

Grundstücksmarktbericht 2010

Landkreis Dahme-Spreewald



Impressum

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

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

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

Gebühr: 30,00 €

Titelfoto: Ostsee-Pipeline-Anbindungs-Leitung (OPAL) in Gräbendorf,
Windkraftanlagen an der A13 in der Gemeinde Schönwald,
Fotovoltaikanlage in Alteno

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
Impressum	2
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung	13
3.3 Städtebauliche Sanierung.....	15
3.4 Stadtumbau	15
4. Übersicht über die Umsätze	16
4.1 Vertragsvorgänge	17
4.2 Geldumsatz	17
4.3 Flächenumsatz	18
4.4 Regionale Umsatzverteilung	19
4.5 Zwangsversteigerungen	20
4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe)	22
5. Bauland	23
5.1 Allgemeines	23
5.2 Individueller Wohnungsbau	24
5.2.1 Preisniveau	26
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	28
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	30
5.2.4 Ufergrundstücke	32
5.2.5 Seenähe Grundstücke	33
5.3 Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke	33
5.4 Gewerbliche Bauflächen.....	35
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	35
5.6 Sonstiges Bauland.....	37
5.6.1 Regenerative Energien	37
5.6.1.1 Windenergieanlagen	37
5.6.1.2 Fotovoltaikanlagen.....	38
5.6.2 Ver- und Entsorgung.....	38
5.6.3 Arrondierungsflächen.....	38
5.6.4 Bestandsschutz	40
5.6.5 Erholungsflächen	40
5.6.6 Campingplätze.....	41
5.6.7 Bleibende Gemeinbedarfsflächen	41
5.7 Erbbaurechte.....	41
5.7.1 Wohnbauflächen.....	41
5.7.2 Sondergebiete Erholung	42
5.7.3 Gewerbeflächen.....	42
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	43
6.1 Allgemeines.....	43
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	44
6.2.1 Preisniveau	44

6.2.2	Preisentwicklung.....	45
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	45
6.2.4	Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke	48
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	48
6.3.1	Preisniveau	48
6.3.2	Preisentwicklung.....	49
6.4	Unland, Ödland und Brachland.....	49
6.5	Gartenland.....	50
6.6	Begünstigtes Agrarland	50
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	51
7.1	Infrastrukturmaßnahmen	51
7.1.1	Flughafen.....	51
7.1.2	Verkehrsflächen.....	51
7.1.3	Privatwege.....	53
7.2	Naturschutz und Ökologie	53
7.3	Abbauland	54
7.4	Sportflächen	55
7.5	Öffentliche Grünflächen	55
7.6	Wasserflächen.....	55
7.7	Lagerplätze.....	56
8.	Bebaute Grundstücke.....	57
8.1	Allgemeines.....	57
8.1.1	Übersichten Liegenschaftszinsen, Rein- und Rohertragsfaktoren	58
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	59
8.2.1	Preisniveau	59
8.2.2	Preisentwicklung.....	63
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren.....	63
8.2.4	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor	65
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	67
8.3.1	Preisniveau	67
8.3.2	Preisentwicklung.....	67
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren.....	69
8.4	Wohnungseigentum.....	69
8.4.1	Preisniveau	70
8.4.2	Preisentwicklung.....	70
8.5	Teileigentum.....	71
8.6	Mehrfamilienhäuser	72
8.6.1	Preisniveau	72
8.6.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor	73
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	74
8.7.1	Preisniveau	74
8.7.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Verwaltungsgebäude	75
8.7.3	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser	76
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	78
8.9	Erholungsobjekte.....	79
8.10	Sonstige bebaute Objekte	80
9.	Bodenrichtwerte.....	81
9.1	Gesetzlicher Auftrag	81
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele).....	81

9.3	Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft.....	83
9.4	Übersichten über die Bodenrichtwerte	84
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	86
10.1	Nutzungsentgelte.....	86
10.2	Mieten	87
10.2.1	Wohnen	87
10.2.2	Gewerbe	93
10.2.2.1	Ladenflächen	93
10.2.2.2	Büroflächen und Praxisräume	95
10.3	Landwirtschaftliche Pachten	96
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses.....	97
11.1	Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald	97
11.2	Oberer Gutachterausschuss	98
11.3	Rechtsgrundlagen	99
Anhang	100
	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	100
	Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte	102
	Übersichtskarte der Ämter, Gemeinden und Städte.....	104
	Stichwortverzeichnis.....	105

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Starker Anstieg des Geldumsatzes aufgrund umsatzstarker Einzelobjekte

Unbebaute und bebaute Wohnimmobilien zur Eigennutzung ungebrochen gefragt

Wohnbaulandpreise weitgehend stabil

Unbebaute Grundstücke

Rohbau- und Bau-erwartungsland differenzierter ausgewertet

Deutliche Steigerung bei den Umsatzzahlen baureifer individueller Wohnbaugrundstücke

2010

land- und forstwirtschaftliche Flächen

Weiter deutliches Steigen der Ackerlandpreise

Grünland- und Forstpreise steigen moderat

Bebaute Grundstücke

Stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern

Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser stabil bis steigend

Reihenhausmarkt zieht leicht an

Wohnflächenpreise für Reihenhäuser stabil

Umsatzentwicklung bei Mehrfamilienhäusern deutlich gestiegen

Büro- und Verwaltungsgebäude mit gestiegenen Umsatzzahlen

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt für den Landkreis Dahme-Spreewald mit diesem Bericht eine Übersicht über den Grundstücksmarkt vor. Er informiert über regionale Umsatz- und Preisentwicklung der jeweiligen Teilmärkte und stellt das aktuelle Preisniveau dar. 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 2010. Marktdaten aus zurückliegenden Jahren werden zur Darstellung von Entwicklungen am Grundstücksmarkt herangezogen. 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 den Bodenrichtwerten werden die Faktoren und Bedingungen des regionalen Grundstücksmarktes vorgestellt und vertiefend erläutert.

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

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

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

Mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 sind die bis dahin geführten Strukturräume „engerer Verflechtungsraum“ und „äußerer Entwicklungsraum“ aufgegeben worden. Nunmehr wird der Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam neu strukturiert. Die neue regionale Gebietsaufteilung stellt die Grundlage der raumplanerischen Siedlungsentwicklung dar. Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg besteht nunmehr aus den Teilräumen Berlin, Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum. Der Struktur- und Analyseraum des Berliner Umlandes beinhaltet den mit der Metropole Berlin stark verflochtenen Umlandgürtel im Land Brandenburg und ist kleiner gefasst als der engere Verflechtungsraum zuvor. Im Landkreis Dahme-Spreewald gehören die Gemeinden Bestensee und Heidensee, die zuvor dem engeren Verflechtungsraum zugerechnet wurden, nicht mehr dem Berliner Umland an. Sie sind nun Teil des weiteren Metropolitanraumes. Dem weiteren Metropolitanraum sind alle Gemeinden im überwiegend ländlich geprägten Teil des Landkreises zugeordnet, die nicht zum Berliner Umland gehören.

Grafik 3-1

Vergleich „engerer Verflechtungsraum“ (eV) und Berlin/Berliner Umland (grüne Schraffur)



Im vorliegenden Marktbericht werden die neuen Bezeichnungen Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum verwendet und ausgewertet.

Dem Berliner Umland gehören die Stadt Königs Wusterhausen, die Stadt Mittenwalde und die amtsfreien Gemeinden Eichwalde, Schönefeld, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen an.

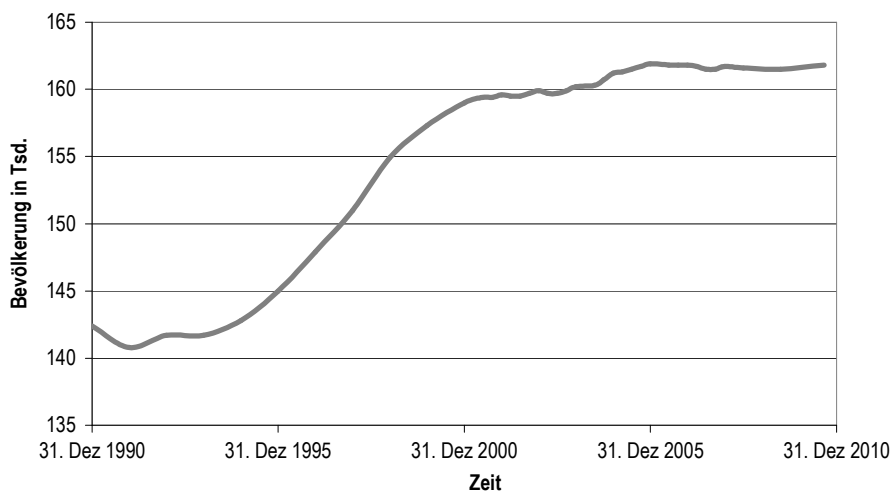
Dem weiteren Metropolitanraum sind die Städte Lübben und Luckau sowie die Ämter Schenkenländchen, Unterspreewald, Golßener Land, Lieberose/Oberspreewald und die Gemeinden Bestensee, Heideblick, Heidesee und Märkische Heide zugeordnet.

Per 31. Dezember 2010 leben im Landkreis Dahme-Spreewald 161.747 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 im Berliner Umland auf. Das Berliner Umland liegt mit 290 Einwohnern pro Quadratkilometer über dem Bundesdurchschnitt, entsprechend gering ist dem gegenüber die Bevölkerungsdichte im weiteren Metropolitanraum.

Der seit längerem prognostizierte demographische Wandel ist im Landkreis Dahme-Spreewald spürbar. Insbesondere junge Arbeitssuchende verlassen den weiteren Metropolitanraum und folgen den Arbeitsplatzangeboten. Die räumlich begrenzten Wachstumsgebiete im Berliner Umland üben weiterhin Ansiedlungsreiz aus. Der Zuzug in die Randgebiete um Berlin kann die Bevölkerungsverluste in den strukturschwächeren Gebieten des Landkreises Dahme-Spreewald immer noch annähernd ausgleichen.

Grafik 3-2

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 ²	Einwohner		Einwohner/km ²
Berliner Umland	309,6	89.918	⇒	290
Eichwalde	2,8	6.247	↗	2.231
Königs Wusterhausen	95,8	34.011	↗	355
Mittenwalde	98,5	8.637	⇒	88
Schönefeld	81,6	13.094	↗	160
Schulzendorf	9,1	7.647	⇒	840
Wildau	9,1	9.743	↘	1.071
Zeuthen	12,7	10.539	↗	830
Weiterer Metropolitanraum	1.951,7	71.829	↘	37
Bestensee	37,8	6.500	⇒	172
Golßener Land	166,2	4.540	↘	27
Heideblick	165,3	3.909	↘	24
Heidensee	134,8	7.053	⇒	52
Lieberose/Oberspreewald	410,9	7.787	↘	19
Lübben	119,9	14.663	↘	122
Luckau	206,4	10.047	↓	49
Märkische Heide	210,1	4.185	↑	20
Schenkenländchen	287,4	8.298	⇒	29
Unterspreewald	212,9	4.847	↘	23

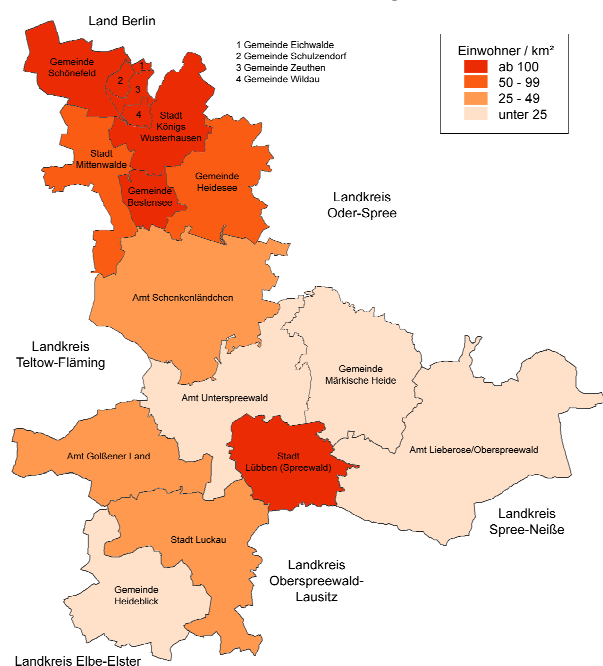
Angaben der Ämter, Städte und Gemeinden

Trend zum Vorjahr:

↑ steigend, ↗ leicht steigend, ⇒ gleichbleibend, ↘ leicht fallend, ↓ 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 3-3 Einwohnerverteilung 2010



Grafik 3-4 Bevölkerungsprognose für 2030¹

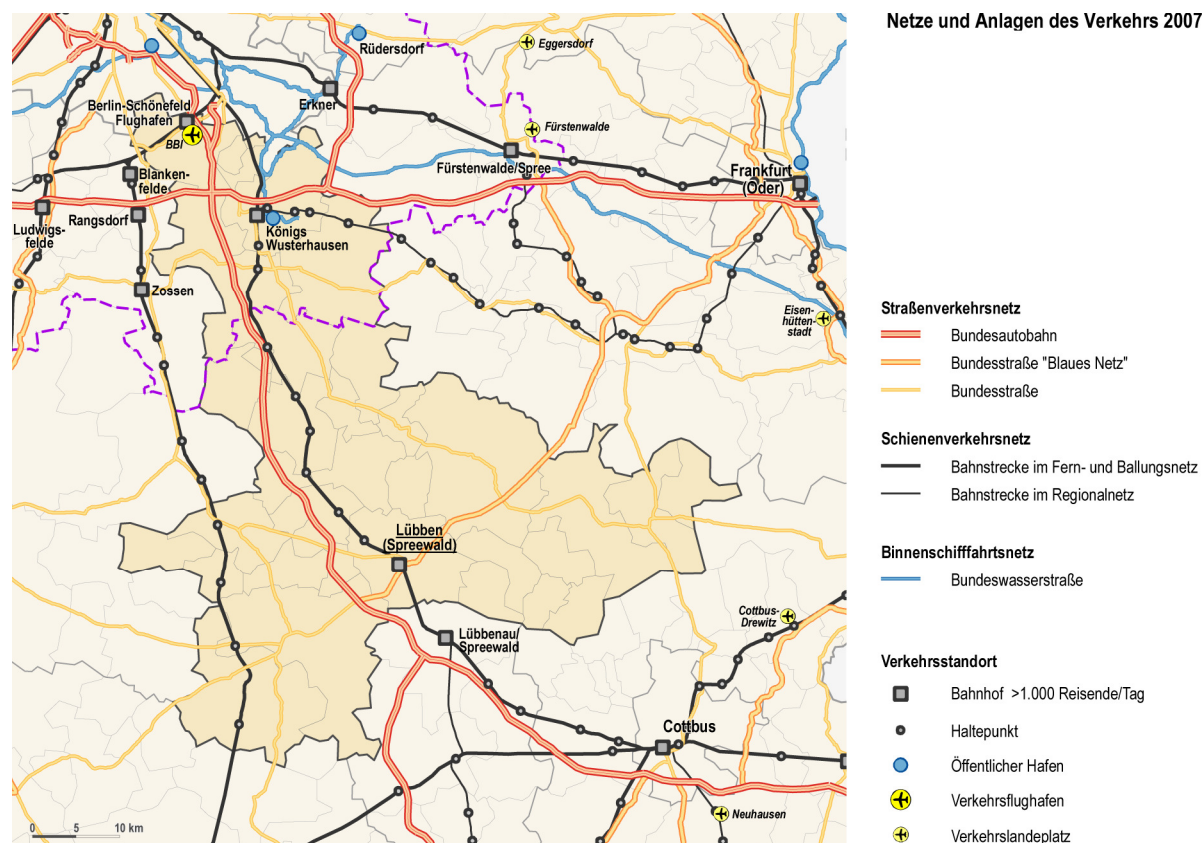


Nach Überarbeitung der gemeinsamen Landesplanung der Länder Brandenburg und Berlin setzt das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) bestimmende Akzente zur raumplanerischen Ausrichtung. Das geltende Zentrale-Orte-System weist für den Landkreis Dahme-Spreewald die Städte Lübben und Königs Wusterhausen 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 Luftfahrt-technik sowie der Branchenschwerpunktort Lübben (Spreewald) mit dem Kompetenzfeld Ernährungswirtschaft.

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.

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.

¹ Bevölkerungsprognose für 2030 erstellt auf der Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg

Grafik 3-5 Netze und Anlagen des Verkehrs²

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. Die Strecke Berlin-Cottbus wird zurzeit ausgebaut um Geschwindigkeiten von 160 km/h zu erreichen und damit kürzere Fahrtzeiten zu ermöglichen. 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.

² Kreisprofil Dahme-Spreewald 2009, Netze und Anlagen des Verkehrs 2007, herausgegeben vom Landesamt für Bauen und Verkehr

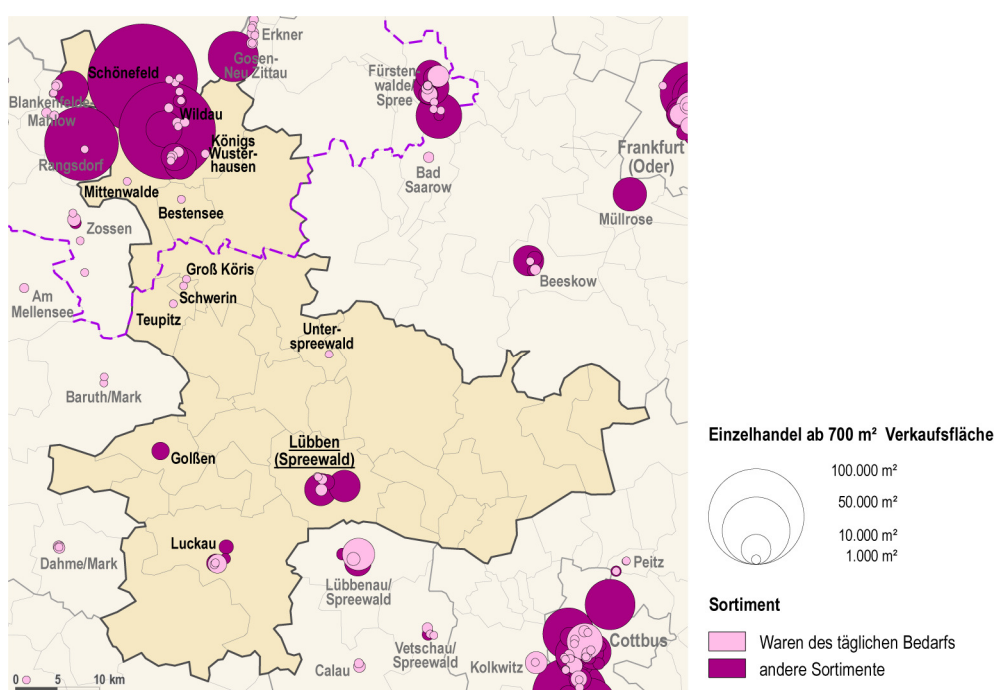
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Arbeitslosenquote liegt zum Jahresbeginn 2011 im Landkreis Dahme-Spreewald bei 9,0 % und damit unter dem Vorjahreswert (9,9 %). Im Land Brandenburg betrug die Arbeitslosenquote zum selben Zeitpunkt 12,2 % (Bundesrepublik Deutschland: 7,9 %)³.

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

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

Grafik 3-6 Einzelhandel⁴



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 mehreren Direkt- und 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 ihren Niederschlag finden.

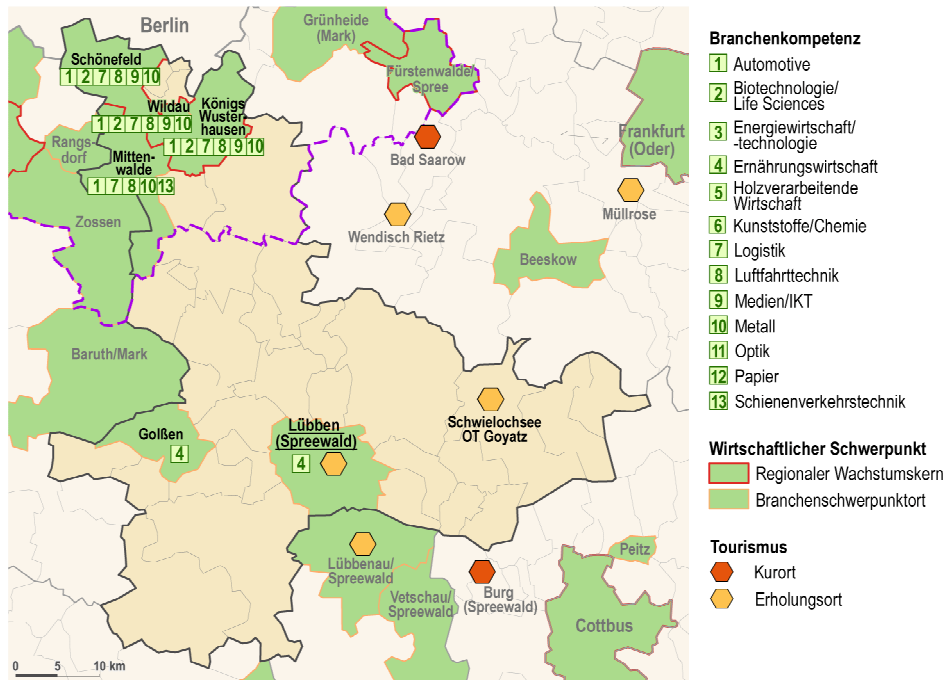
Hoffnungen des Arbeitsmarktes ruhen auf dem am 16. März 2006 vom Bundesverwaltungsgericht in Leipzig unter Auflagen genehmigten Ausbau des Flughafens Berlin-Brandenburg International BBI in Schönefeld mit der Zielsetzung der Inbetriebnahme 2012. Die Passagierkapazität des bestehenden Flughafens konnte in den letzten Jahren bereits deutlich erhöht

³ Regionale Wirtschaftsförderungsgesellschaft Dahme-Spreewald (<http://www.wfg-lds.de/aktuelles/90-arbeitslosigkeit-im-lds-im-februar-2011/>).

⁴ Kreisprofil Dahme-Spreewald 2009, Standorte des großflächigen Einzelhandels im Jahr 2006, herausgegeben vom Landesamt für Bauen und Verkehr

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 3-7 Branchenschwerpunkte und Tourismus⁵



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- und Gemüsekonserven produziert.

Das Baugeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald ist im Berichtsjahr 2010 von den Umsätzen einzelner Großprojekte geprägt. Bei Stabilisierung der Anzahl genehmigter Bauvorhaben beläuft sich das Volumen der veranschlagten Kosten auf nunmehr 348 Millionen €. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen 443 (Vorjahr: 361) auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, u. ä.).

Tabelle 3-2 Baugeschehen

	2006	2007	2008	2009	2010
Baugenehmigungen	2.112	1.949	2.291	1.845	2.084
davon Bauanzeigen	31	36	39	35	66
davon Vorbescheide zu Bauvoranfragen	162	124	103	85	90
veranschlagte Kosten Mio. €	101	419	208	334	348

⁵ Branchenschwerpunkte und Tourismus, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2009, Branchenschwerpunkt und Tourismus 2009, herausgegeben vom Landesamt für Bauen und Verkehr

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
Stadt 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	×	×
Stadt Teupitz	Stadtkern Teupitz	förmliches	●	●
Gemeinde Wildau	Schwartzkopff-Siedlung	förmliches	●	●

× = ermittelt, - = nicht ermittelt, ● = private Gutachten

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

3.4 Stadtumbau

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

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 2011 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2010 dar. Nach dem Stichtag eingehende Verträge werden zwar Bestandteil der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) im jeweils zugehörigen Vertragsjahr, stehen aber für die vorliegende Analyse nicht zur Verfügung.

Tabelle 4-1

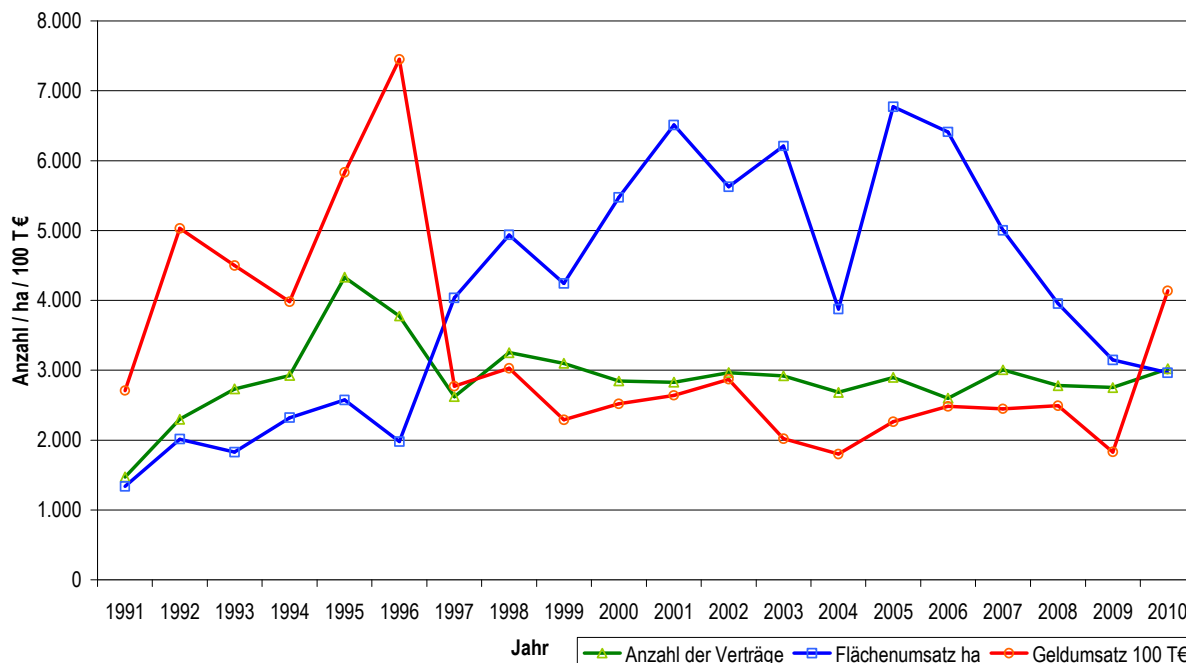
Gesamtmarkt

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
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 ↓
2010	3.022 ↗	2.914 ↘	414 ↑

Dem Gutachterausschuss sind 3.022 Kaufverträge zugegangen. 144 Kauffälle wurden aufgrund besonderer Verhältnisse nur als Geschäftsvorgang registriert und keiner weiteren Auswertung zugeführt, da mit diesen Verträgen kein Geldumsatz verbunden war. Damit gelangten 2.878 Kauffälle zur Auswertung. Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden 363 Verträge (13 %) von der Auswertung der 2.878 in der AKS eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Dazu gehören 19 Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) und dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG).

Die deutliche Umsatzsteigerung des Jahres 2010 ist auf den Verkauf eines großen Einkaufszentrums zurückzuführen. Die langfristige Entwicklung der Kennzahlen des gesamten Marktes zeigt sich wie folgt:

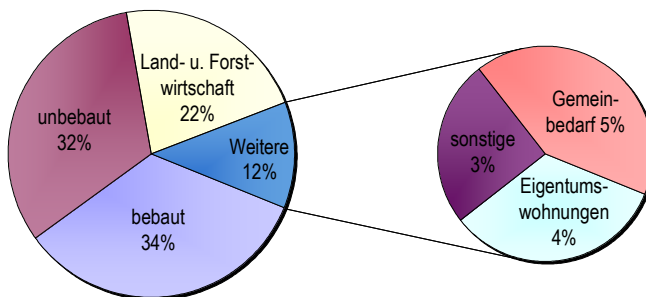
Grafik 4-1 Marktgeschehen



4.1 Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 2.878 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen. Das sind knapp zehn Prozent mehr als im Vorjahr.

Grafik 4-2 Anteil der Teilmärkte

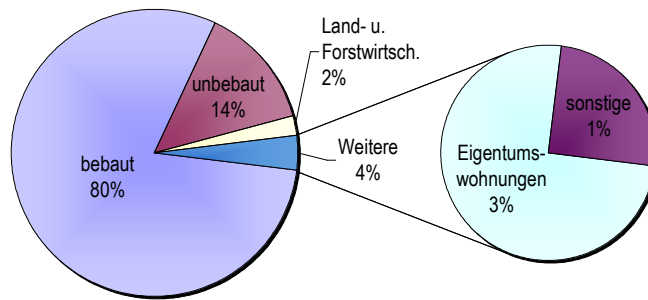


4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt 414 Millionen € und stieg auf mehr als das Doppelte des Vorjahres. Am gesamten Geldumsatz ist allein das Berliner Umland mit 360 Millionen € (87 %) beteiligt. Im Jahr 2010 betrug der Anteil 76 %.

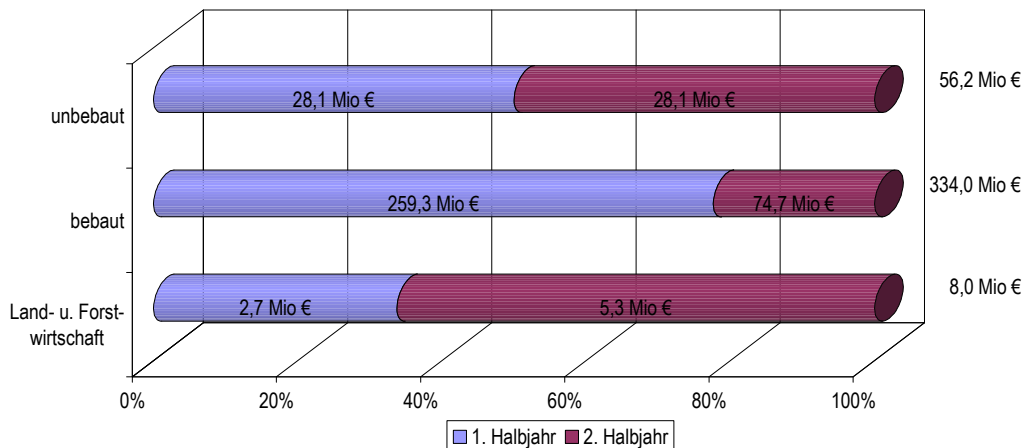
Grafik 4-3

Geldumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-4

Halbjahresumsätze Geld in ausgewählten Teilmärkten

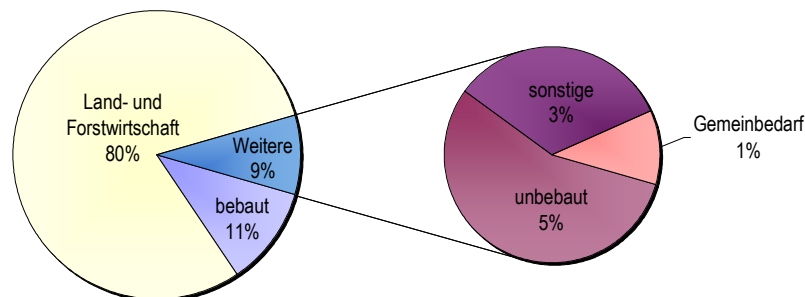


4.3 Flächenumsatz

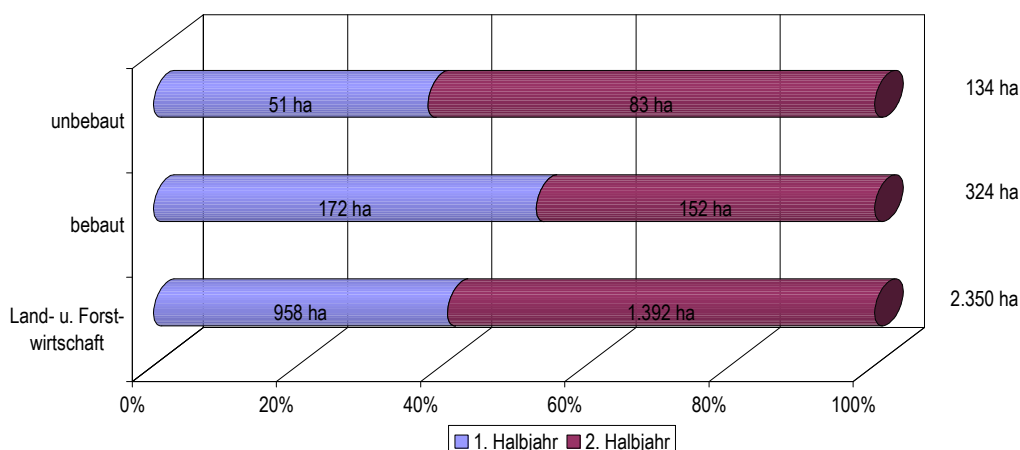
Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 3.205 ha auf 2.914 ha gefallen. Er basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die einen Anteil von 80 % des Gesamtflächenumsatzes ausmachen. 75 % des Gesamtflächenumsatzes sind im weiteren Metropolenraum zu verzeichnen.

Grafik 4-5

Flächenumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-6 Halbjahresumsätze Fläche in ausgewählten Teilmärkten



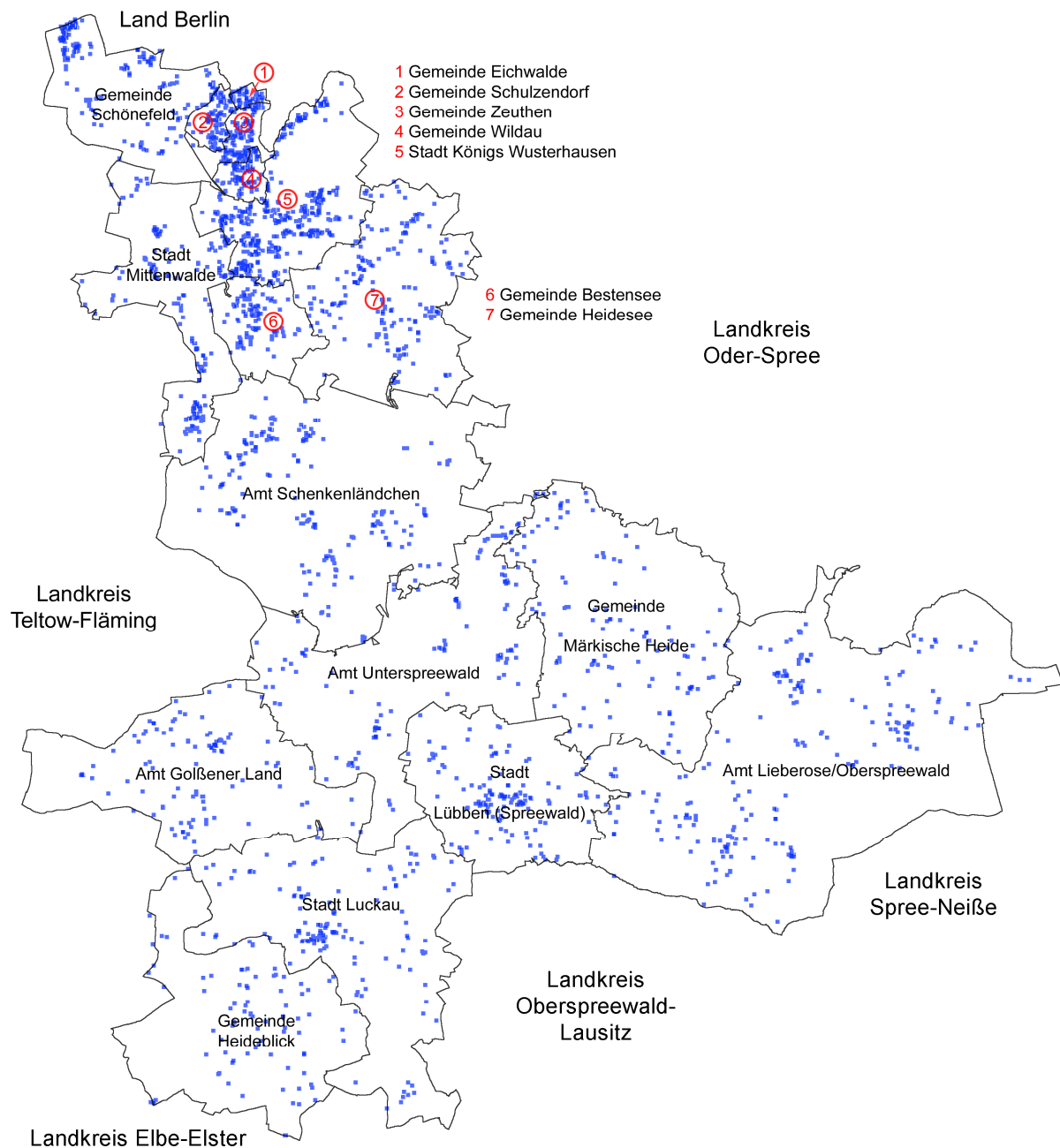
4.4 Regionale Umsatzverteilung

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. €
Berliner Umland			
Eichwalde	60 ↓	7 ↓	7 ↓
Königs Wusterhausen	531 ↑	103 ↓	43 ↑
Mittenwalde	195 ↗	180 ↗	12 ↑
Schönefeld	240 ↘	71 ↓	55 ↑
Schulzendorf	95 ↓	32 ↓	7 ↓
Wildau	109 ↑	78 ↑	205 ↑
Zeuthen	185 ↑	50 ↑	21 ↑
Weiterer Metropolitanraum			
Bestensee	119 ↗	134 ↑	6 ↑
Golßener Land	111 ↑	180 ↘	3 ↑
Heideblick	94 ↑	332 ↑	3 ↑
Heidesee	226 ⇒	303 ↑	10 ↑
Lieberose/Oberspreewald	240 ⇒	293 ↓	6 ↑
Lübben (Spreewald)	168 ↑	136 ↑	9 ↑
Luckau	165 ↗	271 ↓	9 ↑
Märkische Heide	117 ⇒	325 ↘	3 ⇒
Schenkenländchen	241 ↑	226 ↓	12 ↗
Unterspreewald	126 ↗	193 ↓	3 ↓
Summe	3.022 ↗	2.914 ↘	414 ↑

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



4.5 Zwangsversteigerungen

Grundlage der Auswertung bilden die durch die Amtsgerichte Luckenwalde, Lübben und Guben zur Kaufpreissammlung übergebenen Gerichtsbeschlüsse über die Zwangsversteigerung einer Immobilie. Mit einem Zuwachs von 30 % ist die Anzahl der registrierten Zwangsversteigerungen von 92 im Jahr 2009 auf 120 im Auswertzeitraum 2010 angestiegen.

Tabelle 4-3

Gesamtumsatz

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €	
2008	95	43,5	8,3	↑
2009	92	51,3	7,6	→
2010	120	87,3	8,8	↑

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 2006 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.

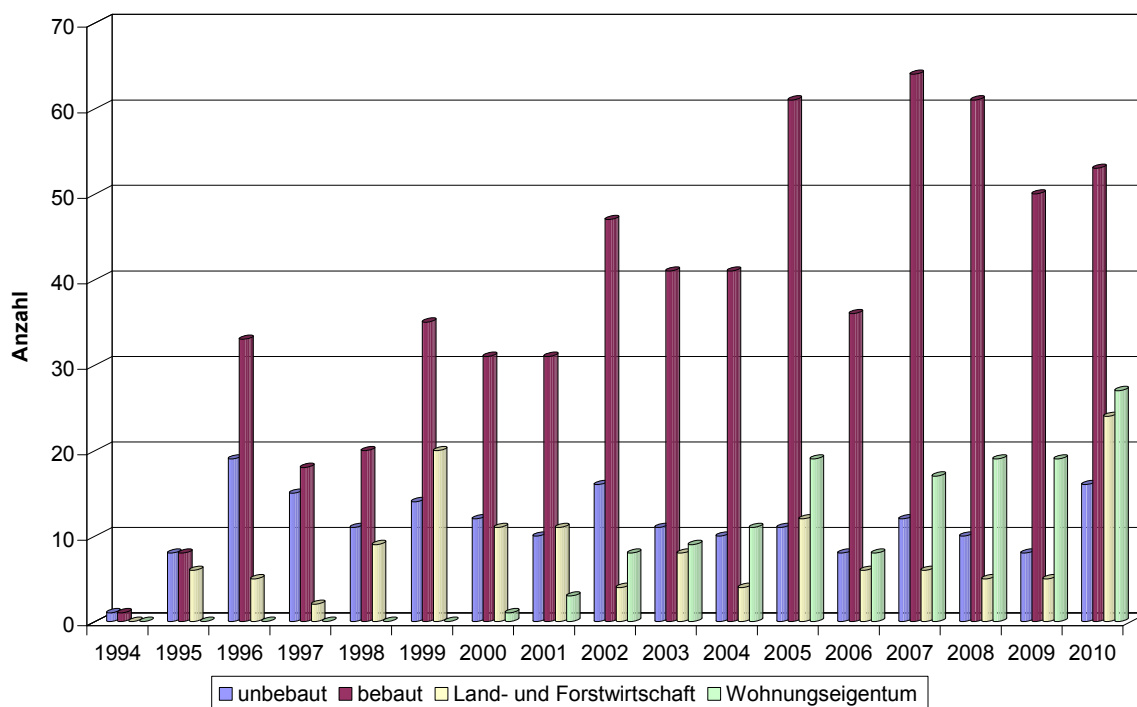
Tabelle 4-4

Zwangsversteigerungen

Jahr	Gesamtanzahl	Grundstücksart													
		unbebaut				bebaut				land- u. forstwirtschaftl. Flächen			Wohnungs- und Teileigentum		
		Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %		
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		
2010	120	16	2 - 132	68	53	3 - 244	65	24	29 - 245	140	27	25 - 98	59		

Deutlich über dem Verkehrswert werden Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Rahmen der Zwangsversteigerung erworben.

Grafik 4-8 Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten



Bebaute Immobilien bilden nach wie vor den bestimmenden Anteil der Zwangsversteigerungen. Im Jahr 2010 stieg die Anzahl der realisierten Zwangsversteigerungen auf dem Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke deutlich.

4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe)

Im Berichtszeitraum wurden drei Kauffälle mit investivem Hintergrund (Paketverkäufe) ausgewertet. 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 Auswertgebiet 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 4-5 Umsatz Paketverkäufe

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2008	4	4,7	6,7
2009	1 ↓	0,9 ↓	4,4 ↓
2010	3 ↑	2,4 ↑	14,4 ↑

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

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Die Umsatzzahlen unbebauter Bauflächen stiegen im Berichtsjahr 2010 sowohl bei der Anzahl der Kauffälle als auch im Geldumsatz deutlich.

Tabelle 5-1

Gesamtumsatz Bauland

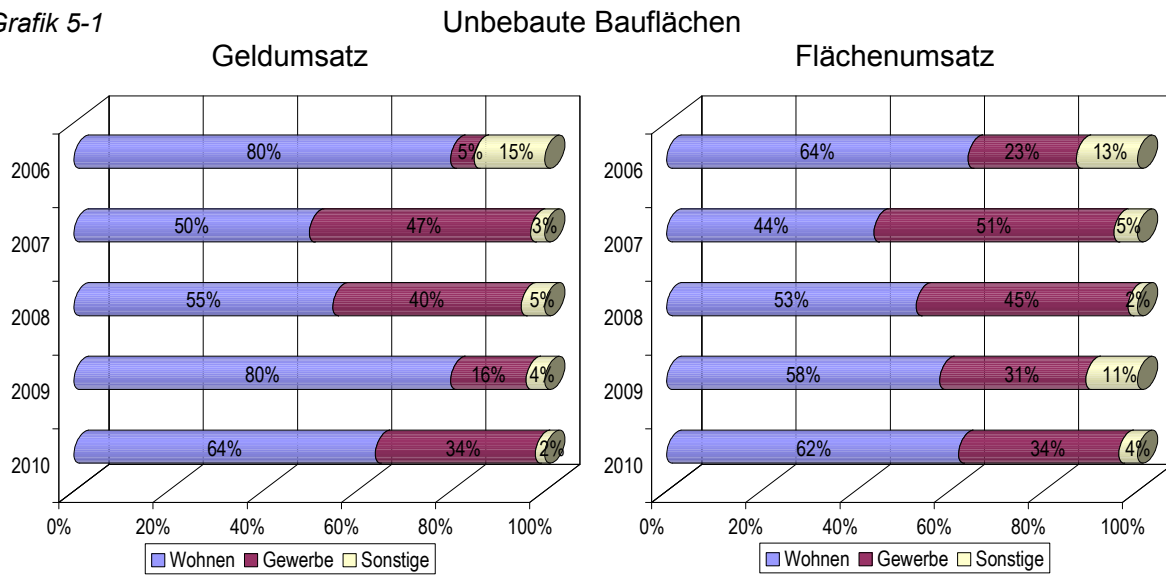
Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2001	668 ⇔	240,0	51,5 ↓
2002	879 ↑	241,8	75,0 ↑
2003	925 ↑	115,4	39,9 ↓
2004	877 ↘	133,4	39,1 ⇔
2005	943 ↗	181,6	49,8 ↑
2006	811 ↓	111,4	37,4 ↓
2007	840 ↗	217,7	58,5 ↑
2008	791 ↘	172,3	69,5 ↑
2009	816 ↗	110,1	36,2 ↓
2010	935 ↑	134,3	56,2 ↑

Im Jahr 2010 wurden dem Gutachterausschuss ca. 15 % mehr Kaufverträge zu unbebauten Grundstücken als im Vorjahr übersandt. Der damit verbundene Geldumsatz erhöhte sich im Vergleich zu 2009 auf 155 %. Im Berliner Umland wurden 63 % dieser Kauffälle mit einem Anteil von 85 % vom Gesamtgeldumsatz und 64 % des Flächenumsatzes unbebauter Bauflächen registriert.

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

Wie in der folgenden Übersicht dargestellt, werden im Landkreis Dahme-Spreewald Kaufverträge zu unbebauten Grundstücken überwiegend zur Errichtung von Wohngebäuden geschlossen.

Grafik 5-1



5.2 Individueller Wohnungsbau

Die folgenden Übersichten berücksichtigen 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€		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Berliner Umland									
Eichwalde	11	19	17	1,2	1,7	1,5	834	1.142	1.040
Königs Wusterhausen	122	132	139	11,0	11,0	12,9	6.603	6.216	7.790
Mittenwalde	11	18	22	0,6	1,3	1,5	257	530	720
Schönefeld	19	55	64	1,7	3,8	3,6	2.059	4.223	4.358
Schulzendorf	35	31	33	2,9	2,9	2,9	1.748	1.778	1.702
Wildau	22	23	24	1,7	1,8	1,9	1.110	1.188	1.495
Zeuthen	50	35	73	4,3	3,0	5,7	3.382	2.800	5.115
Weiterer Metropolitanraum									
Bestensee	14	20	30	2,3	1,9	2,9	1.086	836	1.417
Golßener Land	3	2	5	0,2	0,2	0,4	37	28	66
Heideblick	6	4	0	0,6	0,4	0	46	30	0
Heidensee	16	17	13	1,7	1,6	1,5	462	512	438
Lieberose/ Oberspreewald	6	5	2	0,5	0,9	0,3	53	230	39

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz ha			Geldumsatz T€		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Lübben (Spreewald)	25	29	22	2,1	2,6	2,0	878	1.017	888
Luckau	9	3	11	0,9	0,4	1,2	209	94	274
Märkische Heide	4	3	1	0,3	0,2	0,1	31	22	9
Schenkenländchen	6	19	19	0,4	1,6	2,0	234	1.013	1.410
Unterspreewald	2	3	6	0,2	0,3	0,5	33	58	74

Nach § 5 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) werden unter baureifem Land Flächen erfasst, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Wegen der geringen Anzahl von Verkäufen baureifer Wohnbaugrundstücke im ländlichen Raum werden seit einigen Jahren Verkaufsfälle in die Auswertung einbezogen, bei denen neben dem baureifen Land ein kleinerer, unbestimmter Anteil Gartenland enthalten ist. Derartige Grundstücke, deren Fläche die Grundstücksgrößen üblicher Baugrundstücke überschreiten, sind hauptsächlich im ländlichen Bereich oder in Ortsrandlagen zu finden.

Seit dem Berichtsjahr 2002 werden in die Auswertung für unbebaute baureife Flächen Verkäufe von Grundstücken mit untergeordneter, zum Abriss bestimmter Bebauung einbezogen. Vor allem in den S-Bahn nahen Bereichen zeigt die Analyse, dass bei nahezu allen Grundstücken, die über bauplanungsrechtlich gesicherte Möglichkeiten zur Wohnbebauung verfügen, die bisherige Nutzung als Wochenendgrundstück aufgegeben und eine Nutzung als Wohnbaugrundstück realisiert wird. Eine Weiterführung der Nutzung derartig hochwertiger Grundstücke als Wochenendgrundstück ist die Ausnahme.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Käufer Einschränkungen der sofortigen Bebaubarkeit eines Grundstückes mit signifikanten Minderungen im Kaufpreis geltend machen. Deutliche Minderungen im Kaufpreis ergeben sich beispielsweise bei Objekten, die durch Baumbestand gekennzeichnet sind, der für die Nutzung des Grundstücks als Bauland beseitigt werden muss.

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

Gegenüber 2009 ist bei Verkäufen baureifer Wohnbauflächen die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke als auch der damit verbundenen Geldumsatz deutlich gestiegen.

Tabelle 5-3

Wohnbauflächen baureif

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
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 ↓

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2008	361 →	32,6	19,1 ↑
2009	418 ↑	35,6	21,7 ↑
2010	529 ↑	52,7	30,3 ↑

Das Angebot an erschließungsbeitragsfreien Wohnbaugrundstücken ist in den meisten Gemeinden unverändert als gut bis sehr gut einzuschätzen.

Die Verteilung der veräußerten Bauplätze wurde in den vergangenen Berichtszeiträumen nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum dargestellt. Ab 2010 erfolgt die Analyse entsprechend den Festlegungen in Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum. Dadurch sind die Werte der folgenden Tabelle nicht direkt vergleichbar.

Tabelle 5-4 Bauplätze im individuellen Wohnungsbau

Region*	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz ha			Geldumsatz Mio. €		
	2008*	2009*	2010	2008*	2009*	2010	2008*	2009*	2010
Berliner Umland	300	350	399	27,4	29,0	35,3	17,5	19,2	25,0
	83%	84%	75%	84%	81%	67%	92%	89%	83%
Weiterer Metropolitanraum	61	68	130	5,2	6,6	17,3	1,5	2,5	5,3
	17%	16%	25%	16%	19%	33%	8%	11%	17%

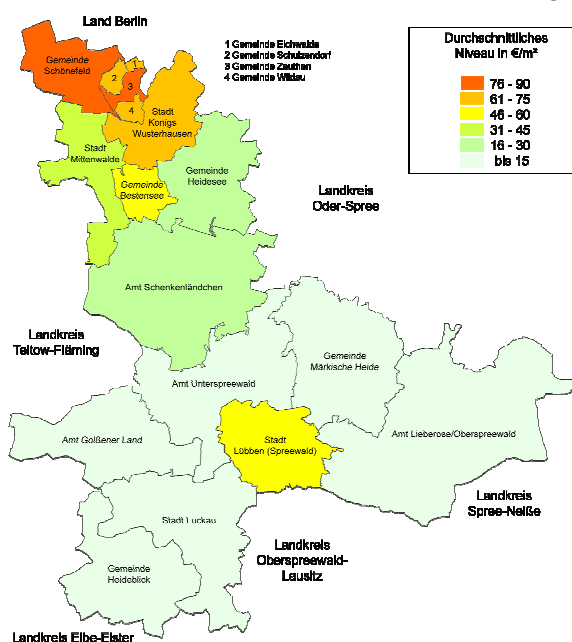
* bis 2009 galt statt der Region Berliner Umland der engere Verflechtungsraum und statt des weiteren Metropolitanraumes der äußere Entwicklungsraum als Vergleichsgebiet

5.2.1 Preisniveau

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

Das Preisniveau des Grundstücksmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist geprägt durch das Lagemerkmal Berlinnähe in Verbindung mit den vorhandenen Verkehrswegen. Im weiteren Metropolitanraum werden höhere Preise vor allem in der Kreisstadt Lübben, der Stadtlage von Luckau, sowie in einzelnen Orten im Schenkenländchen erzielt.

Grafik 5-2 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen



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 m² aus.

Im Durchschnitt des Jahres 2010 stellt sich ein Bauplatz in der jeweiligen Region wie folgt dar.

Tabelle 5-5 Durchschnittlicher Bauplatz der charakteristischen Regionen

Region	Anzahl Kauffälle	Durchschnitt m ²	Durchschnitt €/m ²
Berliner Umland	351	720	73
Weiterer Metropolitanraum (ohne Lübben)	76	820	36
Lübben	16	860	51

Der Preisdurchschnitt im weiteren Metropolitanraum spiegelt wider, dass 2010 in dieser Region überwiegend Baugrundstücke in „besseren Lagen“ beispielweise in Bestensee und im Schenkenländchen auch zu hohen Preisen gekauft werden. Zum Anderen werden Baugrundstücke in Orten mit Bodenwerten unter 10 €/m² verhältnismäßig wenig nachgefragt.

Grundsätzlich erzielen vergleichsweise kleinere Grundstücke im Berliner Umland höhere Grundstückspreise je m². In die folgende Analyse wurden nur Verkäufe von Baugrundstücken mit einer Größe zwischen 250 und 500 m² einbezogen. Der überwiegende Teil dieser Grundstücke wird in den Wohnparks veräußert.

Tabelle 5-6 Verkäufe kleiner Wohnbaugrundstücke im Berliner Umland*

Jahr	Anzahl Kauffälle	Durchschnitt m ²	Durchschnitt €/m ²
2008	19	410	71
2009	48	420	88
2010	63	430	105

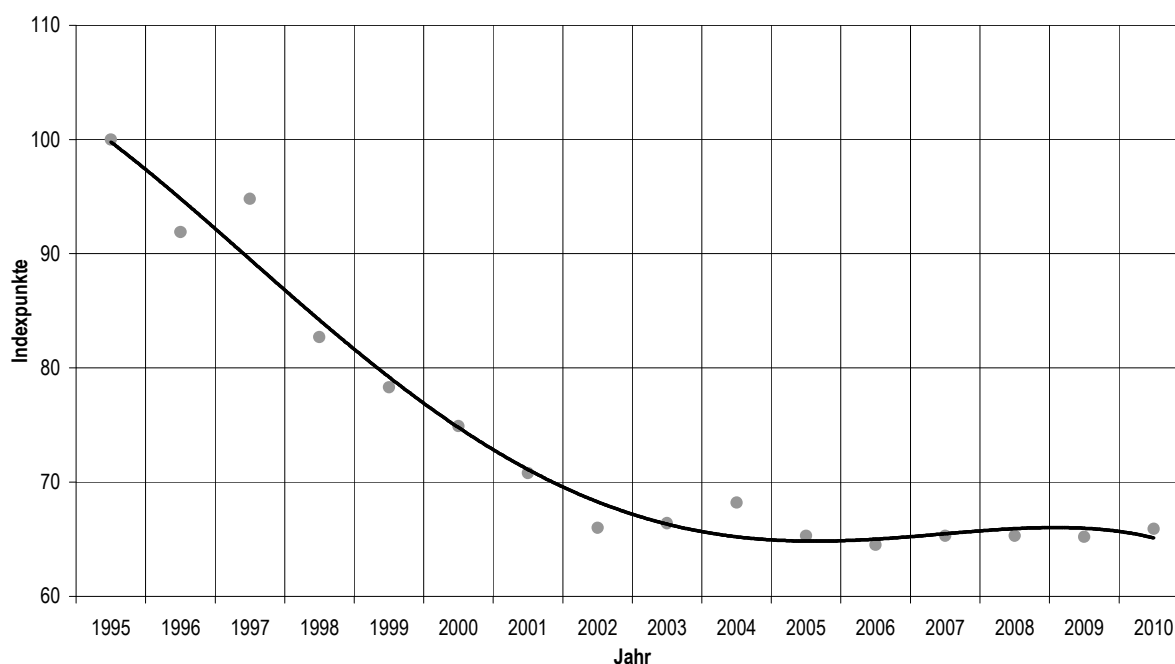
* bis 2009 galt statt der Region Berliner Umland der engere Verflechtungsraum als Vergleichsgebiet

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

Der Stichprobenumfang der Indexreihe für das Berliner Umland basiert auf 3.479 Kauffällen aus dem Auswertez Zeitraum 1995 bis 2010. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Wohnbauflächen zwischen 350 und 1.850 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind. Des Weiteren wurden die Kaufpreise unter Zuhilfenahme der Flächenumrechnungskoeffizienten (siehe 5.2.3) auf ein 800 m² großes Grundstück normiert.

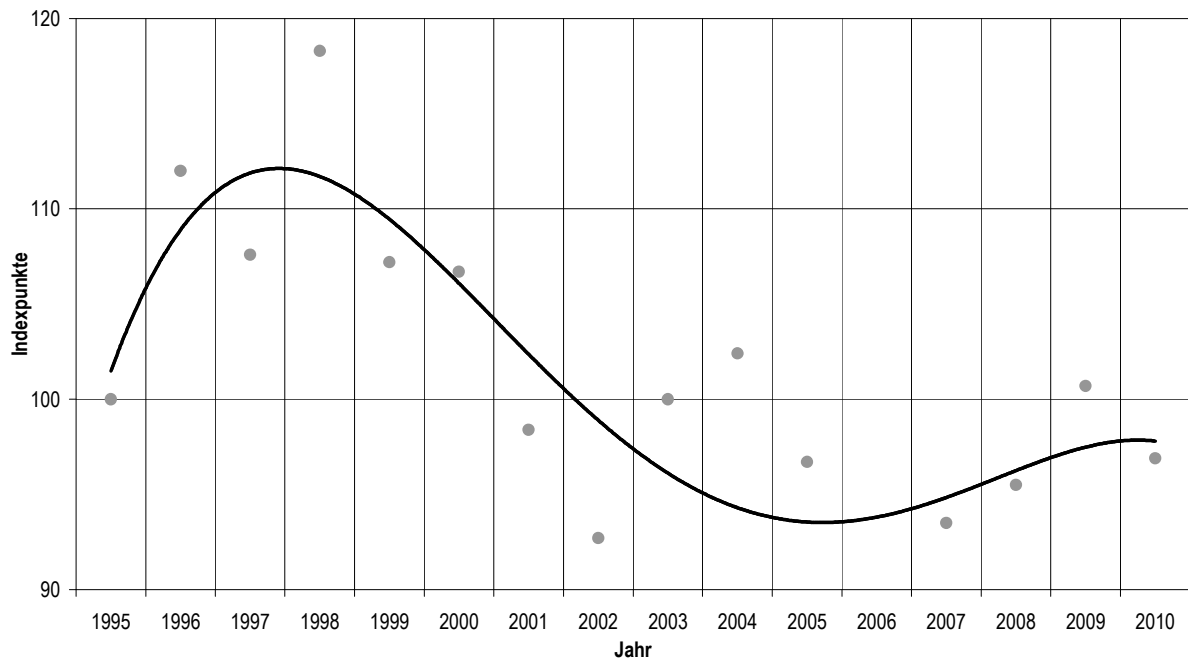
Grafik 5-3 Berliner Umland



Nach deutlichem Rückgang der Wohnbauflächenpreise (fast 30 %), der seit Mitte der neunziger Jahre bis zum Anfang dieses Jahrzehnts innerhalb des Berliner Umlandes registriert wurde, stabilisiert sich das Preisniveau seit 2002.

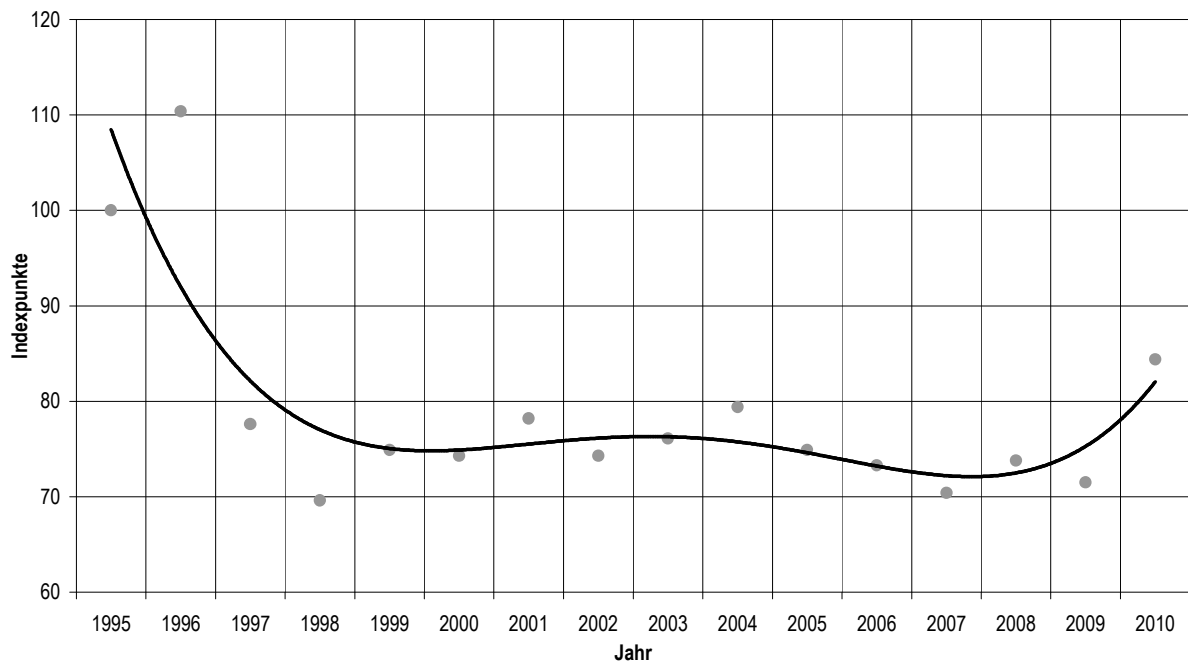
Die Indexreihe für den weiteren Metropolenraum basiert auf 1.254 Verkaufsfällen selbständig nutzbarer Wohnbauflächen. Die Auswahlkriterien entsprechen denen des Berliner Umlandes.

Grafik 5-4 Weiterer Metropolitanraum mit Lübben



Wegen der heterogenen Eigenschaften des weiteren Metropolitanraumes ist kein signifikanter Trend feststellbar.

Grafik 5-5 Lübben



In Lübben ist seit 1999 ein stagnierender Index mit Aufwärtstrend im Jahr 2010 zu verzeichnen.

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Seit dem Marktbericht 2002 werden Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit der Bodenwerte für Wohn- und Mischbebauung von den Grundstücksgrößen ermittelt. Mittlerweile wurde die Untersuchung fortgeschrieben, zur Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen auf einen Beobachtungszeitraum von drei Jahren beschränkt und auf das komplette Berichtsgebiet ausgedehnt.

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.

Tabelle 5-7 Auswertebereiche für Flächenumrechnungskoeffizienten

	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	< 40 €/m ²	≥ 40 €/m ² bis 140 €/m ²	< 20 €/m ²	≥ 20 €/m ²
Bodenwertniveau	< 40 €/m ²	≥ 40 €/m ² bis 140 €/m ²	< 20 €/m ²	≥ 20 €/m ²
Auswertezeitraum	2007 bis 2010	2008 bis 2010	2008 bis 2010	2008 bis 2010
mittlere Grundstücksgröße	800 m ²	800 m ²	800 m ²	800 m ²
Stichprobenumfang	25 Kauffälle	708 Kauffälle	96 Kauffälle	215 Kauffälle

Tabelle 5-8

Flächenumrechnungskoeffizienten

Fläche m ²	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	BRW < 40 €/m ²	BRW ≥ 40 €/m ²	BRW < 20 €/m ²	BRW ≥ 20 €/m ²
250	-	1,36	-	-
300	-	1,30	-	-
350	1,08	1,26	1,14	1,21
400	1,07	1,21	1,12	1,18
450	1,06	1,18	1,10	1,15
500	1,05	1,15	1,08	1,12
550	1,04	1,12	1,06	1,09
600	1,03	1,09	1,05	1,07
650	1,02	1,06	1,04	1,05
700	1,01	1,04	1,02	1,03
750	1,01	1,02	1,01	1,02
800	1,00	1,00	1,00	1,00
850	0,99	0,98	0,99	0,98
900	0,99	0,96	0,98	0,97
950	0,98	0,95	0,97	0,96
1.000	0,98	0,93	0,96	0,94
1.050	0,97	0,92	0,95	0,93
1.100	0,97	0,90	0,94	0,92
1.150	0,96	0,89	0,94	0,91
1.200	0,96	0,87	0,93	0,90
1.250	0,95	0,86	0,92	0,89
1.300	0,95	0,85	0,92	0,88
1.350	0,95	0,84	0,91	0,87
1.400	0,94	0,83	0,90	0,86
1.450	0,94	0,82	0,90	0,85
1.500	0,94	0,81	0,89	0,84
1.550	0,93	0,80	0,89	0,83
1.600	0,93	0,79	0,88	0,82
1.650	0,93	0,78	0,87	0,82
1.700	0,92	0,77	0,87	0,81
1.750	0,92	0,76	0,86	0,80
1.800	0,92	0,75	0,86	0,79
1.850	0,91	0,74	0,85	0,79
1.900	-	0,73	0,85	0,78
1.950	-	0,72	0,85	0,77
2.000	-	0,72	0,84	0,77

BRW = Bodenrichtwert

Anwendungsbeispiel:

- gegeben: Bodenrichtwert aus Berliner Umland:

$$\frac{50}{W-600\text{m}^2} \text{ bedeutet: } 50 \text{ €/m}^2 \text{ bezogen auf } 600 \text{ m}^2 \text{ Baulandfläche}$$

- gesucht: Bodenwert für 1.000 m²

Lösungsweg:

- ① Passende Umrechnungskoeffizienten aus der Tabelle 5-8 Flächenumrechnungskoeffizienten entnehmen:
 - für 600 m² = 1,09
 - für 1.000 m² = 0,93
- ② Berechnung des Bodenwertes für 1.000 m²: $\frac{0,93}{1,09} \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{42,66 \text{ €/m}^2}}$

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 km², durch Wasserflächen geprägt. Uferlagen am Dahme-Spreewässernetz bieten dem Erwerber eine Anbindung über Wasserstraßen in weite Teile des Landes.

Für den Fünfjahreszeitraum 2006 bis 2010 wurden 75 Grundstücke durch den Gutachterausschuss in der Kategorie Bauland am Ufer eines Gewässers einer Auswertung zugeführt. In die Auswertung gehen ausschließlich selbständig bebaubare Grundstücke mit einer Größe ab 500 m² ein. Anhand der Daten lässt sich feststellen, dass Ufergrundstücke in der Regel deutlich größer sind als ortsübliche Baugrundstücke. Von 75 zur Verfügung stehenden Vertragsobjekten weisen 53 eine Grundstücksgröße über 1.000 m² auf.

Die ausgewerteten Kauffälle wurden auf signifikante Abhängigkeiten zwischen der Höhe des erzielten 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.

Im Ergebnis der Analyse werden für Ufergrundstücke an einer Wasserstraße (59 Kauffälle) Kaufpreise mit einem durchschnittlichen Faktor von 1,8 zum Bodenrichtwert ermittelt. Ufergrundstücke ohne Wasserstraßenanbindung (16 Kauffälle) werden auf einem preislichen Niveau mit einem durchschnittlichen Faktor von 1,4 gehandelt.

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 2006 - 2010

Grundstücksgröße* m ²	Spanne % vom BRW	durchschnittlicher Faktor zum BRW	Anzahl der Kauffälle
500 - 1.000	67 - 385	1,9	22
1.001 - 2.000	66 - 371	1,8	30
2.001 - 4.500	62 - 415	1,7	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.

5.2.5 Seenähe Grundstücke

Erstmals werden mit dem vorliegenden Bericht auch Wertverhältnisse für seenähe Grundstückslagen dokumentiert. In die Untersuchung werden Grundstücke mit einer Entfernung von bis zu 300 Metern vom Gewässer einbezogen. Diese Grundstücke verfügen über keinen eigenen individuellen Zugang zum Gewässer. Zur Auswertung werden selbständig bebaubare Grundstücke mit einer Größe ab 500 m² aus dem Jahr 2010 herangezogen. Der Grundstücksmarkt honoriert die Seenähe mit einem durchschnittlichen Faktor von 1,1 im Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland. Das Preisniveau bleibt damit deutlich unter dem für direkte Uferlagen.

Tabelle 5-10

Seenähe Grundstücke

Grundstücksgröße m ²	Spanne % vom BRW	durchschnittlicher Faktor zum BRW	Anzahl der Kauffälle
500 - 2.500	66 - 167	1,1	14

5.3 Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Geschosswohnungsbau

Unter der Kategorie Geschosswohnungsbau werden Baugrundstücke für Wohngebäude erfasst, die über mehrere abgeschlossene Wohneinheiten auf mehr als zwei Etagen verfügen und von mindestens einem Treppenhaus erschlossen werden.

Im Landkreis Dahme-Spreewald sind in verschiedenen Gemeinden des Berliner Umlandes und in den Städten Lübben und Luckau Baugebiete mit Geschosswohnungsbau vorhanden. Gravierende Leerstandsprobleme sind nicht bekannt. Im S-Bahn Bereich übersteigt gegenwärtig die Nachfrage nach Mietwohnungen das Angebot.

Im Berichtszeitraum konnte diesem Marktsegment kein Verkauf eindeutig zugeordnet werden. Häufig gelingt es nicht, Informationen über die geplante Bebauung gesichert zu eruieren.

Tabelle 5-11 Geschosswohnungsbau

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz €
2006	4	1,1	812.000
2007	1	0,3	140.000
2008	5	1,2	780.000
2009	2	0,3	190.000
2010	0	0	0

Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Unter dieser Kategorie 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 Berliner Umland.

Tabelle 5-12 Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz €
2006	5	0,2	175.000
2007	2	0,2	106.000
2008	4	0,1	90.000
2009	0	0	0
2010	5	0,9	827.000

Die in 2010 erfassten Kauffälle wurden in den Zentren der Kreisstadt Lübben und der Stadt Königs Wusterhausen registriert.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Der Umsatz bei Gewerbegrundstücken erholte sich im Jahr 2010 deutlich. 76 % der Verkaufsfälle lagen im Berliner Umland. Ca. 25 Prozent der Verkaufsfälle stehen mit dem Ausbau des Flughafens Berlin-Schönefeld in Verbindung. Weitere Kaufverträge wurden für Lebensmittelmärkte und zur Betriebserweiterung örtlich bereits ansässiger Unternehmen geschlossen. Schwerpunktbranchen in diesem Marktsegment sind die Fahrzeug- sowie Bau-branchen, die Energieerzeugung und das Dienstleistungsgewerbe. Verkaufsfälle für das produzierende Gewerbe wurden nur in Einzelfällen registriert.

Tabelle 5-13

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2001	24 ↑	14,7	8,3 ↑
2002	29 ↑	7,0	4,2 ↓
2003	23 ↓	8,6	2,9 ↓
2004	16 ↓	7,0	4,3 ↑
2005	23 ↑	4,5	1,7 ↓
2006	16 ↓	14,5	4,9 ↑
2007	25 ↑	39,5	13,2 ↑
2008	31 ↑	42,7	26,9 ↑
2009	21 ↓	11,2	3,5 ↓
2010	17 ↓	23,3	13,0 ↑

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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 (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Umsätze für Bauerwartungs- und Rohbauland der Jahre 2001 bis 2010 und der prozentuale Anteil dieses Teilmarktes an den unbebauten Flächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5-14

Umsatz

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €	Geldumsatz % unbebaute Baufläche
2001	50 ↓	147,0	22,4 ↓	43,5
2002	86 ↑	131,6	34,8 ↑	47,1

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €	Geldumsatz % unbebaute Baufläche
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
2010	32 ↑	27,6	8,2 ↑	14,6

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 5-15 Wohn- und Gewerbeflächen

Jahr	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
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 ↓
2010	25 ↑	7 ↑	13,3	14,3	2,4 ↑	5,8 ↑

Grundstücke, die 2010 für eine gewerbliche Nutzung erworben wurden, stehen entweder im Zusammenhang mit dem Flughafenbau oder es handelt sich um Sonderimmobilien (beispielsweise Seniorenresidenz), die nicht den typischen Gewerbesektor repräsentieren.

Die Analyse der Wertverhältnisse der Kauffälle in den Zustufen Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum baureifen Land erfolgt auf der Basis vergleichbarer Bodenrichtwerte. Für den Betrachtungszeitraum 2005 bis 2010 werden nur Kauffälle mit Flächen über 1.000 m² in die Auswertung einbezogen. Dabei wurden Kaufverträge für Sonderimmobi-

lien, für welche kein vergleichbarer Bodenrichtwert zur Verfügung steht, sowie Extremwerte aus der Auswertung ausgeschlossen.

Tabelle 5-16

Wertverhältnisse 2005 - 2010

Entwicklungszustand	Kaufverträge	Preisspanne % vom BRW	Durchschnitt % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung*	10	5 - 25	11
qualifizierte Bauerwartung*	38	5 - 45	23
Rohbauland W	26	15 - 80	43
Rohbauland G	4	24 - 70	55
Rohbauland < 1.000 m ² , nur Erschließung nicht gesichert	38	20 - 118	77

* 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 2010 drei Änderungen von Flächennutzungsplänen (FNP) in Verbindung mit parallel laufenden Bebauungsplanverfahren sowie 17 Bebauungspläne (B-Pläne) genehmigt. Nutzungsschwerpunkte der genehmigten Bebauungspläne sind kleinere Wohngebiete, Erweiterungen vorhandener Gewerbestandorte (fünf) und Sondergebiete (Gemeinbedarf; Seniorenbetreuung, Solaranlagenstandorte). Bebauungspläne, die aus rechtskräftigen Flächennutzungsplänen abgeleitet wurden, sind in der Aufzählung mehrheitlich nicht enthalten.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Regenerative Energien

5.6.1.1 Windenergieanlagen

In den Jahren 2005 bis 2010 wurden 38 Kauffälle (2010: 4 Kauffälle) von Flächen für Windkraftanlagen erfasst, die ausnahmslos im weiteren Metropolenraum liegen. Die Preise bewegten sich zwischen 0,19 und 14,10 €/m² (durchschnittlicher Preis: 2,34 €/m²).

In der nachfolgenden Tabelle sind Gemarkungen aufgeführt in denen mindestens drei Verkäufe von Flächen für Windkraftanlagen zwischen 2005 und 2010 getätigt wurden.

Tabelle 5-17

Flächen für Windkraftanlagen 2005 - 2010

Gemarkung	Anzahl Kauffälle	Spanne Fläche ha	durchschnittliche Fläche ha	Spanne Kaufpreise €/m ²	durchschnittlicher Kaufpreis €/m ²
Briesensee	11	0,1 - 2,3	1,1	0,59 - 3,96	1,98
Klein Leine	7	0,1 - 2,7	1,1	0,19 - 4,01	2,01
Radensdorf	6	0,5 - 4,6	2,2	0,30 - 2,31	1,15

Durch die Investoren werden für die Errichtung der Windenergieanlagen größere Flächen erworben, um Probleme mit Abstandsflächen zu vermeiden. Den Verkäufern werden teilwei-

se 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 Standorten, den Abstandsflächen, den Zuwegungen oder den Leitungstrassen der Windenergieanlagen zuzuordnen. Es kann auch keine Einschätzung darüber getroffen werden, ob die Kaufpreise kapitalisierte Sondervergütungen für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen beinhalten. Die Anzahl der Kaufpreise genügt nicht, um aus ihnen gesicherte Einschätzungen ableiten zu können.

5.6.1.2 Fotovoltaikanlagen

Im Jahr 2010 wurden erstmals zwei Kauffälle von Flächen für Fotovoltaikanlagen erfasst, die im weiteren Metropolenraum liegen. Die Kauffälle stammen aus Bebauungsplangebieten (Gewerbe- und Sondergebiet) in denen Fotovoltaikanlagen planungsrechtlich zulässig sind. Der durchschnittliche Preis beträgt 4,19 €/m².

5.6.2 Ver- und Entsorgung

Mit drei Kauffällen blieb der Teilmarkt der Ver- und Entsorgungsgrundstücke 2010 wiederum wenig nachgefragt. Gehandelt wurden Flächen für die OPAL-Trasse, eine Kontrollstation an der Trasse und einen Transformatorenstandort. Die Preisspanne der Kauffälle bewegte sich zwischen 0,79 und 1,80 €/m².

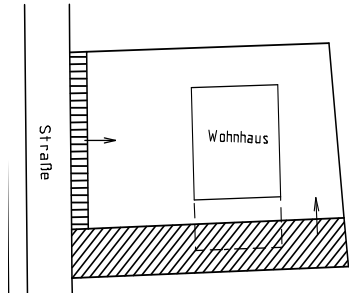
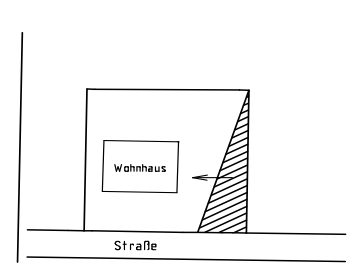
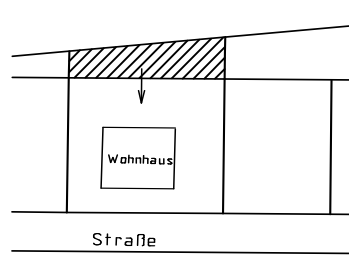
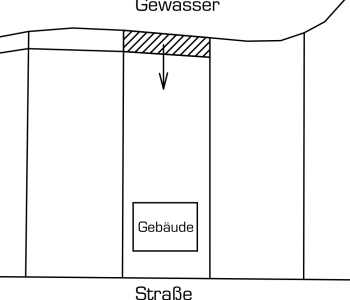
5.6.3 Arrondierungsflächen

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

Im Auswertzeitraum 2010 konnten 82 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 2006 bis 2010 zusammengefasst.

Tabelle 5-18

Arrondierungsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne m ² , Anzahl der Kaufverträge	Preisspanne, Durchschnitt % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
baurechtlich notwendige Flächen bzw. zur baurechtlichen Erweiterung	≤ 100 78	30 - 150 Ø 97	
	> 100 - 700 82	10 - 285 Ø 92	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	≤ 100 31	15 - 150 Ø 84	
	> 100 - 700 55	15 - 130 Ø 73	
Garten- und Hinterland	≤ 100 20	15 - 100 Ø 42	
	> 100 - 1.000 63	10 - 125 Ø 44	
Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	> 50 - 850 7	5 - 15 Ø 8	
Arrondierungen zu Ufergrundstücken*			
Flächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern	20 - 500 22	25 - 370 Ø 114	

* 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.

Die dargestellten Preise und Preisspannen beziehen sich ausschließlich auf den Grund und Boden.

Tabelle 5-19

Jahr	Anzahl Kaufverträge	Grundstücksgrößen Spanne m ² Durchschnittswert	Preisspanne €/m ²	Preisspanne % vom BRW	Durchschnitt % vom BRW
2005 - 2010	6	500 - 2.350 1.264	5 - 22	30 - 94	62

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

5.6.5 Erholungsflächen

In diesem Marktsegment werden Verkäufe von Wochenend- und Ferienhausgrundstücken ausgewertet. Gegenüber den Vorjahren lässt sich für das Berichtsjahr ein steigender Trend für den Erholungsmarkt anhand der Anzahl der Verkaufsfälle ableiten. Es wurden 29 % der abgeschlossenen Verträge dem Berliner Umland zugeordnet. 71 % der Vertragsabschlüsse beziehen sich auf den weiteren Metropolitanraum des Landkreises. Grundstücke, die nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) genutzt werden, gehören nicht zum Auswertumfang.

Tabelle 5-20

Gesamtumsatz Erholungsflächen

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2006	83	8,9	1,5
2007	91	7,9	1,7
2008	56	6,2	1,0
2009	67	5,5	1,1
2010	75	4,3	1,0

Die Käufer dieser Flächen sind in der Regel Privatpersonen.

Bei 73 % 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 71 % (Vorjahr 76 %) des Bodenrichtwertes für Bauland gezahlt. Die Spanne beträgt 30 bis 119 % im Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland. Die Kauffälle dienen der Bereinigung der Eigentumsverhältnisse. Signifikante Abhängigkeiten der erzielten Preise vom Baurecht, der Lage der Grundstücke im Innen- bzw. Außenbereich so-

wie der bauplanungsrechtlichen Einordnung sind nicht immer erkennbar.

Für einzelne Erholungsstandorte werden Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung (SOE) ausgewiesen. Insgesamt wurden 19 Bodenrichtwerte für das Kreisgebiet Dahme-Spreewald ermittelt. Die ermittelten Bodenrichtwerte variieren von 5,- €/m² in Bornsdorf (Gemeinde Heideblick) sowie 20,- €/m² in Teupitz (Amt Schenkenländchen) bis zu einer Höhe von 40,- €/m² in Wernsdorf (Stadt Königs Wusterhausen).

5.6.6 Campingplätze

Im Zeitraum von 2008 bis 2010 wurden im Kreisgebiet fünf Flächen für Campingplätze veräußert. Die Preisspanne lag zwischen 1,61 und 12,00 €/m². Teilweise wurden aufstehende Gebäude mit unterschiedlichem Nutzungszweck ohne gesonderte preisliche Ausweisung mit veräußert.

5.6.7 Bleibende Gemeinbedarfsflächen

Weiterhin wurden von 2008 bis 2010 acht Kauffälle für eine Gemeinbedarfsnutzung registriert. Dazu gehören Flächen für Feuerwehzufahrten, Feuerlöschteiche u. a. Nutzungen. Die Kaufpreise bewegen sich zwischen 0,49 und 29,23 €/m².

5.7 Erbbaurechte

Alternativ zum Grundstückskauf entscheiden sich einige Marktteilnehmer für die Variante des Erbbaurechts. Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Das Grundstück verbleibt im Eigentum des Erbbaurechtsgebers. Der Erbbauberechtigte zahlt dem Grundstückseigentümer i. d. R. einen Zins auf der Basis des Grundstückswertes. Erbbaurechtsverträge werden notariell beurkundet. Rechtsgrundlage hierfür ist das Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz). Im Erbbaurechtsvertrag können neben Höhe und Zahlungsmodus des Erbbauzinses, Vertragslaufzeit und Regelungen zum sog. Heimfall u. a. auch Wertsicherungsklauseln vereinbart werden. Mit Hilfe statistischer Werte wie z. B. dem Verbraucherpreisindex, veröffentlicht vom Statistischen Landes- oder Bundesamt, besteht die Möglichkeit, die Erbbauzinsen an die allgemeine Wertentwicklung anzupassen.

Im Jahr 2010 wurden im Landkreis Dahme-Spreewald neun Erbbaurechtsverträge (Erstverträge) registriert. In einem Vertrag wurde das Erbbaurecht weiterveräußert bzw. der Eintritt in ein bestehendes Erbbaurecht vereinbart. Die nachfolgend ausgewiesenen Erbbauzinssätze konnten den Verträgen entnommen werden. Für zwei bebaute Immobilien mit Nutzungskonzepten im sozialen Bereich wurden Erbbauzinssätze in Höhe von 4 % vereinbart.

5.7.1 Wohnbauflächen

Tabelle 5-21

Wohnbauflächen

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

Jahr	Anzahl der Verträge	Erbauszinssätze %
2009	5	4,5
2010	4	3,0 bis 5,3

5.7.2 Sondergebiete Erholung

Tabelle 5-22 Sondergebiete Erholung

Jahr	Anzahl der Verträge	Erbauszinssätze %
2006	-	-
2007	4	5,5 bis 6,0
2008	1	4,0
2009	2	6,0
2010	1	6,0

5.7.3 Gewerbeflächen

Tabelle 5-23 Gewerbeflächen

Jahr	Anzahl der Verträge	Erbauszinssätze %
2006	1	6,0
2007	2	4,9 und 5,0
2008	2	4,0 und 4,5
2009	1	5,0
2010	-	-

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Tabelle 6-1 Gesellschaftsformen der Landwirtschaftsbetriebe

	2006	2007	2008	2009	2010
Landwirtschaftsbetriebe gesamt	514	527	532	534	534
davon Haupterwerb	143	144	140	140	143
davon Nebenerwerb	287	292	299	297	299
davon Agrargenossenschaften, AG	20	22	22	22	21
davon GmbH	29	33	33	36	37
davon GbR	28	28	29	30	26
davon sonstige Gesellschaften	7	8	9	9	8

Mit 623 Kauffällen wird wie in den vergangenen Jahren der größte Flächenumsatz am Gesamtmarkt durch die Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erzielt. Im Jahr 2010 ist der Flächenumsatz mit 2.350 ha zu 80 % am Gesamtflächenverkauf prägend, liegt aber um rund 300 ha unter dem Vorjahresumsatz.

Der registrierte Geldumsatz von 7,9 Millionen € hat dagegen nur einen Umsatzanteil von 2 % 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
2010	623	2.350	7,9

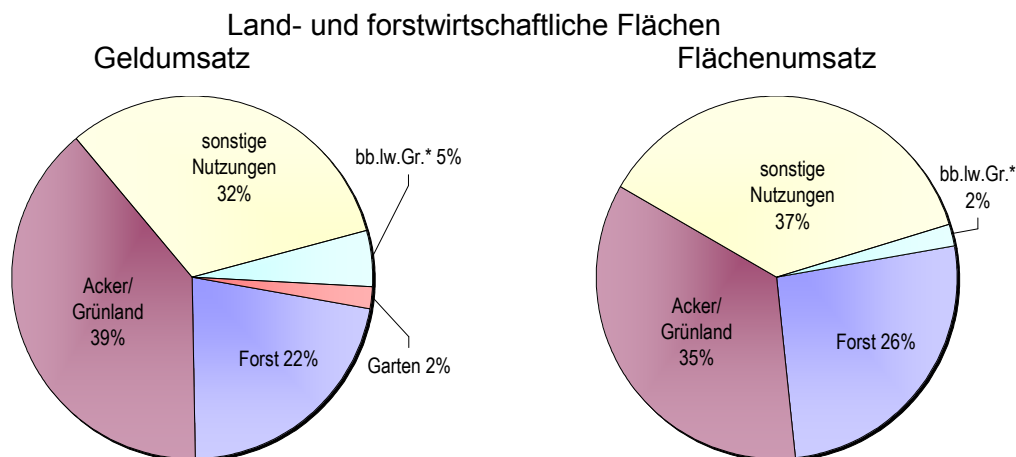
19 Kauffälle fanden wegen besonderer Vertragsbedingungen zur Analyse des Teilmarktes keine Berücksichtigung. Diese Kauffälle wurden nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) oder dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachRBerG) abgeschlossen.

Im Teilmarkt land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke werden folgende Nutzungsarten erfasst:

- Ackerland und Grünland
- Waldflächen (mit Bestockung)
- Dauerkulturen (z.B. Obstplantagen), Sonderkulturen (z.B. Spargel)
- Begünstigtes Agrarland (bis 18. Mai 2010)
- Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke (z.B. Wirtschaftshöfe, Stallanlagen)
- Unland, Ödland und Brachland

- Gartenland

Grafik 6-1



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

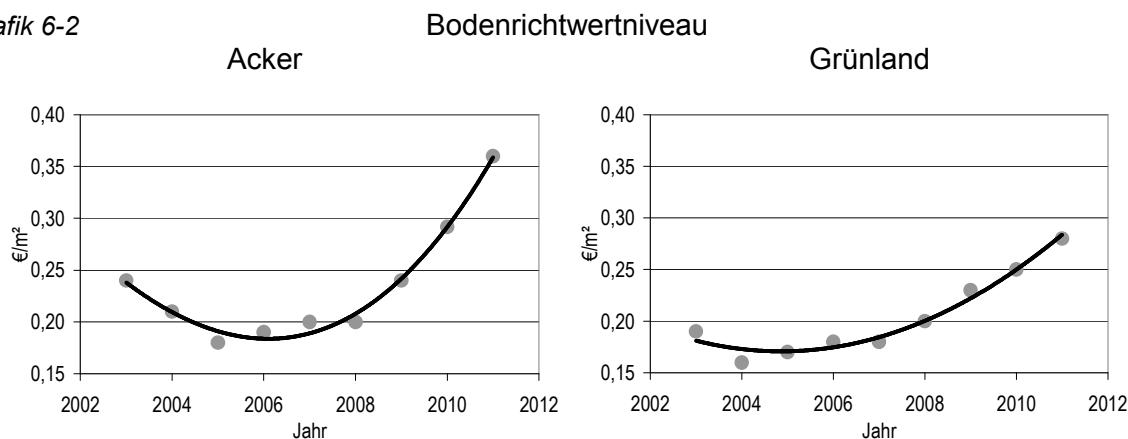
Unter bebauten, landwirtschaftlichen Grundstücken werden Kaufverträge erfasst, die mit landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden bebaut sind und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die sonstigen Nutzungen repräsentieren Kauffälle gemischt genutzter land- und forstwirtschaftlicher Flächen, die sich nicht eindeutig einer Nutzung zuordnen lassen.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

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 2010 die Bodenpreise für Ackerland mit Ausnahme der Richtwertgebiete Spreewald und Lieberose weiter angestiegen sind. Für Grünland blieben die Bodenpreise weitgehend stabil oder erhöhten sich regional nur geringfügig.

Im Jahr 2010 war eine weitere dynamische Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise, insbesondere der Kaufpreise für Ackerland zu beobachten. Getragen wurde dieser dynamische Bodenmarkt wie in den Jahren zuvor von der Existenzsicherung der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe, dem weiter gewachsenen Bedarf an Biomasse für die Energiegewinnung und den im Jahr 2010 erneut einsetzenden Umbrüchen auf den Agrarmärkten.

Der Markt der Landwirtschaftsflächen wurde wie in den Jahren zuvor bestimmt von einer ungebremsen Nachfrage nach Erweiterungs- und Arrondierungsflächen und dem Wettbewerb um die verfügbaren und nutzbaren Flächen.

Der Anteil der im Jahr 2010 erfassten Kauffälle der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) am gesamten landwirtschaftlichen Bodenmarkt des Landkreises erreichte 6 %. Dabei wurden Unterschiede zwischen den von der BVVG erzielten Verkaufspreisen außerhalb der Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG)-Verkäufe und den weiteren am Markt ausgehandelten Kaufpreisen festgestellt. Die Kaufpreise für die so veräußerten BVVG-Flächen erreichten bei Ackerland im Durchschnitt 175 % der für 2010 ausgewiesenen Bodenrichtwerte. Bei Grünland erreichten die BVVG-Verkäufe außerhalb der EALG-Verkäufe im Durchschnitt 115 % der ausgewiesenen Bodenrichtwerte.

Grundsätzlich wurden alle außerhalb des EALG erfassten BVVG-Kauffälle in die Auswertung des Marktgeschehens einbezogen.

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

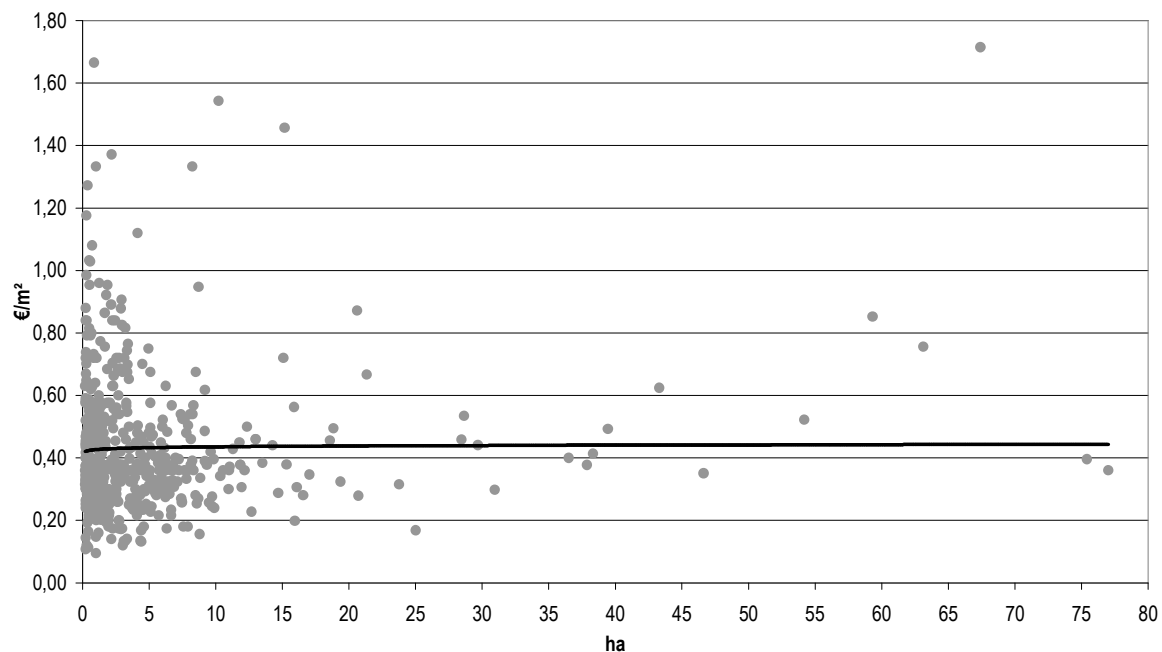
- der natürlichen Ertragsfähigkeit (Ackerzahl) sowie
- der Größe der veräußerten Fläche

wurde auf der Basis von 555 Kauffällen der Jahre 2005 bis 2010 untersucht.

Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße

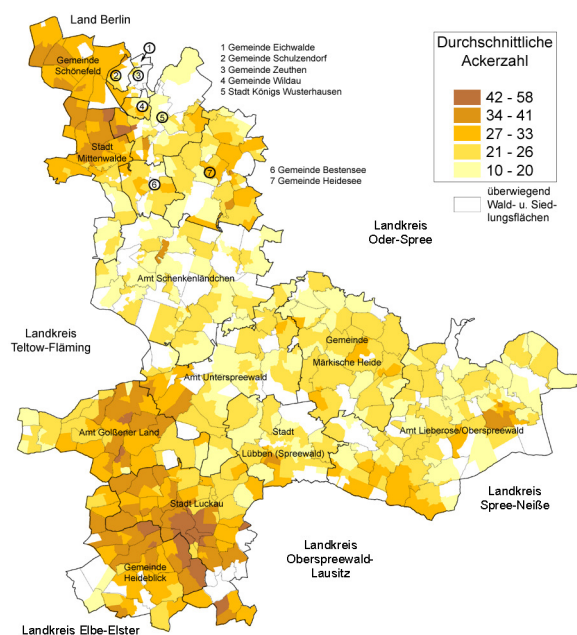
Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Größe der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden Kauffälle bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,36 €/m²

Grafik 6-3 Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße bei Ackerflächen



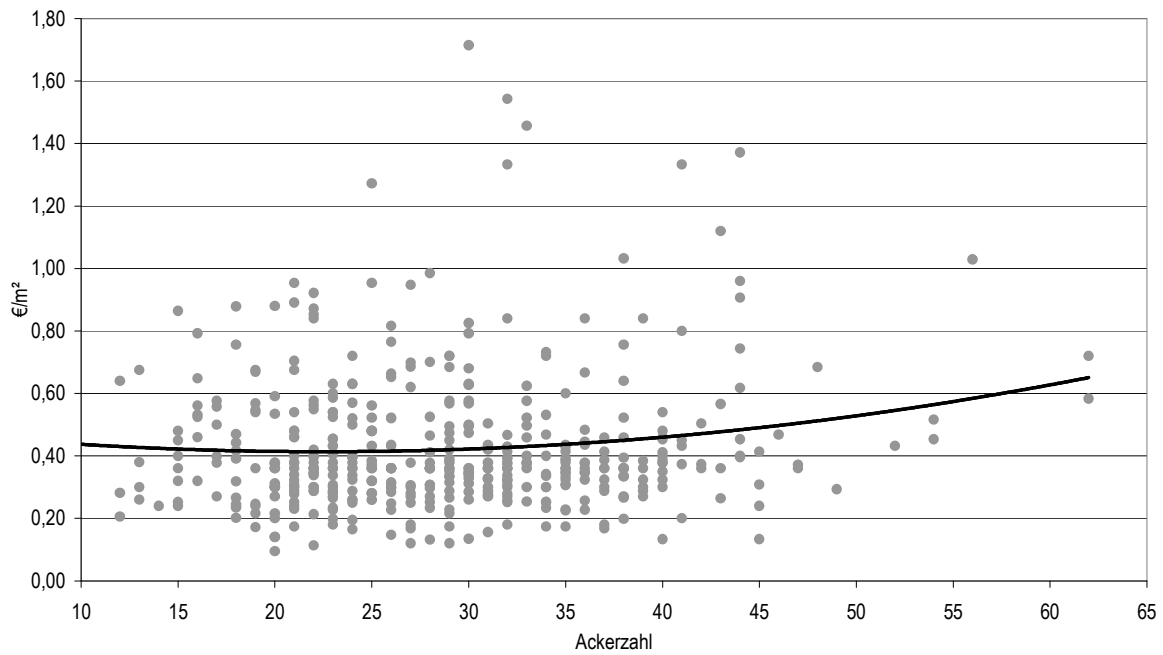
Das vorliegende Ergebnis lässt weiterhin keine signifikante Flächenabhängigkeit erkennen.

Grafik 6-4 Durchschnittliche Ackerzahlen aus der Bodenschätzung



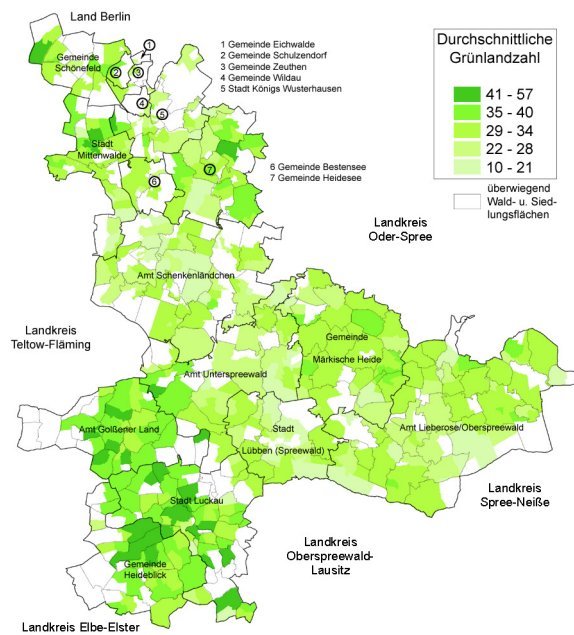
Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Bonität der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden 454 auswertbaren Kauffälle des Zeitraumes 2005 bis 2010 bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,36 €/m².

Grafik 6-5 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen



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

Grafik 6-6 Durchschnittliche Grünlandzahlen aus der Bodenschätzung



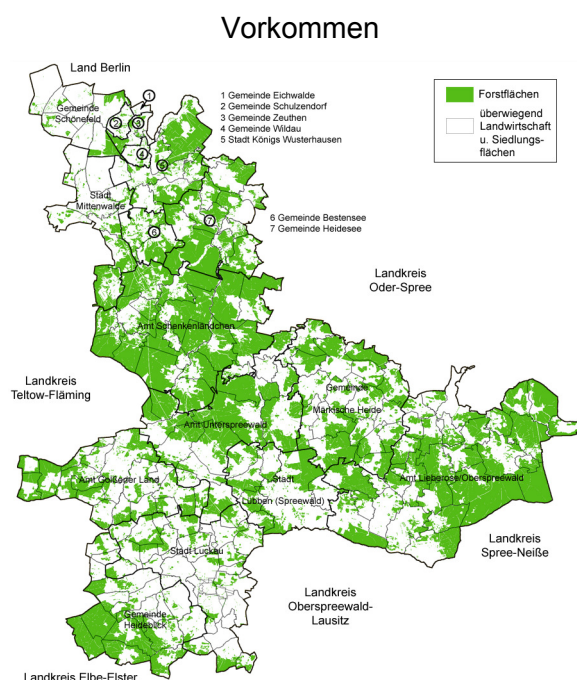
6.2.4 Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke

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 2010 in acht Fällen registriert. Bei einer Preisspanne zwischen 0,30 und 1,20 €/m² wurde ein Mittelwert von etwa 0,80 €/m² ermittelt.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

Grafik 6-7

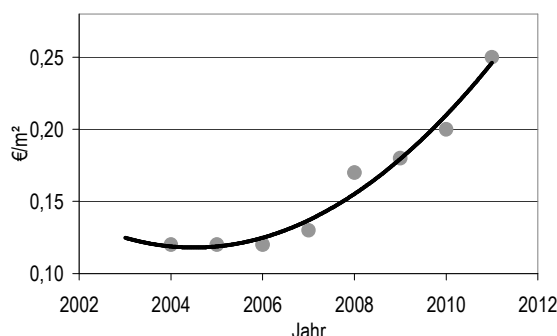


6.3.1 Preisniveau

Die Wertentwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Forstflächen stellt sich seit 2003 wie folgt dar.

Grafik 6-8

Bodenrichtwertniveau Forst



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

6.3.2 Preisentwicklung

In Auswertung des forstwirtschaftlichen Immobilienmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist grundsätzlich erkennbar, dass sich im Jahr 2010 die Kaufpreise für Forstflächen mit Ausnahme des berlinnahen Raumes, wenn auch regional verschieden, zwischen 25 % und 50 % erhöht haben. Die höchste Steigerung der Kaufpreise mit durchschnittlich 50 % wurde im Raum Luckau erzielt. BVVG-Verkäufe übten dort auf die Preisentwicklung keinen Einfluss aus.

Als Hauptursachen für die weitere dynamische Entwicklung der Kaufpreise für forstwirtschaftlich nutzbare Flächen waren erneut der ungebremsste Wettbewerb um forstwirtschaftlich nutzbare Flächen größer als 10 ha und das Kaufinteresse an kleineren Flächen für die Eigenversorgung mit Brennholz feststellbar.

Im Landkreis sind Unterschiede in den erzielten Kaufpreisen für Flächen der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) und den weiteren am Markt ausgehandelten Kaufpreisen von durchschnittlich 55 % zu verzeichnen. Die BVVG-Verkäufe konzentrieren sich im Jahr 2010 auf den Spreewald. Mit nur einer Ausnahme wurden alle Kaufpreise für BVVG-Flächen in die Auswertung des Marktgeschehens einbezogen.

6.4 Unland, Ödland und Brachland

In den Jahren 2008 bis 2010 wurden 95 Kauffälle von Unland, Ödland und Brachland registriert, davon 18 im Jahr 2010.

Tabelle 6-3

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m²
2008 - 2010	95	0,007 - 4,1	0,03 - 1,48 Ø 0,18

6.5 Gartenland

Grün- und Gartenflächen 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 ²	Spanne % 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
2010	Berliner Umland	12	1,63 - 20,00	11 - 52	23
	Weiterer Metropolitanraum	22	1,00 - 10,00	4 - 66	24

BRW = Bodenrichtwert für Bauland; * bis 2009 galt statt der Region Berliner Umland der engere Verflechtungsraum und statt des weiteren Metropolitanraumes der äußere Entwicklungsraum als Vergleichsgebiet

6.6 Begünstigtes Agrarland

Tabelle 6-5

Jahr	Anzahl	Preisspanne €/m ²	Durchschnitt €/m ²	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

Begünstigtes Agrarland wird in der ImmoWertV nicht mehr als gesonderter Entwicklungszustand definiert. Nach § 5 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV gibt es nur noch die Entwicklungsstufen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land.

Der Gutachterausschuss wird künftig Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit besonderen Lagebedingungen oder spezifischen Nutzungsmöglichkeiten gezielt auswerten.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Infrastrukturmaßnahmen

7.1.1 Flughafen

Der Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Airport Berlin Brandenburg International BBI erforderte großflächige Erweiterungsmaßnahmen. Dabei wurde die Flughafenfläche von ehemals 650 ha auf rund 1.400 ha erweitert. Im Mittelpunkt stand dabei die Ausdehnung der vorhandenen Flugbetriebsflächen in südliche Richtung. Außerdem sind die Verkehrsanbindungen 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 zwischenzeitlich 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 Verkehrsflächen

Eine wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung wirtschaftlicher Potentiale ist der Ausbau des Straßennetzes. 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 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 160 Kauffälle erfasst. Davon wurden acht Kauffälle auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFIBerG) registriert. Diese Kauffälle werden von vertiefenden Marktuntersuchungen ausgeschlossen.

Bei der Auswertung der Kauffälle wird nach der Qualität 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.

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

Tabelle 7-1 Autobahn - Neuerwerb

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
6	50 - 20.000	0,50 - 1,33 Ø 1,05	land- und forstwirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-2 Straßenbau* - Neuerwerb

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
6	200 - 5.000	0,28 - 2,50 Ø 1,22	land- und forstwirtschaftliche Flächen
15	1 - 1.000	8,00 - 107,00 Ø 39,98	Bauerwartungsland, Rohbauland, Bauland

* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen

Tabelle 7-3 Straßen* - Rückständiger Grunderwerb

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
89	5 - 6.200	0,17 - 5,00 Ø 1,04	Verkehrsfläche

* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen

Tabelle 7-4 Überörtlicher Radwegebau

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
8	100 - 2.100	0,15 - 3,00 Ø 1,19	land- und forstwirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-5 Schienenverkehr - Neuerwerb

Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
10	50 - 1.500	0,38 - 0,83 Ø 0,60	land- und forstwirtschaftliche Flächen
3	80 - 4.900	32,00 - 34,44 Ø 33,00	Rohbauland

7.1.3 Privatwege

Tabelle 7-6

Jahr	Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
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
2010	7	60 - 550	0,60 - 50,00 Ø 19,35

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 2010 wurden 35 Kauffälle registriert. Es handelt sich um Flächen im Kreisgebiet, welche dem Naturschutz bzw. dem Landschaftsschutz gewidmet sind. Dazu gehören in diesem Jahr überwiegend Flächen im Lübbener Spreewaldgebiet für das Gewässerrandstreifenprojekt, sowie Flächen in Töpchin zur Wiederherstellung kalkreicher Niedermoore, die dem Naturschutz zugeführt wurden. Der Flächenumsatz der Jahre 2008 bis 2010 lag bei insgesamt 183 ha.

Tabelle 7-7 Naturschutz und Ökologie

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
2008 - 2010	89	0,2 - 15,5	0,10 - 0,42 Ø 0,18	Landwirtschaft, Abbauland

Weiterhin wurden in diesem Zeitraum 64 Kauffälle mit einer Fläche von rund 87 ha erfasst, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen waren. 11 Kauffälle mit einer Fläche von rund 26 ha entfielen dabei auf das Berichtsjahr.

Tabelle 7-8

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

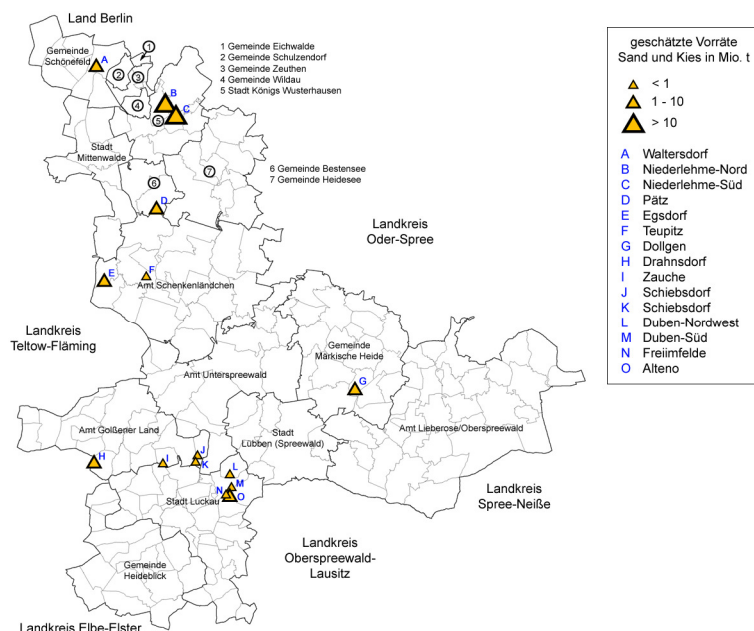
Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
2008 - 2010	64	0,001 - 21,0	0,20 - 123,00 Ø 5,04	Acker, Grünland, Wald, Bauland

Die Preisgestaltung wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden, liegen in einem durchschnittlichen Kaufpreisniveau von ca. 1,70 €/m².

7.3 Abbauland

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

Grafik 7-1

Sand und Kiesabbau⁶

Im Jahr 2010 wurde ein auswertbarer Kauffall von Flächen zur Kies- und Sandgewinnung erfasst, der einen Kaufpreis von 0,29 €/m² erzielte.

Tabelle 7-9

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
2008 - 2010	5	0,8 - 30	0,23 - 0,50 Ø 0,60	Brachland, Grünland, Wald

⁶ Amtes für Kreisentwicklung und Denkmalschutz, Beiträge zur Kreisentwicklung, Heft 7, Rohstoffe im Landkreis Dahme-Spreewald, Stand: 12/2008

7.4 Sportflächen

Diese Flächen enthalten sowohl privat als auch öffentlich genutzte Sportflächen. Auf das Jahr 2010 entfiel ein Kauffall.

Sieben Käufe von Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen wurden in einer Preisspanne von 0,28 bis 33,74 €/m² gehandelt. Größere Waldflächen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang zu einem Golfplatz wurden zu 1,50 €/m² erworben. Der Standort einer Tennishalle im Berliner Umland erzielte den höchsten Verkaufspreis von 33,75 €/m².

Tabelle 7-10

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	vorherige Nutzung
2008 - 2010	7	0,2 - 20	0,28 - 2,80 Ø 1,50 ohne Standort Tennishalle	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 2008 bis 2010 ausgewertet, davon drei Kauffälle im Jahr 2010.

Tabelle 7-11

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²	Spanne, Durchschnitt % zum Bodenrichtwert
2008 - 2010	15	0,001 - 0,9	0,48 - 27,74 Ø 6,30	1 - 35 Ø 10

7.6 Wasserflächen

Tabelle 7-12

Gräben

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2008 - 2010	17	0,002 - 0,8	0,01 - 1,00 Ø 0,17

Tabelle 7-13

Teiche und Seen

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2008 - 2010	11	0,002 - 29,4	0,05 - 0,65 Ø 0,32

7.7 Lagerplätze

Nach § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gehören Lagerplätze zu den baulichen Anlagen. Lagerplätze mit mehr als 200 m² Grundfläche sind grundsätzlich genehmigungspflichtig [§ 55 Abs. 10 (4) BbgBO]. Im Außenbereich besteht die Genehmigungspflicht auch unter 200 m² Grundfläche.

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

Tabelle 7-14

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2008 - 2010	4	0,04 - 0,2	2,42 - 10,00 Ø 5,60

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist durch die Zuordnung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Erholungsgrundstücken und sonstigen Gebäudearten wie Garagen, Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und viele andere Gebäudearten sehr umfassend.

Mit 34 %, gemessen an der Gesamtzahl der eingegangenen Verträge, gehört der Teilmarkt der bebauten Grundstücke zu den umsatzstarken Teilmärkten im Landkreis Dahme-Spreewald. Geld- und Flächenumsatz weisen Zuwächse im Vergleich zum Vorjahr auf. So ist der Geldumsatz um 165 % und der Flächenumsatz um 28 % angestiegen. Der drastische Anstieg, besonders beim umgesetzten Finanzvolumen, resultiert im Wesentlichen aus einem Verkaufsfall, welcher den Geschäftsimmobilien zuzuordnen ist. Dieser Kauffall weist für die Grundstücksmarktverhältnisse im Landkreis Dahme-Spreewald insbesondere hinsichtlich des Geldumsatzes mit rund 196 Millionen € eine überdurchschnittliche Dimension auf.

Tabelle 8-1

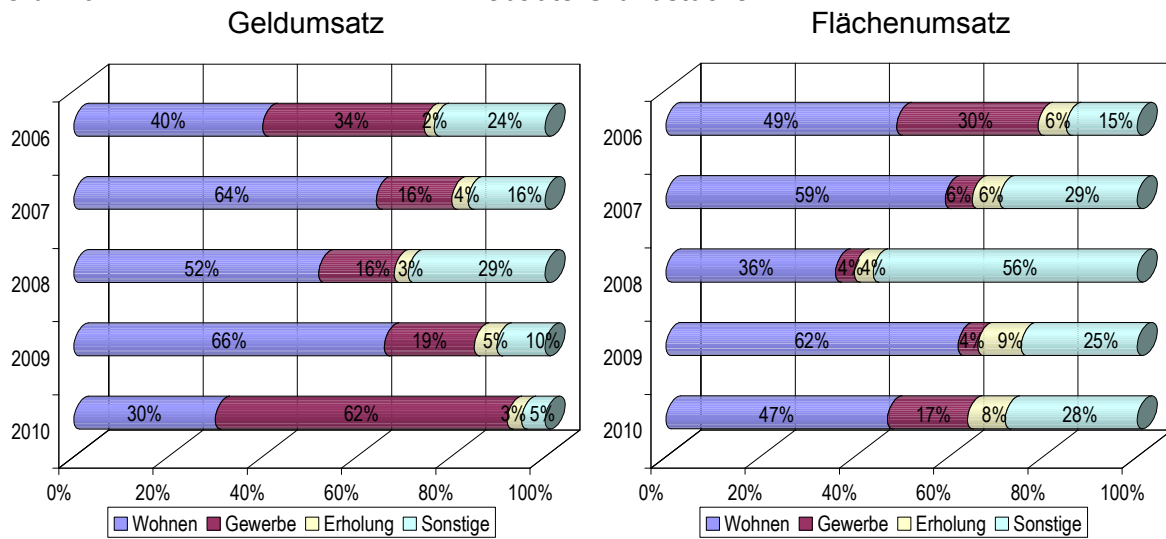
Bebaute Grundstücke

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
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 ↓
2010	983 ↑	324,2 ↑	333,9 ↑

Die Nutzung der Grundstücke verteilt sich wie folgt:

Grafik 8-1

Bebaute Grundstücke



8.1.1 Übersichten Liegenschaftszinsen, Rein- und Rohertragsfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Die zu bestimmenden Parameter konnten teilweise den der Geschäftsstelle vorliegenden Kaufverträgen entnommen werden. Zusätzlich wurden Angaben zur Ermittlung der weiteren Parameter von den Käufern erhoben. Im Land Brandenburg wurde von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Arbeitskreis Liegenschaftszinssätze gegründet. In dem Arbeitskreis wurden Rahmenbedingungen zur einheitlichen Liegenschaftszinsermittlung (Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) erarbeitet. Die entsprechenden Rahmenbedingungen für die einzelnen Gebäudearten können den nachfolgenden Unterpunkten entnommen werden.

Die zu den entsprechenden Kauffällen ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden zentral gesammelt und ausgewertet. Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2010 herangezogen. Die Ergebnisse werden im Marktbericht 2010 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 Berliner Umland %	Oberer Gutachterausschuss Brandenburg Berliner Umland %	
		mit Potsdam	ohne Potsdam
Einfamilienhäuser (8.2.4)	3,9	4,0	-
Mehrfamilienhäuser (8.6.2)	6,5	5,7	5,8
Wohn- und Geschäftshäuser (8.7.2.1)	7,1	6,1	7,3
Büro- und Verwaltungsgebäude (8.7.2.1)	6,6	-	-
Gewerbeobjekte (8.7.2.2)	6,3	7,4	7,4

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)	21,5	25,1
Mehrfamilienhäuser (8.6.2)	11,7	15,0
Wohn- und Geschäftshäuser (8.7.2.1)	11,3	13,9
Büro- und Verwaltungsgebäude (8.7.2.1)	12,6	14,7
Gewerbeobjekte (8.7.2.2)	12,8	15,4

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 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Der Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser gehört zu den umsatzstarken Markt Bereichen im Landkreis Dahme-Spreewald und zeigt für das Geschäftsjahr 2010 steigende Tendenz. Die Anzahl der registrierten Verträge stieg um rund 7 % gegenüber dem

Vorjahr. Eine Analyse des Teilmarktes ergibt, dass 258 (53 %) der umgesetzten Objekte dem Berliner Umland zuzuordnen sind. 232 (47 %) der Ein- und Zweifamilienhäuser wechselten im weiteren Metropolenraum den Eigentümer.

Tabelle 8-4 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 ↗
2010	490 ↗	112,2 ↓	54,8 ⇔

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 Berliner Umland insbesondere in den Berlin nahen Gemeinden Schönefeld, Zeuthen, der Stadt Königs Wusterhausen und für Immobilien in Uferlage erzielt.

Einzelobjekte im weiteren Metropolenraum 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.

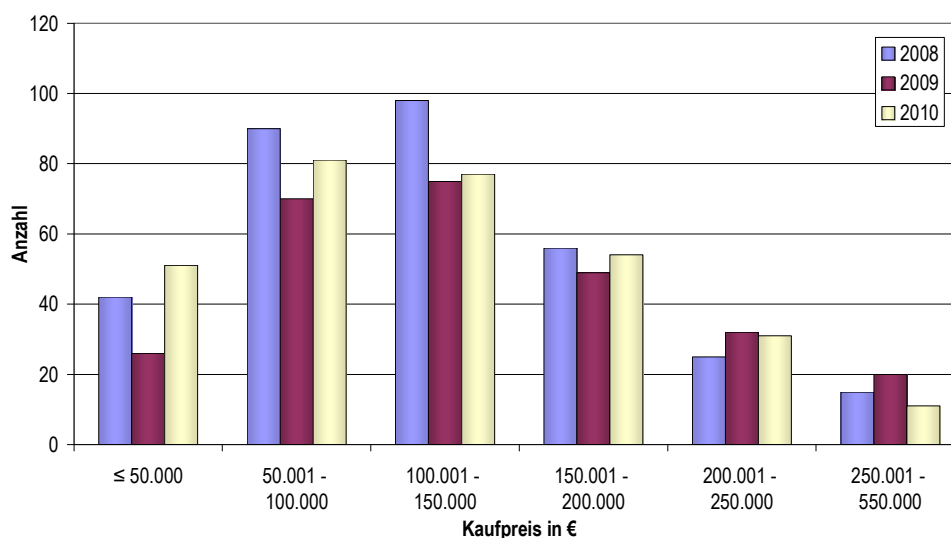
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisverhältnisse bei Ein- und Zweifamilienhäusern in ausgewählten Regionen des Landkreises Dahme-Spreewald. Die Objekt- auswahl ist beschränkt auf 302 Kauffälle ohne besondere Verhältnisse und umfasst Grundstücke mit einer Größe bis 2.500 m². Davon konnten 203 Kauffälle anhand des Baujahres in Baualtersklassen eingruppiert werden.

Tabelle 8-5 Kaufpreise nach Baualtersklassen und ausgewählten Regionen

	Verkäufe 2010 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Berliner Umland				
durchschnittlicher Kaufpreis €	152.000	124.000	129.000	204.000
Kaufpreisspanne T€	25 - 750	55 - 244	70 - 250	90 - 598
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	850	950	950	800
Anzahl	180	48	27	62
Weiterer Metropolenraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	97.000	68.000	93.000	158.000
Kaufpreisspanne T€	15 - 420	30 - 225	20 - 140	100 - 420
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.250	1.450	1.150	950
Anzahl	122	27	18	20

	Verkäufe 2010 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Gemeinde Eichwalde				
durchschnittlicher Kaufpreis €	136.000	141.000	102.000	185.000
Kaufpreisspanne T€	80 - 185	80 - 180	102	185
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.150	1.200	500	900
Anzahl	9	6	1	1
Stadt Königs Wusterhausen				
durchschnittlicher Kaufpreis €	163.000	220.000	105.000	204.000
Kaufpreisspanne T€	50 - 750	195 - 244	70 - 159	77 - 485
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	950	1.150	1.050	850
Anzahl	64	2	11	24
Stadt Lübben				
durchschnittlicher Kaufpreis €	99.000	64.000	103.000	148.000
Kaufpreisspanne T€	25 - 164	25 - 100	77 - 140	140 - 164
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.100	1.200	1.000	1.000
Anzahl	14	5	5	4
Stadt Luckau				
durchschnittlicher Kaufpreis €	70.000	30.000	-	110.000
Kaufpreisspanne T€	20 - 140	20 - 40	-	100 - 125
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.200	2.200	-	650
Anzahl	12	2	-	3
Gemeinde Schulzendorf				
durchschnittlicher Kaufpreis €	136.000	99.000	157.000	204.000
Kaufpreisspanne T€	67 - 220	67 - 142	145 - 169	175 - 220
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	850	900	1.050	750
Anzahl	20	12	2	6
Gemeinde Wildau				
durchschnittlicher Kaufpreis €	162.000	108.000	155.000	242.000
Kaufpreisspanne T€	55 - 598	55 - 142	155	127 - 598
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	750	700	800	700
Anzahl	18	4	1	7
Gemeinde Zeuthen				
durchschnittlicher Kaufpreis €	158.000	126.000	160.000	229.000
Kaufpreisspanne T€	70 - 300	70 - 180	100 - 250	185 - 300
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	850	900	600	800
Anzahl	33	21	3	9

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 ²	Preisspanne €/m ² WF	Durchschnitt €/m ² WF	
2006	engerer Verflechtungsraum	39	120	415 - 3.040	1.200	↘
	äußerer Entwicklungsraum	9	141	230 - 875	550	↓
2007	engerer Verflechtungsraum	80	116	540 - 3.050	1.250	↗
	äußerer Entwicklungsraum	30	107	200 - 1.840	850	↑
2008	engerer Verflechtungsraum	125	126	400 - 3.330	1.250	↔
	äußerer Entwicklungsraum	36	117	350 - 2.240	850	↔
2009	engerer Verflechtungsraum	122	129	500 - 3.270	1.340	↗
	äußerer Entwicklungsraum	65	122	330 - 1.730	850	↔
2010	Berliner Umland	118	126	300 - 2.500	1.340	↔
	Weiterer Metropolitanraum	48	131	250 - 2.960	930	↗

WF = Wohnfläche

Tabelle 8-7 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil
nach Baujahresaltersklassen und Regionen 2010

Region	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Berliner Umland			
Durchschnitt €/m ² WF	1.100	1.339	1.578
Preisspanne €/m ² WF	300 - 1.800	481 - 2.267	881 - 2.479
durchschnittliche Wohnfläche	121	107	141
Anzahl	44	23	46
Weiterer Metropolenraum			
Durchschnitt €/m ² WF	685	833	1.415
Preisspanne €/m ² WF	262 - 2.961	594 - 1.104	869 - 2.545
durchschnittliche Wohnfläche	116	114	125
Anzahl	18	14	12

WF = Wohnfläche

8.2.2 Preisentwicklung

Die ausgewerteten Wohnflächenpreise nach Regionen lassen den Schluss zu, dass die Preisentwicklung der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ohne nennenswerte Schwankungen auf stabilem Niveau verbleibt.

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

In der Grundstückswertermittlung 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 regelmäßig die Notwendigkeit einer Marktkorrektur.

In welcher Höhe der Markt tatsächlich derartige Korrekturen vornimmt, kann aus den beim Gutachterausschuss verfügbaren Kaufpreisen abgeleitet werden. Insoweit bezieht sich die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren auf die Relation zwischen den Grundstückssachwerten (Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen) und geeigneten Kaufpreisen (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV).

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 Zweifamilienhausgrundstücke.

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 2009 und 2010 für folgende Auswertgebiete ermittelt:

- Berliner Umland S-Bahn-Gemeinden (BU S)
Eichwalde, Königs Wusterhausen (Kernstadt), Schönefeld (OT Schönefeld), Wildau, Zeuthen
- Berliner Umland ohne S-Bahn-Gemeinden (BU oS)
- weiterer Metropolitanraum (wM BHS) Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen
- weiterer Metropolitanraum (wM LN) Lübben
- weiterer Metropolitanraum (wM LC) Luckau, Golßen

Tabelle 8-8

Modell

Normalherstellungskosten	NHK 2000 mit regionalen Korrekturfaktoren
Bruttogrundfläche	DIN 277
Baupreisindex	Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser Brandenburg
Alterswertminderung	Linear
Bodenwert	Bodenrichtwert, angepasst an Flächengröße
Baujahre (modifiziert*)	1945 bis 1989; ab 1990
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	größer 20 Jahre

* unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen

Tabelle 8-9

Faktoren

	BU S	BU oS	wM BHS	wM LN	wM LC
Regionalfaktor	1,05	1,00	0,95	0,95	0,95
Ortsgrößenfaktor	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9

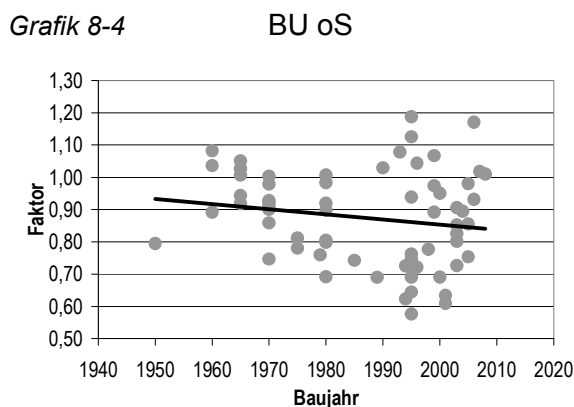
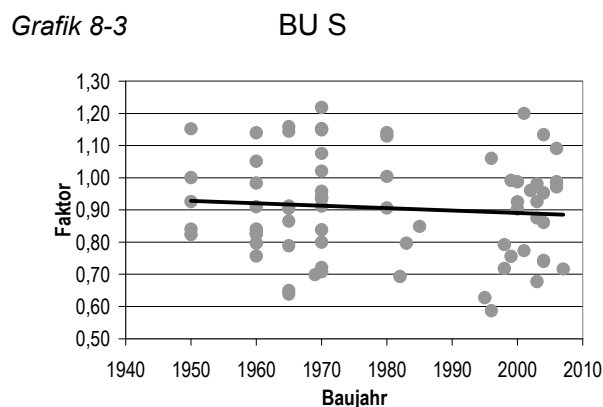
Tabelle 8-10 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

Region	Anzahl	Spanne % zum Sachwert	Baujahr 1945 - 1989	Anzahl	Spanne % zum Sachwert	Baujahr ab 1990
BU S	44	64 - 122	0,90	26	59 - 120	0,90
BU oS	31	69 - 108	0,90	35	58 - 119	0,85
wM BHS	3	-	-	5	62 - 115	0,80
wM LN	15	59 - 120	0,80	15	66 - 104	0,85
wM LC	4	55 - 109	0,80	6	53 - 90	0,70

Bei Gemeinden ohne begünstigte verkehrstechnische Anbindung an die Bundeshauptstadt sind regelmäßig Marktanpassungsabschläge erforderlich, die bei regional besonders abseiti-

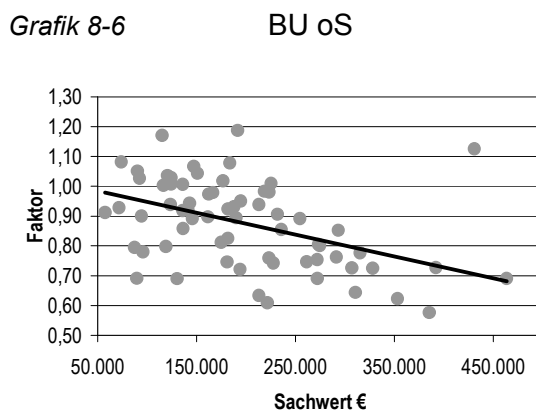
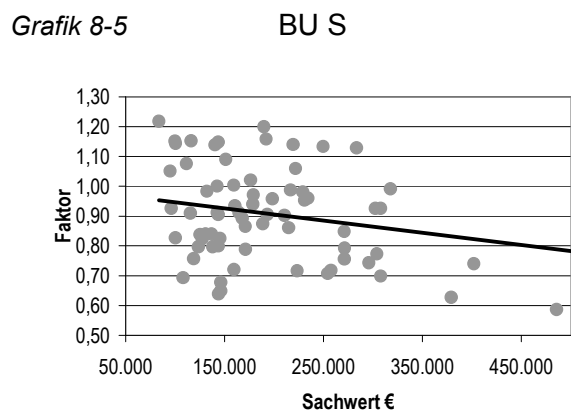
gen Lagen nicht selten die 20 %-Marke überschreiten. Dabei ist offenbar die Höhe des Marktanpassungsabschlages vor allem vom Grad des Missverhältnisses zwischen der baulichen Qualität und der regionalen Lage abhängig. Die Spitzenwerte bei den Marktanpassungsabschlüssen sind hierbei vor allem bei Grundstücken 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



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 Marktanpassungsabschlüsse zu erwarten.



8.2.4 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor

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 8-11

Modell

Gesamtnutzungsdauer (Einfamilienhäuser)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Einfamilienhäuser)	> 20 Jahre
Verwaltungskosten (je Wohnung)	Entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung ⁷
Instandhaltungskosten	Entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung ⁷
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 2005 bis 2010 drei Verkaufsfälle auswertbar.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze liegen für Einfamilienhäuser zwischen 3,2 und 4,9 %. Das Mittel lag bei 3,9 %. Die ermittelten Werte stammen ausnahmslos aus dem Berliner Umland.

Der Obere Gutachterausschuss des Landes Brandenburg konnte für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von Einfamilienhäuser im Berliner Umland mit der Stadt Potsdam 475 Kauffälle für die Jahre 2008 bis 2010 auswerten. Der mittlere Liegenschaftszins wurde mit 4,0 % ermittelt.

Tabelle 8-12

Liegenschaftszins Einfamilienhäuser

Region	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszins
Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland	3	3,9 %
Oberer Gutachterausschuss Brandenburg Berliner Umland mit Potsdam	475	4,0 %

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

Tabelle 8-13

Roh- und Reinertragsfaktoren Einfamilienhäuser

Ertragsfaktoren	Anzahl Kauffälle	Spanne	Durchschnittlicher Faktor
Rohertragsfaktoren	3	17,9 - 24,9	21,5
Reinertragsfaktoren	3	20,1 - 29,7	25,1

⁷ 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).

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Grundstücke mit einer Reihenhäuser- oder Doppelhausbebauung wurden wie in den vergangenen Jahren auch überwiegend in den entwickelten Wohnparks im Berliner Umland umgesetzt. Im südlichen Kreisgebiet ist die Nachfrage am Markt nach wie vor gering. Preisbestimmende Faktoren bilden das Baujahr, die Objektausstattung und die Lage des Reihenhäuser- bzw. Doppelhauses. Mit 102 in der Kaufpreissammlung registrierten Objekten erreichte der Teilmarkt wieder das Umsatzniveau der Jahre 2007 und 2008.

Tabelle 8-14 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2008	102 ⇨	6,0 ↓	12,3 ↗
2009	86 ↓	4,6 ↓	10,4 ↓
2010	102 ↑	6,9 ↑	11,6 ↑

8.3.1 Preisniveau

Beim Erwerb eines Reihenhäuser- 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 250.000 € bis 320.000 € werden an der Stadtgrenze zu Berlin und in S-Bahn-Gemeinden erreicht. Einen geringeren Kaufpreis, durchschnittlich 135.000 bis 200.000 €, muss der Erwerber für ein Objekt in Wohnparks rund um die Stadt Königs Wusterhausen aufbringen.

8.3.2 Preisentwicklung

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

Tabelle 8-15 Gemarkung Deutsch Wusterhausen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	durchschnittlicher Kaufpreis €
2008	6 ↑	331 ↑	115 - 230	166.000 ↑
2009	4 ↓	264 ↓	129 - 190	158.000 ↘
2010	6 ↑	230 ↓	136 - 220	168.000 ↗

Tabelle 8-16 Gemarkung Großziethen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	durchschnittlicher Kaufpreis €
2008	16 ↓	308 ⇨	135 - 257	206.000 ↗
2009	16 ⇨	261 ↓	110 - 260	189.000 ↘
2010	17 ↗	272 ↗	148 - 273	205.000 ↗

Tabelle 8-17

Gemarkung Ragow

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T €	durchschnittlicher Kaufpreis €
2008	5 ↑	170 ↓	85 - 131	102.000 ↓
2009	7 ↑	267 ↑	95 - 157	123.000 ↑
2010	8 ↑	227 ↓	80 - 147	116.000 ↘

Tabelle 8-18

Gemarkung Zeesen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T €	durchschnittlicher Kaufpreis €
2008	2 →	174 ↓	95 - 100	98.000 ↓
2009	1 ↓	250 ↑	125	125.000 ↑
2010	1 →	275 ↗	121	121.000 ↘

Tabelle 8-19

Gemarkung Zeuthen

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T €	durchschnittlicher Kaufpreis €
2008	1	400	170	170.000
2009	1 →	450 ↗	250	250.000 ↑
2010	4 ↑	453 →	180 - 320	257.000 →

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

Tabelle 8-20

Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Region	durchschnittliche WF m ²	Preisspanne €/m ² WF	Durchschnitt €/m ² 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	-	-	-
2010	Berliner Umland	118	660 - 2.469	1.400 →
	Weiterer Metropolenraum	120	681 - 1.575	1.052

WF = Wohnfläche

8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Die Marktanpassungsfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2009 und 2010 ermittelt. Modellangaben siehe 8.2.3.

Tabelle 8-21 Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften

Region	Anzahl	Spanne % zum Sachwert	Baujahr 1945 - 1989	Anzahl	Spanne % zum Sachwert	Baujahr ab 1990
BU S	-	-	-	12	63 - 119	0,90
BU oS	-	-	-	15	60 - 104	0,80
wM LN				-		
wM LC	1	-	-	-	-	-

Tabelle 8-22 Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Reihenhäusern

Region	Anzahl	Spanne % zum Sachwert	Baujahr 1945 - 1989	Anzahl	Spanne % zum Sachwert	Baujahr ab 1990
BU S	1	-	-	1	-	-
BU oS	-	-	-	14	54 - 107	0,85
wM LN				1		
wM LC	1	-	-	-	-	-

Eine Abhängigkeit der Marktanpassungsfaktoren vom Baujahr und vom Sachwert konnte aufgrund nicht ausreichender Datenlage bisher nicht nachgewiesen werden.

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 % (106 Verträge), gemessen am Gesamtumsatz im Landkreis Dahme-Spreewald, nimmt der Teilmarkt der Eigentumswohnungen nur einen geringen Marktanteil ein. Vergleichsweise hoch ist im Marktsegment des Wohnungseigentums der Anteil der zwangsversteigerten Objekte. Mit 29 Eigentumswohnungen entspricht das einem Umsatzanteil von 27 %.

Bei steigender Anzahl der Verträge verzeichnet der Geldumsatz einen Rückgang um 23 % (3,8 Millionen €). Ursache für die starken finanziellen Schwankungen in den letzten Jahren bilden Einzelverträge. Vereinzelt wurden pro Kauffall bis zu 100 Wohnungen umgesetzt.

Tabelle 8-23

Wohnungseigentum

Jahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz Mio. €
2008	56 ↓	4,7 ↓
2009	87 ↑	16,8 ↑
2010	106 ↑	13,0 ↓

88 % (93 Kauffälle) der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland. 12 % (13 Kauffälle) sind im weiteren Metropolenraum registriert. Wie auch in den zurückliegenden Auswertezwischenräumen sind insbesondere an den Standorten Großziethen, Eichwalde, Motzen und Lübben Kaufbewegungen erfasst.

8.4.1 Preisniveau

Der durchschnittliche Kaufpreis für nach 1990 errichtete Eigentumswohnungen beträgt 1.255,- €/m²/Wohnfläche (Vorjahr 1.130,- €/m²/Wohnfläche). Die Wohnflächenpreise variieren je nach Ausstattungsgrad und Lage. Die durchschnittliche Wohnfläche für Wohnungseigentum beträgt 75 m² (Vorjahr 72 m²) bei einer registrierten Wohnflächenpanne von 43 bis 119 m². Anhand der zur Auswertung vorliegenden Verträge ist kein Rückschluss möglich, ob der Erwerb der Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder Vermietung erfolgt. Gesicherte Erkenntnisse, ob es sich bei den veräußerten Eigentumswohnungen um Erstverkäufe bzw. Weiterveräußerungen handelt, 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 8-24

Neu errichtetes Wohnungseigentum nach 1990

Gemarkung	Vertragsabschluss (Jahr)	Anzahl	Spanne WF m ²	Preisspanne €/m ² WF
Eichwalde	2009	2	77 - 99	1.166 - 1.242
	2010	1	80	1.667
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
	2010	1	100	2.822*
Königs Wusterhausen / Deutsch Wusterhausen	2005	2	82 - 100	915 - 2.000*
	2006	3	64 - 100	799 - 1.960*
	2007	3	50 - 63	610 - 1.560
	2009	2	56	768 - 785
	2010	13	43 - 119	756 - 1.448
Lübben	2006	1	77	1.233
	2008	1	100	1.667*
	2009	1	113	1.549
	2010	2	91 - 97	1.340 - 1.428

Gemarkung	Vertragsabschluss (Jahr)	Anzahl	Spanne WF m ²	Preisspanne €/m ² WF
Motzen	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
	2010	1	73	703
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
	2010	4	75 - 87	667 - 933
Zeuthen	2005	2	83 - 107	1.495 - 1.927
	2007	1	63	1.563
	2009	1	80	1.705
	2010	1	80	1.293

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 20 Kaufverträgen von Wohnungseigentum der Jahre 2005 bis 2010 gehen Preise für zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplätze oder Stellplätze im Freien hervor. Die registrierten Preisanteile für Tiefgaragenstellplätze liegen zwischen 1.000 und 10.000 €.

Tabelle 8-25 Saniertes Wohnungseigentum (Altbau)

Gemarkung	Vertragsabschluss (Jahr)	Anzahl	Spanne WF m ²	Preisspanne €/m ² WF
Eichwalde	2009	2	55 - 89	1.854 - 2.181
	2010	1	92	2.010
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
	2010	1	60	708
Zeesen	2000	14	51 - 70	900
	2001	6	61	900 - 1.200
Lübben	2008	1	80	593*
	2010	4	80 - 96	679 - 937

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 für diesen Teilmarkt sechs Zwangsversteigerungen vor.

Auswertbare Verkaufsfälle sind nicht registriert.

8.6 Mehrfamilienhäuser

Im Vergleich zum Vorjahr zeigen sich auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser deutliche Umsatzzuwächse hinsichtlich der Anzahl der Verkäufe sowie auch beim Geld- und Flächenumsatz.

Betrachtet man die regionale Verteilung, so entfallen 62 % (28 Objekte) der Kauffälle auf das Berliner Umland. Für den weiteren Metropolenraum ist ein Anteil mit 38 % (17 Objekte) registriert.

Tabelle 8-26 Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2006	41 ⇔	7,7 ↓	11,1 ↑
2007	51 ↑	20,0 ↑	29,6 ↑
2008	37 ↓	9,2 ↓	13,6 ↓
2009	15 ↓	3,0 ↓	9,2 ↓
2010	45 ↑	23,9 ↑	26,0 ↑

8.6.1 Preisniveau

Tabelle 8-27 Mehrfamilienhäuser nach Baualtersklassen

	Verkäufe 2010	Baujahr* bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr* ab 1990
Berliner Umland				
durchschnittlicher Kaufpreis €	252.000	170.000	70.000	1.150.000
Kaufpreisspanne T€	70 - 1.150	105 - 250	70	1.150
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.000	860	850	2.300
Anzahl	14	8	1	1
weiterer Metropolenraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	112.000	40.000	34.000	-
Kaufpreisspanne T€	24 - 295	40	25 - 42	-
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	1.100	1.900	1.200	-
Anzahl	5	1	2	-

* selbständig auswertbare Objekte

Die Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Mehrfamilienhäusern variiert von drei bis 12 Wohnungen.

Teilweise wurden an der Berliner Stadtgrenze Objekte, bestehend aus mehreren Mehrfamilienhäusern umgesetzt. Hier wurden Preise bis zu rund 6 Millionen € erzielt. Die Anzahl der Wohnungen ist hier mit bis zu 100 registriert.

8.6.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor

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 8-28

Modell

Gesamtnutzungsdauer (Mehrfamilienhäuser)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Mehrfamilienhäuser)	> 20 Jahre
Verwaltungskosten (je Wohnung)	Entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung ⁸
Instandhaltungskosten	Entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung ⁸
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 2005 bis 2010 20 Verkaufsfälle auswertbar.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze lagen bei Mehrfamilienhäusern zwischen 3,4 und 9,4 %. Das Mittel lag bei 6,5 %. Die ermittelten Werte stammen ausnahmslos aus dem Berliner Umland.

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2010 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-29

Liegenschaftszins Mehrfamilienhäuser

Region	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszins
Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland	20	6,5 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland mit Potsdam	89	5,7 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland ohne Potsdam	75	5,8 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen der o. g. 20 Verkaufsfälle können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet werden.

Tabelle 8-30

Roh- und Reinertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

Ertragsfaktoren	Anzahl Kauffälle	Spanne	Durchschnittlicher Faktor
Rohertragsfaktoren	20	6,8 - 16,7	11,7
Reinertragsfaktoren	20	9,6 - 22,6	15,0

⁸ 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)

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Die in den Vorjahren angedeutete Tendenz, dass der Teilmarkt der Büro-, Verwaltungs-, und Geschäftshäuser in den Umsätzen rückläufig ist, setzt sich im Jahr 2010 nicht fort. Zuwächse im Geld- und Flächenumsatz sowie der Anzahl der abgeschlossenen Verträge sind zu verzeichnen. Der drastische Anstieg in den Umsätzen resultiert im Wesentlichen aus einem Verkaufsfall. Dieser Kauffall weist für die Grundstücksmarktverhältnisse im Landkreis Dahme-Spreewald insbesondere hinsichtlich des Geldumsatzes mit rund 196 Millionen € eine überdurchschnittliche Dimension auf.

Tabelle 8-31 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2008	44 ↓	18,7 ↓	24,5 ↓
2009	38 ↓	15,9 ↓	24,2 ⇔
2010	55 ↑	114,4 ↑	213,8 ↑

Eine Auswertung der räumlichen Verteilung zeigt, dass die Kaufverträge zu 33 % im Berliner Umland und 67 % im weiteren Metropolenraum abgeschlossen wurden.

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 196 Millionen € und zeigt sich hier deutlich von Einzelobjekten geprägt, welche durch ihre Individualität eine Pauschalisierung des Teilmarktes nicht sinnvoll erscheinen lassen. Im Auswertzeitraum 2010 erzielten neun Immobilien einen Kaufpreis über 1 Million €. Diese sind ihrer regionalen Lage nach, wie in vergangenen Jahren auch, an Standorten in den Gemeinden Schönefeld und Schulzendorf, der Stadt Königs Wusterhausen und der Städte Lübben und Luckau sowie Golßen zu finden.

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

Tabelle 8-32 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

	Verkäufe 2010	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Berliner Umland				
durchschnittlicher Kaufpreis €	634.000	260.000	-	66.000.000
Kaufpreisspanne T€	109 - 196.000	109 - 500	-	1.600 - 196.000
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	33.400	800	-	76.000
Anzahl	13	5	-	3

	Verkäufe 2010	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr ab 1990
Weiterer Metropolenraum				
durchschnittlicher Kaufpreis €	221.500	55.000	113.000	1.850.000
Kaufpreisspanne T€	12 - 1.900	35 - 180	12 - 220	1.800 - 1.900
durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	8.500	18.000	6.300	5.900
Anzahl	27	9	5	2

8.7.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Verwaltungsgebäude

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 8-33

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 II. Berechnungsverordnung ⁹
Instandhaltungskosten	Entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung ⁹
Mietausfallwagnis	4 %
Alterswertminderung	Linear

Die angegebenen Kauffälle aus dem Landkreis Dahme-Spreewald stammen ausnahmslos aus dem Berliner Umland.

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2010 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

⁹ 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)

Tabelle 8-34 Liegenschaftszins Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Nutzung	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszins
Landkreis Dahme-Spreewald Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland	8	7,1%
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland mit Potsdam	77	6,1 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland ohne Potsdam	33	7,3 %
Landkreis Dahme-Spreewald Büro- und Verwaltungsgebäude Berliner Umland	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 8-35 Roh- und Reinertragsfaktoren Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Ertragsfaktoren	Anzahl Kauffälle	Spanne	Durchschnittlicher Faktor
Rohertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser	8	8,8 - 14,6	11,3
Reinertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser	8	10,1 - 19,2	13,9
Rohertragsfaktoren Büro- und Verwaltungsgebäude	1		12,6
Reinertragsfaktoren Büro- und Verwaltungsgebäude	1		14,7

8.7.3 Liegenschaftzinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser

Zur einheitlichen Ermittlung von Liegenschaftzinssätzen 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 ² Nutzfläche	bis 9,00 €/m ² Nutzfläche
	Objektart	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Laden
	Bauausführung	Einfach	Hochwertig
	Baualter	Gering	Hoch
Mietausfallwagnis (Gewerbe):	4 %		
Bewirtschaftungskosten Garage/Stellplatz:	Entsprechend der II. Berechnungsverordnung ¹⁰		
Alterswertminderung:	Linear		

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes waren unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2005 bis 2010 acht Verkaufsfälle im Landkreis Dahme-Spreewald auswertbar. Die auswertbaren Objekte waren ausnahmslos Verkaufshallen (Markthalle, Supermarkt, Verbrauchermarkt).

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze lagen für reine Geschäftshäuser zwischen 4,8 und 8,6 %. Das Mittel lag bei 6,3 %.

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2010 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-37

Liegenschaftszins reine Geschäftshäuser

Region	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszins
Landkreis Dahme-Spreewald	8	6,3 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Engerer Verflechtungsraum mit Potsdam reine Geschäftshäuser	27	7,4 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam reine Geschäftshäuser	21	7,4 %

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

¹⁰ 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)

Tabelle 8-38 Roh- und Reinertragsfaktoren reine Geschäftshäuser

Ertragsfaktoren	Anzahl Kauffälle	Spanne	Durchschnittlicher Faktor
Rohertragsfaktoren	8	10,6 - 15,1	12,8
Reinertragsfaktoren	8	11,3 - 18,8	15,4

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Verlauf der letzten Jahre sind einige Gewerbegebiete mit kundenorientierten und weniger auf industrielle Fertigung ausgerichteten Unternehmen entstanden. Aktuelle Verkaufsbewegungen wurden hier beispielsweise in den Gewerbegebieten in Zeesen und Niederlehme 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. 2008 sorgte die Veräußerung einzelner besonders wertintensiver Immobilien für einen überdurchschnittlichen Anstieg des Geldvolumens. Immobilientransaktionen mit hohem Flächen- oder Geldvolumen blieben 2010 aus.

Tabelle 8-39 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2006	24 ↑	46,9 ↓	12,9 ↑
2007	38 ↑	52,2 ↑	13,3 ↗
2008	44 ↑	58,0 ↑	41,2 ↑
2009	40 ↘	35,1 ↓	4,7 ↓
2010	23 ↓	13,1 ↓	5,6 ↑

Die registrierten Kauffälle lassen eine Detailauswertung hinsichtlich signifikanter Abhängigkeiten zwischen Preisniveau und gewerblicher Ausrichtung nicht sinnvoll erscheinen. Eine Untersuchung zur regionalen Verteilung zeigt, dass 52 % der abgeschlossenen Verträge dem Berliner Umland und 48 % dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen sind.

Tabelle 8-40 Regionale Verteilung der Kauffälle

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Berliner Umland	12	5,6	3,3
Weiterer Metropolenraum	11	7,5	2,3

8.9 Erholungsobjekte

Gute Erholungsmöglichkeiten bieten sich im Landkreis Dahme-Spreewald mit zahlreichen Binnengewässern und ausgedehnten Waldgebieten. Die räumliche Nähe zu Berlin in Verbindung mit guten Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bietet vielen Erholungssuchenden ideale Voraussetzungen für den Erwerb eines Erholungsgrundstückes. Die bauplanerischen Festsetzungen der Gemeinden brachten in vielen Fällen Klarheit für die Erwerber hinsichtlich der weiteren Nutzung von Erholungsgrundstücken. Bei einer großen Anzahl von Erholungsobjekten besteht im Außenbereich jedoch weiterhin lediglich Bestandsschutz für das vorhandene Gebäude.

Tabelle 8-41

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 ↑
2010	188 ↑	25,9 ↑	8,7 ↑

Tabelle 8-42

Preisniveau 2010

Region	Anzahl*	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	Kaufpreisspanne T€	durchschnittlicher Kaufpreis €
Berliner Umland	37 ↓	750 ↓	7 - 90	37.000 ↓
Weiterer Metropolenraum	97 ↑	950 ↑	9 - 220	54.000 ↑

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

Im weiteren Metropolenraum am Standort Briesen wurden erste Verkäufe im Bereich der Ferienhausanlage um Tropical Islands realisiert. Die Preise für ein Grundstück mit einem Ferienhaus variieren von rund 120 Tausend € bis 220 Tausend €.

8.10 Sonstige bebaute Objekte

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

Tabelle 8-43 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 ↑
2010	26 ↑	9,0 ⇒	6,2 ↑

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

Die Bodenrichtwerte (BRW) im Landkreis Dahme-Spreewald sind gemäß § 193 und § 196 BauGB, § 10 ImmoWertV sowie § 12 BbgGAV durch den Gutachterausschuss ermittelt und in der Sitzung vom 3. Februar 2011 zum Stichtag 1. Januar 2011 beschlossen worden.

Nach § 196 BauGB sind die Gutachterausschüsse verpflichtet aus der Kaufpreissammlung mindestens alle zwei Jahre Bodenrichtwerte zum Ende des Kalenderjahres 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 derzeit jährlich bezogen auf den 1. Januar. Die Bodenrichtwerte können ab Beschlussdatum bei der Geschäftsstelle mündlich oder schriftlich erfragt werden.

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.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

Der Bodenrichtwert für Bauland ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind und ist in € je m² Bodenfläche angegeben. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde unterstellt, dass die Grundstücke ortsüblich erschlossen und erschließungsbeitragsfrei sind. In bestimmten Fällen ist zu erwarten, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch im Ganzen oder in Teilen erbracht werden müssen. Die Höhe ist im Einzelfall bei den Gemeinden zu erfragen. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) können zusätzlich erhoben werden. Bodenrichtwerte, die Ausnahmen von dieser Grundsatzregel aufweisen, hat der Gutachterausschuss eindeutig als erschließungsbeitragsfrei gekennzeichnet.

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

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

In Auswertung der im Jahr 2010 in die Automatisierte Kaufpreissammlung eingegangenen 2.878 Kaufverträge konnten aktuell 322 Bodenrichtwerte für Bauland ermittelt werden, wovon sieben erstmals bestimmt werden konnten. Die einzelnen Änderungen zum Vorjahr können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Tabelle 9-1 Anzahl der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte	Wohnen	Mischgebiet	Gewerbe	Erholung	Summe
unverändert	61	106	17	7	191
gestiegen	20	16	3	7	46
gefallen	18	54	3	3	78
neu	0	2	2	3	7
Summe	99	178	25	20	322

Wie in den Vorjahren zeigte sich der weitere Metropolitanraum stabil mit nur geringen Veränderungen.

Im Berliner Umland 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:

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

Die wertbeeinflussenden Merkmale ergeben sich aus:

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

Beispiele:

$$\frac{50}{\text{W} - 800\text{m}^2}$$

$$\frac{\text{Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB}}{\text{Wohnbaufläche - Grundstücksfläche } 800 \text{ m}^2}$$

$$\frac{85^*}{\text{WA} - 400\text{m}^2}$$

$$\frac{\text{Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG}}{\text{allgemeines Wohngebiet - Grundstücksfläche } 400 \text{ m}^2}$$

$$\frac{30}{\text{SOE} - 800\text{m}^2}$$

$$\frac{\text{Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB}}{\text{Sondergebiet Erholung - Grundstücksfläche } 800 \text{ m}^2}$$

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden im Auftrag der zuständigen Städte Königs Wusterhausen, Lübben und Mittenwalde weiterhin 57 Anfangs- und Endwerte für Sanierungsgebiete ermittelt.

9.3 Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

Durch den Gutachterausschuss wurden Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und für Forstflächen ermittelt. Es wurden 19 Bodenrichtwerte für Flächen in land- und forstwirtschaftlicher Nutzung ermittelt.

Tabelle 9-2

Anzahl der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte	Acker	Grünland	Forst	Summe
unverändert	1	3	1	1
gestiegen	6	3	5	5
gefallen	0	0	0	0
neu	0	0	0	0
Summe	7	6	6	19

Das Wertniveau für Ackerland stieg um 25 %, Grünlandflächen um 12 % und für Forstflächen zogen die Werte durchschnittlich um 26 % 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 werden aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaft zur Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte nicht berücksichtigt.

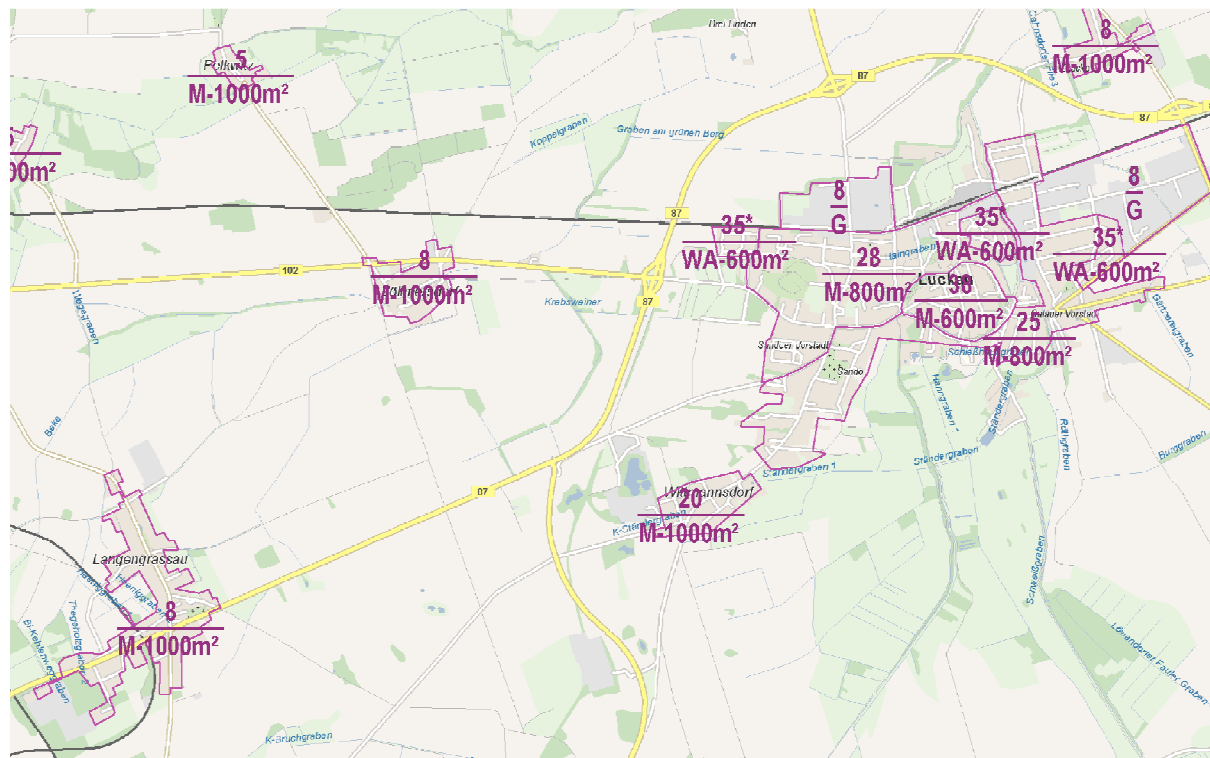
Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland sowie Forstflächen wurden zonal zugeordnet und sind im brandenburg-viewer mit Stand 1. Januar 2011 dargestellt.

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.

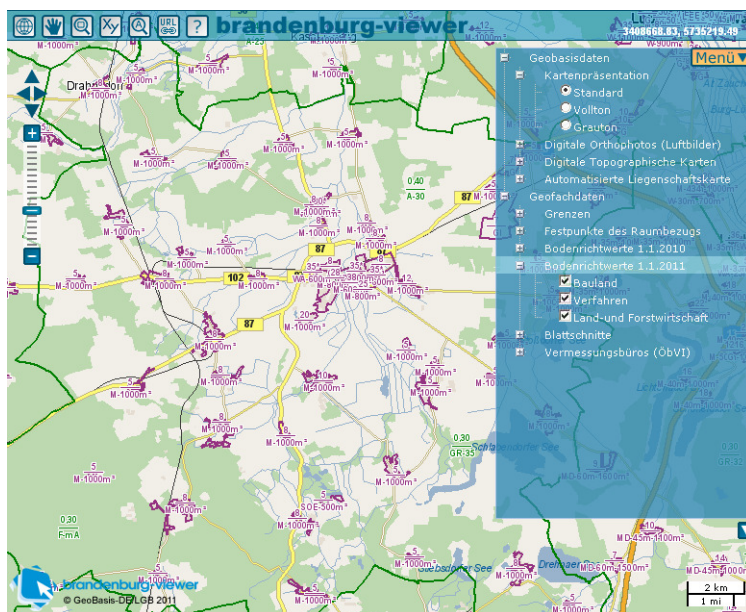
9.4 Übersichten über die Bodenrichtwerte

Ausschnitt aus dem Programm Bodenrichtwert-Erfassung (BRW-Erfassung) des Landkreises Dahme-Spreewald (Stichtag 1. Januar 2011)

Grafik 9-1 Druckausgabe aus BRW-Erfassung für den Bereich Luckau



Der Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg hat in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte sein Informationsangebot im brandenburg-viewer (<http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>) erweitert. Seit dem 20. September 2010 werden die Bodenrichtwerte in Kombination mit den aktuellen Geobasisdaten zur kostenlosen Ansicht im Internet angeboten. Zu den angebotenen Geobasisdaten gehören Topographische Karten, die Automatisierte Liegenschaftskarte und Luftbilder. Diese können einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen überlagert werden.

Grafik 9-2 Bildschirm brandenburg-viewer, Ausschnitt für den Bereich Luckau¹¹

Der brandenburg-viewer erlaubt damit einen visuellen Einblick in die aktuellen Bodenrichtwerte auf verschiedenen Darstellungsgrundlagen. Ferner steht eine Ortssuche zur Verfügung. Die Ortssuche ermöglicht eine Suche nach beliebigen Gebieten. Hierbei ist es möglich, eine Adresse (Straße, PLZ und Hausnummer) oder einen Ort, einen Gemarkungsnamen oder Flurkennzeichen (Katasterangaben) oder einen Kartenblattnamen (Kartenblätter) einzugeben. Für die Bodenrichtwertdarstellung werden eine Zeichenerklärung und Informationen zu den dargestellten Bodenrichtwerten und deren wertbeeinflussenden Merkmalen in separaten Erläuterungen angeboten.

Amtliche Bodenrichtwertauskünfte werden wie bisher durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erteilt.¹²

¹¹ <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>

¹² Vermessung Brandenburg, Nr. 2/2010, S. 73

10. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

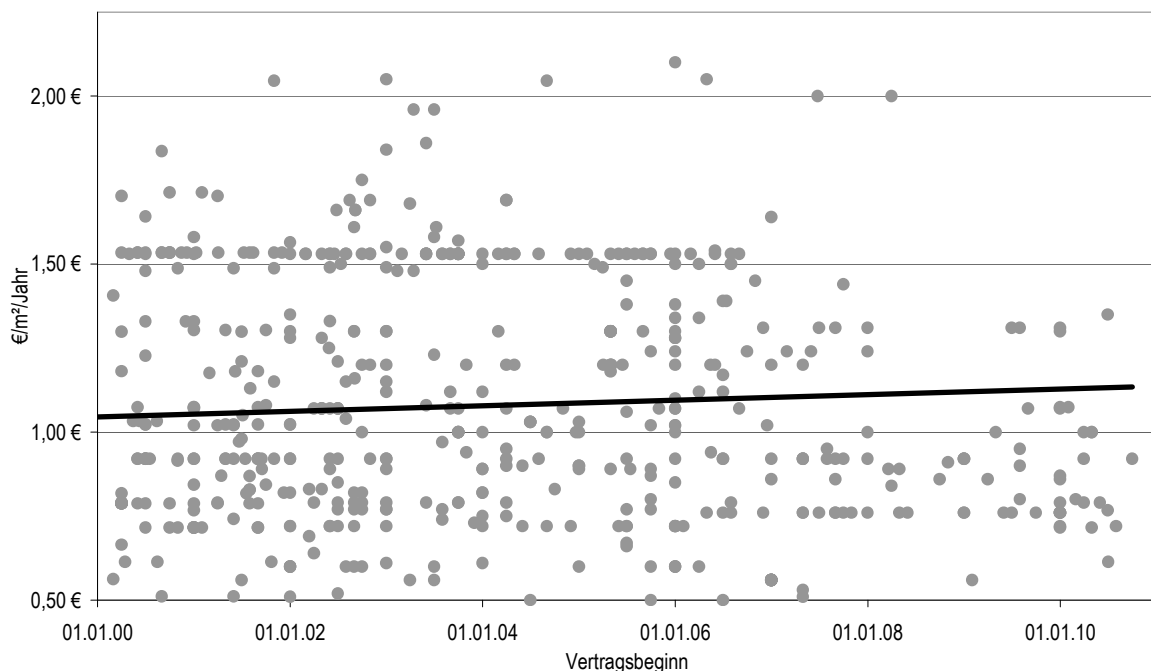
10.1 Nutzungsentgelte

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 1.440 anonymisierte Verträge aus dem gesamten Kreisgebiet vor. Die Spanne der darin vereinbarten Entgelte für Erholungsnutzung liegt in der Regel zwischen 0,15 und 2,75 €/m²/Jahr, wobei jedoch vereinzelt stärkere Abweichungen von diesen Werten zu verzeichnen sind. Signifikante Unterschiede zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum 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 1.118 verbleibenden Werten führt zu einem einfachen Mittel von 1,05 €/m²/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m². Betrachtet man dagegen nur den Zeitraum der letzten fünf Jahre (153 Werte) so ergibt sich ein nahezu gleich bleibender Mittelwert von 1,01 €/m²/Jahr.

Grafik 10-1

Vereinbarte Entgelte



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

10.2 Mieten

10.2.1 Wohnen

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

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 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“, „Baualtersklasse“, „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. Die Berechnungsgrundlage 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 1.151 Mietangaben verschiedener Vermieter über Neuabschluss- bzw. angepasster Bestandsmieten.

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

Zustand	erfüllte Kriterien
unsaniert	kein Kriterium erfüllt
teilsaniert	ein bis vier Kriterien erfüllt
saniert	mindestens fünf Kriterien erfüllt
voll saniert	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 ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Bestensee	2,40	40 - 70	einfach	MFH, AB, unsaniert, bis Bj. 1948
	4,00 - 6,00	40 - 70	mittel	MFH, AB, voll saniert, bis Bj. 1948
	3,60 - 4,00	40 - 70	mittel	PB, teilsaniert, Bj. 1949 - 1989
	4,90 - 5,70	40 - 70	gehoben	PB, voll saniert, Bj. 1949 - 1989
	4,90 - 6,20	40 - 70	mittel	MFH ab 1990
Bestensee, OT Pätz	4,67 - 5,90	39 - 45	mittel	MFH, teilsaniert

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
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 Köris	3,72	23	mittel	MFH, AB, teilsaniert
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
Heidensee, OT Dolgenbrodt	4,58 - 5,19	50 - 65	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Friedersdorf	4,20 - 4,60	40 - >70	mittel	MFH, AB, teilsaniert, ab Bj. 1949 - 1989
Heidensee, 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
Heidensee, OT Gussow	4,47	63	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Kolberg	1,25	40	einfach	EFH, AB, unsaniert
	4,37	50	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Prieros	2,67	58	einfach	MFH, AB, teilsaniert, Uferlage, Garten
	4,20	50	einfach - mittel	EFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Wolzig	3,80 - 5,04	40 - 72	mittel	MFH, AB, teilsaniert

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
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
	5,20 - 7,00	49 - 108	mittel	MFH, NB
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
	6,82	110	gehoben	Fbh, Stellplatz, Garten
Königs Wusterhausen OT Zernsdorf	5,10 - 5,80	40 - 60	mittel	PB, teilsaniert
	6,00 - 6,39	122	gehoben	NB, DHH, Uferlage, Fbh
	6,15 - 7,00	57 - 78	mittel	MFH Bj. 1995, Uferlage ohne Uferblick
Lieberose	5,15 - 5,70	45 - 58	mittel	MFH, saniert
	3,50	57	mittel	MFH, AB, teilsaniert
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
	4,80	130	mittel	EFH, NB

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
	6,80	110	gehoben	EFH, NB
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
	4,50 - 5,00	57 - 63	mittel	MFH, AB, saniert, ab 2010
	5,00 - 5,60	55 - 61	mittel	ZFH, NB, ab 2010
	5,22	113	mittel	EFH, NB
Luckau, Stadtlagen	4,60 - 4,80	31 - 71	mittel	MFH, AB, P, 1968 - 1972, vollsaniert
	3,50 - 5,00	63 - 75	mittel	MFH, P, 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	65 - 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
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

Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Zeuthen	5,00 - 5,50	65 - 75	mittel	MFH AB
	5,70	60	mittel	MFH, AB, Uferzugang mit Gartennutzung
	5,20 - 6,60	52 - 82	mittel	MFH, AB
	7,00	72	gehoben	MFH, AB, Uferlage teilsaniert, Garten, Steg, Stellplatz
	9,00	102	gehoben	MFH, AB, Uferlage Seeblick Wohnung, teilsaniert, Garten, Steg, Stellplatz
	7,96 - 8,08	43 - 84	gehoben	MFH, NB, Bj. 2009
Zeuthen/Miersdorf	6,00	33	mittel	MFH, sanierter AB
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

In den S-Bahngemeinden und der Kernstadt Lübben ist eine Verknappung an Wohnmietobjekten zu verzeichnen.

Eine Marktkonsolidierung mit weitgehend leicht steigenden Mieten und verstärkter Nachfrage nach Mietwohnungen ist zu verzeichnen.

Bei günstigen Lagen, Appartements und kleineren Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche werden erfahrungsgemäß höhere Mieten akzeptiert. Die Höhe der Nettokaltmiete wird in der Angebots- und Nachfragedynamik im Wesentlichen durch die Objektmerkmale: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bestimmt. Dabei zeichnet sich ab, dass die Makro- und Mikro-Lagemerkmale die wesentlichen Mietpreisdeterminanten darstellen. Grundsätzlich sind u. a. folgende Tendenzen feststellbar:

- Wohnungen in integrierten, historisch gewachsenen Wohnlagen werden stärker nachgefragt als solche in peripheren großflächigen Wohnparks
- Wohnungen mit guter infrastruktureller Anbindung, insbesondere im S-Bahnbereich, und in landschaftlich reizvollen Lagen (wie z. B. Uferlagen) werden auf höherem Mietpreisniveau gehandelt als Objekte in weniger zentral gelegenen oder ländlichen Gemeinden
- Erdgeschosswohnungen und Wohnungen mit Größen über 100 m² werden in aller Regel mit Preisabschlägen gehandelt
- Wohnungen mit Gartenanteil zur exklusiven Nutzung durch den Mieter werden mit Preiszuschlägen gehandelt

In der Stadt Lübben wird weiterhin eine relativ hohe Mietnachfrage allgemein und besonders nach Objekten im Grünen und in Wasserlage sowie Zentrumsnähe verzeichnet. Leerstände sind nur in geringem Maße und kurzzeitig 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. Wesentliche Änderungen sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

10.2.2.1 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). 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 ²
1a	8,00 - 12,00
1b	7,00 - 9,00
2	5,00 - 8,00

Leerstände für Ladenflächen sind im Lübbener Zentrum nur in Einzelfällen und kurzzeitig 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 €/m².

Tabelle 10-5

Ladenmieten in Luckau

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

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

10.2.2.2 Büroflächen und Praxisräume

Bei äußerst geringer Nachfrage liegen Büromieten im Lübbener Zentrum bei 6,00 bis 8,00 €/m². Außerhalb des Zentrums sind Büromieten unter 5,00 €/m² üblich.

Tabelle 10-10

Büro- und Praxisräume in Lübben

Lage	Preisspanne €/m ²
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 €/m². Büro- und Praxisflächen in guter bis sehr guter Ausstattung, gutem Nutzwert und ausreichend Parkflächen liegen in einer Mietspanne zwischen 5,00 und 13,50 €/m².

Praxisflächen in privater Vermietung werden in Golßen in zentraler Lage mit gehobener Ausstattung und Nutzung um 7,00 - 8,50 €/m² vermietet.

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

Für Büroflächen im Flughafenumfeld von Schönefeld liegt die Nettokaltmiete in einer Spanne von 6,00 bis 9,50 €/m². Zugehörige Lagerflächen werden von 2,50 bis 3,25 €/m² vermietet. 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 ²
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 €/m²
- PKW-Stellplatzmieten: 13,00 - 29,00 €/Stellplatz

Tabelle 10-12 Neuabschlussmieten in Schönefeld (Marktmieten/Nettokalt)

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

Neuabschlussmieten in Zeuthen (Marktmieten/Nettokalt):

- Büromieten: 7,00 - 10,00 €/m²

Weitergehende Angaben zu den Gewerbemieten stehen über den Gewerbemietenservice der Industrie- und Handelskammer Cottbus¹³ zur Verfügung.

10.3 Landwirtschaftliche Pachten

Nach Angaben des Amtes für Landwirtschaft vom März 2011 steigen im Landkreis Dahme-Spreewald die Pachten für Acker.

Die Pachten für Acker liegen zwischen 50,00 bis 120,00 €/ha und Jahr.

Für Grünland wird im Durchschnitt 45,00 bis 100,00 €/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.

¹³ <http://www.cottbus.ihk.de>

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 Vermessungsingenieure an.

Vorsitzender:

- Herr Kuse, Jürgen - Dipl.-Ing. Vermessung

Stellvertretende Vorsitzende:

- Frau Killiches, Judith - Dipl.-Ing. Vermessung

Ehrenamtliche Gutachter:

- Frau Ebert, Catherine - Dipl.-Ing. Vermessung
- Herr Geißler, Dieter - Ingenieur
- Herr Grünberg, Dietmar - Makler
- Frau Lehmann-Menge, Eris - Dipl.-Betriebswirtin,
- Herr Noack, Jürgen - Dipl.-Ing. Bauwesen
- Herr Oschatz, Frank - Dipl.-Agrar-Ing.-Ökonom
- Herr Pundrich, Helmut - Dipl.-Ing. Bauwesen
- Frau Sary, 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 2010 mit der Erstellung von 54 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 53 Gutachten und überschlägige Wertermittlungen abschließend

bearbeitet werden. Besondere Bodenrichtwerte wurden in drei Fällen 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. 2.500 Auskünfte in mündlicher oder schriftlicher Form. Schriftlich stellte die Geschäftsstelle 115 Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sowie 164 Auskünfte zu Bodenrichtwerten und der Pachtpreissammlung zur Verfügung. Weiterhin wurden 65 Bodenrichtwertkarten/DVD und 127 Grundstücksmarktberichte angefordert.

11.2 Oberer Gutachterausschuss

Die Bildung und Aufgabeninhalte des Oberen Gutachterausschusses regeln die §§ 22 - 26 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV). Zu den wesentlichen Aufgaben gehören die Erarbeitung einer jährlichen Grundstücksmarktberichtes für das Land 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 Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) eingerichtet.

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, 2617)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639),
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (Beilage zum BAnz. Nr. 238a)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)
vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10 Nr.51)
- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG),
Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 1994 (BGBl. I S.3210, 3265), zuletzt geändert durch Artikel 110 Abs. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1864, 1883)
- 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
Bergstraße 1
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

Schloßstraße 3
15711 Königs Wusterhausen
Tel.: (03375) 273 - 0
Fax: (03375) 273 - 133
www.koenigs-wusterhausen.de
kw.stadtverwaltung@stadt-kw.brandenburg.de

Amt Lieberose/Oberspreewald

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

Verwaltungsstelle Lieberose
Markt 4
15868 Lieberose
Tel.: (033671) 638 - 0
Fax: (035671) 638 - 78
www.amt-lieberose-oberspreewald.de
info@amt-lieberose-oberspreewald.de

Stadt Lübben (Spreewald)

Poststraße 5
15907 Lübben (Spreewald)
Tel.: (03546) 79 - 0
Fax: (03546) 79 - 2150
www.luebben.de
info@luebben.de

Stadt Luckau

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

Gemeinde Märkische Heide

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

Stadt Mittenwalde

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

Amt Schenkenländchen

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

Gemeinde Schönefeld

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

Gemeinde Schulzendorf

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

Amt Unterspreewald

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

Gemeinde Wildau

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

Gemeinde Zeuthen

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

Übersichtskarte der Ämter, Gemeinden und Städte

Landkreis Dahme-Spreewald



Stichwortverzeichnis

- Abbauland 53, 54
 Ackerland 43, 44, 45, 46, 54, 55, 83, 96
 Amtsgericht 20
 Arrondierungsflächen 33, 38, 39, 45
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 53, 54
 Außenbereich 33, 39, 40, 56, 79
 Äußerer Entwicklungsraum 8, 50, 62, 68
 Autobahnflächen 52
 Bauerwartungsland 35, 36, 50, 52
 Baugeschehen 14
 Baugrundstücke 25, 27, 32, 33
 baureifes Land 25, 36, 50
 begünstigtes Agrarland 43, 50
 Berliner Umland 8, 9, 10, 13, 17, 19, 23, 24, 26, 27,
 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 40, 50, 55, 59, 60, 62,
 63, 64, 66, 67, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78,
 79, 82, 86, 94, 95
 Bestandsschutz 40, 79
 Bevölkerung 9, 11, 51
 Bodenpreisindexreihe 28
 Brachland 43, 49, 54
 Bundesstraßen 52
 Büroflächen 93, 95
 Bürohäuser 74, 76
 Campingplätze 41
 Doppelhaushälften 14, 66, 67, 68, 69
 Einfamilienhäuser 59, 66, 76
 Einwohner 9, 10, 11
 Engerer Verflechtungsraum 8, 50, 62, 68, 77
 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz
 16, 45
 Erbbaurecht 41, 98
 Erholungsflächen 30, 40
 Erholungsobjekte 79
 Festwiesen 55
 Flächenerwerbsverordnung 16, 43
 Flughafen 13, 51, 95
 Forst 54, 55, 83
 Friedhofsgrünflächen 55
 Garagengebäude 80
 Gartenflächen 25, 39, 44, 50
 Gebäude für Freizeitwecke 80
 Gebäude für soziale Zwecke 80
 Gemeindestraßen 52
 Geschäftshäuser 74, 76
 Geschosswohnungsbau 33, 34
 Gewerbegebiet 78
 Gewerbeobjekte 59, 78
 Golfplatz 55
 Grünflächen öffentliche 55
 Grünflächen private 50
 Grünland 43, 44, 45, 54, 55, 83, 96
 Hinterland 39
 Industrieobjekte 78
 Kies- und Sandgewinnungsflächen 54
 Kreisgebietsreform 8
 Kreisstraßen 52
 Ladenflächen 93
 Lagerplätze 56
 Landesstraßen 52
 landwirtschaftliche Betriebsgebäude 48
 Landwirtschaftsanpassungsgesetz 16, 43
 Liegenschaftszinssätze 58, 59, 65, 66, 73, 75, 76,
 77
 Marktanpassungsfaktoren 63, 64, 65, 69, 81
 Mehrfamilienhäuser 59, 72, 73
 Mieten 66, 73, 76, 77, 86, 87, 88, 92, 93, 95
 Nutzungsentgelte 86
 Nutzungsentgeltverordnung 86, 98, 99
 Ödland 43, 49
 Pachten 86, 96
 Parkflächen 55, 95
 PKW-Stellplatzmieten 95
 Praxisräume 95
 Privatwege 53
 Regenerative Energien 37
 Reihenhäuser 14, 67, 68, 71
 Rohbauland 35, 36, 37, 50, 52, 53
 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 16, 43, 99
 Sachwert 64, 65, 69
 Sanierungsgebiet 15, 82
 Seen 55
 Sportflächen 55
 Straßenflächen 51, 52
 Teiche 55
 Teileigentum 21, 71
 Tourismus 14, 51
 Ufergrundstücke 32, 33, 39, 65
 Uferlage 30, 32, 33, 60, 86, 89, 90, 92
 Umrechnungskoeffizienten 28, 30, 31, 32, 45
 unbebaute Bauflächen 24
 Unland 43, 49
 Ver- und Entsorgung 38, 57, 80
 Verkehrsflächen 51, 52, 53
 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 51
 Verwaltungshäuser 74, 76
 Wald 49, 54, 55, 83
 Wasserflächen 32, 55
 Weiterer Metropolitanraum 8, 9, 10, 18, 19, 24, 26,
 27, 28, 29, 30, 31, 37, 38, 40, 50, 60, 62, 63, 64,
 68, 70, 72, 74, 75, 78, 79, 82, 86
 Windkraftanlagen 2, 37
 Wochenendhausgrundstücke 40
 Wohnbaugrundstücke 24, 25, 26, 28
 Wohnflächenpreise 62, 63, 68, 70
 Wohnungseigentum 69, 70, 71
 Zwangsversteigerungen 20, 21, 22, 71
 Zweifamilienhäuser 59, 60, 62, 64, 66