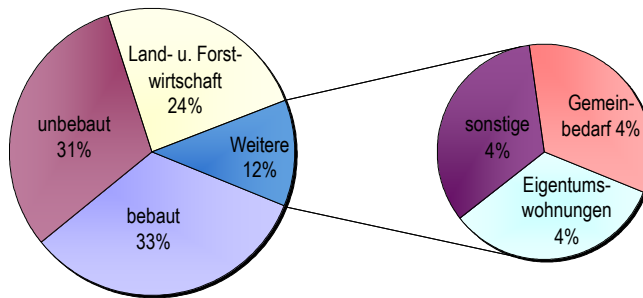
Grafik 4-1 Marktgeschehen



### 4.1. Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 2.617 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen.

Grafik 4-2 Anteil der Teilmärkte



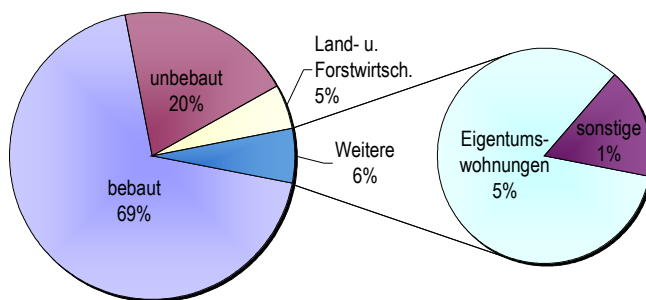
### 4.2. Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt 183 Millionen € und sank gegenüber dem Vorjahr um rd. 68 Millionen €. Am gesamten Geldumsatz ist allein der engere Verflechtungsraum mit 138 Millionen € (76 %) (2008: 83 %) beteiligt.



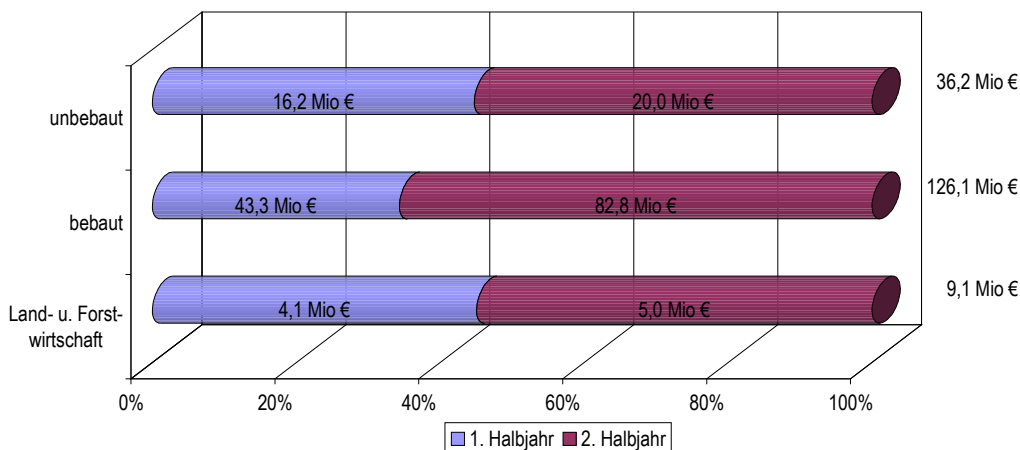
Grafik 4-3

Geldumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-4

Halbjahresumsätze Geld in ausgewählten Teilmärkten

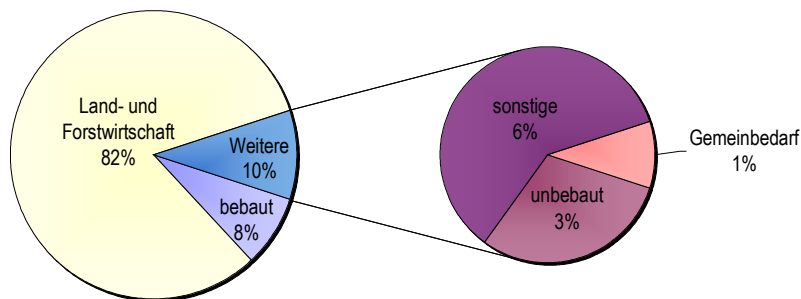


### 4.3. Flächenumsatz

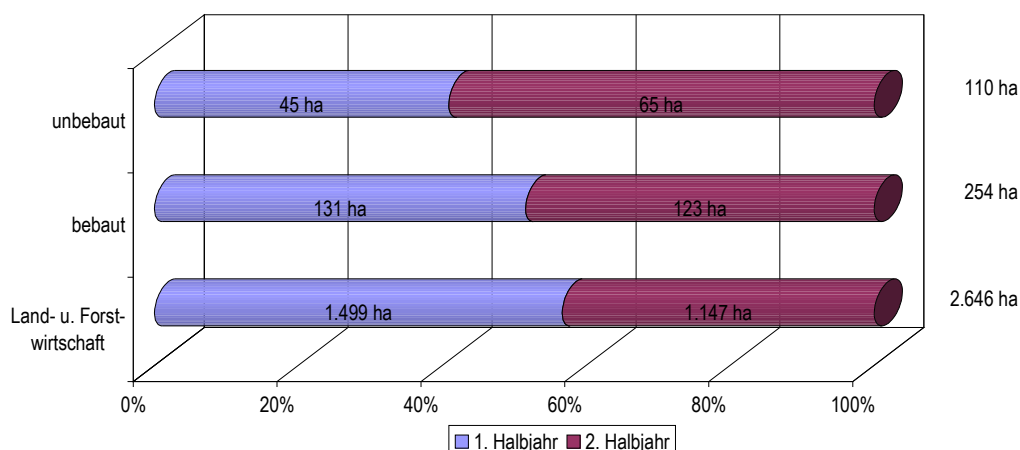
Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 3.927 ha auf 3.205 ha gefallen und basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die einen Anteil von 83 % des Gesamtflächenumsatzes ausmachen. 82 % des Gesamtflächenumsatzes sind im äußeren Entwicklungsraum zu verzeichnen.

Grafik 4-5

Flächenumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-6 Halbjahresumsätze Fläche in ausgewählten Teilmärkten



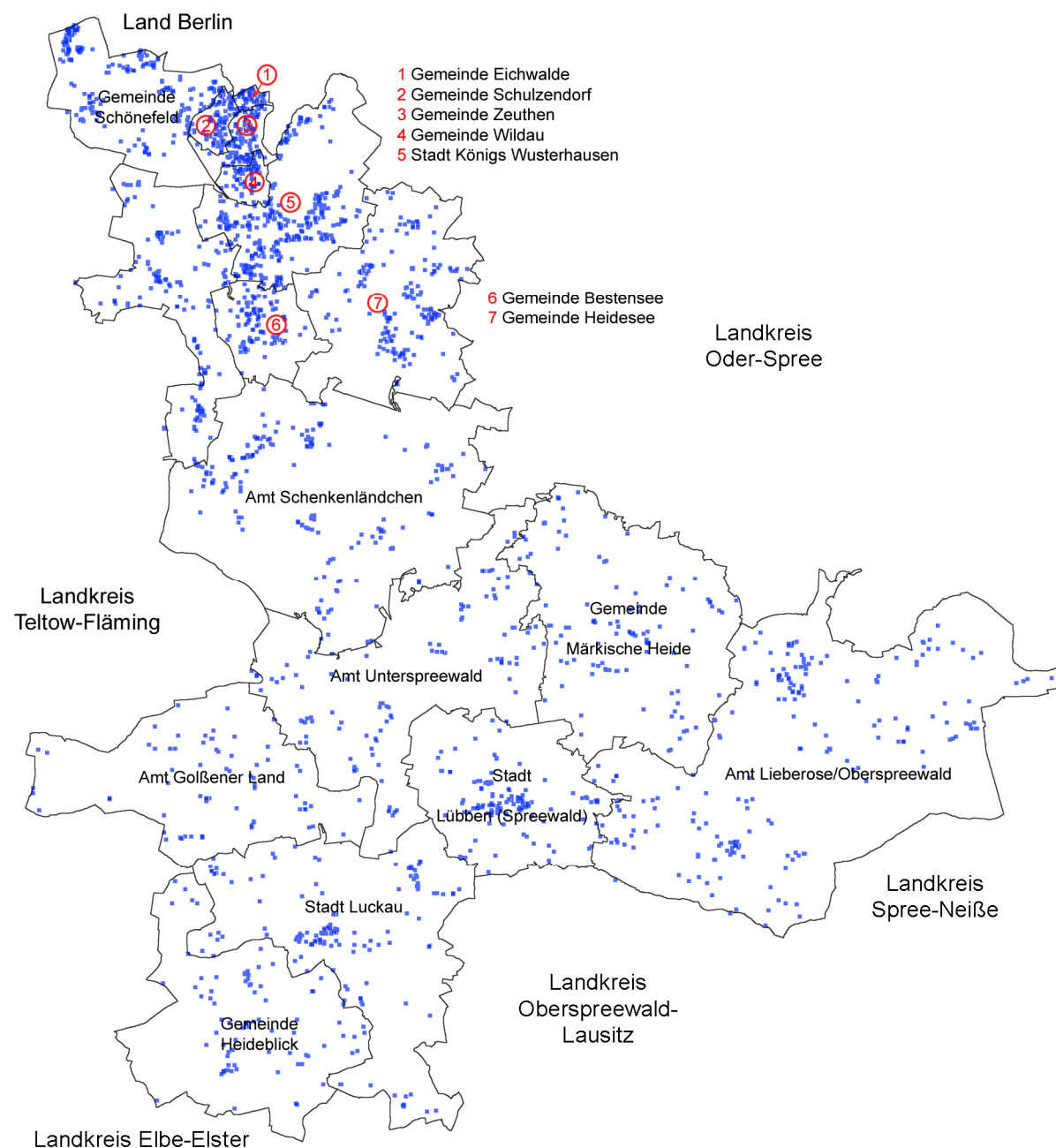
#### 4.4. Regionale Umsatzverteilung

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. €
<b>engerer Verflechtungsraum</b>			
Bestensee	113 ↘	49 ↓	5 ↓
Eichwalde	71 ↑	8 ↑	8 ↑
Heidensee	225 ↑	187 ↓	9 ⇔
Königs Wusterhausen	413 ↓	151 ↘	33 ↓
Mittenwalde	185 ⇔	170 ↓	7 ↓
Schönefeld	263 ↑	127 ↓	36 ↓
Schulzendorf	117 ↑	43 ↑	22 ↑
Wildau	86 ⇔	20 ↑	12 ⇔
Zeuthen	129 ↓	36 ↑	13 ↓
<b>äußerer Entwicklungsraum</b>			
Golßener Land	83 ↓	200 ↓	1 ↓
Heideblick	84 ↘	139 ↓	1 ⇔
Lieberose/Oberspreewald	230 ↑	675 ↑	5 ↑
Lübben (Spreewald)	149 ↘	83 ↓	8 ↑
Luckau	156 ↓	325 ↓	5 ↓
Märkische Heide	122 ↗	346 ↑	3 ↑
Schenkenländchen	209 ↑	350 ⇔	11 ↑
Unterspreewald	116 ⇔	296 ↑	4 ↑
Summe	2.751 ⇔	3.205 ↓	183 ↓

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



#### 4.5. Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum wurden 92 abgeschlossene Verfahren für das Kreisgebiet registriert. Das entspricht dem Vorjahresniveau. Der Flächenumsatz im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren beträgt 2009 51,3 ha. Er liegt mit einem Zuwachs von 18 % über dem Vorjahresniveau (43,5 ha). Das umgesetzte Geldvolumen von 7,6 Millionen € ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (8,3 Millionen €) um rund 8 % gesunken. Grundlage der Auswertung bilden die durch die Amtsgerichte Luckenwalde, Lübben und Guben zur Kaufpreissammlung übergebenen Gerichtsbeschlüsse über die Zwangsversteigerung einer Immobilie.

Ein Rückschluss, wie sich die Anzahl schwebender, nicht abgeschlossener Verfahren entwickelt, kann daraus nicht abgeleitet werden. Ebenso ist eine Einschätzung des notwendigen

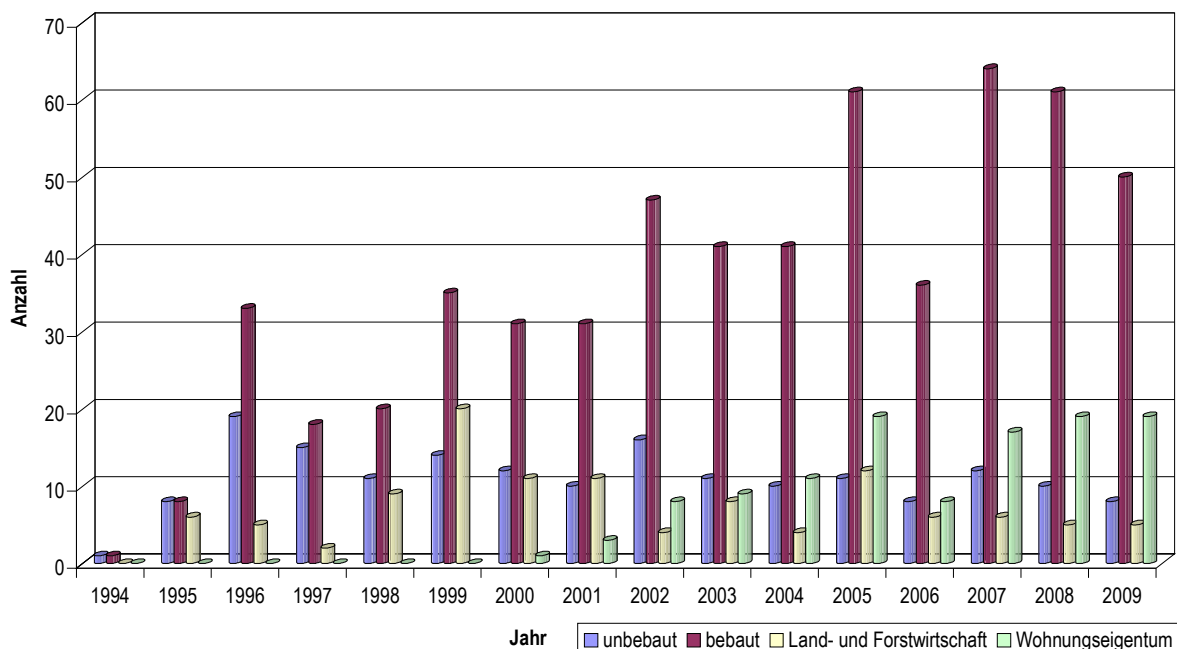
Zeitaufwandes bis zum endgültigen Verfahrensabschluss aus den vorliegenden Daten nicht möglich.

Für den Zeitraum ab 2005 werden durch den Gutachterausschuss die Verhältnisse zwischen Zuschlagswert (Bargebot durch den Erwerber) und dem im Zwangsversteigerungsverfahren festgesetzten Verkehrswert der Immobilie 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 %
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
2009	92	8	2 - 70	47	50	4 - 239	69	5	106 - 376	196	29	50 - 72	61

Grafik 4-8 Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten



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

## 4.6. Investive Umsätze (Paketverkäufe)

Mit nur einem registrierten Kauffall wird die Marktbeobachtung im Jahr 2009 fortgesetzt. Erstmals wurden mit dem Bericht 2008 Aussagen zum Grundstücksmarkt Dahme-Spreewald im Hinblick auf regional übergreifende Grundstücksan- und -verkäufe mit investivem Hintergrund getroffen. Dabei werden 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
2009	1 ↓	0,9 ↓	4,4 ↓

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

## 5. Bauland

### 5.1. Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen zeigt für 2009 im Vergleich zu 2008 stabile bis leicht steigende Umsätze jedoch einen stark rückläufigem Geldumsatz.

In der nachfolgenden Tabelle ist der Gesamtflächen- und Geldumsatz in der Entwicklung der Jahre 2000 bis 2009 dargestellt.

Tabelle 5-1 Gesamtumsatz Bauland

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
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 ↑

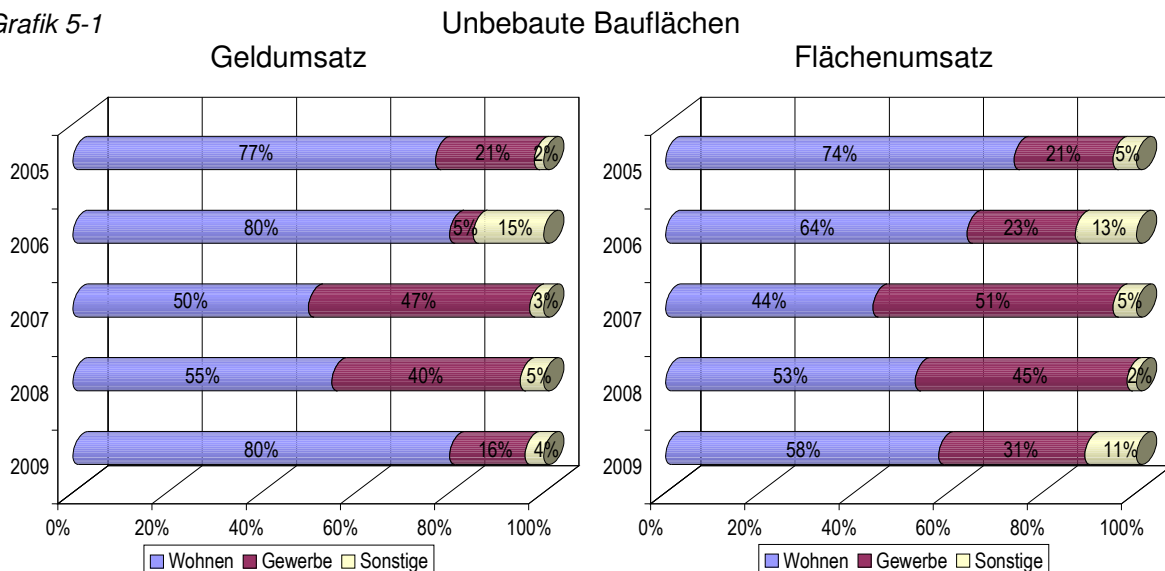
Jahr	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €	
2006	811	↓	111,4	37,4	↓
2007	840	↗	217,7	58,5	↑
2008	791	↘	172,3	69,5	↑
2009	816	↗	110,1	36,2	↓

Im Jahr 2009 wurden dem Gutachterausschuss ca. 3 % mehr Kaufverträge zu unbebauten Grundstücken als im Vorjahr übersandt. Der damit verbundene Geldumsatz betrug im Vergleich zu 2008 jedoch nur 52 %. Im engeren Verflechtungsraum wurden 68 % dieser Kauffälle mit 86 % des Geldumsatzes und 71 % des Flächenumsatzes registriert.

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

Entgegen dem Trend der Vorjahre mit einem ausgeglichenen Flächen- und Geldumsatz zwischen Wohnbauflächen und gewerblich- bzw. geschäftlich genutzten Grundstücken lag der Umsatzschwerpunkt in 2009 deutlich bei Verkäufen für Wohnbaugrundstücke.

Grafik 5-1



## 5.2. Individueller Wohnungsbau

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€		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
<b>engerer Verflechtungsraum</b>									
Bestensee	17	14	20	1,4	2,3	1,9	682	1.086	836
Eichwalde	13	11	19	1,1	1,2	1,7	736	834	1.142
Heidensee	17	16	17	1,4	1,7	1,6	437	462	512
Königs Wusterhausen	120	122	132	10,0	11,0	11,0	5.589	6.603	6.216
Mittenwalde	11	11	18	0,9	0,6	1,3	402	257	530
Schönefeld	30	19	55	2,0	1,7	3,8	2.067	2.059	4.223
Schulzendorf	34	35	31	2,9	2,9	2,9	1.765	1.748	1.778
Wildau	32	22	23	2,3	1,7	1,8	1.655	1.110	1.188
Zeuthen	44	50	35	3,8	4,3	3,0	3.122	3.382	2.800
<b>äußerer Entwicklungsraum</b>									
Golbener Land	3	3	2	0,2	0,2	0,2	28	37	28
Heideblick	2	6	4	0,2	0,6	0,4	27	46	30
Lieberose/ Oberspreewald	6	6	5	0,3	0,5	0,9	32	53	230
Lübben (Spreewald)	18	25	29	1,6	2,1	2,6	619	878	1.017
Luckau	6	9	3	0,6	0,9	0,4	117	209	94
Märkische Heide	3	4	3	0,1	0,3	0,2	10	31	22
Schenkenländchen	13	6	19	1,3	0,4	1,6	674	234	1.013
Unterspreewald	3	2	3	0,2	0,2	0,3	37	33	58

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 Baumbefreiungen

stand gekennzeichnet sind, der für die Nutzung des Grundstücks als Bauland beseitigt werden muss.

Die Auswertung der Kaufverträge erfolgt unter Berücksichtigung marktgerechter Freilegungskosten. Diese können entweder dem Kaufvertrag entnommen oder nach Ortsbesichtigung und überschlägiger Ermittlung abgeleitet werden.

Gegenüber dem Vorjahr ist bei Verkäufen baureifer Wohnbauflächen sowohl die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke als auch der Geldumsatz gestiegen.

*Tabelle 5-3* Wohnbauflächen baureif

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>		<b>Flächenumsatz ha</b>		<b>Geldumsatz Mio. €</b>	
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	↑
2009	418	↑	35,6		21,7	↑

Die Nachfrage nach Baugrundstücken im individuellen Wohnungsbau wird im Wesentlichen durch das Gesamtbudget der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel des Bauwilligen bestimmt.

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.

Die Verteilung der veräußerten Bauplätze nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum stellt sich wie folgt dar.

*Tabelle 5-4* Bauplätze im individuellen Wohnungsbau

	<b>Anzahl der Verträge</b>			<b>Flächenumsatz ha</b>			<b>Geldumsatz T€</b>		
	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Engerer Verflechtungsraum	318	300	350	25,8	27,4	29,0	16.455	17.541	19.225
	85%	83%	84%	85%	84%	81%	91%	92%	89%
Äußerer Entwicklungsraum	54	61	68	4,5	5,2	6,6	1.544	1.521	2.492
	15%	17%	16%	15%	16%	19%	9%	8%	11%

### 5.2.1. Preisniveau

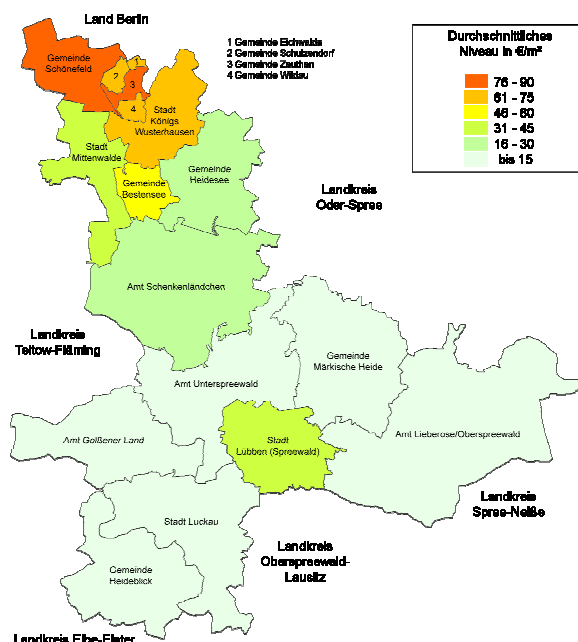
Die Lage als stärkstes Element der Preisbildung ist ausschlaggebend für die Höhe des Kauf-



preises.

Das Preisniveau des Grundstücksmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist geprägt 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 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen



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

Im statistischen Durchschnitt des Jahres 2009 stellt sich ein Bauplatz in der jeweiligen Region wie folgt dar.

Tabelle 5-5 Durchschnittlicher Bauplatz der charakteristischen Regionen

Region	Anzahl Kauffälle	Durchschnitt m <sup>2</sup>	Durchschnitt €/m <sup>2</sup>
engerer Verflechtungsraum	296	830	65
Lübben	23	840	45
äußerer Entwicklungsraum ohne Lübben	50	860	33

äE = äußerer Entwicklungsraum

Beachtenswert ist der hohe Preisdurchschnitt im äußeren Entwicklungsraum. Er zeigt vor allem, dass 2009 im äußeren Entwicklungsraum Baugrundstücke in „besseren Lagen“ vor allem im Schenkenländchen auch zu hohen Preisen gekauft werden und spiegelt zum Anderen wider, dass Baugrundstücke in Orten mit niedrigen Bodenwerten verhältnismäßig wenig nachgefragt werden.

Grundsätzlich erzielen kleinere Grundstücke im engeren Verflechtungsraum höhere Grundstückspreise. In die folgende Analyse wurden nur Verkäufe von Baugrundstücken mit einer

Größe zwischen 250 und 500 m<sup>2</sup> einbezogen. Ein Großteil dieser Grundstücke wird in den Wohnparks veräußert.

Tabelle 5-6 Verkäufe kleiner Wohnbaugrundstücke

Region engerer Verflechtungsraum	Anzahl Kauffälle	Durchschnitt m <sup>2</sup>	Durchschnitt €/m <sup>2</sup>
2008	19	410	71
2009	48	420	88

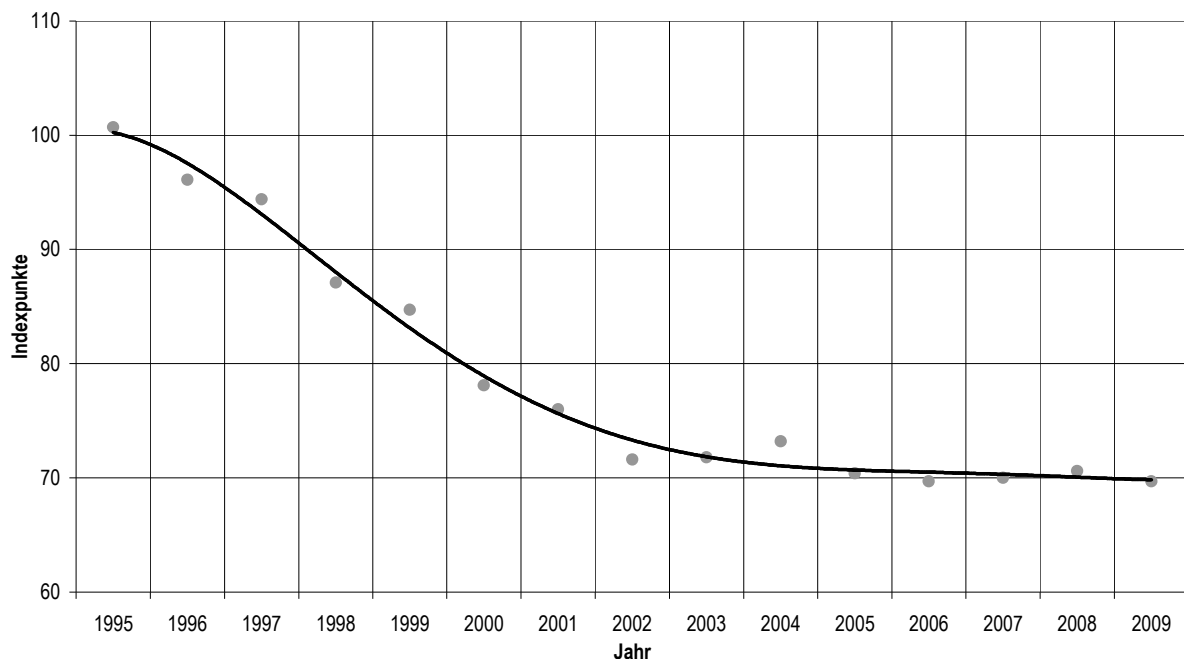
Durch die überwiegend ländliche Struktur des Landkreises aber auch aus historischen Gegebenheiten beispielsweise den großzügigen Parzellierungen der 1920er und 1930er Jahre im S-Bahn Bereich, weist das durchschnittliche Baugrundstück im Landkreis eine Größe von 800 m<sup>2</sup> aus.

### 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 3.190 Kauffällen aus dem Auswertzeitraum 1995 bis 2009. Die Selektion umfasst Kauffälle selbstständig nutzbarer Wohnbauflächen zwischen 150 und 1.300 m<sup>2</sup>, welche erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind. Verkaufsfälle aus Wohnparks wurden nicht in die Auswertung einbezogen.

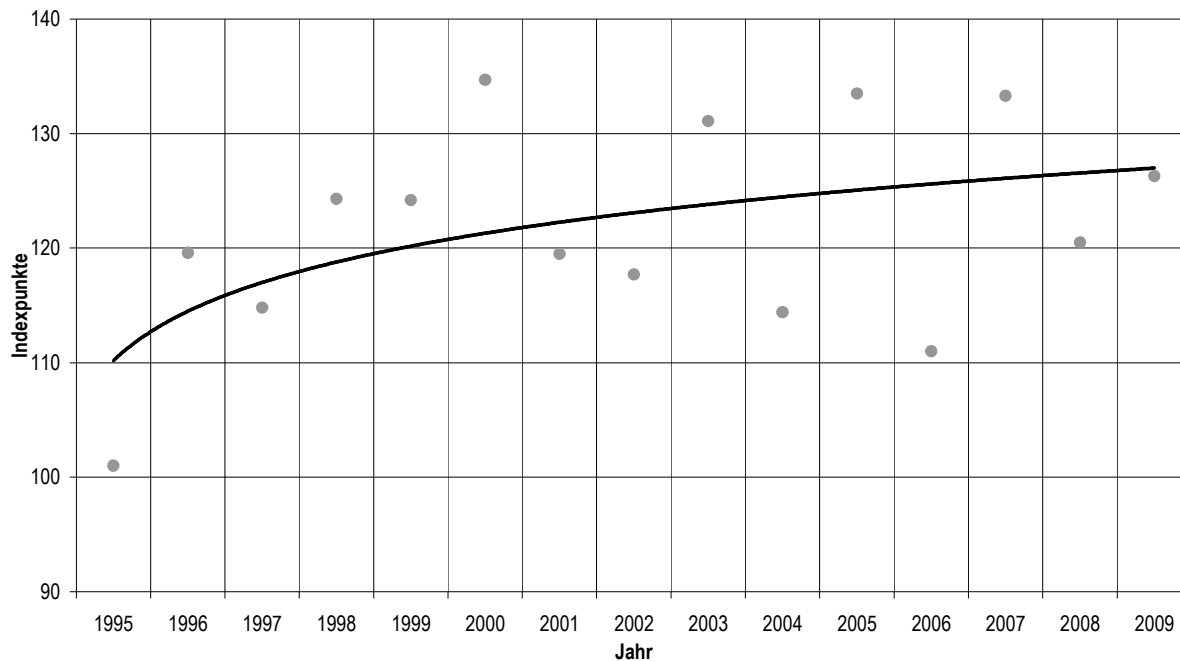
Grafik 5-3 Engerer Verflechtungsraum



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 833 Verkaufsfällen selbständig nutzbarer Wohnbauflächen zwischen 150 und 1.500 m<sup>2</sup>. 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 drei 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 Gewerbe- und Erholungsflächen 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 Flächengrößenspannen. Fortschreibungen oder Extrapolationen über die angegebenen Flächenspannen hinaus sind auf der Grundlage des ausgewerteten Datenmaterials als nicht signifikant anzusehen. Grundlage der Auswertung bilden die gesonderten Untersuchungen lokaler Marktabgrenzungen, die hier zusammengefasst zur Verfügung gestellt werden. Naturgemäß können die lokalen Ergebnisse im Einzelfall abweichende Tendenzen bzw. Nuancierungen beinhalten.

- Region A: engerer Verflechtungsraum einschließlich Amt Schenkenländchen
- Region B: äußerer Entwicklungsraum ohne Amt Schenkenländchen

*Tabelle 5-7* Auswertebereiche für Flächenumrechnungskoeffizienten

	Region A		Region B	
	< 40 €/m <sup>2</sup>	≥ 40 €/m <sup>2</sup> bis 140 €/m <sup>2</sup>	< 20 €/m <sup>2</sup>	≥ 20 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertniveau	< 40 €/m <sup>2</sup>	≥ 40 €/m <sup>2</sup> bis 140 €/m <sup>2</sup>	< 20 €/m <sup>2</sup>	≥ 20 €/m <sup>2</sup>
Auswertezeitraum	2007 bis 2009	2007 bis 2009	2007 bis 2009	2007 bis 2009
mittlere Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Stichprobenumfang	48 Kauffälle	752 Kauffälle	86 Kauffälle	67 Kauffälle

Tabelle 5-8

## Flächenumrechnungskoeffizienten

Fläche m <sup>2</sup>	Region A bei BRW < 40 €/m <sup>2</sup>	Region A bei BRW ≥ 40 €/m <sup>2</sup>	Region B bei BRW < 20 €/m <sup>2</sup>	Region B bei BRW ≥ 20 €/m <sup>2</sup>
350	-	1,23	-	1,22
400	-	1,19	-	1,19
450	-	1,16	-	1,15
500	1,11	1,13	1,05	1,13
550	1,09	1,10	1,04	1,10
600	1,07	1,08	1,03	1,08
650	1,05	1,06	1,02	1,06
700	1,03	1,04	1,01	1,04
750	1,01	1,02	1,01	1,02
800	1,00	1,00	1,00	1,00
850	0,98	0,98	0,99	0,99
900	0,97	0,97	0,99	0,97
950	0,95	0,95	0,98	0,96
1.000	0,94	0,94	0,98	0,95
1.050	0,93	0,92	0,97	0,93
1.100	0,92	0,91	0,97	0,92
1.150	0,91	0,90	0,96	0,91
1.200	0,90	0,89	0,96	0,90
1.250	0,89	0,88	0,96	0,89
1.300	0,88	0,87	0,95	0,88
1.350	0,87	0,86	0,95	0,87
1.400	0,86	0,85	0,95	0,86
1.450	0,85	0,84	0,94	0,85
1.500	0,84	0,83	0,94	0,84
1.550	0,83	0,82	0,94	0,83
1.600	0,83	0,81	0,93	0,82
1.650	0,82	0,80	0,93	0,82
1.700	0,81	0,79	0,93	0,81
1.750	0,80	0,78	0,92	0,80
1.800	0,80	0,78	0,92	0,79
1.850	0,79	-	0,92	0,79
1.900	0,78	-	0,91	0,78
1.950	0,78	-	0,91	0,77
2.000	0,77	-	0,91	0,76

BRW = Bodenrichtwert

**Anwendungsbeispiel:**

gegeben: - Bodenrichtwert aus Region A  
- für 600 m<sup>2</sup> = 50 €/m<sup>2</sup>

gesucht: - Bodenwert für 1.000 m<sup>2</sup>

Bodenwert für 1.000 m<sup>2</sup>:

$$\frac{0,94}{1,08} \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{43,52 \text{ €/m}^2}}$$

Umrechnungskoeffizient für 600 m<sup>2</sup> = 1,08Umrechnungskoeffizient für 1.000 m<sup>2</sup> = 0,94

#### 5.2.4. Ufergrundstücke

Grundstücke in direkter Lage zu einem Binnengewässer werden verstärkt am Grundstücksmarkt nachgefragt. Die Topographie des Landkreises Dahme-Spreewald ist zu etwa 4 %, das entspricht 92 km<sup>2</sup>, durch Wasserflächen geprägt. Uferlagen am Dahme-Spree-Gewässernetz bieten dem Erwerber eine Anbindung über Wasserstraßen in weite Teile des Landes.

Für den Fünfjahreszeitraum 2005 bis 2009 wurden 74 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 m<sup>2</sup> ein. Anhand der Daten lässt sich feststellen, dass Ufergrundstücke in der Regel deutlich größer sind als ortsübliche Baugrundstücke. Von 65 zur Verfügung stehenden Vertragsobjekten weisen 44 eine Grundstücksgröße über 1.000 m<sup>2</sup> 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 mit Anbindung an eine Wasserstraße (51 Kauffälle) einen durchschnittlich höheren Faktor 1,9 erzielen. Ufergrundstücke ohne Wasserstraßenanbindung (23 Kauffälle) werden auf einem preislichen Niveau mit einem durchschnittlichen Faktor von 1,3 gehandelt. Die durch den Gutachterausschuss fortgesetzte empirische Untersuchung zeigte für zurückliegende Betrachtungszeiträume, dass Abhängigkeiten zwischen der Lage des Gewässers und deren preislichen Honorierung nicht nachweisbar waren. Die aktuelle Analyse des Teilmarktes deutet demnach hier eine Trendwende an.

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 2005 - 2009

Grundstücksgröße* m <sup>2</sup>	Spanne % vom BRW	durchschnittlicher Faktor zum BRW	Anzahl der Kauffälle
500 - 1.000	67 - 385	1,7	22
1.001 - 2.000	75 - 371	1,7	29
2.001 - 4.500	75 - 314	1,6	23

\* 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 separat veräußerte und 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.

Im Berichtszeitraum wurden in diesem Marktsegment nur einzelne Verkäufe getätigt.

*Tabelle 5-10* Geschosswohnungsbau

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Flächenumsatz ha</b>	<b>Geldumsatz €</b>
2006	4	1,1	812.000
2007	1	0,3	140.000
2008	5	1,2	780.000
2009	2	0,3	190.000

#### Wohn- und Geschäftsgrundstücke

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

Für derartige Objekte wurde in 2009 kein Kauffall registriert.

*Tabelle 5-11* Wohn- und Geschäftsgrundstücke

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Flächenumsatz ha</b>	<b>Geldumsatz €</b>
2006	5	0,2	175.000
2007	2	0,2	106.000
2008	4	0,1	90.000
2009	0	0	0

## 5.4. Gewerbliche Bauflächen

Der Umsatz bei Gewerbestandstücken war im Jahr 2009 stark rückläufig. Die Grundstücke wurden im Wesentlichen für Lebensmittelmärkte und zur Betriebserweiterung örtlich bereits ansässiger Unternehmen erworben. Schwerpunktbranchen in diesem Marktsegment sind die Fahrzeug- sowie Baubranche, Entsorgungsunternehmen und Dienstleistungsgewerbe. Drei Verkaufsfälle für das produzierende Gewerbe sind in der nachfolgenden Statistik enthalten. Ankäufe für Gewerbeansiedlungen im Zusammenhang mit dem Flughafenausbau in Schönefeld konnten 2009 nur in drei Fällen registriert werden.

Die Verkaufsfälle verteilten sich über das Kreisgebiet mit Schwerpunkt im engeren Verflechtungsraum

Tabelle 5-12

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2000	17 ↓	16,2	4,3 ↑
2001	24 ↑	14,7	8,3 ↑
2002	29 ↑	7,0	4,2 ↓
2003	23 ↓	8,6	2,9 ↓
2004	16 ↓	7,0	4,3 ↑
2005	23 ↑	4,5	1,7 ↓
2006	16 ↓	14,5	4,9 ↑
2007	25 ↑	39,5	13,2 ↑
2008	31 ↑	42,7	26,9 ↑
2009	21 ↓	11,2	3,5 ↓

Die sichtbare Verringerung vor allem des Geldumsatz der Verkaufsfälle gewerblicher Bauflächen ist ein Spiegel der allgemeinen wirtschaftlichen Lage.

## 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 2000 bis 2009 und der prozentuale Anteil an den unbebauten Flächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.



Tabelle 5-13

## Umsatz

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €	Geldumsatz % unbebaute Baufläche
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
2009	20 ↓	5,5	1,9 ↓	5,2

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.

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.

Tabelle 5-14

## Wohn- und Gewerbeflächen

Jahr	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
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 ↓
2009	17 ↓	3 ↓	4,8	0,7	1,6 ↓	0,3 ↓

Bei den Grundstücken, welche 2009 für eine gewerbliche Nutzung erworben wurden, handelt es sich um Sonderimmobilien, die nicht den typischen Gewerbesektor repräsentieren.

In die Analyse der Kaufverträge der Zustandstufen Bauerwartungsland und Rohbauland werden für den Auswertzeitraum 2005 bis 2009 nur Kauffälle mit Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> in die nachfolgende Übersicht einbezogen. In die Auswertung Bauerwartungsland konnten aus 2009 keine Kauffälle einbezogen werden.

Tabelle 5-15

Wertverhältnisse 2005 - 2009

Entwicklungszustand	Kaufverträge	Preisspanne % vom BRW	Durchschnitt % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung*	16	5 - 25	10
qualifizierte Bauerwartung*	33	6 - 45	23
Rohbauland	82	10 - 120	58
Rohbauland < 1.000 m <sup>2</sup> , nur Erschließung nicht gesichert	38	13 - 118	76

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

Nach den Angaben des Amtes für Kreisentwicklung und Denkmalschutz im Landkreis Dahme-Spreewald wurden im Jahr 2009 vier Änderungen von Flächennutzungsplänen (FNP) in Verbindung mit parallel laufenden Bebauungsplanverfahren sowie zehn Bebauungspläne (B-Pläne) genehmigt. Nutzungsschwerpunkte der genehmigten B-Pläne sind Mischgebiete und Sondergebiete (Erholung). Im Berichtszeitraum wurde kein Bebauungsplan für Gewerbeflächen bearbeitet. 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 2004 bis 2009 wurden 39 Kauffälle von Flächen für Windkraftanlagen erfasst, davon zwei im engeren Verflechtungsraum. Die Preise bewegten sich zwischen 0,19 und 14,10 €/m<sup>2</sup>.

In der nachfolgenden Tabelle sind Gemarkungen aufgeführt in denen mindestens drei Verkäufe von Flächen für Windkraftanlagen zwischen 2004 und 2009 getätigt wurden.

Tabelle 5-16

Flächen für Windkraftanlagen 2004 - 2009

Gemarkung	Anzahl Kauffälle	Spanne Fläche ha	durchschnittliche Fläche ha	Spanne Kaufpreise €/m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
Briesensee	11	0,1 - 2,3	1,1	0,59 - 3,96	1,98
Klein Leine	5	0,2 - 2,7	1,5	0,19 - 4,00	1,90
Radensdorf	5	0,5 - 4,6	2,3	0,30 - 2,31	0,91
Trebitz	4	0,2 - 4,3	2,0	0,35 - 1,63	1,16

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

gezahlt. Pachtverträge mit den landwirtschaftlichen Betreibern werden übernommen.

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 2009 wiederum wenig nachgefragt. Gehandelt wurden Flächen für die Abwasserentsorgung und ein Regenwassersammelbecken. Die Preisspanne der Kauffälle bewegte sich zwischen 4,00 und 31,00 €/m<sup>2</sup>.

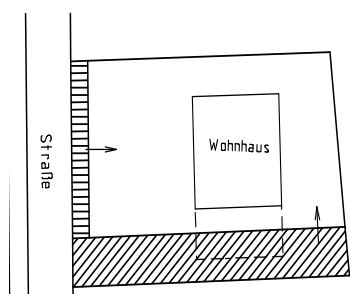
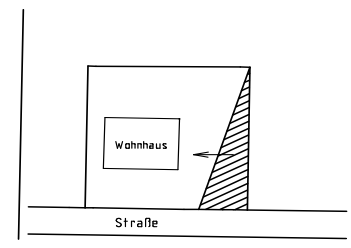
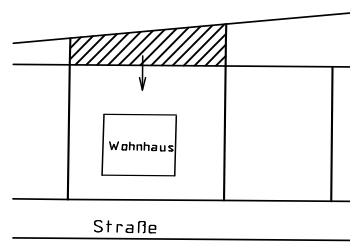
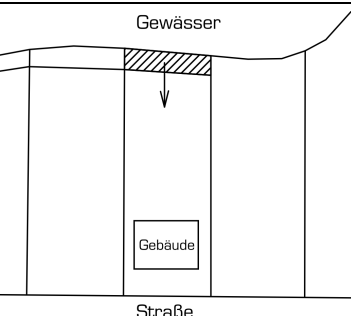
### 5.6.3. Arrondierungsflächen

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 2009 konnten 98 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 2005 bis 2009 zusammengefasst.

Tabelle 5-17

## Arrondierungsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne m <sup>2</sup> , Anzahl der Kaufverträge	Preisspanne, Durchschnitt % vom Boden- richtwert	Beispiel
<b>Arrondierung zu bebauten Grundstücken</b>			
baurechtlich notwendige Flächen bzw. zur baurechtlichen Erweiterung	≤ 100 76	15 - 175 Ø 95	
	> 100 - 700 85	10 - 210 Ø 88	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	≤ 100 29	15 - 150 Ø 82	
	> 100 - 700 51	15 - 130 Ø 75	
Garten- und Hinterland	≤ 100 26	10 - 110 Ø 46	
	> 100 - 1.000 73	10 - 125 Ø 39	
Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	> 50 - 850 10	5 - 25 Ø 12	
<b>Arrondierungen zu Ufergrundstücken*</b>			
Flächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern	20 - 500 22	25 - 370 Ø 103	

\* 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. Bestandsschutz

Nach geltendem Baurecht sind Außenbereiche (§ 35 BauGB) Gebiete, die außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen. Es gilt der gesetzgeberische Anspruch, dass Flächen im Außenbereich von einer Bebauung freizuhalten sind.

Bei Wohngrundstücken im Außenbereich handelt es sich um baurechtlich zulässigerweise errichtete Gebäude, bei denen davon auszugehen ist, dass nach heutigem Baurecht keine Baugenehmigung erteilt würde. Ungeachtet des aktuellen Planungs- und Baurechts ist für zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen von einem Bestandsschutz auszugehen.

Für den Auswertzeitraum 2005 bis 2009 stehen vier Kaufverträge für Wohnimmobilien mit Bestandsschutz für eine Auswertung zur Verfügung. Die dargestellten Preise und Preisspannen beziehen sich ausschließlich auf den Grund und Boden.

Tabelle 5-18

Jahr	Anzahl Kaufverträge	Grundstücksgrößen Spanne m <sup>2</sup> Durchschnittswert	Preisspanne €/m <sup>2</sup>	Preisspanne % vom BRW	Durchschnitt % vom BRW
2005 - 2009	4	750 - 1.750 1.190	5 - 11	49 - 71	63

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

#### 5.6.5. Erholungsflächen

In diesem Marktsegment werden Verkäufe für Wochenend- und Ferienhausgrundstücke ausgewertet. Der Landkreis Dahme-Spreewald ist mit vielen Seen und ausgedehnten Waldgebieten ein attraktiver Standort zur Erholung und Freizeitgestaltung. Grundstücke die nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) genutzt werden, gehören nicht zum Auswertumfang. Gegenüber den Vorjahren lässt sich für das Berichtsjahr ein steigender Trend für den Erholungsmarkt anhand der Anzahl der Verkaufsfälle ableiten. Es wurden 86 % der abgeschlossenen Verträge dem nördlichen Kreisgebiet zugeordnet. 14 % der Vertragsabschlüsse beziehen sich auf den südlichen Teil des Landkreises.

Tabelle 5-19

Gesamtumsatz Erholungsflächen

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2005	87	40,7	2,7
2006	83	8,9	1,5
2007	91	7,9	1,7
2008	56	6,2	1,0
2009	67	5,5	1,1

Die Käufer dieser Flächen sind in der Regel Privatpersonen.

Bei 81 % der Verträge dieser Auswertung handelt es sich um Grundstücke, auf denen Nutzer Wochenendhäuser oder sonstige der Erholung dienende Gebäude auf fremden Grund und Boden errichtet haben. Für ein Erholungsgrundstück im nördlichen Kreisgebiet werden durchschnittlich 76 % (Vorjahr 70 %) des Bodenrichtwertes für Bauland gezahlt. Die Spanne beträgt 16 bis 113 % im Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland. Die



## 5.7.2. Sondergebiete Erholung

Tabelle 5-21 Sondergebiete Erholung

Jahr	Anzahl der Verträge	Erbauzinssätze %
2006	-	-
2007	4	5,5 bis 6,0
2008	1	4,0
2009	2	6,0

## 5.7.3. Gewerbeflächen

Tabelle 5-22 Gewerbeflächen

Jahr	Anzahl der Verträge	Erbauzinssätze %
2006	1	6,0
2007	2	4,9 und 5,0
2008	2	4,0 und 4,5
2009	1	5,0

# 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

## 6.1. Allgemeines

Tabelle 6-1 Gesellschaftsformen der Landwirtschaftsbetriebe

	2005	2006	2007	2008	2009
Landwirtschaftsbetriebe gesamt	512	514	527	532	534
davon Haupterwerb	143	143	144	140	140
davon Nebenerwerb	287	287	292	299	297
davon Agrargenossenschaften, AG	20	20	22	22	22
davon GmbH	28	29	33	33	36
davon GbR	26	28	28	29	30
davon sonstige Gesellschaften	8	7	8	9	9

Mit 624 Kauffällen wird wie in den vergangenen Jahren der größte Flächenumsatz am Gesamtmarkt durch die Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erzielt. Im Jahr 2009 ist der Flächenumsatz mit 2.646 ha zu 83 % am Gesamtflächenverkauf prägend, liegt aber um rund 750 ha deutlich unter dem Vorjahresumsatz.

Der registrierte Geldumsatz von 9,1 Millionen € hat dagegen nur einen Umsatzanteil von 5 % am Gesamtmarkt.

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

Tabelle 6-2 Gesamtumsatz Land- und Forstwirtschaft

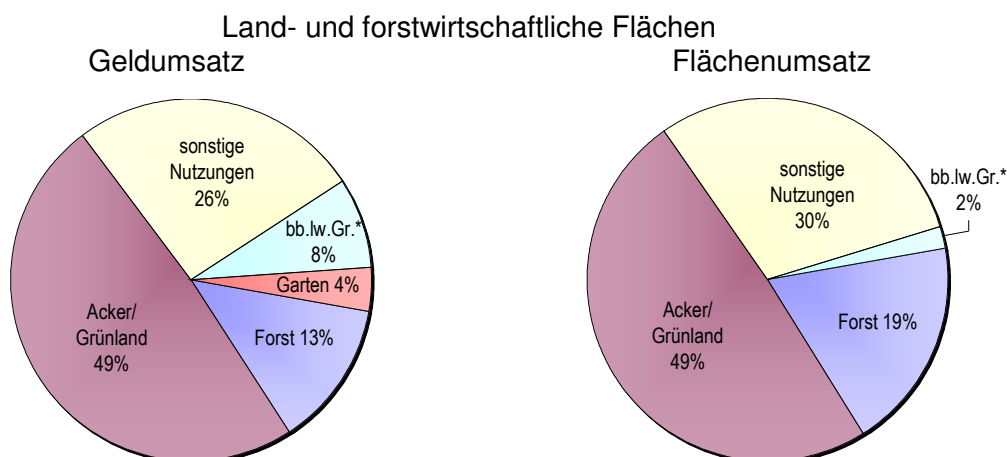
Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2007	706	4.201	9,9
2008	585	3.005	7,9
2009	624	2.646	9,1

33 Kauffälle fanden unter besonderen Vertragsbedingungen zur Analyse des Teilmarktes keine Berücksichtigung. Davon entfallen 16 Kauffälle nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachRBerG).

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

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

Grafik 6-1



\* bb.lw.Gr. = bebaute, landwirtschaftliche Grundstücke

Unter bebauten, landwirtschaftlichen Grundstücken werden Kaufverträge erfasst, die mit landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden bebaut sind oder weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.



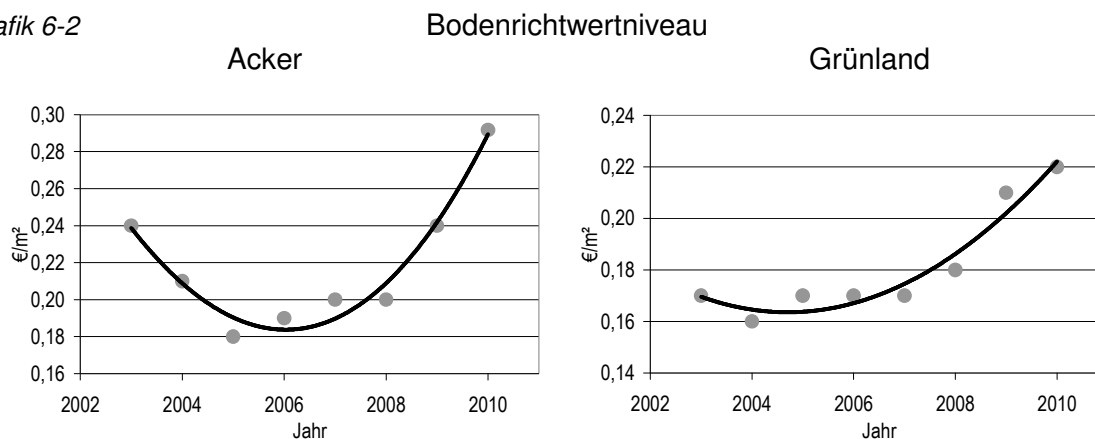
## 6.2. Landwirtschaftliche Flächen

### 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



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 2009 die Bodenpreise für Acker- und Grünland mit Ausnahme der Bodenrichtwertgebiete Spreewald und Lieberose weiter deutlich angestiegen sind.

Die kontinuierliche Steigerung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wurde im Kern von dem Bestreben der im Landkreis ansässigen Landwirtschaftsbetriebe geprägt, ihre langfristige wirtschaftliche Existenz auf gesichertes Eigentum an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen aufzubauen. Der weiter gewachsene Bedarf an Biomasse für die Energiegewinnung verstärkte noch die anhaltende Preissteigerung. Der Markt der Landwirtschaftsflächen wurde wie in den Jahren zuvor bestimmt von einer ungebremsten Nachfrage und einem zunehmenden Wettbewerb um die verfügbaren und nutzbaren Flächen.

Im Landkreis Dahme-Spreewald wurden Unterschiede zwischen den von der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) erzielten Verkaufspreisen außerhalb der EALG-Verkäufe und den ansonsten ausgehandelten Kaufpreisen festgestellt. Die Kaufpreise für die so veräußerten BVVG-Flächen erreichten bei Ackerland im Durchschnitt 159 % der durchschnittlichen unbeeinflussten Kaufpreise. Die BVVG-Verkäufe nahmen 8,44 % der insgesamt im Landkreis verkauften Ackerflächen ein. Bei Grünland erreichten die BVVG-Verkäufe außerhalb der EALG-Verkäufe im Durchschnitt 121 % der durchschnittlichen übrigen Kaufpreise. Die BVVG-Verkäufe nahmen 21,0 % der insgesamt im Landkreis verkauften Grünlandflächen ein.

Grundsätzlich wurden die außerhalb des EALG erzielten Kaufpreise für BVVG-Flächen in die Auswertung des Marktgeschehens sowie zur Bodenrichtwertermittlung 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. Aus gleichem Grund kann in diesem Marktbericht keine Einschätzung zur Abhängigkeit der Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen von deren Verpachtungssituation zum Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse gegeben werden.

### 6.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Die Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von

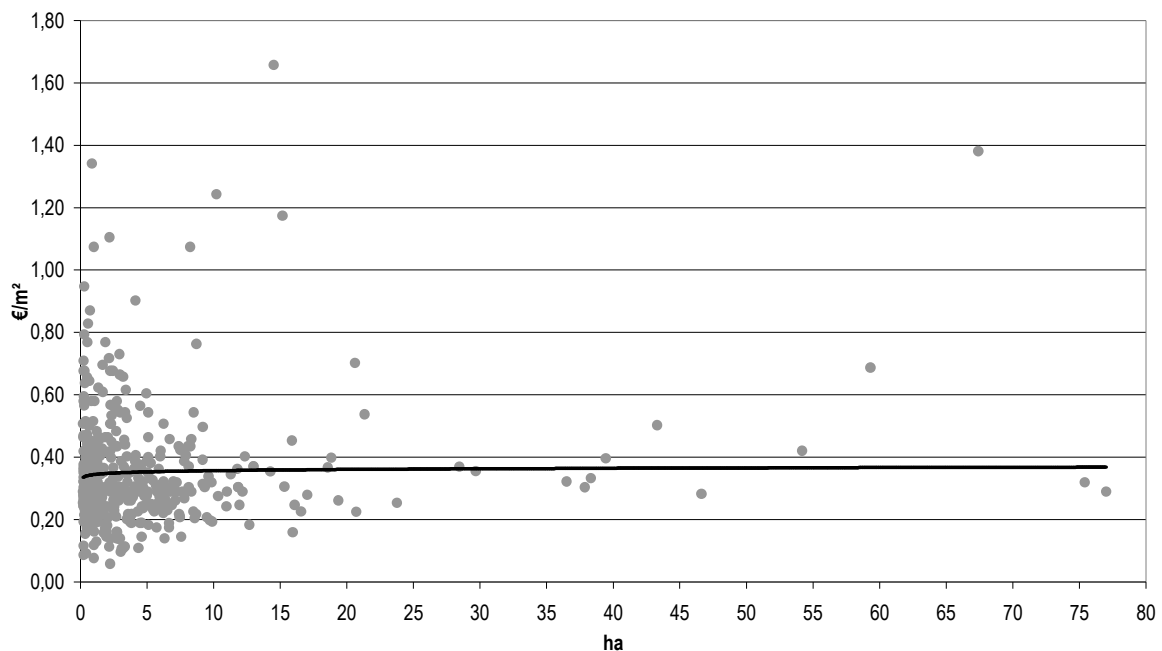
- der natürlichen Ertragsfähigkeit (Ackerzahl) sowie
- der Größe der veräußerten Fläche

wurde auf der Basis von 454 Kauffällen der Jahre 2005 bis 2009 untersucht.

#### Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße

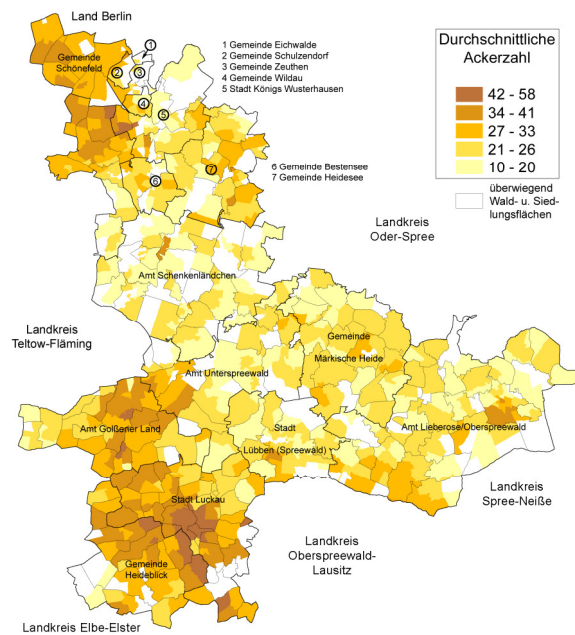
Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Größe der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden Kauffälle bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,29 €/m<sup>2</sup>.

Grafik 6-3 Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße bei Ackerflächen



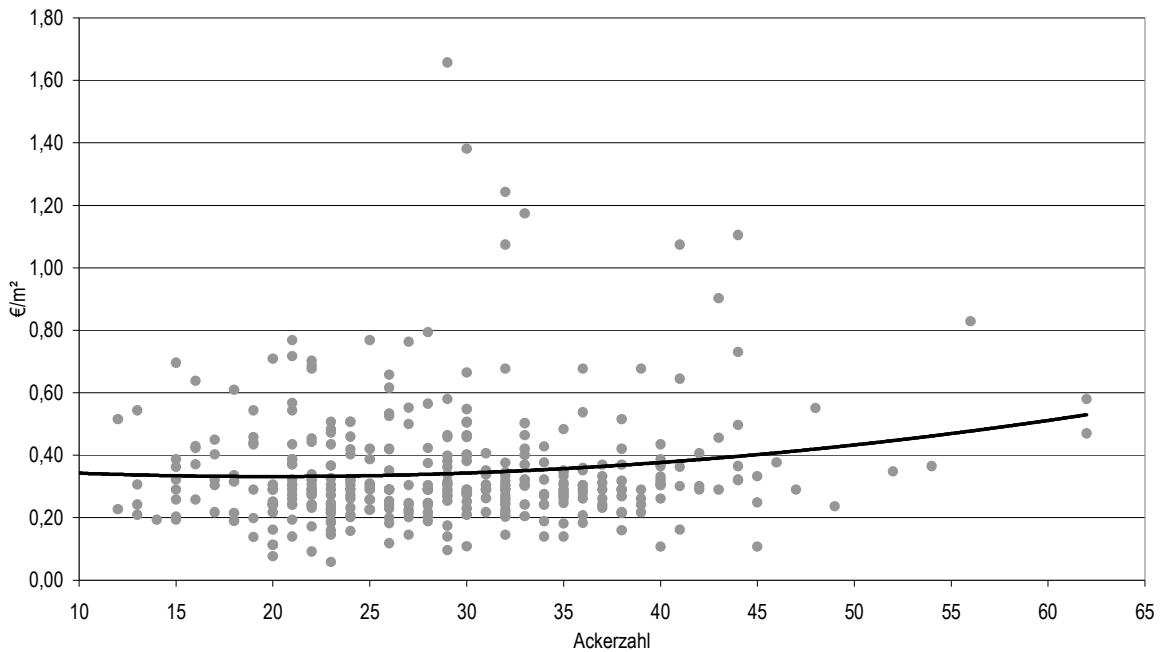
Das vorliegende Ergebnis lässt weiterhin keine signifikante Flächenabhängigkeit erkennen.

Grafik 6-4 Durchschnittliche Ackerzahlen aus der Bodenschätzung



Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Bonität der veräußerten Flächen erfolgte ebenfalls anhand der vorliegenden 360 auswertbaren Kauffälle des Zeitraumes 2005 bis 2009 bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,29 €/m<sup>2</sup>.

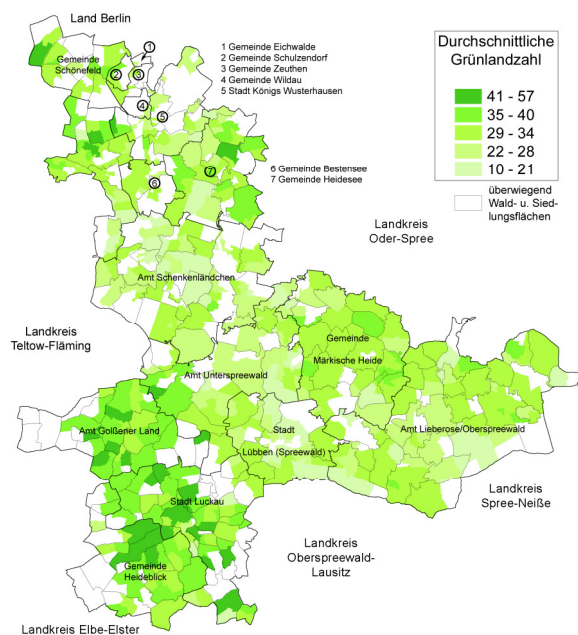
Grafik 6-5 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen



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

Grafik 6-6

## Durchschnittliche Grünlandzahlen aus der Bodenschätzung



## 6.2.4 Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke

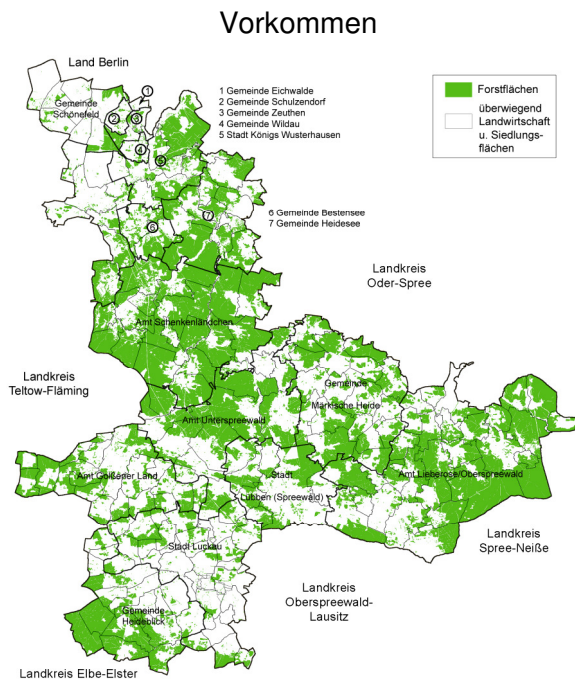
Zukäufe von Grund und Boden zu landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden durch Landwirtschaftsbetriebe oder Agrargenossenschaften, bei denen davon auszugehen ist, dass sie weiter als solche genutzt werden sollen, wurden im Berichtsjahr 2009 in acht Fällen registriert. Bei einer Preisspanne zwischen 0,11 und 3,48 €/m<sup>2</sup> wurde ein Mittelwert von etwa 1,80 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Kauffälle nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachRBerG) fanden in der Auswertung keine Berücksichtigung.

### 6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

In der folgenden Grafik ist der Anteil an Forstflächen in den Gemeinden des Landkreises dargestellt.

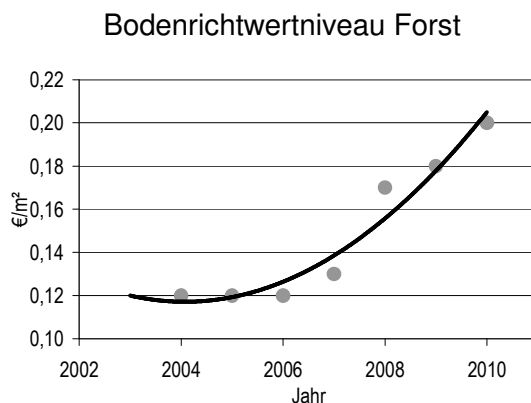
Grafik 6-7



#### 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 Forstflächen stellt sich seit 2003 wie folgt dar:

Grafik 6-8



Das Bodenrichtwertniveau für Forstwirtschaftsflächen ist auch im Berichtsjahr weiter kontinuierlich gestiegen.

#### 6.3.2. Preisentwicklung

In Auswertung des forstwirtschaftlichen Bodenmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist grundsätzlich festzustellen, dass sich im Jahr 2009 die Preisentwicklung im Landkreis für

Forstflächen weiter uneinheitlich fortsetzte. So stiegen die Waldpreise im Bereich des engeren Verflechtungsraumes und im Spreewald, während sie in den übrigen Bereichen stagnierten.

Hauptursachen für die dynamische Entwicklung der Bodenpreise im engeren Verflechtungsraum und im Spreewald waren der zunehmende Wettbewerb um forstwirtschaftlich nutzbare Flächen > 10,0 ha und das Kaufinteresse an kleineren Flächen für die Verwertung oder Eigenversorgung mit Brennholz.

Im Landkreis Dahme-Spreewald wurden Unterschiede in den erzielten Kaufpreisen für Flächen der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) und den ansonsten ausgehandelten Kaufpreisen zwischen + 16% und + 95% festgestellt. Mit wenigen Ausnahmen wurden die erzielten Kaufpreise für BVVG-Flächen in die Auswertung des Marktgeschehens einbezogen.

#### 6.4. Unland, Ödland und Brachland

In den Jahren 2007 bis 2009 wurden 129 Kauffälle von Unland, Ödland und Brachland registriert, davon 29 im Jahr 2009.

Tabelle 6-3

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>
2007 - 2009	129	0,002 - 4,0	0,02 - 1,48 Ø 0,20

#### 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

#### Private Grün- und Gartenflächen

Jahr	Region	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne €/m <sup>2</sup>	Preisspanne % vom BRW	Durchschnitt % vom BRW
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
2009	engerer Verflechtungsraum	19	1,07 - 63,97	4 - 98	22
	äußerer Entwicklungsraum	23	0,97 - 5,00	5 - 50	21

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

Jahr	Anzahl	Preisspanne €/m <sup>2</sup>	Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	Faktor BRW	durchschnittlicher Faktor
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
2009	24	0,35 - 2,03	0,95	1,1 - 8,8	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 Verkehrsverbindungen Straße und Schiene zu realisieren.

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 inklusive der daraus bedingten Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich der erfolgten Eingriffe in Natur- und Landschaft.

Im Berichtszeitraum wurden keine erwähnenswerten Geld- und Flächenumsätze mehr registriert. Die Umsätze beinhalten lediglich Transaktionen die im direkten Zusammenhang mit dem Flughafenbau und -ausbau stehen, nicht aber die Aktivitäten der im Flughafenumfeld tätigen Dritten.

### 7.1.2. Straßenflächen

Im Landkreis Dahme-Spreewald hat sich in den zurückliegenden Jahren wirtschaftliches Potenzial angesiedelt. Eine wesentliche Voraussetzung dafür wurde mit dem Ausbau des Straßennetzes geleistet. Insbesondere gehört dazu die voranschreitende verkehrliche Erschließung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens zum Airport BBI. Der Neubau der Autobahn A 113 ist realisiert. Verschiedene andere Projekte, wie zum Beispiel die Anbindung der Gemeinde Bestensee an die Autobahn A 13 Berlin - Dresden über die Bundesstraße B 246 wurde 2009 für den Verkehr frei gegeben. Für den Tourismus der Region sowie die hier lebende Bevölkerung ist der stark forcierte Ausbau des Radwegenetzes in weiten Teilen des Landkreises nicht ohne Bedeutung.

Alle Flächen, die weitestgehend mit dem Erhalt bzw. Ausbau des kommunalen, regionalen und überregionalen Straßenverkehrsnetzes im Zusammenhang stehen, werden hier analysiert. Für den Auswertzeitraum wurden 130 Kauffälle erfasst. Davon wurden vier 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 <sup>2</sup>	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	vorherige Nutzung
14	200 - 40.000	0,50 - 1,15 Ø 1,00	land- und forstwirtschaftliche Flächen, begünstigtes Agrarland



Tabelle 7-2

## Straßenbau\* - Neuerwerb

Anzahl	Flächenspanne m <sup>2</sup>	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	vorherige Nutzung
7	2.500 - 24.000	0,25 - 1,54 Ø 1,15	land- und forstwirtschaftliche Flächen, begünstigtes Agrarland
15	5 - 6.000	18,00 - 105,00 Ø 53,44	Rohbauland, Bauland

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

Tabelle 7-3

## Straßen\* - Rückständiger Grunderwerb

Anzahl	Flächenspanne m <sup>2</sup>	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	vorherige Nutzung
49	20 - 9.700	0,17 - 5,80 Ø 0,77	Verkehrsfläche

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

Tabelle 7-4

## Überörtlicher Radwegebau

Anzahl	Flächenspanne m <sup>2</sup>	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	vorherige Nutzung
9	10 - 3.800	0,15 - 3,00 Ø 1,01	land- und forstwirtschaftliche Flächen, begünstigtes Agrarland
12	10 - 400	13,00 - 105,00 Ø 39,83	Bauerwartungsland, Bauland

## 7.1.3. Privatwege

Tabelle 7-5

Jahr	Anzahl	Flächenspanne m <sup>2</sup>	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>
2007	9	10 - 630	0,50 - 42,55 Ø 19,22
2008	25	30 - 3.100	0,05 - 54,50 Ø 14,28
2009	15	30 - 4.000	0,13 - 10,00 Ø 3,88

## 7.2. Naturschutz und Ökologie

Dieser Teilmarkt wird von Flächen dominiert, die von Naturschutzverbänden, Stiftungen des Natur- bzw. Landschaftsschutzes und vom Land Brandenburg erworben werden.

Im Berichtsjahr 2009 wurden 11 Kauffälle registriert. Es handelt sich ausschließlich um Flächen im südlichen Kreisgebiet, welche dem Naturschutz bzw. dem Landschaftsschutz gewidmet sind. Dazu gehören im Lübbener Spreewaldgebiet Flächen für das Gewässerrandstreifenprojekt sowie Flächen im Luckauer Busch, die dem Naturschutz zugeführt wurden. Der Flächenumsatz der Jahre 2007 bis 2009 lag bei insgesamt 95 ha.

Tabelle 7-6 Naturschutz und Ökologie

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	vorherige Nutzung
2007 - 2009	90	0,2 - 8,6	0,10 - 1,30 Ø 0,15	Landwirtschaft, Abbauland

Tabelle 7-7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	vorherige Nutzung
2007 - 2009	66	0,001 - 12,4	0,15 - 30,00 Ø 2,50	Acker, Grünland, Wald, Bauland

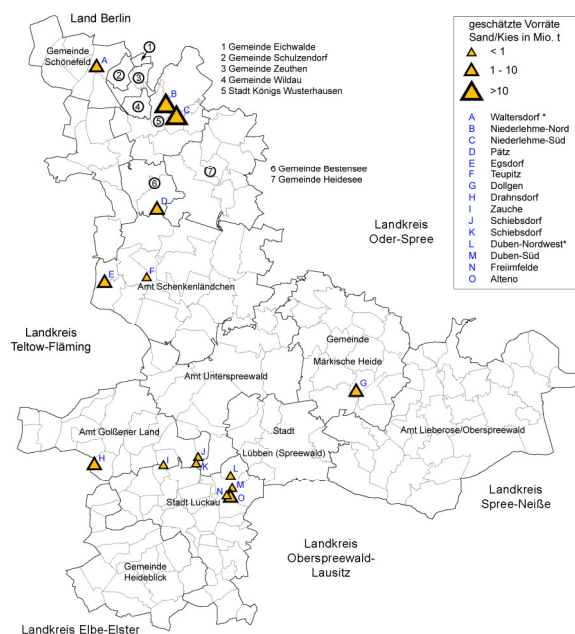
Weiterhin wurden in diesem Zeitraum 66 Kauffälle mit einer Fläche von rund 62 ha erfasst, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen waren. 36 Kauffälle mit einer Fläche von rund 43 ha entfielen dabei auf das Berichtsjahr.

Die Preisgestaltung wird dabei von der vorherigen Nutzung maßgeblich beeinflusst. Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden, liegen in einem durchschnittlichen Kaufpreisniveau von ca. 1,60 €/m<sup>2</sup>.

### 7.3. Abbauland

Die nachfolgende Grafik zeigt Standorte der abbauenden Betriebe untergliedert nach geschätzten Vorratsmengen an Sand oder Kies.

Grafik 7-1 Sand und Kiesabbau



\* genehmigter Abbau außerhalb von Bergbauflächen laut Teilregionalplan II zur: Deckung des lokalen Bedarfs Flughafenbau, Deckung des Eigenbedarfs Kleinbetrieb; Erstellt auf der Grundlage des Amtes für Kreisentwicklung und Denkmalschutz, Stand: 12/2008

Im Jahr 2009 wurde ein auswertbarer Kauffall von Flächen zur Kies- und Sandgewinnung erfasst, der einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,65 €/m<sup>2</sup> erzielte.

Tabelle 7-8

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	vorherige Nutzung
2007 - 2009	7	0,3 - 30	0,11 - 0,90 Ø 0,60	Brachland, Grünland, Wald

#### 7.4. Sportflächen

Diese Flächen enthalten sowohl privat als auch öffentlich genutzte Sportflächen. Auf das Jahr 2009 entfielen zwei Kauffälle.

Acht Käufe von Sportplatzflächen wurden in einer Preisspanne von 0,12 bis 2,80 €/m<sup>2</sup> gehandelt bei einem Durchschnitt von etwa 1,40 €/m<sup>2</sup>. Flächen für den Reitsport wechselten von 0,28 bis 7,15 €/m<sup>2</sup> den Eigentümer. Größere Waldflächen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang zu einem Golfplatz wurden zu 1,50 bis 2,00 €/m<sup>2</sup> erworben.

Tabelle 7-9

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	vorherige Nutzung
2007 - 2009	15	0,2 - 20,7	0,12 - 7,15 Ø 1,80	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 2007 bis 2009 ausgewertet, davon sechs Kauffälle im Jahr 2009.

Tabelle 7-10

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>	Preisspanne, Durchschnitt % zum Bodenrichtwert
2007 - 2009	15	0,001 - 0,9	0,48 - 27,74 Ø 6,60	1 - 35 Ø 11

#### 7.6. Wasserflächen

Tabelle 7-11

## Gräben

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>
2007 - 2009	15	0,002 - 2,6	0,01 - 1,00 Ø 0,15

Tabelle 7-12

## Teiche und Seen

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>
2007 - 2009	13	0,002 - 29,4	0,05 - 0,65 Ø 0,35

## 7.7. Lagerplätze

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

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

Tabelle 7-13

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>
2007 - 2009	5	0,04 - 0,3	0,25 - 10,00 Ø 4,50

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1. Allgemeines

Mit 33 %, gemessen an der Gesamtzahl der eingegangenen Verträge, gehört der Teilmarkt der bebauten Grundstücke zu den umsatzstarken und vielseitigen Teilmärkten in Dahme-Spreewald. Diesem Marktsegment werden Wohn- und Gewerbegrundstücke, Erholungsgrundstücke und Immobilien, die mit sonstigen Gebäuden bebaut sind zugeordnet. Im Interesse der Marktteilnehmer steht, wie in den vergangenen Jahren auch, der Erwerb von Einfamilienhausgrundstücken im Vordergrund. Mit 863 Verträgen bleibt die Anzahl der Vertragseingänge auf dem Vorjahresniveau.

Der Flächenumsatz der bebauten Grundstücke insgesamt hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mehr als halbiert. Die Veräußerung militärischer Konversionsflächen und Grundstücken mit baulichen Anlagen und Gebäuden für Sportstätten sorgten in 2008 für diesen überdurchschnittlichen Flächenumsatz.

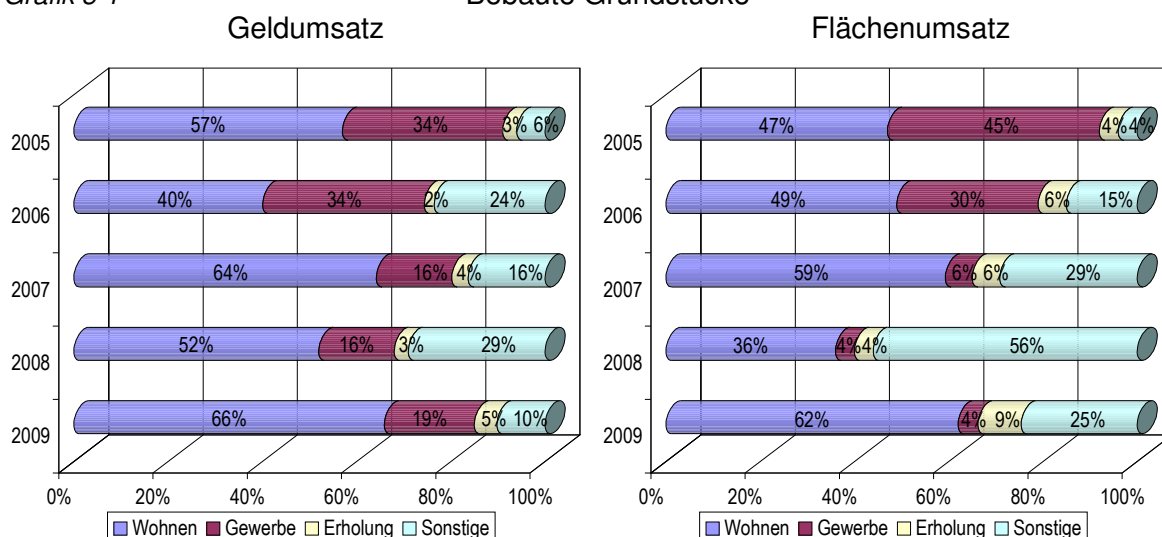
Der Geldumsatz weist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (162 Millionen €) einen Rückgang auf. Das finanzielle Gesamtvolumen ist um 22 % rückläufig und zeigt aktuell einen Wert von 126 Millionen €.

Tabelle 8-1 Bebaute Grundstücke

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
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 ↑
2009	863 →	253,8 ↓	126,1 ↓

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 Liegen-

schaftszinsermittlung (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. Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2007 - 2009 herangezogen. Die Ergebnisse wurden im Marktbericht 2009 des Oberen Gutachterausschusses Brandenburg veröffentlicht.

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

Tabelle 8-2 Übersicht: Liegenschaftszins

Gebäudeart (siehe Kapitel)	Landkreis Dahme Spreewald  Engerer Verflechtungsraum %	Oberer Gutachterausschuss Brandenburg Engerer Verflechtungsraum %	
		mit Potsdam	ohne Potsdam
Einfamilienhäuser (8.2.4)	4,1	4,0	-
Mehrfamilienhäuser (8.6.2)	6,0	5,5	6,0
Wohn- und Geschäftshäuser (8.7.2)	7,6	6,0	6,8
Büro- und Verwaltungsgebäude (8.7.2)	6,6	-	-
Gewerbeobjekte (8.8.1)	7,8	7,1	7,8

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 Kapitel)	Durchschnittlicher Rohertragsfaktor	Durchschnittlicher Reinertragsfaktor
Einfamilienhäuser (8.2.4)	18,7	23,5
Mehrfamilienhäuser (8.6.2)	12,1	16,1
Wohn- und Geschäftshäuser (8.7.2)	10,6	12,9
Büro- und Verwaltungsgebäude (8.7.2)	12,6	14,7
Gewerbeobjekte (8.8.1)	11,9	14,1

Aufgrund der äußerst geringen Anzahl von auswertbaren Verträgen hinsichtlich der Liegenschaftszinssätze, der Roh- und Reinertragsfaktoren im Landkreis Dahme Spreewald sind die erzielten Ergebnisse bei der Auswertung kritisch zu hinterfragen und hinsichtlich der Marktsituation, der Lage und der Ertragserwartung zu würdigen.

## 8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 8.2.1. Preisniveau

Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern werden auf dem Immobilienmarkt im Verhältnis zu anderen Grundstücksarten stärker nachgefragt. Die Kauffallzahlen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um rund 5 % (20 Verträge). Die regionale Verteilung des Kaufgeschehens verdeutlicht mit 75 % der abgeschlossenen Verträge (343 Verträge) im engeren Verflechtungsraum und 25 % der realisierten Kaufverträge (116 Verträge) im äußeren Entwicklungsraum ein deutliches Nord-Südgefälle.

Hinsichtlich des Geldumsatzes konnte kreisweit ein Zuwachs von 7 % (3,5 Millionen €) verbucht werden. Der Flächenumsatz hingegen, bleibt mit -14 % (22,8 ha) deutlich hinter dem Vorjahresergebnis zurück.

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 ↑
2009	459 ↗	139,0 ↓	54,5 ↗

Der Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus wird wesentlich durch die Objektlage, den Zustand, das Baujahr und den Ausstattungsgrad des Hauses bestimmt. Deutlich höhere Preise werden im engeren Verflechtungsraum insbesondere in den berlinnahen Gemeinden Schönefeld, Zeuthen, der Stadt Königs Wusterhausen und für Immobilien in Uferlage erzielt.

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

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisverhältnisse bei Ein- und Zweifamilienhäusern in ausgewählten Regionen des Landkreises Dahme-Spreewald. Die Objektauswahl ist beschränkt auf Grundstücke mit einer Größe bis 2.500 m<sup>2</sup> und umfasst 272 Kauffälle. Verträge mit dem Hinweis auf besondere Verhältnisse sowie Schenkungen und Überlassungen von Immobilien sind hier nicht berücksichtigt. Für 192 Kauffälle liegen Angaben hinsichtlich des Baujahres der Ein- bzw. Zweifamilienhäuser vor, welche eine Klassifizierung nach Baualtersklassen für ausgewählte Standorte ermöglichen.

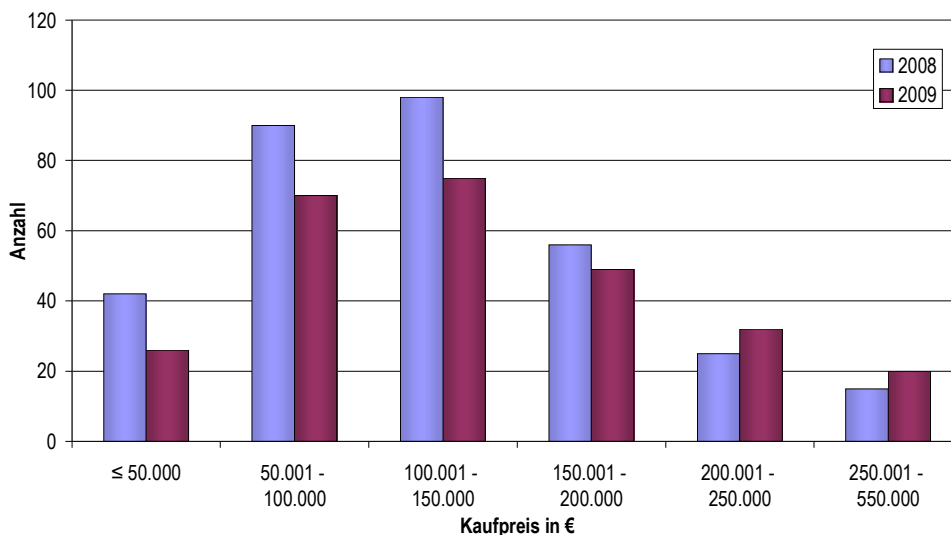
Tabelle 8-5 Kaufpreise nach Baualtersklassen und ausgewählten Regionen

	<b>Verkäufe 2009 insgesamt</b>	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949 - 1989</b>	<b>Baujahr ab 1990</b>
<b>engerer Verflechtungsraum</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis €	160.000	148.000	147.000	206.000
Kaufpreisspanne T€	25 - 540	42 - 540	64 - 315	90 - 399
durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	950	1.000	900	700
Anzahl	198	53	18	67
<b>äußerer Entwicklungsraum</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis €	91.000	75.000	94.000	138.000
Kaufpreisspanne T€	10 - 400	15 - 175	45 - 180	75 - 230
durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	1.150	1.100	1.200	1.150
Anzahl	74	25	13	11
<b>Gemeinde Eichwalde</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis €	182.000	164.000	160.000	275.000
Kaufpreisspanne T€	90 - 315	90 - 250	160	235 - 315
durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	850	850	500	1.050
Anzahl	12	9	1	2
<b>Stadt Königs Wusterhausen</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis €	163.000	151.000	178.000	198.000
Kaufpreisspanne T€	55 - 350	55 - 285	95 - 325	135 - 350
durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	850	1.100	850	700
Anzahl	61	10	5	27
<b>Stadt Lübben</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis €	118.000	106.000	128.000	178.000
Kaufpreisspanne T€	48 - 230	80 - 150	105 - 150	129 - 230
durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	950	900	1.350	600
Anzahl	16	7	2	3
<b>Stadt Luckau</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis €	71.000	47.000	97.000	150.000
Kaufpreisspanne T€	11 - 155	25 - 69	70 - 120	150
durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	1.300	1.250	1.000	1.500
Anzahl	9	2	3	1



	Verkäufe 2009 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
<b>Gemeinde Schulzendorf</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis €	156.000	135.000	104.000	209.000
Kaufpreisspanne T€	75 - 250	78 - 185	75 - 132	158 - 250
durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	1.000	1.050	650	900
Anzahl	25	15	2	8
<b>Gemeinde Wildau</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis €	126.000	98.000	75.000	241.000
Kaufpreisspanne T€	72 - 283	72 - 154	75	200 - 283
durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	750	800	850	650
Anzahl	9	4	1	2
<b>Gemeinde Zeuthen</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis €	186.000	167.000	130.000	250.000
Kaufpreisspanne T€	85 - 540	85 - 540	100 - 230	165 - 299
durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	950	950	850	900
Anzahl	26	13	5	8

Grafik 8-2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Preisklassen



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 <sup>2</sup>	Preisspanne €/m <sup>2</sup> WF	Durchschnitt €/m <sup>2</sup> 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	↔
2009	engerer Verflechtungsraum	122	129	500 - 3.270	1.340	↗
	äußerer Entwicklungsraum	65	122	330 - 1.730	850	↔

WF = Wohnfläche

### 8.2.2. Preisentwicklung

Im engeren Verflechtungsraum zeigen die aktuellen Wohnflächenpreise eine leicht steigende Tendenz (7 %). Die Auswertung für den äußeren Entwicklungsraum bestätigt das bereits in den Vorjahren erzielte Preisniveau.

### 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 häufig 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 aktuelle Erkenntnisse zur Verfügung, die als Orientierungsrahmen für die Ableitung und Begründung von Marktanpassungsfaktoren auf dem regionalen Grundstücksmarkt dienen können. Die durchgeführten Untersuchungen konzentrieren sich ausschließlich auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke.

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 2008 und 2009 für folgende Auswertgebiete ermittelt:

- engerer Verflechtungsraum S-Bahn-Gemeinden (eVR S)  
Eichwalde, Königs Wusterhausen (Kernstadt), Schönefeld (OT Schönefeld), Wildau, Zeuthen
- engerer Verflechtungsraum ohne S-Bahn-Gemeinden (eVR oS)
- Lübben (Stadt)

Tabelle 8-7

Modell

Normalherstellungskosten	NHK 2000 mit regionalen Korrekturfaktoren
Bruttogrundfläche	DIN 277
Baupreisindex	Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser Brandenburg
Alterswertminderung	linear
Bodenwert	Bodenrichtwert
Baujahre	1945 bis 1989; ab 1990
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	größer 20 Jahre

Tabelle 8-8

Faktoren

	eVR S	eVR oS	Stadt Lübben
Regionalfaktor	1,05	1,00	0,95
Ortsgrößenfaktor	0,9	0,9	0,9

Tabelle 8-9 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

Region	Anzahl	Spanne % zum Sachwert	Baujahr 1945 - 1989	Anzahl	Spanne % zum Sachwert	Baujahr ab 1990
eVR S	18	70 - 116	0,95	20	70 - 115	0,90
eVR oS	9	68 - 101	0,85	14	66 - 118	0,85
Stadt Lübben	-	-	-	10	67 - 129	0,95

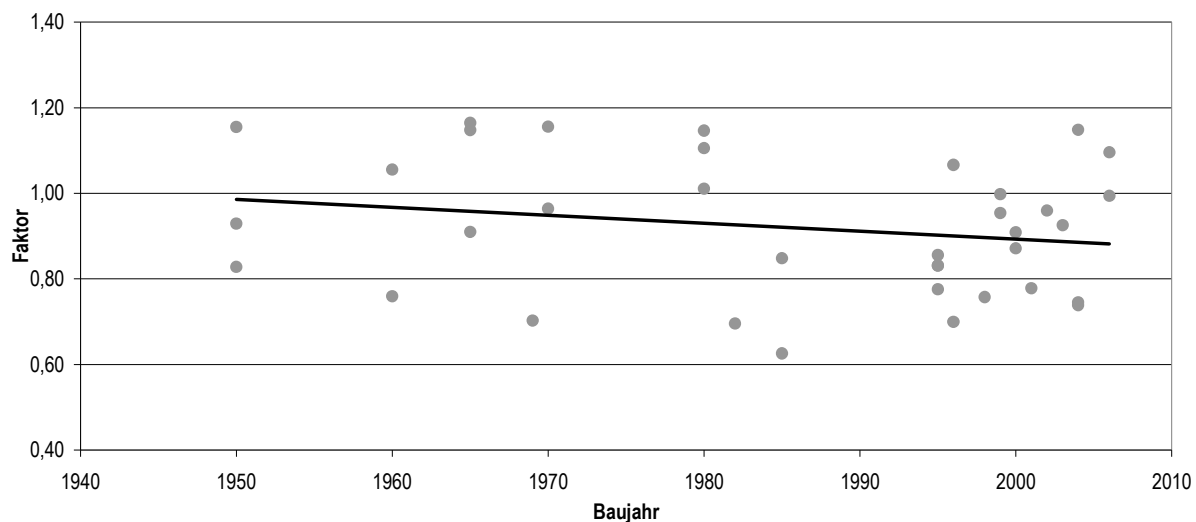
Bei Gemeinden ohne begünstigte verkehrstechnische Anbindung an die Bundeshauptstadt sind regelmäßig Marktanpassungsabschläge erforderlich, die bei regional besonders abseitigen Lagen nicht selten die 20 %-Marke überschreiten. Dabei ist offenbar die Höhe des Marktanpassungsabschlages vor allem vom Grad 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 Zweifamilienhäusern aufweisen, deren Lage als besonders strukturschwach einzuschätzen ist. Die Marktanpassungsfaktoren beziehen sich nicht auf Ufergrundstücke.

### Abhängigkeit der Marktanpassungsfaktoren vom Baujahr

Die folgenden Auswertungen weisen eine signifikante Abhängigkeit der Marktanpassungsfaktoren von den jeweiligen Baujahren nach.

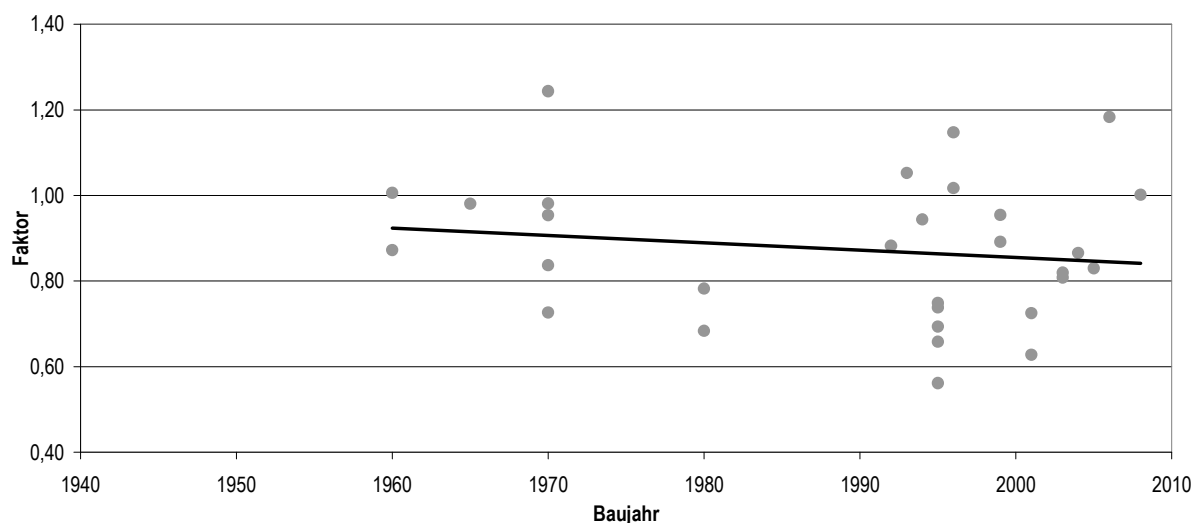
Grafik 8-3

eVR S



Grafik 8-4

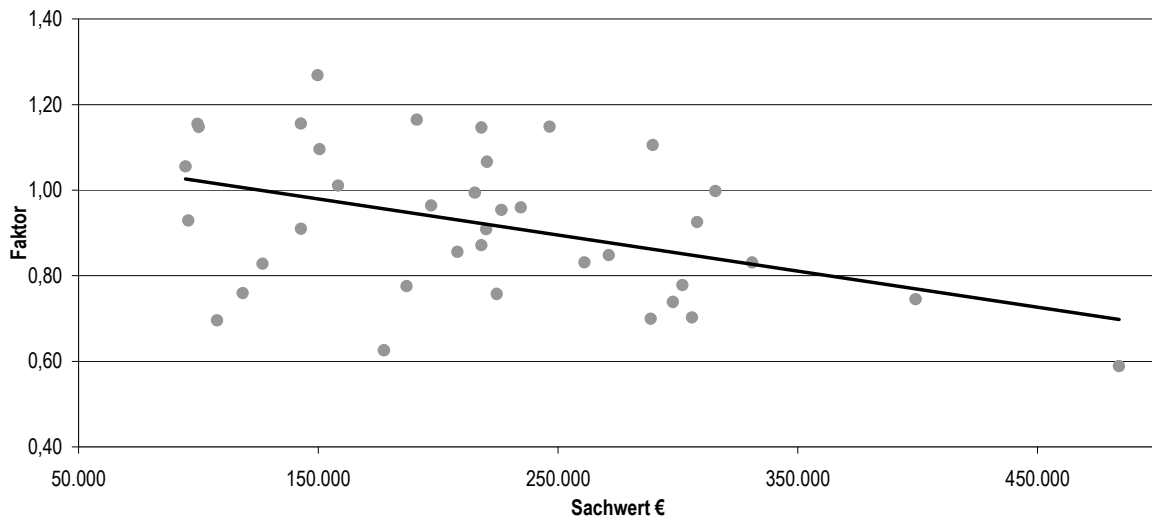
eVR oS



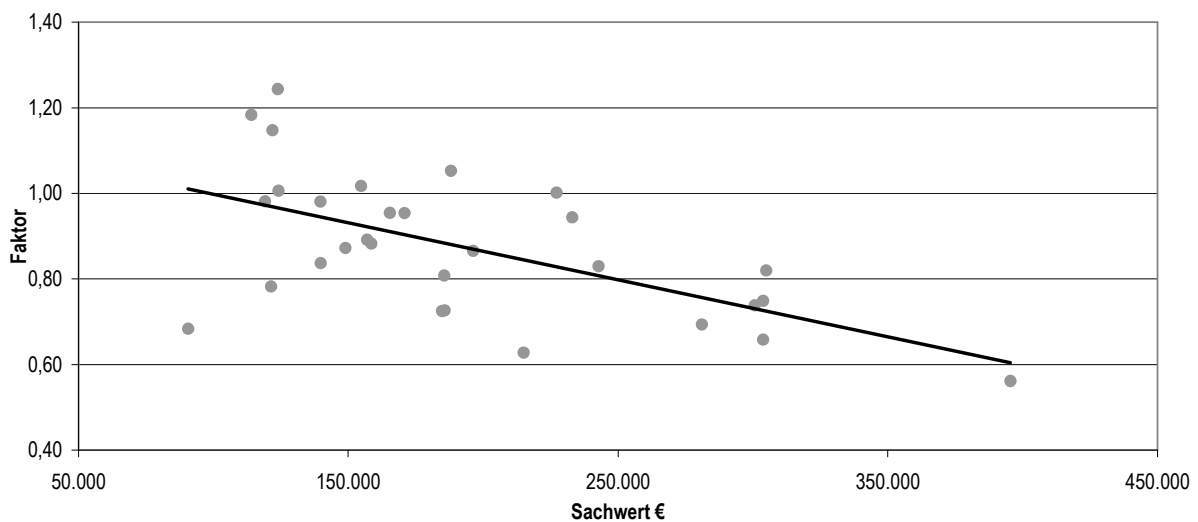
### Abhängigkeit der Marktanpassungsfaktoren vom Sachwert

Die folgenden Auswertungen weisen eine signifikante Abhängigkeit der Marktanpassungsfaktoren von den jeweiligen Sachwerten nach. Bei steigenden Sachwerten sind demnach auch steigende Marktanpassungsabschläge zu erwarten.

Grafik 8-5 eVR S



Grafik 8-6 eVR oS



#### 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 Kauffälle für die Jahre 2007 bis 2009 ausgewertet werden. Der mittlere Liegenschaftszins wurde mit 4,0 % 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.

Tabelle 8-10

## Modell

Gesamtnutzungsdauer (Einfamilienhäuser)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Einfamilienhäuser)	> 20 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 2009 fünf Verkaufsfälle auswertbar.

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

Tabelle 8-11

## Liegenschaftszins Einfamilienhäuser

Region	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszins EFH
Landkreis Dahme Spreewald Engerer Verflechtungsraum	5	4,1 %
Oberer Gutachterausschuss Brandenburg Engerer Verflechtungsraum mit Potsdam	499	4,0 %

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

Tabelle 8-12

## 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

Der Teilmarkt präsentiert sich im Auswertzeitraum 2009 mit einem Rückgang hinsichtlich der Anzahl der eingegangenen Verträge um 16 % (16 Verträge). Die Verkaufszahlen der letzten zwei Jahre zeigen keine Kontinuität. Dementsprechend fallen der Geld- und Flächenumsatz um jeweils 23 % und 15 %.

Grundstücke mit einer Reihenhäuser- oder Doppelhausbauung wurden wie in den vergan-

genen Jahren auch überwiegend in den entwickelten Wohnparks im engeren Verflechtungsraum umgesetzt. Im südlichen Kreisgebiet ist die Nachfrage am Markt nach wie vor gering. Preisbestimmende Faktoren bilden das Baujahr, die Objektausstattung und die Lage des Reihen- bzw. Doppelhauses.

*Tabelle 8-13* Umsatzentwicklung Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2007	101 ↑	8,2 ↑	11,5 ↑
2008	102 ⇔	6,0 ↓	12,3 ↗
2009	86 ↓	4,6 ↓	10,4 ↓

### 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 190.000 € werden an der Stadtgrenze zu Berlin erreicht. Einen geringeren Kaufpreis, durchschnittlich 120.000 bis 160.000 €, 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 vier Jahre für Reihenhäuser und Doppelhaushälften an ausgewählten Wohnstandorten dargestellt. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Objekte mit einem Baujahr nach 1990.

*Tabelle 8-14* Gemarkung Deutsch Wusterhausen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne T€	durchschnittlicher Kaufpreis €
2007	3 ↓	296 ↑	125 - 150	137.000 ⇔
2008	6 ↑	331 ↑	115 - 230	166.000 ↑
2009	4 ↓	264 ↓	129 - 190	158.000 ↘

*Tabelle 8-15* Gemarkung Großziethen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne T€	durchschnittlicher Kaufpreis €
2007	21 ↑	300 ↘	125 - 254	195.000 ↘
2008	16 ↓	308 ⇔	135 - 257	206.000 ↗
2009	16 ⇔	261 ↓	110 - 260	189.000 ↘

Tabelle 8-16

## Gemarkung Ragow

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne T €	durchschnittlicher Kaufpreis €
2007	3 ↑	206 ↓	108 - 165	136.000 ↑
2008	5 ↑	170 ↓	85 - 131	102.000 ↓
2009	7 ↑	267 ↑	95 - 157	123.000 ↑

Tabelle 8-17

## Gemarkung Zeesen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne T €	durchschnittlicher Kaufpreis €
2007	2	250	105 - 119	112.000
2008	2 →	174 ↓	95 - 100	98.000 ↓
2009	1 ↓	250 ↑	125	125.000 ↑

Tabelle 8-18

## Gemarkung Zeuthen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne T €	durchschnittlicher Kaufpreis €
2007	-	-	-	-
2008	1	400	170	170.000
2009	1 →	450 ↗	250	250.000 ↑

In Auswertung der Kauffälle für nach 1990 erbaute Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich nachfolgende Wohnflächenpreise.

Tabelle 8-19

## Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Region	durchschnittliche WF m <sup>2</sup>	Preisspanne €/m <sup>2</sup> WF	Durchschnitt €/m <sup>2</sup> WF
2007	engerer Verflechtungsraum	117	890 - 2.650	1.490 ↗
	äußerer Entwicklungsraum	-	-	-
2008	engerer Verflechtungsraum	108	740 - 2.550	1.490 →
	äußerer Entwicklungsraum	-	-	-
2009	engerer Verflechtungsraum	116	720 - 2.220	1.400 ↘
	äußerer Entwicklungsraum	-	-	-

WF = Wohnfläche



### 8.3.3. Marktanpassungsfaktoren

Die Marktanpassungsfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2008 und 2009 ermittelt. Modellangaben siehe 8.2.3.

*Tabelle 8-20* Marktanpassungsfaktor für Grundstücke mit Doppelhaushälften / Reihenendhäusern

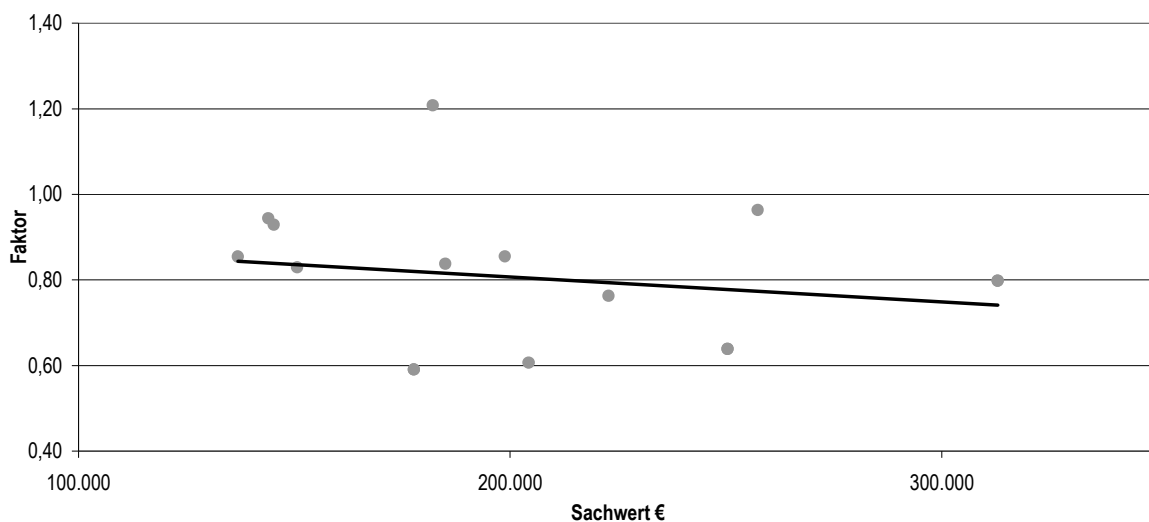
Region	Anzahl	Spanne % zum Sachwert	Baujahr 1945 - 1989	Anzahl	Spanne % zum Sachwert	Baujahr ab 1990
eVR S	1	-	-	16	59 - 96	0,80
eVR oS	-	-	-	10	57 - 89	0,75
Stadt Lübben	-	-	-	1	-	-

Eine Abhängigkeit der Marktanpassungsfaktoren vom Baujahr konnte nicht nachgewiesen werden.

#### Abhängigkeit der Marktanpassungsfaktoren vom Sachwert

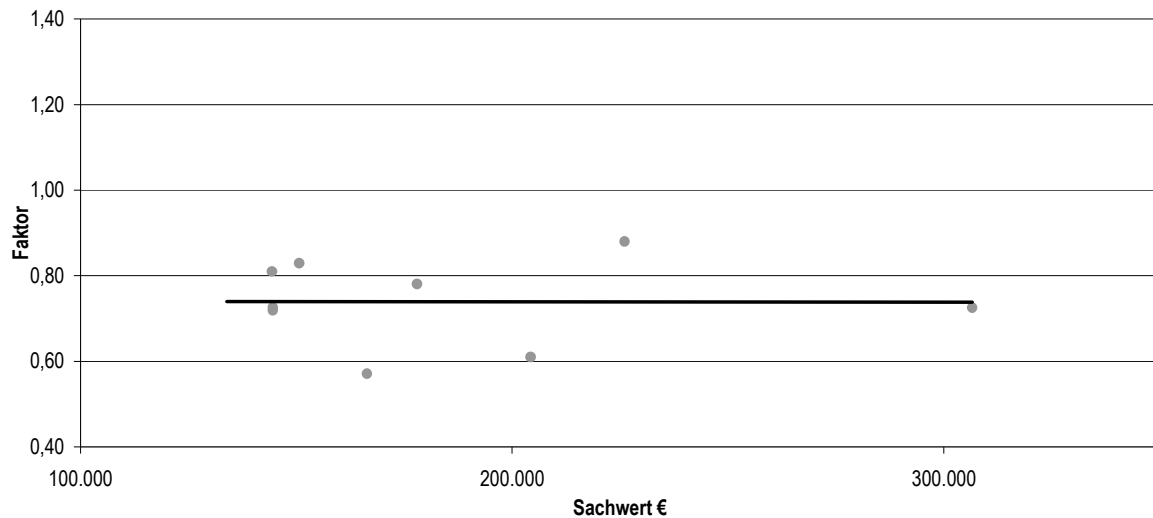
Die folgenden Auswertungen weisen eine Abhängigkeit der Marktanpassungsfaktoren von den jeweiligen Sachwerten nur für die S-Bahn-Gemeinden nach. Bei steigenden Sachwerten sind dort steigende Marktanpassungsabschläge zu erwarten.

*Grafik 8-7* eVR S



Grafik 8-8

eVR oS



Für Reihemittelhäuser liegen weiterhin nicht genügend geeignete Kauffälle zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren vor.

#### 8.4. Wohnungseigentum

Bei Wohnungseigentum handelt es sich um Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an Grundstück und Gebäude. Mit einem Anteil von 3,5 % (87 Verträge), gemessen am Gesamtumsatz im Landkreis Dahme-Spreewald, nimmt der Teilmarkt der Eigentumswohnungen nur einen sehr geringen Marktanteil ein. Vergleichsweise hoch ist im Marktsegment des Wohnungseigentums der Anteil der zwangsversteigerten Objekte. Mit 29 Eigentumswohnungen entspricht das einem Umsatzanteil von 33 %.

Der Geldumsatz steigt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 12,1 Millionen € auf 16,8 Millionen €. Ursache für die starken finanziellen Schwankungen bilden Einzelverträge. Wie bereits im Jahr 2007 beobachtet, resultieren die hohen Geldzuwächse aus Kauffällen, so genannten Paketverkäufen oder preisintensiven Einzelverkäufen im Wesentlichen an Standorten nahe der Berliner Stadtgrenze. Vereinzelt werden pro Kauffall bis zu 100 Wohnungen umgesetzt.

Tabelle 8-21

#### Umsatzentwicklung Wohnungseigentum

Jahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz Mio. €
2007	77 ↑	24,6 ↑
2008	56 ↓	4,7 ↓
2009	87 ↑	16,8 ↑

Eine Analyse der Daten zeigt, dass 95 % (83 Kauffälle) der Kauffälle auf den engeren Verflechtungsraum entfallen und 5 % (vier Kauffälle) im äußeren Entwicklungsraum registriert sind. Insbesondere an den Standorten Großziethen, Eichwalde, Motzen und Lübben sind Kaufbewegungen erfasst.

### 8.4.1. Preisniveau

Der durchschnittliche Kaufpreis weist mit 1.130,- €/m<sup>2</sup>/Wohnfläche (Vorjahr 1.733,- €/m<sup>2</sup>/Wohnfläche) eine sinkende Tendenz auf. Die Wohnflächenpreise für nach 1990 errichtete Objekte variieren je nach Ausstattungsgrad und Lage. Die durchschnittliche Wohnfläche für Wohnungseigentum beträgt 72 m<sup>2</sup> (Vorjahr 76 m<sup>2</sup>) bei einer registrierten Wohnflächen-spanne von 36 bis 113 m<sup>2</sup>. 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, liegen nicht immer vor.

### 8.4.2. Preisentwicklung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wohnflächenpreise für auswertbare Standorte für den Zeitraum der letzten fünf Jahre.

Tabelle 8-22 Neu errichtetes Wohnungseigentum nach 1990

Gemarkung	Jahr	Anzahl	Spanne WF m <sup>2</sup>	Preisspanne €/m <sup>2</sup> WF
Eichwalde	2009	2	77 - 99	1.166 - 1.242
Großziethen	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 Wuster- hausen / Deutsch Wusterhausen	2005	2	82 - 100	915 - 2.000*
	2006	3	64 - 100	799 - 1.960*
	2007	3	50 - 63	610 - 1.560
	2009	2	56	768 - 785
Lübben	2006	1	77	1.233
	2008	1	100	1.667*
	2009	1	113	1.549
Motzen	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
	2009	1	58	1.207
Schönefeld	2001	3	51	1.850 - 2.000
	2003	5	51 - 62	1.887 - 2.006
Wernsdorf	2003	2	216	1.435*
Wildau	2007	1	75	787
	2008	1	75	1.467
	2009	1	70	1.000
Zeuthen	2005	2	83 - 107	1.495 - 1.927
	2007	1	63	1.563
	2009	1	80	1.705

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 13 Kaufverträgen von Wohnungseigentum der Jahre 2005 bis 2009 gehen Preise für zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplätze oder Stellplätze im Freien hervor. Die registrierten Preisanteile für Tiefgaragenstellplätze liegen zwischen 3.500 und 10.000 €.

Tabelle 8-23 Saniertes Wohnungseigentum (Altbau)

Gemarkung	Jahr	Anzahl	Spanne WF m <sup>2</sup>	Preisspanne €/m <sup>2</sup> WF
Eichwalde	2009	2	55 - 89	1854 - 2181
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

Der Marktanteil der Mehrfamilienhausgrundstücke am Gesamtmarkt des Landkreises Dahme-Spreewald ist mit 15 registrierten Kaufbewegungen im Auswertzeitraum gering. Der Rückgang der Investitionsbereitschaft in Renditeobjekte wird anhand der Zahlen zur Umsatzentwicklung deutlich. So ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,4 Millionen € (32 %) gesunken.

Betrachtet man die regionale Verteilung, so entfallen 80 % (12 Objekte) der Kauffälle auf den engeren Verflechtungsraum. Mit 20 % Anteil (3 Objekte) bleibt der Umsatz im äußeren Entwicklungsraum gering.

Tabelle 8-24 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 ↓
2009	15 ↓	3,0 ↓	9,2 ↓

## 8.6.1. Preisniveau

Tabelle 8-25 Mehrfamilienhäuser nach Baualtersklassen

Kreisgebiet	Verkäufe 2009	Baujahr* bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr* ab 1990
durchschnittlicher Kaufpreis €	769.400	172.700	98.300	1.869.500
Kaufpreisspanne T€	40 - 6.600	40 - 360	55 - 170	198 - 6.600
durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	2.100	1.100	2.200	2.900
Anzahl	11	3	3	4

\* Kauffälle ausschließlich im engeren Verflechtungsraum realisiert

Lediglich eine Immobilie wurde in der Preisklasse über eine Million € registriert. Die Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Mehrfamilienhäusern variiert von drei bis neun Wohnungen. Ein Mehrfamilienhaus mit über 100 Wohnungen bildet die Ausnahme im Auswertungszeitraum.

## 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.

Tabelle 8-26 Modell

Gesamtnutzungsdauer (Mehrfamilienhäuser)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Mehrfamilienhäuser)	> 20 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 2009 16 Verkaufsfälle auswertbar.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze lagen bei Mehrfamilienhäusern zwischen 3,1 und 9,3 %. Das Mittel lag bei 6,0 %. Die ermittelten Werte stammen ausnahmslos aus dem engeren Verflechtungsraum.

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für den engeren Verflechtungsraum mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2009 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht wurden.

Tabelle 8-27

## Liegenschaftszins Mehrfamilienhäuser

Region	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszins MFH
Landkreis Dahme-Spreewald Engerer Verflechtungsraum	16	6,0 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Engerer Verflechtungsraum mit Potsdam	110	5,5 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	77	6,0 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen der o. g. 16 Verkaufsfälle können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet werden.

Tabelle 8-28

## Roh- und Reinertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

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

## 8.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Die im Vorjahr angedeutete Tendenz, dass der Teilmarkt der Büro-, Verwaltungs-, und Geschäftshäuser in den Umsätzen rückläufig ist, setzt sich im Jahr 2009 in abgeschwächter Form fort.

Mit 86 % (38 Objekte) bleiben die Kauffallzahlen unter dem Vorjahresniveau. Flächen- und Geldumsatz sind um jeweils 15 % und 1 % rückläufig.

Tabelle 8-29

## Umsatzentwicklung Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2007	60 ↑	27,5 ↓	29,4 ↓
2008	44 ↓	18,7 ↓	24,5 ↓
2009	38 ↓	15,9 ↓	24,2 ⇔

Eine Auswertung der territorialen Verteilung zeigt, dass die Kaufverträge je zur Hälfte (19 Verträge) auf den engeren Verflechtungsraum und den äußeren Entwicklungsraum entfallen.

### 8.7.1. Preisniveau

Stark schwankende Preise aufgrund individueller Nutzungen, Attraktivität des Immobilienstandortes und Ausstattungsgrad der Gebäude sind für Büro-, Geschäfts- und Verwaltungshäuser prägend. Der Teilmarkt präsentiert sich mit einer großen Kaufpreisspanne von unter 20 Tausend € bis 10,4 Millionen €. Der Markt zeigt sich hier deutlich von Einzelobjekten geprägt, welche durch ihre Individualität eine Pauschalisierung des Teilmarktes nicht sinnvoll erscheinen lassen. Im Vergleichszeitraum 2008 erzielten acht Immobilien einen Kaufpreis über 1 Million €. In 2009 sind es fünf Immobilien mit einem Einzelumsatz von über 1 Million €, davon ein Immobilienverkauf mit einem Einzelwert von über 10 Millionen €. Diese sind

ihrer regionalen Lage nach, wie im vergangenen Jahr auch, an Standorten in den Gemeinden Schönefeld und Schulzendorf, der Stadt Königs Wusterhausen und der Stadt Luckau zu finden.

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

Tabelle 8-30

## Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

	Verkäufe 2009	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
<b>engerer Verflechtungsraum</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis €	1.300.000	202.000	-	3.000.000
Kaufpreisspanne T€	62 - 10.400	65 - 402	-	430 - 10.400
durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	3.900	4.700	-	4.200
Anzahl	16	3	-	6
<b>äußerer Entwicklungsraum</b>				
durchschnittlicher Kaufpreis €	185.000	68.300	24.500	1.200.000
Kaufpreisspanne T€	15 - 1.200	15 - 142	15 - 34	1.200
durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	5.200	1.300	1.700	3.600
Anzahl	13	3	2	1

## 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.

Tabelle 8-31

## Modell

Gesamtnutzungsdauer (Wohn- und Geschäftshäuser)	80 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (Büro- und Verwaltungsgebäude)	60 Jahre
Restnutzungsdauer (Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Verwaltungsgebäude)	> 20 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 aus dem Landkreis Dahme-Spreewald stammen ausnahmslos aus dem engeren Verflechtungsraum.

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für den engeren Verflechtungsraum mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2009 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht wurden.

*Tabelle 8-32* Liegenschaftszins Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

<b>Nutzung</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Liegenschaftszins</b>
Landkreis Dahme-Spreewald Wohn- und Geschäftshäuser Engerer Verflechtungsraum	7	7,6 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser Engerer Verflechtungsraum mit Potsdam	94	6,0 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser Engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	44	6,8 %
Landkreis Dahme-Spreewald Büro- und Verwaltungsgebäude Engerer Verflechtungsraum	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 für Einfamilienhäuser abgeleitet werden.

*Tabelle 8-33* Roh- und Reinertragsfaktoren Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

<b>Ertragsfaktoren</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnittlicher Faktor</b>
Rohertragsfaktoren Gewerbe, Wohnen, Büro	7	8,8 - 12,0	10,6
Reinertragsfaktoren Gewerbe, Wohnen, Büro	7	10,1 -15,3	12,9
Rohertragsfaktoren Büro- und Verwaltungsgebäude	1		12,6
Reinertragsfaktoren Büro- und Verwaltungsgebäude	1		14,7



## 8.8. Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Umsätze für Gewerbe- und Industrieobjekte sind im Auswertzeitraum durch Verluste, insbesondere beim Geldvolumen gekennzeichnet. 2008 sorgte die Veräußerung einzelner besonders wertintensiver Immobilien für einen überdurchschnittlichen Anstieg des Geldvolumens um 210 %. Spitzenwerte ließen sich im Auswertzeitraum nicht resümieren. Immobilientransaktionen mit hohem Flächen- oder Geldvolumen blieben 2009 aus.

Im Verlauf der letzten Jahre sind einige Gewerbegebiete mit kundenorientierter und eher weniger auf industrielle Fertigung ausgerichteten Unternehmen entstanden. Aktuelle Verkaufsbewegungen wurden hier beispielsweise im Stadtgebiet Königs Wusterhausen registriert. Die Nähe zu Berlin, die voranschreitende Standortentwicklung im Umfeld des Flughafens in 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.

Tabelle 8-34 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 ↑
2009	40 ↘	35,1 ↓	4,7 ↓

Die registrierten Kauffälle lassen eine Detailauswertung hinsichtlich signifikanter Abhängigkeiten zwischen Preisniveau und gewerblicher Ausrichtung nicht sinnvoll erscheinen. Eine Untersuchung zur regionalen Verteilung zeigt, dass 40 % der abgeschlossenen Verträge dem engeren Verflechtungsraum und 60 % dem äußeren Entwicklungsraum zuzuordnen sind.

Tabelle 8-35 Regionale Verteilung der Kauffälle

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
engerer Verflechtungsraum	16	23,8	2,6
äußerer Entwicklungsraum	24	11,3	2,1

### 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.

Tabelle 8-36

Modell

Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre		
Restnutzungsdauer	> 20 Jahre		
Verwaltungskosten (je Einheit):	240 €/Jahr		
Instandhaltungskosten (Vorgabe)		ab 2,50 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	bis 9,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
	Objektart	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Laden
	Bauausführung	Einfach	Hochwertig
	Baualter	Gering	Hoch
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 2009 sechs 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 4,8 und 15,3 %. Das Mittel lag bei 7,8 %.

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für den engeren Verflechtungsraum mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2009 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht wurden.

Tabelle 8-37

Liegenschaftszins gewerblich genutzte Grundstücke

Region	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszins
Landkreis Dahme-Spreewald	6	7,8 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Engerer Verflechtungsraum mit Potsdam reine Geschäftshäuser	28	7,1 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam reine Geschäftshäuser	21	7,8 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen der o. g. 6 Verkaufsfälle können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für gewerblich genutzte Grundstücke abgeleitet werden.

Tabelle 8-38 Roh- und Reinertragsfaktoren gewerblich genutzte Grundstücke

Ertragsfaktoren	Anzahl Kauffälle	Spanne	Durchschnittlicher Faktor
Rohertragsfaktoren	6	6,0 - 15,1	11,9
Reinertragsfaktoren	6	6,5 - 18,8	14,1

## 8.9. Erholungsobjekte

Zahlreiche Binnengewässer, ausgedehnte Waldgebiete und die räumliche Nähe zu Berlin bieten vielen Erholungssuchenden gute Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. 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 8-39 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 ↓
2009	137 ↗	23,1 ↗	6,1 ↑

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

Tabelle 8-40 Engerer Verflechtungsraum

Jahr	Anzahl*	durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	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 ↓
2009	55 ↘	960 ⇨	11 - 190	45.000 ↗

\* In die Auswertung fließen Verkaufsfälle mit einer Größe zwischen 350 und 2.500 m<sup>2</sup> ein.

Tabelle 8-41

## Äußerer Entwicklungsraum

Jahr	Anzahl*	durchschnittliche Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne T€	durchschnittlicher Kaufpreis €
2006	35 ↑	920 ⇒	4 - 185	34.000 ↘
2007	28 ↓	810 ↓	5 - 160	34.700 ⇒
2008	36 ↑	850 ↗	5 - 160	34.000 ⇒
2009	35 ⇒	860 ⇒	10 - 159	34.000 ⇒

\* In die Auswertung fließen Verkaufsfälle mit einer Größe zwischen 350 und 2.500 m<sup>2</sup> ein.

## 8.10. Sonstige bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke unterschiedlichster Zweckbindung werden hier eingeordnet. Die Zuordnung umfasst Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Garagengebäude, Gebäude für Freizeitzwecke oder auch Gebäude, welche sozialen Zwecken dienen. Im Jahr 2008 sorgten insbesondere militärische Konversionsflächen und Flächen mit Gebäuden und Anlagen für Sportstätten für einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz.

Tabelle 8-42

## Umsatzentwicklung sonstige bebaute 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 ↑
2009	17 ↓	8,9 ↓	4,6 ↑

## 9. Bodenrichtwerte

### 9.1. Gesetzlicher Auftrag

Die Bodenrichtwerte (BRW) im Landkreis Dahme-Spreewald sind gemäß § 193 und § 196 BauGB sowie § 11 GAV durch den Gutachterausschuss ermittelt und in der Sitzung vom 4. Februar 2010 zum Stichtag 1. Januar 2010 beschlossen worden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gutachterausschüsse aus der Kaufpreissammlung mindestens alle zwei Jahre Bodenrichtwerte zum 31.12. oder zum 01.01. jeden Jahres abzuleiten und weitere für sachgerechte Wertermittlungen erforderliche Daten (z.B. Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Marktanpassungsfaktoren, Umrechnungsfaktoren, u. a.) zur Verfügung zu stellen.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt jeweils jährlich bezogen auf den 1. Januar und die Ergebnisse werden ab dem Jahr 2010 auf der BRW-DVD veröffentlicht. Die BRW-DVD löst die bekannten Bodenrichtwertkarten ab und ist gegen eine Gebühr von 35,70 € inklusive Mehrwertsteuer bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

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

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

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

## 9.2. Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

Die BRW-DVD 2010 wird als Landesausgabe mit sämtlichen Bodenrichtwerten im Land Brandenburg oder als Kreisausgabe mit den Bodenrichtwerten für das Gebiet eines Gutachterausschusses (Landkreis oder kreisfreie Stadt) bereitgestellt. Sie bietet eine Software zur geografischen und alphanumerischen Ortsuche sowie eine Druckfunktion der Bodenrichtwerte einschließlich einer Zeichenerklärung und Legende. Sie garantiert den schnellen und einfachen Zugriff auf jeden Bodenrichtwert.

In Auswertung der im Jahr 2009 in die Automatisierte Kaufpreissammlung eingegangenen 2.617 Kaufverträge konnten aktuell 356 Bodenrichtwerte ermittelt werden, wovon sieben erstmals bestimmt werden konnten. Die 22 Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen (davon 17 unverändert, zwei gestiegen, einer gesenkt und zwei neu eingeführt) und für Erholungsnutzungen (18 Bodenrichtwerte, drei leichte Wertminderungen, ein Wert neu) blieben weitgehend stabil.

- 288 Bodenrichtwerte (81 %) unverändert
- 29 Bodenrichtwerte (8 %) gestiegen
- 39 Bodenrichtwerte (11 %) gesunken

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

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

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

Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
Wertbeeinflussende Merkmale

Die wertbeeinflussenden Merkmale ergeben sich aus:

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

Beispiele:

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

### 9.3. Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft

Durch den Gutachterausschuss wurden Bodenrichtwerte für Acker-, Grünland und für Forst ermittelt. Es wurden 19 Bodenrichtwerte für Flächen in land- und forstwirtschaftlicher Nutzung ermittelt. Das Wertniveau für Acker- stieg um 22 %, Grünlandflächen um 7 % und für Forstflächen zogen die Werte durchschnittlich um 11 % an.

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.

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.

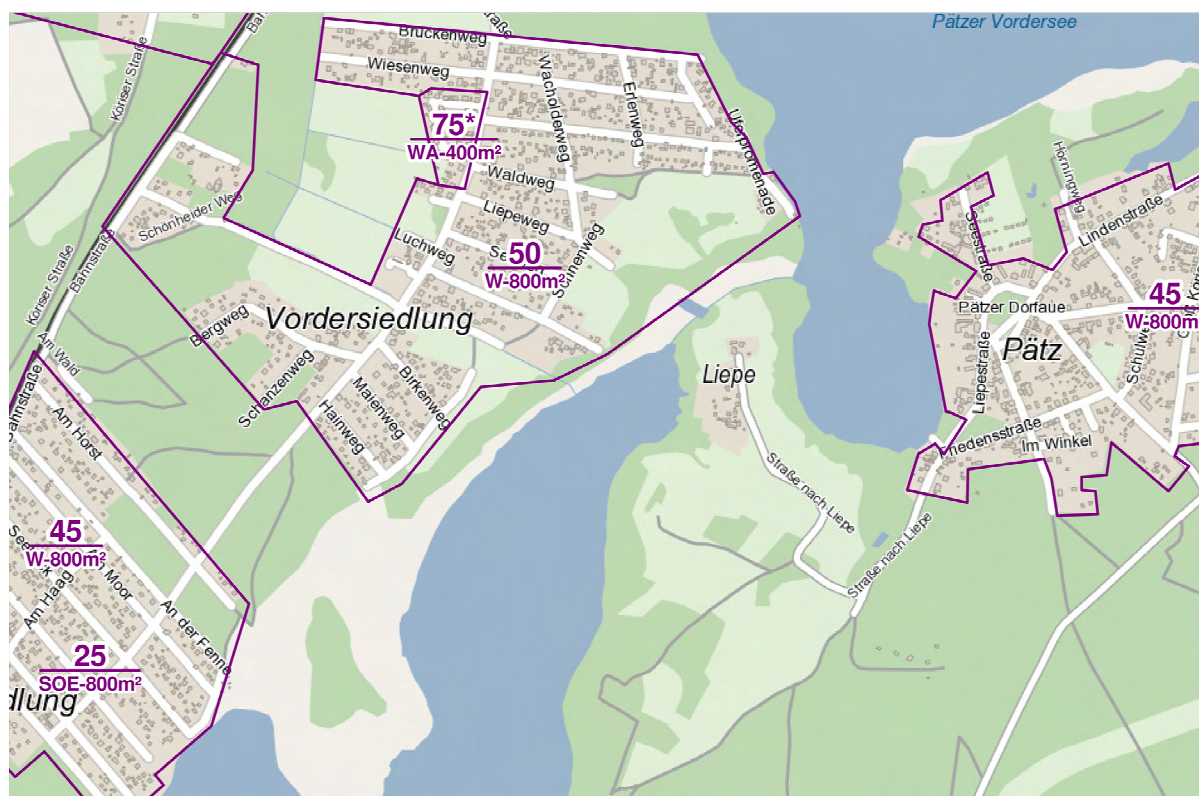
Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland sowie Forstflächen wurden zonal zugeordnet und sind in der Bodenrichtwert-DVD mit Stand 1. Januar 2010 dargestellt.

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

## 9.4. Übersichten über die Bodenrichtwerte

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Dahme-Spreewald (Stichtag 1. Januar 2010)

Grafik 9-1 Auszug aus der Bodenrichtwert-DVD von Bestensee und Pätz



## 10. Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten

### 10.1. Nutzungsentgelte

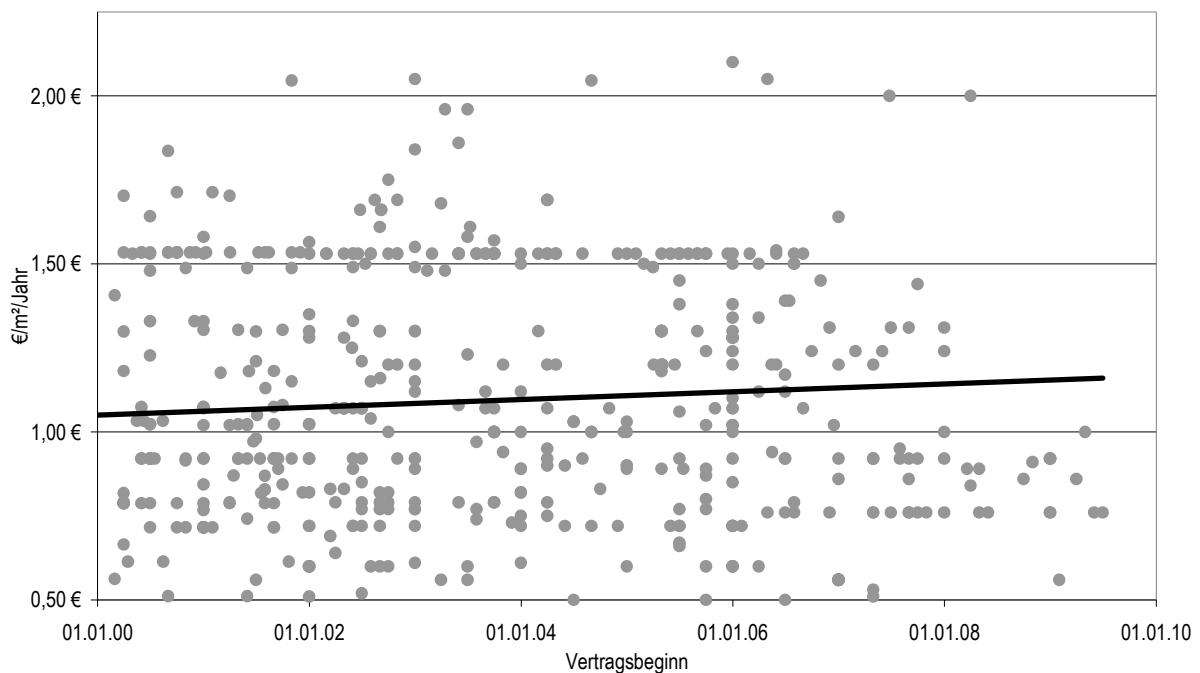
Der Gesetzgeber hat mit der Einführung der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vorausgesetzt, dass überall dort, wo Erholungsgrundstücke im Sinne der Verordnung vorhanden sind, auch frei vereinbarte Nutzungsentgelte ausgehandelt werden. Nach umfangreichen Recherchen bei Ämtern, Gemeinden und Privatpersonen 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. 1.400 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 €/m<sup>2</sup>/Jahr, wobei jedoch vereinzelt stärkere Abwei-

chungen 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 1.093 verbleibenden Werten führt zu einem einfachen Mittel von 1,05 €/m<sup>2</sup>/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m<sup>2</sup>. Betrachtet man dagegen nur den Zeitraum der letzten vier Jahre (133 Werte) so ergibt sich ein nahezu gleich bleibender Mittelwert von 1,02 €/m<sup>2</sup>/Jahr.

Grafik 10-1

## Vereinbarte Entgelte



Eine fortgesetzte Untersuchung der vereinbarten Entgelte auf Abhängigkeit in Bezug auf die Flächengröße hat nachgewiesen, dass generell für Erholungsgrundstücke bis zu einer Größe von ca. 1.600 m<sup>2</sup> nahezu flächenunabhängige Entgelte gezahlt werden. Aktuelle Daten zeigen jedoch für einzelne Regionen den Trend, für deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächengrößen niedrigere Entgelte pro m<sup>2</sup> zu vereinbaren.

## 10.2. Mieten

### 10.2.1. Wohnen

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

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete i.S. § 558 Abs. 2 BGB, soweit sie von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter



gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (§ 558c Abs. 1 BGB). Er soll im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden (§ 558 c Abs. 3 BGB). Nach vier Jahren ist ein qualifizierter Mietspiegel neu zu erstellen (§ 558 d Abs. 2 BGB).

Für die Gemeinden Eichwalde und Zeuthen liegt ein aktueller Mietspiegel nach § 558 d BGB vom Januar 2008 vor. Der Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten sowie Ein- und Zweifamilienhäusern. Er weist nach den Wohnwertmerkmalen „Wohnungsart“, „Baualterklasse“, „Größe“ und „Ausstattung“ differenzierte Mietspannen aus. Dieser Mietspiegel ist bisher noch nicht angepasst worden.

Die Mietspiegel für die Gemeinden Schulzendorf und Mittenwalde sind nicht mehr angepasst oder neu erstellt worden.

Nachstehend werden ausgewählte Vergleichsmieten, soweit sie der Geschäftsstelle von privaten und gewerblichen Vermietern übermittelt wurden, in anonymisierter Form, veröffentlicht. Es handelt sich hierbei um Neuabschluss- und angepasste Bestandsmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilien- sowie Ein- und Zweifamilienhäusern aus den letzten zwei Jahren.

Dargestellt werden monatliche Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche bei nicht preisgebundenem Wohnraum. Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sind nicht enthalten. Ebenso unberücksichtigt bleiben etwaige Möblierungs-, Untermiet- oder sonstige Zuschläge, etwa wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken.

Für den Bereich des preisfreien Wohnungsbaurechts gibt es keine zwingend anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften für die Berechnung der Wohnfläche. Bei den dargestellten Objekten wurde die Wohnfläche von den Vermietern benannt. Wie sie berechnet wurden, ist nicht bekannt.

Die Daten sollen lediglich der allgemeinen Orientierung dienen und erfüllen nicht die gesetzlichen Kriterien zur Mieterhöhungsbegründung nach § 558a BGB.

Die Mietabfrage erfasst ausschließlich Mietabschlüsse ab dem Jahr 2008 und basiert auf 1.057 Mietangaben verschiedener Vermieter.

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

### **Sanierungs- / Bauzustand**

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

*Tabelle 10-1*

<b>Zustand</b>	<b>erfüllte Kriterien</b>
unsaniert	kein Kriterium erfüllt
teilsaniert	ein bis vier Kriterien erfüllt
saniert	mindestens fünf Kriterien erfüllt
vollsanert	alle Kriterien erfüllt - Neubaustandard

## Ausstattung

Tabelle 10-2

Ausstattungsgrad	vorhandene Ausstattung
einfach	WC + Bad/Dusche + Einzelöfen
mittel	WC + Bad/Dusche + Sammelheizung
gehoben	WC + Bad/Dusche + Sammelheizung + Zusatzausstattungen

## Besonderheiten

Seeblick, Bootssteg, Gartennutzung, zentrale Lage

Tabelle 10-3

Mieten

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
Bestensee	2,40	40 - 70	einfach	MFH, AB, unsaniert, bis Bj. 1948
	4,00 - 6,00	40 - 70	mittel	MFH, AB, voll saniert, bis Bj. 1948
	3,60 - 4,00	40 - 70	mittel	PB, teilsaniert, Bj. 1949 - 1989
	4,90 - 5,70	40 - 70	gehoben	PB, voll saniert, Bj. 1949 - 1989
	4,90 - 6,20	40 - 70	mittel	MFH ab 1990,
Dolgenbrodt	4,58 - 5,19	50 - 65	mittel	MFH, AB, teilsaniert,
Eichwalde	6,00 - 7,50	110 - 132	gehoben	MFH, FST, EBK, Klima,
	6,56	160	gehoben	EFH,
	4,21 - 7,10	41 - >70	mittel	MFH, AB, saniert, tlw. zentrale Lage + Gartennutzung
	8,93	41 - 70	gehoben	MFH, NB, EBK, zentrale Lage
	5,38 - 7,42	41 - >70	mittel	MFH, NB, zentrale Lage
Golßen, Stadtlage	4,50 - 5,30	> 50	mittel	MFH, AB, voll saniert, Zentrum
	5,50	< 70	gehoben	MFH, NB, Fußbodenheizung, Zentrum
	4,50 - 5,00	40 - 70	mittel	PB, voll saniert
Golßen, dörfliche Lage	4,20 - 4,60	< 70	mittel	MFH, saniert
Groß Körös	3,72	23	mittel	MFH, AB, teilsaniert

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
Halbe	2,93 - 4,56	30 - 66	mittel	MFH, AB, teilsaniert, zentrale Lage
	3,57	49	einfach	MFH, unsaniert
	4,72 - 4,85	73 - 81	mittel	MFH, NB, zentrale Lage, Mietpreisbindung
Halbe, OT Teurow	5,12	117	gehoben	EFH, DHH, NB
Heideseer OT Friedersdorf	4,20 - 4,60	40 - >70	mittel	MFH, AB, teilsaniert, ab Bj. 1949 - 1989
Heideseer OT Gräbendorf	4,50 - 5,05	40 - >70	mittel	MFH, AB, teilsaniert, ab Bj. 1949 - 1989
	3,12	31	mittel	MFH, AB, vollsaniert, zentrale Lage
Heideseer OT Gussow	4,47	63	mittel	MFH, AB, teilsaniert,
Heideseer OT Kolberg	1,25	40	einfach	EFH, AB, unsaniert
	4,37	50	mittel	MFH, AB, teilsaniert,
Heideseer OT Prieros	2,67	58	einfach	MFH, AB, teilsaniert, Uferlage, Garten
	4,20	50	einfach - mittel	EFH, AB, teilsaniert
Heideseer OT Wolzig	3,80 - 5,04	40 - 72	mittel	MFH, AB, teilsaniert,
Königs Wusterhausen	4,80 - 5,63	34 - 78	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	6,00	39 - 56	mittel	MFH, NB, Aufzug
	2,00 - 3,50	25 - 80	einfach	MFH, AB, unsaniert, verschiedene Bj.
	2,50 - 5,30	25 - 95	mittel	MFH, AB, PB, teilsaniert
	3,50 - 6,10	35 - 70	mittel	MFH, AB, PB voll saniert
Königs Wusterhausen Neue Mühle	5,92 - 8,17	66 - 85	gehoben	MFH, NB, Fbh, Seeblick
	7,20	90	gehoben	ZFH, NB, EBK, Fbh, Seeblick
	7,70	82	gehoben	ZFH, NB, Fbh, Ufer, Bootssteg, TG
Königs Wusterhausen OT Niederlehme	8,00	85	gehoben	EFH, Garten
Königs Wusterhausen OT Senzig	6,43	70	mittel	Gartennutzung
Königs Wusterhausen OT Senzig	6,82	110	gehoben	Fbh, Stellplatz, Garten

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
Königs Wusterhausen OT Zernsdorf	5,10 - 5,80	40 - 60	mittel	PB, teilsaniert
	6,00 - 6,39	122	gehoben	NB, DHH, Uferlage, Fbh
Lieberose	5,15 - 5,70	45 - 58	mittel	MFH, saniert
Lübben, Stadtlagen	4,96	148	gehoben	EFH, AB/NB, vollsaniert
	4,50 - 6,50	> 70	mittel	MFH, AB, saniert
	5,95 - 6,05	40 - 70	mittel	MFH, AB, saniert, Gartennutzung
	5,00 - 5,80	40 - 70	mittel	MFH, AB, voll saniert, gute Lage
	6,00 - 7,10	< 50	mittel	MFH, NB,
	2,80	> 40	einfach	EFH, AB, unsaniert Hinterhaus
	4,65 - 5,40	40 - 70	mittel	MFH, NB
	5,90 - 6,40	> 70	gehoben	MFH, NB, Fbh, zentrale Lage
Lübben, dörfliche Lagen	5,20 - 6,02	45 - 134	mittel - gehoben	MFH, EFH, DHH, NB
	4,10 - 4,80	40 - >70	mittel	MFH, NB
	4,20 - 5,00	40 - 70	mittel	MFH, AB, saniert
Luckau, Stadtlagen	4,60 - 4,80	31 - 71	mittel	MFH, AB, P, 1968 - 1972, vollsaniert,
	3,50	> 70	mittel	AB, vollsaniert, Bj. um 1900, WGH
Luckau, dörfliche Lagen	4,75 - 4,90	36 - 71	mittel	MFH, AB, P, 1965, vollsaniert
Mittenwalde	5,85 - 5,90	50 - 53	mittel	MFH, voll saniert
Mittenwalde OT Krummensee	5,60	90	mittel	EFH, NB, ruhig, Seeblick
Schönefeld OT Großziethen	5,50	75	mittel	MFH, NB
Schulzendorf	6,37	89	mittel	EFH, AB, teilmodernisiert
	9,06	160	gehoben	EFH, Fbh, Garten
Schwielochsee OT Goyatz	5,15 - 5,70	45 - 58	mittel	MFH, AB, saniert, Seeblick, Garten

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ausstattung	Bemerkung
Wildau	5,78 - 6,08	34 - 60	mittel.	MFH, NB
	3,57 - 5,10	41 - 70	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	4,30 - 4,70	40 - 70	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	5,60 - 6,70	40 - 73	gehoben	MFH, Nb
	2,60 - 4,10	54 - 88	einfach - mittel	MFH, AB, sanierungsbedürftig
Zeuthen	5,00 - 5,50	65 - 75	mittel	MFH AB,
	5,70	60	mittel	MFH, AB, Uferzugang mit Gartennutzung
	7,00	72	gehoben	MFH, AB, Uferlage teilsaniert, Garten, Steg, Stellplatz
	9,00	102	gehoben	MFH, AB, Uferlage Seeblick Wohnung, teilsaniert, Garten, Steg, Stellplatz
Berlin - Schmöckwitz	6,80 - 7,94	41 - 70	mittel	MFH, NB, Uferlage, zentrale Lage, Bootsteg, EBK, Gartennutzung

AB = Altbau (Baujahr vor 1990), 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, Klima = Klimaanlage, FST = Fahrstuhl

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

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

- Wohnungen in integrierten, historisch gewachsenen Wohnlagen werden stärker nachgefragt als solche in peripheren großflächigen Wohnparks
- Wohnungen mit guter infrastruktureller Anbindung, insbesondere im S-Bahnbereich, und in landschaftlich reizvollen Lagen (wie z. B. Uferlagen) werden auf höherem Mietpreisniveau gehandelt als Objekte in weniger zentral gelegenen oder ländlichen Gemeinden
- Erdgeschosswohnungen und Wohnungen mit Größen über 100 m<sup>2</sup> werden in aller Regel mit Preisabschlägen gehandelt
- Wohnungen mit Gartenanteil zur exklusiven Nutzung durch den Mieter werden mit Preiszuschlägen gehandelt

In der Stadt 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

Zwischen den Parteien herrscht bei der Mietpreisbildung für Gewerbeflächen weitgehende Vertragsfreiheit. Die Höhe der Mietpreise wird wesentlich durch die Angebots- und Nachfragesituation auf den jeweiligen Märkten bestimmt. Für alle Flächenarten und Teilmärkte ist grundsätzlich festzustellen, dass der Nutzwert maßgeblich mietpreisbestimmend wirkt.

Dem Gutachterausschuss liegen für Lübben, Luckau, Königs Wusterhausen, Schönefeld und Wildau nur wenige zeitnah vereinbarte Mieten für Einzelhandels- und Büroflächen vor. Es handelt sich hierbei um in den zurückliegenden Jahren geschlossene Neuabschlussmieten als Nettokaltmieten. Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung, etwaige sonstige Nebenkosten oder die Mehrwertsteuer sind nicht enthalten. Mietwerte für produzierendes Gewerbe liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Durch den Gewerbemieten-Service 2010 der Industrie- und Handelskammer Cottbus wurden aktuelle Gewerbemieten für Königs Wusterhausen, Lübben (Spreewald), Schönefeld und Wildau veröffentlicht.

### 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

Tabelle 10-4

Ladenmieten in Lübben

Lage	Preisspanne €/m <sup>2</sup>
1a	8,00 - 12,00
1b	7,00 - 9,00
2	5,00 - 8,00

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

### Ladenmieten in Luckau

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

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

Tabelle 10-5

## Ladenmieten in Luckau

Lage	Preisspanne €/m <sup>2</sup>
gut mit ausreichend Parkraum	7,50 - 10,00

## 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.

Tabelle 10-6 Ladenmieten Innenstadt Königs Wusterhausen (Marktmieten/Nettokalt):

Lage	Preisspanne €/m <sup>2</sup>
1a	10,00 - 20,00
1b	5,00 - 13,00
2	4,00 - 8,00

Tabelle 10-7 Ladenmieten Schönefeld (Marktmieten/Nettokalt):

Lage	Preisspanne €/m <sup>2</sup>
1a	12,00 - 25,00
1b	6,00 - 12,00
2	4,00 - 7,00

Tabelle 10-8 Ladenmieten Wildau (Marktmieten/Nettokalt):

Lage	Preisspanne €/m <sup>2</sup>
1a	5,00 - 10,00
1b	4,00 - 8,00
2	4,00 - 7,00

Tabelle 10-9 Ladenmieten Zeuthen (Marktmieten/Nettokalt):

Lage	Preisspanne €/m <sup>2</sup>
1a	6,50 - 8,50

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 6,00 bis 8,00 €/m<sup>2</sup>. Außerhalb des Zentrums sind Büromieten unter 5,00 €/m<sup>2</sup> üblich.

Tabelle 10-10

### Büro- und Praxisräume in Lübben

Lage	Preisspanne €/m <sup>2</sup>
1a	6,00 - 8,00
1b	5,50 - 7,00
2	4,00 - 6,00

Büroflächen in kommunaler Vermietung im Stadtgebiet von Luckau liegen in Abhängigkeit von Ausstattung und Nutzer auf einem niedrigen Niveau zwischen 2,00 und 3,65 €/m<sup>2</sup>. Büro- und Praxisflächen in guter bis sehr guter Ausstattung, gutem Nutzwert und ausreichend Parkflächen liegen in einer Mietspanne zwischen 5,00 und 13,50 €/m<sup>2</sup>.

Praxisflächen in privater Vermietung werden in Golßen in zentraler Lage mit gehobener Ausstattung und Nutzung um 7,00 - 8,50 €/m<sup>2</sup> vermietet.

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

Für Büroflächen im Flughafenumfeld von Schönefeld liegt die Nettokaltmiete in einer Spanne von 6,00 bis 9,50 €/m<sup>2</sup>. Zugehörige Lagerflächen werden von 2,50 bis 3,25 €/m<sup>2</sup> vermietet. Werte für den Flughafen selbst liegen nicht vor.

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.

Tabelle 10-11 Neuabschlussmieten in Königs Wusterhausen (Marktmieten/Nettokalt)

Lage	Preisspanne €/m <sup>2</sup>
1a	5,00 - 9,00
1b	5,00 - 7,50
2	4,00 - 7,00

Stadtteilzentrum an der Luckenwalder Straße:

- Büromieten: 5,00 - 13,00 €/m<sup>2</sup>
- PKW-Stellplatzmieten: 13,00 - 29,00 €/Stellplatz

Tabelle 10-12

### Neuabschlussmieten in Schönefeld (Marktmieten/Nettokalt)

Lage	Preisspanne €/m <sup>2</sup>
1a	7,00 - 12,00
1b	6,00 - 9,00
2	5,00 - 6,00



Tabelle 10-13 Neuabschlussmieten in Wildau (Marktmieten/Nettokalt)

Lage	Preisspanne €/m <sup>2</sup>
1a	5,00 - 8,50
1b	5,00 - 6,50
2	rd. 4,00

Neuabschlussmieten in Zeuthen (Marktmieten/Nettokalt):

- Büromieten: 7,00 - 10,00 €/m<sup>2</sup>

Weitergehende Angaben zu den Gewerbemieten stehen über den Gewerbemietenservice der IHK Cottbus ([www.cottbus.ihk.de](http://www.cottbus.ihk.de)) zur Verfügung.

### 10.3. Landwirtschaftliche Pachten

Nach Angaben des Amtes für Landwirtschaft vom März 2010 werden im Landkreis Dahme-Spreewald Pachten für Acker zwischen 40,00 bis 100,00 €/ha und Jahr gezahlt.

Für Grünland wird im Durchschnitt 30,00 bis 80,00 €/ha und 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 €/m<sup>2</sup>/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 Mitglieder aus den Berufsgruppen Bauingenieure, Makler, Landwirtschaftsökonom, Finanzökonom und Ver-

messungsingenieure 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 2009 mit der Erstellung von 50 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 33 Gutachten und überschlägige Wertermittlungen abschließend bearbeitet werden. Besondere Bodenrichtwerte wurden in einem Fall ermittelt. Der überwiegende Anteil der Gutachten wurde im Umfeld des Flughafenausbaues 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

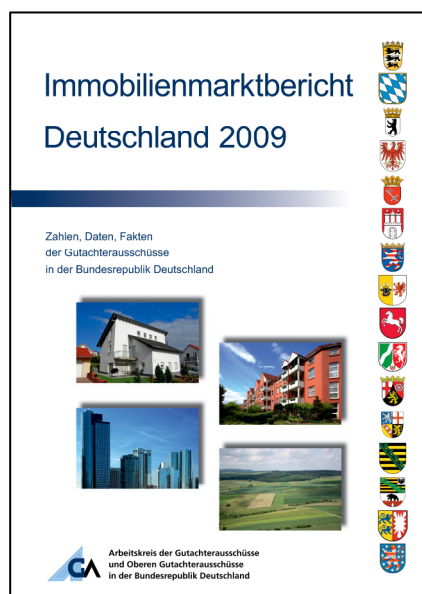
Die Basis der Übersicht über den Grundstücksmarkt ist die Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle. Zu ihrer Führung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der 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. 3.000 Auskünfte in mündlicher oder schriftlicher Form. Schriftlich stellte die Geschäftsstelle 186 Auswertungen aus der Kaufpreissammlung und der Pachtpreissammlung sowie 172 Auskünfte zu Bodenrichtwerten zur Verfügung. Weiterhin wurden 121 Bodenrichtwertkarten und 138 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.



Die Gutachterausschüsse in Deutschland haben erstmals einen Immobilienmarktbericht für Deutschland herausgegeben.

Grundlage der Immobilienmarktstudie sind die Marktinformationen der insgesamt rd. 1.300 Gutachterausschüsse in Deutschland. Den Auswertungen liegen ca. 1 Million Kaufverträge über Immobilien aus den Jahren 2007 und 2008 zugrunde.

Die Immobilienwirtschaft aber auch Bürger, Politik und Verwaltung erhalten damit zuverlässige und grundlegende Grundstücksmarktinformationen.

Bestellung oder Download ist unter der Adresse <http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info> und <http://www.gutachterausschuss-bb.de> möglich.

### 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), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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)
- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG),  
Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 1994 (BGBl. I S.3210, 3265), zuletzt geändert durch Artikel 78 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614, 2629)
- Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)  
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**  
Berliner Straße 49  
19348 Perleberg  
Tel.: (03876) 713791  
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](http://www.gemeinde-schoenefeld.de)  
[gemeinde@gemeinde-schoenefeld.de](mailto:gemeinde@gemeinde-schoenefeld.de)

**Gemeinde Schulzendorf**

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

**Amt Unterspreewald**

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

**Gemeinde Wildau**

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

**Gemeinde Zeuthen**

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



## Übersichtskarte der Ämter, Gemeinden und Städte

### Landkreis Dahme-Spreewald



## Stichwortverzeichnis

- Abbauland 50  
 Ackerland 40, 41, 42, 43, 50, 51, 78, 89  
 Amtsgericht 19  
 Arrondierungsflächen 30, 35, 36  
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 50  
 Außenbereich 30, 36, 37, 38, 52, 75  
 Äußerer Entwicklungsraum 9, 10, 17, 18, 25, 27, 28, 46, 55, 56, 58, 64, 66, 68, 70, 71, 73, 75, 76, 80  
 Autobahnflächen 48  
 Bauerwartungsland 6, 32, 34, 49  
 Baugeschehen 13  
 Baugrundstücke 23, 24, 25, 26, 30  
 baureifes Land 23  
 begünstigtes Agrarland 40, 47, 48, 49, 78  
 Bestandsschutz 37, 75  
 Bevölkerung 8, 10, 48  
 Bodenpreisindexreihe 26, 27  
 Bodenrichtwertkarte 7, 79  
 Brachland 46, 51  
 Bundesstraßen 48  
 Büroflächen 86, 88  
 Bürohäuser 70, 71, 72  
 Campingplätze 38  
 Doppelhaushälften 13, 62, 63, 64, 65  
 Einfamilienhäuser 54, 55, 61, 62, 72  
 Einwohner 8, 9, 10  
 Engerer Verflechtungsraum 8, 9, 10, 12, 18, 22, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 34, 46, 54, 55, 56, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 80, 87, 88  
 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz 15, 41  
 Erbbaurecht 38, 91  
 Erholungsflächen 28, 37  
 Erholungsobjekte 75  
 Festwiesen 51  
 Flächenerwerbsverordnung 15, 40, 44  
 Flughafen 12, 47, 48, 88  
 Forst 50, 51, 78  
 Friedhofsgrünflächen 51  
 Garagengebäude 76  
 Gartenflächen 23, 36, 46  
 Gebäude für Freizeit Zwecke 76  
 Gebäude für soziale Zwecke 36  
 Gemeindestraßen 48, 49  
 Geschäftshäuser 70, 71, 72  
 Geschosswohnungsbau 31  
 Gewerbeobjekte 6, 54, 73  
 Golfplatz 51  
 Grünflächen öffentliche 51  
 Grünflächen private 46  
 Grünland 6, 40, 41, 50, 51, 78, 89  
 Hinterland 36  
 Industrieobjekte 6, 73  
 Kies- und Sandgewinnungsflächen 51  
 Kreisgebietsreform 8  
 Kreisstraßen 48, 49  
 Ladenflächen 86  
 Lagerplätze 52  
 Landesstraßen 48  
 landwirtschaftliche Betriebsgebäude 44  
 Landwirtschaftsanpassungsgesetz 15, 40, 44  
 Liegenschaftszinssätze 53, 54, 61, 62, 69, 70, 71, 72, 74  
 Marktanpassungsfaktoren 58, 59, 60, 65, 66, 76  
 Mehrfamilienhäuser 54, 68, 69, 70  
 Mieten 62, 70, 72, 74, 79, 80, 81, 82, 85, 86, 88  
 Nutzungsentgelte 79  
 Nutzungsentgeltverordnung 79, 90, 92  
 Ödland 46  
 Pachten 79, 89  
 Parkflächen 51, 88  
 PKW-Stellplatzmieten 88  
 Praxisräume 88  
 Privatwege 49  
 Regenerative Energien 34  
 Reihenhäuser 13, 62, 63, 64, 67, 68  
 Reitsport 51  
 Rohbauland 32, 34, 49  
 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 15, 40, 44, 92  
 Sanierungsgebiet 14  
 Seen 37, 52  
 Sportflächen 51  
 Sportplatzflächen 51  
 Straßenflächen 48, 49  
 Teiche 52  
 Teileigentum 68  
 Tourismus 13, 48  
 Ufergrundstücke 30, 36, 59  
 Uferlage 28, 30, 55, 80, 83, 84, 85  
 Umrechnungskoeffizienten 28, 29, 42  
 unbebaute Bauflächen 21, 22  
 Unland 46  
 Ver- und Entsorgung 35, 76  
 Verkehrsflächen 48, 49  
 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 48  
 Verwaltungshäuser 70, 71, 72  
 Wald 45, 50, 51, 78  
 Wasserflächen 30, 51  
 Windkraftanlagen 34  
 Wochenendhausgrundstücke 37  
 Wohnbaugrundstücke 6, 22, 23, 24, 26  
 Wohnflächenpreise 6, 57, 58, 64, 67  
 Wohnungseigentum 6, 20, 66, 67, 68  
 Zwangsversteigerungen 19, 20  
 Zweifamilienhäuser 55, 57, 59, 62