

Grundstücksmarktbericht 2013

Landkreis Dahme-Spreewald



Impressum

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

Telefon: 0 35 46 / 20 27 - 58, -60, -90
0 33 75 / 26 27 - 58, -60, -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
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)

Gebühr: 30,00 €

Titelfoto: Mehrfamilienhäuser im Landkreis Dahme-Spreewald,
oben links: Neubau in Königs Wusterhausen,
unten links: Plattenbau 1970-er Jahre in Luckau,
rechts: Altbau in Wildau - Schwarzkopff-Siedlung

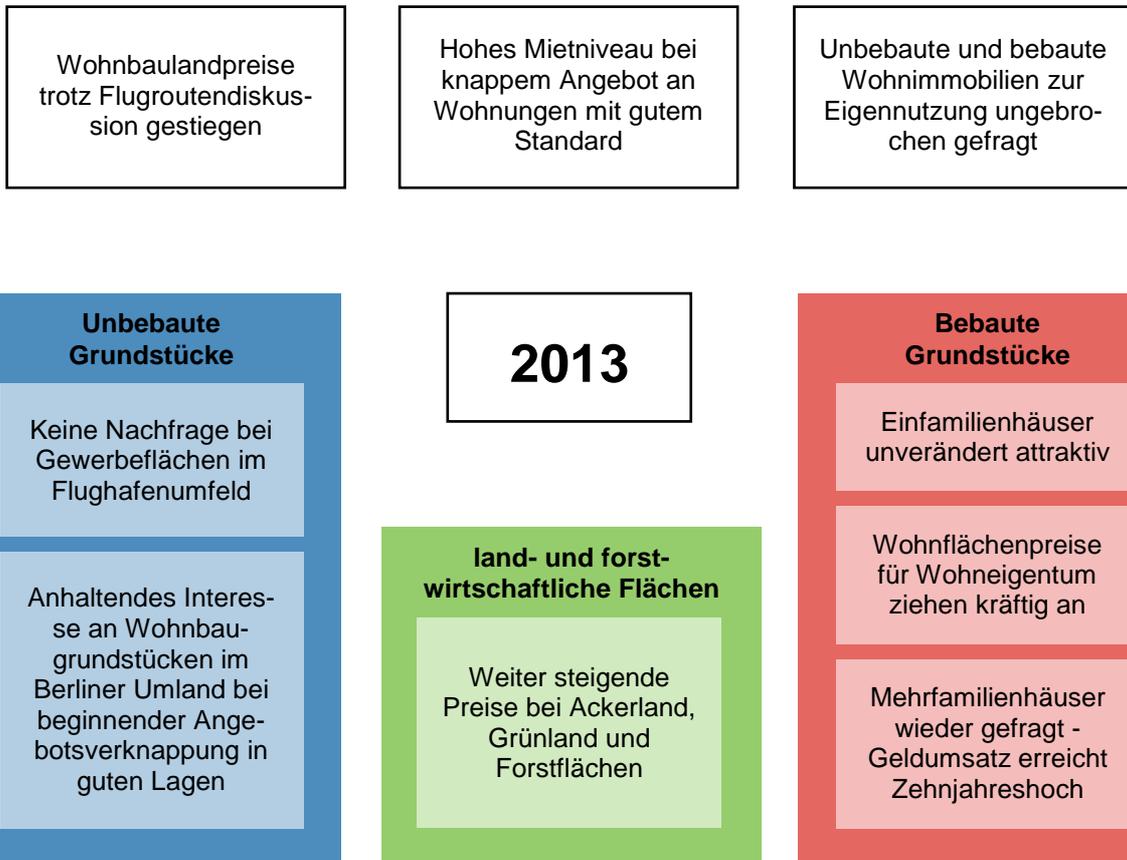
Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

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	16
4. Übersicht über die Umsätze.....	17
4.1 Vertragsvorgänge	18
4.2 Geldumsatz	18
4.3 Flächenumsatz	19
4.4 Regionale Umsatzverteilung	20
4.5 Zwangsversteigerungen.....	21
4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe)	23
5. Bauland.....	24
5.1 Allgemeines	24
5.2 Individueller Wohnungsbau.....	25
5.2.1 Preisniveau	27
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	29
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	32
5.2.4 Ufergrundstücke	34
5.2.5 Seenähe Grundstücke	35
5.3 Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke	35
5.4 Gewerbliche Bauflächen	36
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	37
5.6 Sonstiges Bauland.....	39
5.6.1 Ver- und Entsorgung.....	39
5.6.2 Regenerative Energien	40
5.6.3 Arrondierungsflächen.....	42
5.6.4 Bestandsschutz	43
5.6.5 Erholungsflächen	44
5.6.6 Campingplätze.....	44
5.6.7 Gemeinbedarfsflächen.....	45
5.7 Erbbaurechte	45
5.7.1 Wohnbauflächen.....	46
5.7.2 Sondergebiete Erholung	46
5.7.3 Gewerbeflächen.....	46
5.7.4 Sonstige Flächen (Gemeinbedarf)	47
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	47
6.1 Allgemeines	47
6.2 Landwirtschaftliche Flächen.....	48
6.2.1 Preisniveau	48
6.2.2 Preisentwicklung.....	49
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	50
6.2.4 Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke	52

6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	53
6.3.1	Preisniveau	53
6.3.2	Preisentwicklung	54
6.3.3	Forstflächen ohne Aufwuchs	54
6.4	Unland, Ödland	55
6.5	Landwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst	55
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	56
7.1	Infrastrukturmaßnahmen	56
7.1.1	Flughafen	56
7.1.2	Verkehrsflächen	57
7.1.3	Privatwege	59
7.2	Naturschutz und Ökologie	60
7.3	Abbauland	60
7.4	Sportflächen	61
7.5	Gartenland	62
7.6	Öffentliche Grünflächen	62
7.7	Wasserflächen	62
7.8	Lagerplätze	63
8.	Bebaute Grundstücke	64
8.1	Allgemeines	64
8.1.1	Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren	65
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	66
8.2.1	Preisniveau	66
8.2.2	Preisentwicklung	73
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	73
8.2.4	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor	77
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	78
8.3.1	Preisniveau	78
8.3.2	Preisentwicklung	78
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	80
8.4	Wohnungseigentum	81
8.4.1	Preisniveau	82
8.4.2	Preisentwicklung	82
8.5	Teileigentum	83
8.6	Mehrfamilienhäuser	84
8.6.1	Preisniveau	84
8.6.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor	85
8.7	Büro- und Geschäftshäuser	87
8.7.1	Preisniveau	87
8.7.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser	88
8.7.3	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser	89
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	91
8.9	Erholungsobjekte	91
8.10	Sonstige bebaute Objekte	92
9.	Bodenrichtwerte	93
9.1	Gesetzlicher Auftrag	93
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	94
9.3	Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft	95
9.4	Übersichten über die Bodenrichtwerte	96

10. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	100
10.1 Nutzungsentgelte.....	100
10.2 Mieten.....	101
10.2.1 Wohnen	101
10.2.2 Gewerbe	108
10.3 Landwirtschaftliche Pachten	111
11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses.....	112
11.1 Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald.....	112
11.2 Oberer Gutachterausschuss	113
11.3 Rechtsgrundlagen.....	114
Anhang	115
Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	115
Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte	117
Übersichtskarte der Ämter, Gemeinden und Städte.....	119
Stichwortverzeichnis.....	120

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Landkreis Dahme-Spreewald vor. Er informiert über regionale Umsatz- und Preisentwicklungen 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 2013. 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 2.262 km² erstreckt sich der Landkreis Dahme-Spreewald von der Berliner Stadtgrenze im Norden bis zum Spreewald im Süden.

Durch den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 wird die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in die Teilräume Berlin, Berliner Umland und weiterer Metropolenraum untergliedert. Die regionale Gebietsaufteilung stellt die Grundlage der raumplanerischen Siedlungsentwicklung dar. Der Struktur- und Analyseraum des Berliner Umlandes beinhaltet den mit der Metropole Berlin stark verflochtenen Umlandgürtel im Land Brandenburg. Dem weiteren Metropolenraum sind alle Gemeinden im überwiegend ländlich geprägten Teil des Landkreises zugeordnet, die nicht zum Berliner Umland gehören.

Grafik 3-1 Teilraum Berlin und Berliner Umland ¹



Im vorliegenden Marktbericht werden die Auswertungen für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum vorgenommen und dargestellt.

¹ Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), 31. März 2009

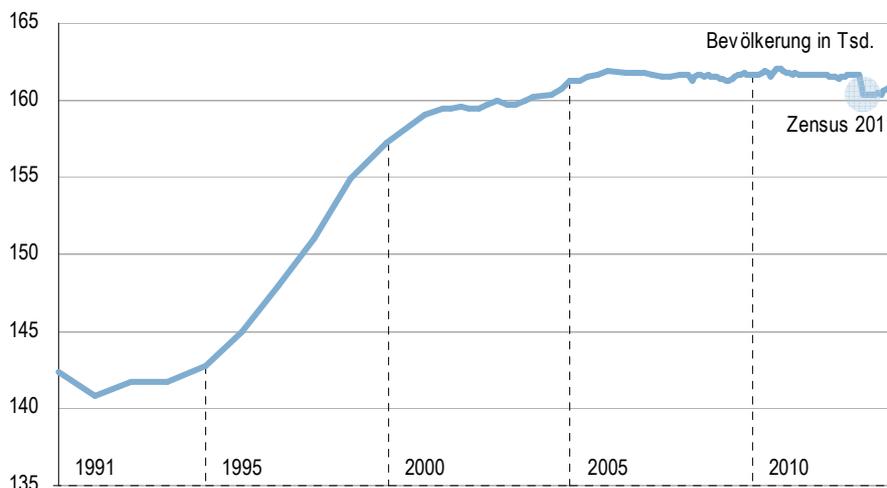
Zum Berliner Umland gehören die Städte Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Wildau sowie die amtsfreien Gemeinden Eichwalde, Schönefeld, Schulzendorf und Zeuthen.

Dem weiteren Metropolenraum sind die Städte Lübben und Luckau sowie die Ämter Schenkenländchen, Unterspreewald, Lieberose/Oberspreewald und die Gemeinden Bestensee, Heideblick, Heidesee und Märkische Heide zugeordnet. Die Ämter Unterspreewald und Golßener Land haben sich am 1. Januar 2013 zum Amt Unterspreewald zusammengeschlossen.

Per 31. Oktober 2013 leben im Landkreis Dahme-Spreewald 160.742 Einwohner. Das entspricht 71 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit dieser Bevölkerungsdichte zählt der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland. Der Bundesdurchschnitt beträgt 225 Einwohner pro Quadratkilometer und selbst der Durchschnitt im Bundesland Brandenburg liegt mit 83 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 295 Einwohnern pro Quadratkilometer über dem Bundesdurchschnitt, entsprechend gering ist dem gegenüber die Bevölkerungsdichte im weiteren Metropolenraum.

Der seit längerem prognostizierte demographische Wandel ist im Landkreis Dahme-Spreewald spürbar. Insbesondere junge Arbeitssuchende verlassen den weiteren Metropolenraum 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 nur noch annähernd ausgleichen.

Grafik 3-2 Bevölkerungsentwicklung Landkreis Dahme-Spreewald



Die Einwohnerzahlen und ihre Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in den Ämtern, Städten und Gemeinden werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.²

Tabelle 3-1 Bevölkerungsdichte

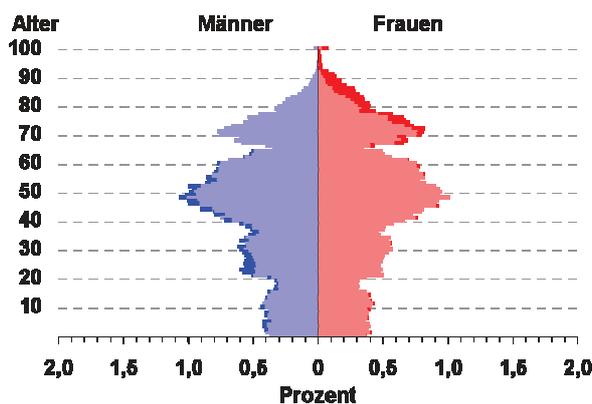
Amt, Gemeinde, Stadt	Fläche km ²	Einwohner ³			Einwohner/km ² 2013
		2011	2012	2013	
Berliner Umland	309,6	90.653	91.205	91.312	295
Eichwalde	2,8	6.219	6.249	6.357	2.270
Königs Wusterhausen	95,8	34.083	34.257	34.188	357
Mittenwalde	98,5	8.777	8.749	8.725	89
Schönefeld	81,6	13.588	13.747	13.719	168
Schulzendorf	9,1	7.627	7.641	7.628	838
Wildau	9,1	9.872	9.924	9.849	1.082
Zeuthen	12,7	10.487	10.638	10.846	854
Weiterer Metropolenraum	1.952,4	70.927	70.518	69.430	36
Bestensee	37,8	6.766	6.907	6.831	181
Golßener Land	-	4.464	4.414	-	-
Heideblick	165,3	3.927	3.845	3.675	22
Heidensee	134,8	6.941	6.903	6.871	51
Lieberose/Oberspreewald	411,2	7.632	7.460	7.411	18
Lübben	119,9	14.040	14.019	13.718	114
Luckau	206,6	9.971	9.868	9.634	47
Märkische Heide	210,1	4.274	4.206	4.021	19
Schenkenländchen	287,6	8.118	8.128	8.158	28
Unterspreewald	379,1	4.794	4.768	9.111	24

² Anzahl der Einwohner vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (www.statistik-berlin-brandenburg.de)

³ Angaben der Ämter, Städte und Gemeinden sowie Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Grafik 3-3

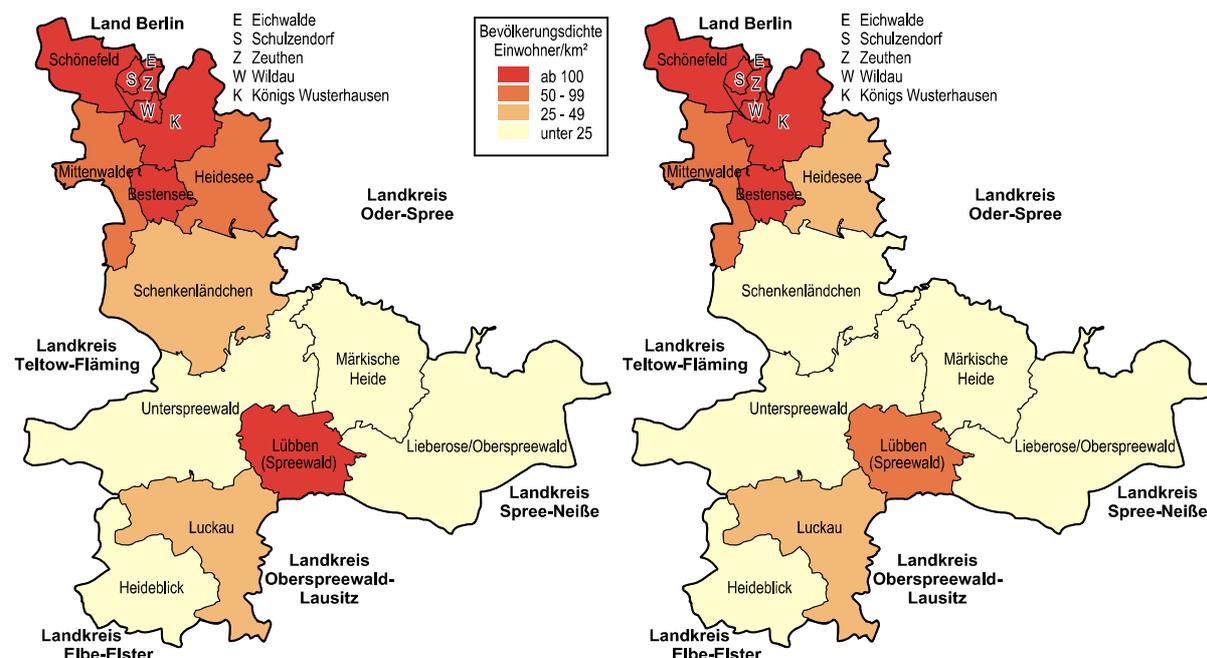
Altersaufbau der Bevölkerung⁴



In den nachfolgenden Grafiken wird die aktuelle Einwohnerverteilung der Ämter und Gemeinden und die Bevölkerungsprognose für 2030 für den Landkreis Dahme-Spreewald gegenübergestellt.⁵

Grafik 3-4 Bevölkerungsdichte 2013

Bevölkerungsprognose für 2030



Mit 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 Wachstumskern „Schönefelder Kreuz“ mit der Konzentration auf das Branchenkompetenzfeld Luftfahrt-

⁴ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Landkreis Dahme-Spreewald 2013, Altersaufbau der Bevölkerung 2011, Daten auf Basis Bevölkerungsfortschreibung vor Zensuskorrektur

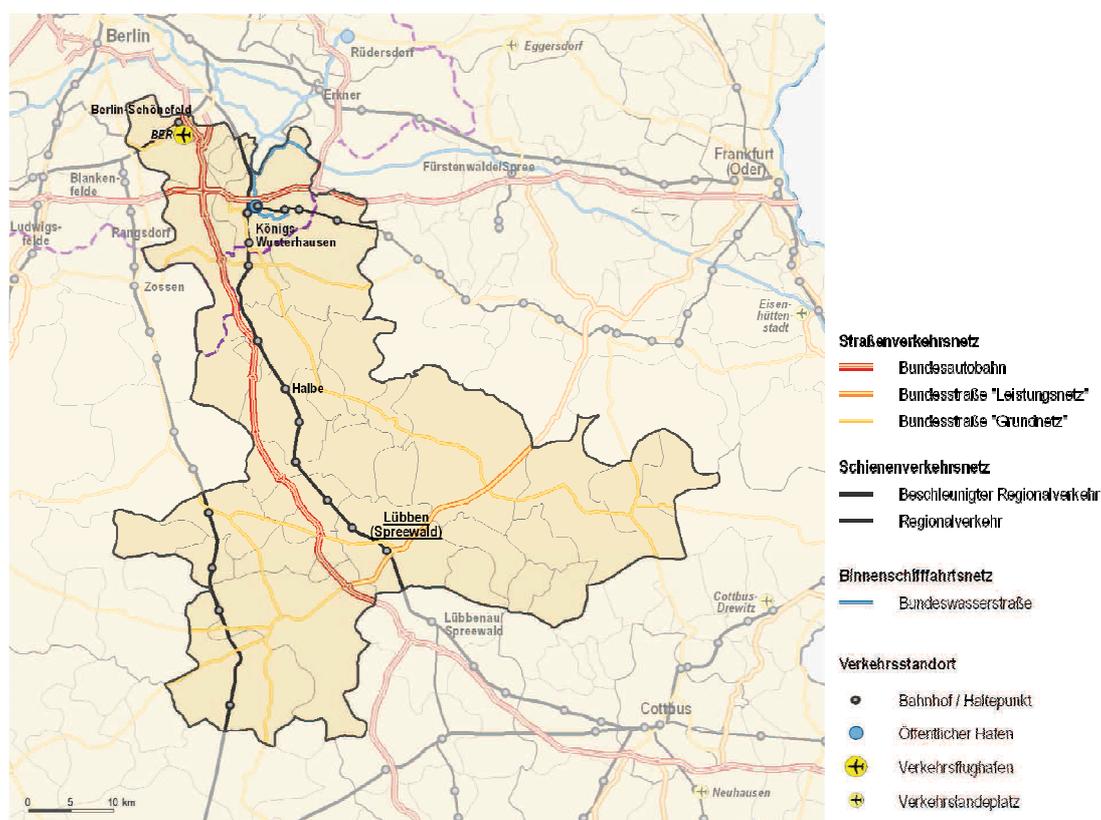
⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für 2030

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 fünf Städte, acht amtsfreie Gemeinden und drei Ämter. Das jetzige Amt Unterspreewald entstand zum 1. Januar 2013 aus dem Zusammenschluss der ehemaligen Ämter Unterspreewald und Golßener Land. Der Gemeinde Wildau wurde zum 1. April 2013 das Stadtrecht verliehen.

Grafik 3-5 Netze und Anlagen des Verkehrs⁶



Der Landkreis Dahme-Spreewald ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Der bereits bestehende Flughafen in Schönefeld soll in den nächsten Jahren als Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER in Funktion gehen und damit die zentrale Luftverkehrsanbindung der Hauptstadtregion gewährleisten. 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.

⁶ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2013, Netze und Anlagen des Verkehrs 2011

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 wurde im Jahr 2011 fertig ausgebaut. Somit können nun Geschwindigkeiten von 160 km/h erreicht und damit kürzere Fahrtzeiten ermöglicht werden. 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.

Verschiedene Naturlandschaften prägen den Landkreis Dahme-Spreewald. Der Spreewald mit seiner einzigartigen Naturlandschaft (von der UNESCO zum Biosphärenreservat erklärt) sowie der Naturpark Dahme-Heideseen sind überregional bekannte Anziehungspunkte für Touristen. Die Fluss- und Seenlandschaft bietet vielfältige Gelegenheiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Arbeitslosenquote liegt zum Jahresbeginn 2014 im Landkreis Dahme-Spreewald bei 8,4 % und damit etwas unter dem Vorjahreswert (8,5 %). Im Land Brandenburg betrug die Arbeitslosenquote zum selben Zeitpunkt 11,6 % (Bundesrepublik Deutschland: 8,3 %)⁷.

Laut dem aktuellen Bericht des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg⁸ gab es im Jahr 2010 im Landkreis Dahme-Spreewald 68.600 Erwerbstätige. Zu den Erwerbstätigen zählen Selbstständige und mithelfende Familienangehörige (2010: 9.000 Erwerbstätige) sowie Arbeitnehmer (2010: 59.600 Erwerbstätige). Als Arbeitnehmer zählt, wer als Arbeiter, Angestellter, Beamter, Richter, Berufssoldat, Soldat auf Zeit, Person im Bundesfreiwilligendienst, Auszubildender, Praktikant oder Volontär in einem Arbeits- und Dienstverhältnis steht und hauptsächlich diese Tätigkeit ausübt.

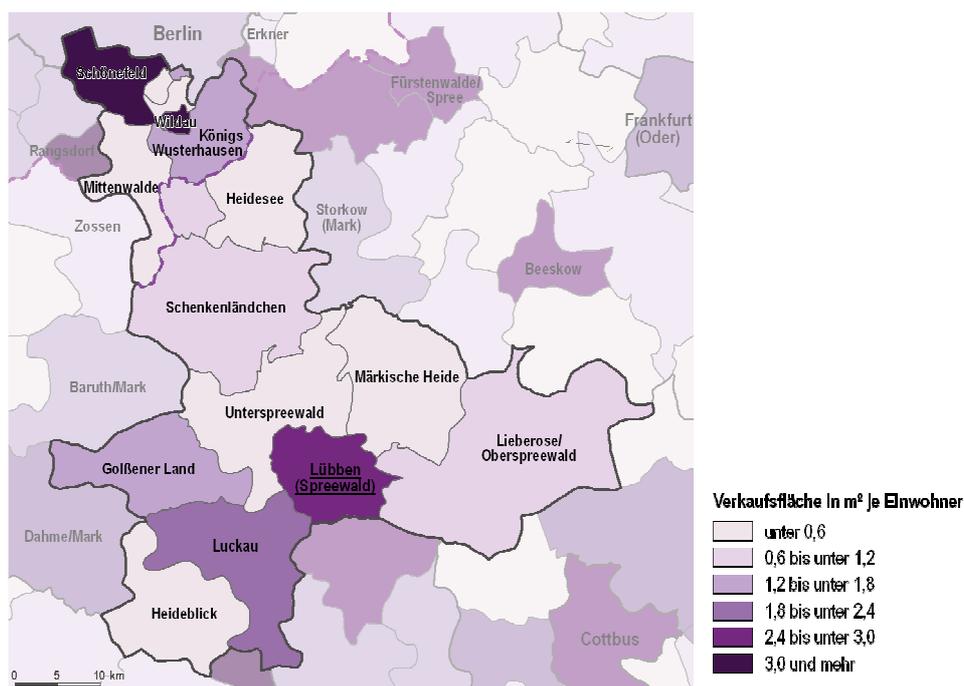
Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sind im Landkreis Dahme-Spreewald nur in geringem Umfang vorhanden (2010: 7.800 Erwerbstätige). Die meisten Erwerbstätigen sind im vielfältigen Dienstleistungsbereich des Landkreises tätig (2010: 52.000). Der Bereich untergliedert sich in Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (2010: 22.700 Erwerbstätige) sowie Finanz-, Versicherungs-, Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen (2010: 10.100 Erwerbstätige) und öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (2010: 19.200 Erwerbstätige).

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

⁷ Bundesagentur für Arbeit

(http://www.pub.arbeitsagentur.de/hst/services/statistik/000000/html/start/karten/ehbq_kreis.html).

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Erwerbstätige in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Brandenburg, Jahresergebnisse 2008 bis 2010, 2013

Grafik 3-6 Einzelhandel⁹

Die 1991 gegründete Technische Hochschule Wildau (FH) hat sich zu einem über die Grenzen des Landes Brandenburg hinaus bekannten Wissenschaftsstandort entwickelt. Die Technische Hochschule Wildau bietet ingenieur-, wirtschafts- und verwaltungswissenschaftliche Studiengänge an. Fast alle Studiengänge wurden vom Diplom- auf das Bachelor- und Masterstudium umgestellt. Es studieren rd. 4.200 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.

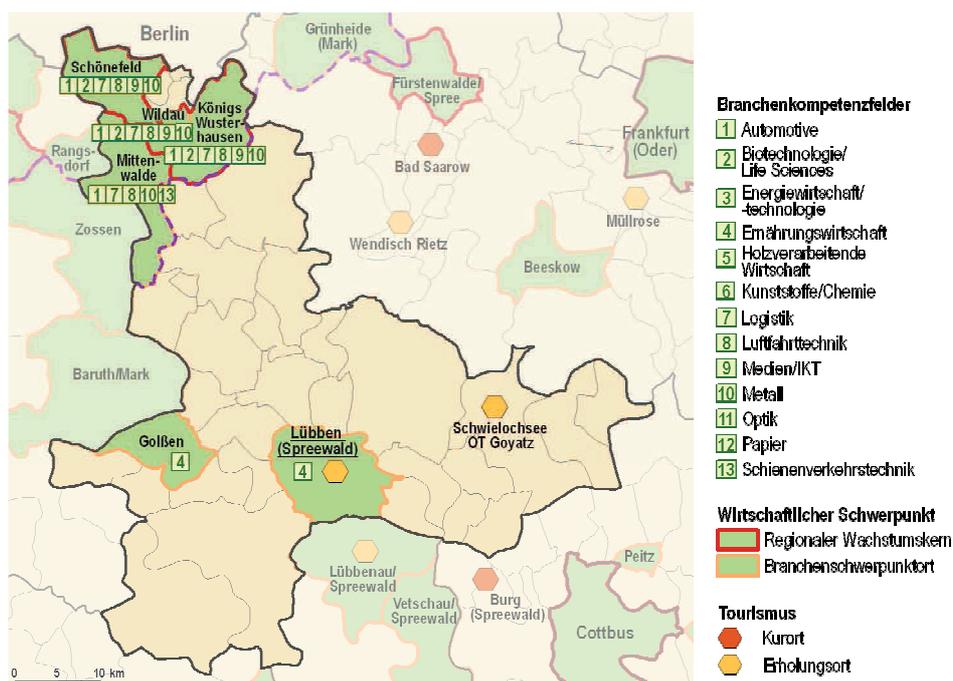
Hoffnungen des Arbeitsmarktes ruhen auf dem Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER in Schönefeld. Die Passagierkapazität des bestehenden Flughafens konnte in den letzten Jahren bereits deutlich erhöht werden. Nicht zuletzt deshalb richteten sich die regionalen wirtschaftlichen Erwartungen auf den weiteren Ausbau der Kompetenzen im Bereich Luft- und Raumfahrt, Logistik und Dienstleistung sowie Touristik.

Die Tourismusbranche konnte 2013 eine positive Bilanz ziehen¹⁰. In den 118 Beherbergungsbetrieben des Landkreises mit insgesamt 7.624 Betten konnten 1.363.655 Übernachtungen registriert werden. Dieses entspricht einer Steigerung von 2,3 % zum Vorjahr. 2013 konnten insgesamt 595.368 Übernachtungsgäste registriert werden.

⁹ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2013, Einzelhandelsversorgungsichte nach amtsfreien Gemeinden und Ämtern 2010

¹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Brandenburg Dezember 2013, 2014

Grafik 3-7 Branchenschwerpunkte und Tourismus¹¹



Die Südregion des Landkreises ist 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. Obst- und Gemüsekonserven produziert.

Das Baugeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald ist im Jahr 2013 von individuellem Wohnungsbau bestimmt.

Bei einem leichtem Rückgang der genehmigten Bauvorhaben beläuft sich das Volumen der veranschlagten Kosten auf 211 Millionen €. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen 471 (Vorjahr: 444) auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften).

Tabelle 3-2 Baugeschehen

	2010	2011	2012	2013
Baugenehmigungen	1.619	1.798	1.650	1.600
davon Bauanzeigen	65	48	55	14
Vorbescheide zu Bauvoranfragen	65	64	72	58
veranschlagte Kosten Mio. €	348	363	263	211

3.3 Städtebauliche Sanierung

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

¹¹ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2013, Branchenschwerpunkt und Tourismus 2011

Tabelle 3-3 Sanierungsgebiete

Kommune	Sanierungsgebiet	Verfahren	Zonale Ermittlung durch den Gutachterausschuss		Voraussichtlicher Abschluss Sanierungsverfahren
			Anfangswerte	Neuordnungswerte	
Stadt Golßen	Altstadt	vereinfachtes	-	-	2016
Stadt Königs Wusterhausen	Bahnhofstraße, Berliner Straße	förmliches	×	×	2015
Stadt Lieberose	Ortskern	förmliches	●	●	2015
Stadt Lübben	Altstadt	förmliches	×	×	2016
Stadt Luckau	Altstadt Luckau	vereinfachtes	-	-	2016
Stadt Mittenwalde	Stadtkern	förmliches	×	×	2014
Stadt Teupitz	Stadtkern Teupitz	förmliches	●	●	2015
Stadt Wildau	Schwartzkopff-Siedlung	förmliches	●	●	2014

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

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

4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage des Grundstücksmarktberichtes stellen alle bis 15. Februar 2014 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2013 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	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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 ↑
2011	2.806 ↘	3.479 ↑	210 ↓
2012	2.748 ⇔	3.372 ⇔	240 ↑
2013	2.703 ⇔	2.653 ↓	270 ↑

Trend zum Vorjahr:

↑ steigend (Veränderung > 10 %), ↗ leicht steigend (Veränderung ≤ 10 % und > 3 %),

⇔ gleichbleibend (Veränderung ≤ +3 % und ≥ -3 %),

↘ leicht fallend (Veränderung < -3 % und ≥ -10 %), ↓ fallend (Veränderung < -10 %)

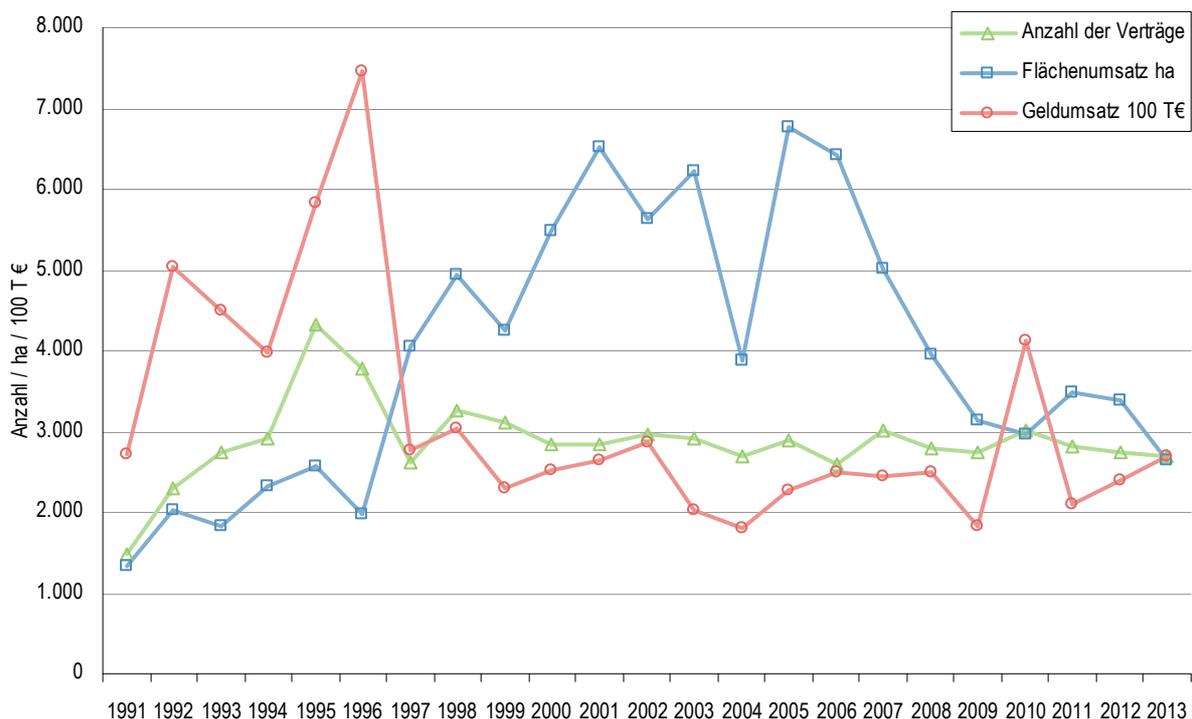
Diese Symbolik wird in den folgenden Tabellen beibehalten.

86 Kauffälle wurden aufgrund besonderer Verhältnisse nur als Geschäftsvorgang registriert und keiner weiteren Auswertung zugeführt, da mit diesen Verträgen kein Geldumsatz verbunden war. Damit gelangten 2.617 Kauffälle zur Auswertung. Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden 257 Verträge (10 %) von der Auswertung der in die AKS eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Dazu gehören 31 Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) und dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG).

Trotz annähernd gleichbleibender Zahlen bei den Verträgen und einem Rückgang des Flächenumsatzes um ca. 21 % stieg der Geldumsatz um 13 % zum Vorjahr an. Die langfristige Entwicklung der Kennzahlen des gesamten Marktes zeigt sich wie folgt:

Grafik 4-1

Marktgeschehen

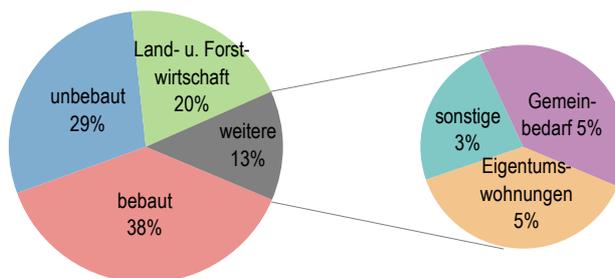


4.1 Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 2.617 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen. Das sind ca. ein Prozent weniger als im Vorjahr.

Grafik 4-2

Anteil der Teilmärkte

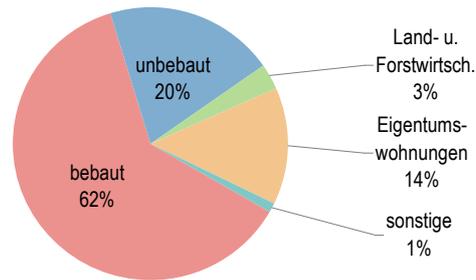


4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt 270 Millionen € und stieg gegenüber dem Vorjahr um 30 Millionen €. Am Geldumsatz ist zum größten Teil das Berliner Umland mit 213 Millionen € (79 %) beteiligt. Im Jahr 2012 betrug der Anteil 69 %.

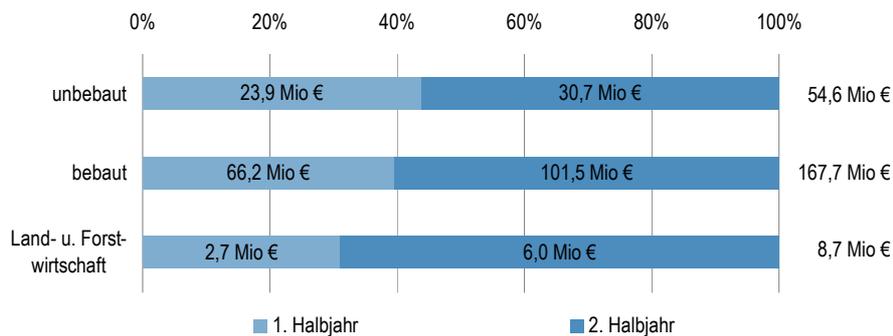
Grafik 4-3

Geldumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-4

Halbjahresumsätze Geld in ausgewählten Teilmärkten

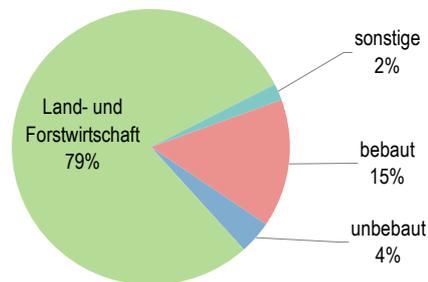


4.3 Flächenumsatz

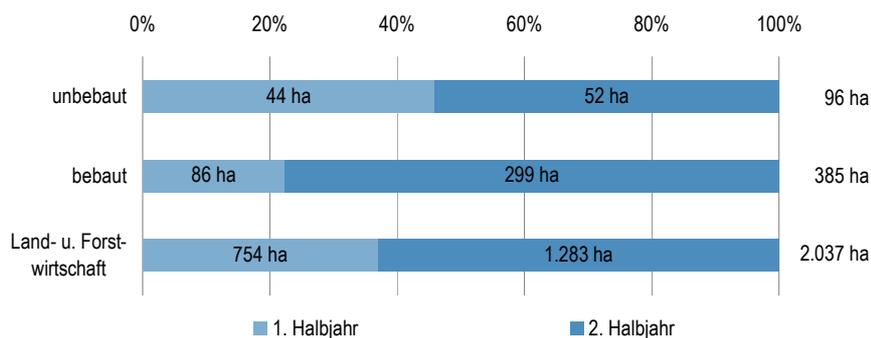
Der Flächenumsatz ist mit 2.653 ha gegenüber dem Vorjahr mit 3.372 ha um rund 21 % gesunken. Er basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die einen Anteil von 79 % des Gesamtflächenumsatzes ausmachen. 83 % des Gesamtflächenumsatzes sind im weiteren Metropolenraum zu verzeichnen.

Grafik 4-5

Flächenumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-6 Halbjahresumsätze Fläche in ausgewählten Teilmärkten



4.4 Regionale Umsatzverteilung

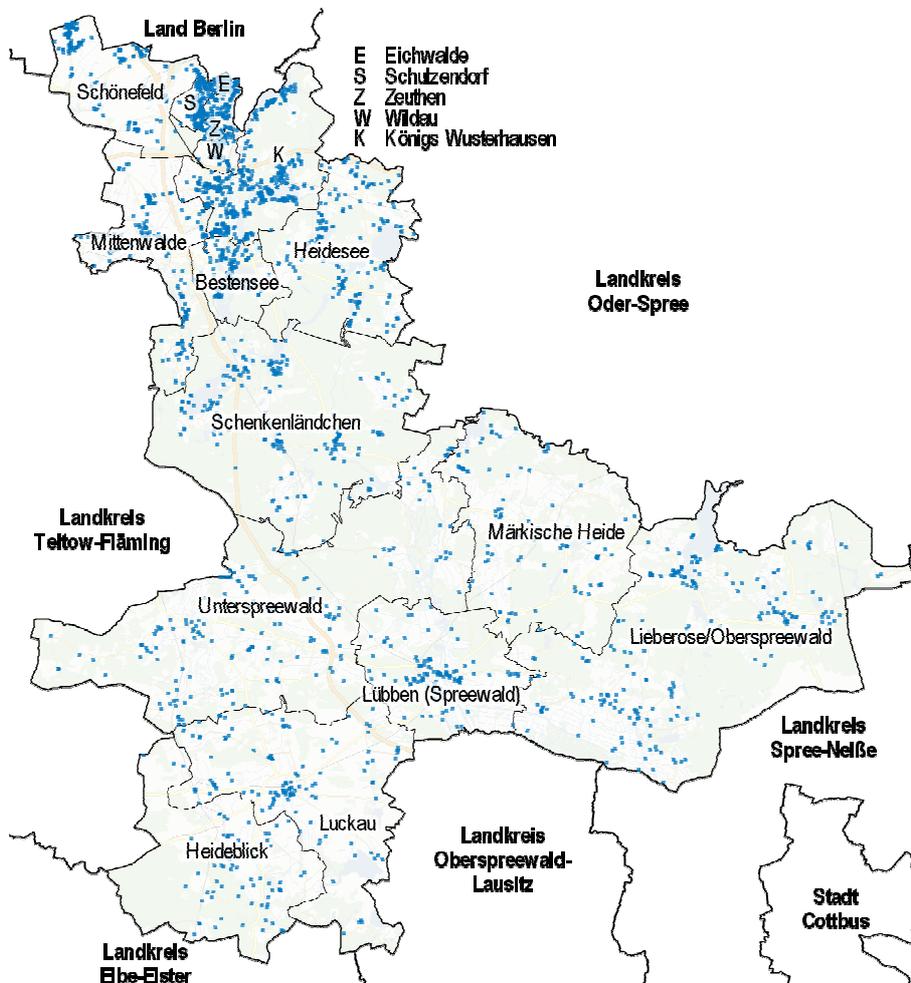
Die regionale Verteilung der Kauffälle verdeutlicht die Marktschwerpunkte im Landkreis Dahme-Spreewald.

Tabelle 4-2 Regionale Verteilung der Kauffälle

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	1.365 ↗	444 ↓	214 ↑
Eichwalde	70 ↗	5 ↑	14 ↑
Königs Wusterhausen	528 →	101 ↓	56 ↗
Mittenwalde	164 →	136 ↘	12 ↑
Schönefeld	196 →	151 ↑	81 ↑
Schulzendorf	169 ↑	14 ↓	20 ↑
Wildau	82 ↘	10 ↓	10 ↑
Zeuthen	156 ↑	27 ↑	21 ↓
Weiterer Metropolitanraum	1.338 ↘	2.209 ↓	56 ↓
Bestensee	124 ↗	81 ↓	8 ↑
Heideblick	75 →	197 ↑	1 →
Heidensee	172 ↓	207 ↓	8 ↓
Lieberose/Oberspreewald	239 →	445 ↓	4 ↓
Lübben (Spreewald)	118 ↘	157 ↑	8 ↑
Luckau	124 ↗	296 ↑	6 ↓
Märkische Heide	97 ↓	109 ↓	2 ↓

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Schenkenländchen	214 ↘	342 ↑	12 ↓
Unterspreewald	175 ↓	375 ↓	7 ↑
Summe	2.703 →	2.653 ↓	270 ↑

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



4.5 Zwangsversteigerungen

Zur Kaufpreissammlung übergebene Beschlüsse über die Zwangsversteigerung einer Immobilie bilden die Grundlage der Auswertung. Zuarbeit leisten die Amtsgerichte Guben, Lübben und Luckenwalde. Seit Anfang des Jahres 2013 werden auch am Amtsgericht Königs Wusterhausen Zwangsversteigerungen durchgeführt.

Die Anzahl der zur Auswertung vorliegenden Zwangsversteigerungen ist im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr um 9 % rückläufig. Der Flächenumsatz beträgt 41,2 ha bei einem umgesetzten Geldvolumen von 5,3 Millionen €. Ursächlich für den überdurchschnittlichen Flächenumsatz ist die Versteigerung einer Fläche mit rund 19,2 ha, welche dem Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft zuzuordnen ist.

Tabelle 4-3

Gesamtumsatz

Jahr	Vorgänge Anzahl		Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	
2011	92	↓	21,1	7,8	↓
2012	75	↓	11,6	12,6	↑
2013	68	↘	41,2	5,3	↓

Ein Rückschluss, wie sich die Anzahl schwebender, nicht abgeschlossener Verfahren entwickelt, kann daraus nicht abgeleitet werden. Ebenso wenig ist eine Einschätzung der Dauer bis zum endgültigen Verfahrensabschluss aus den vorliegenden Daten möglich.

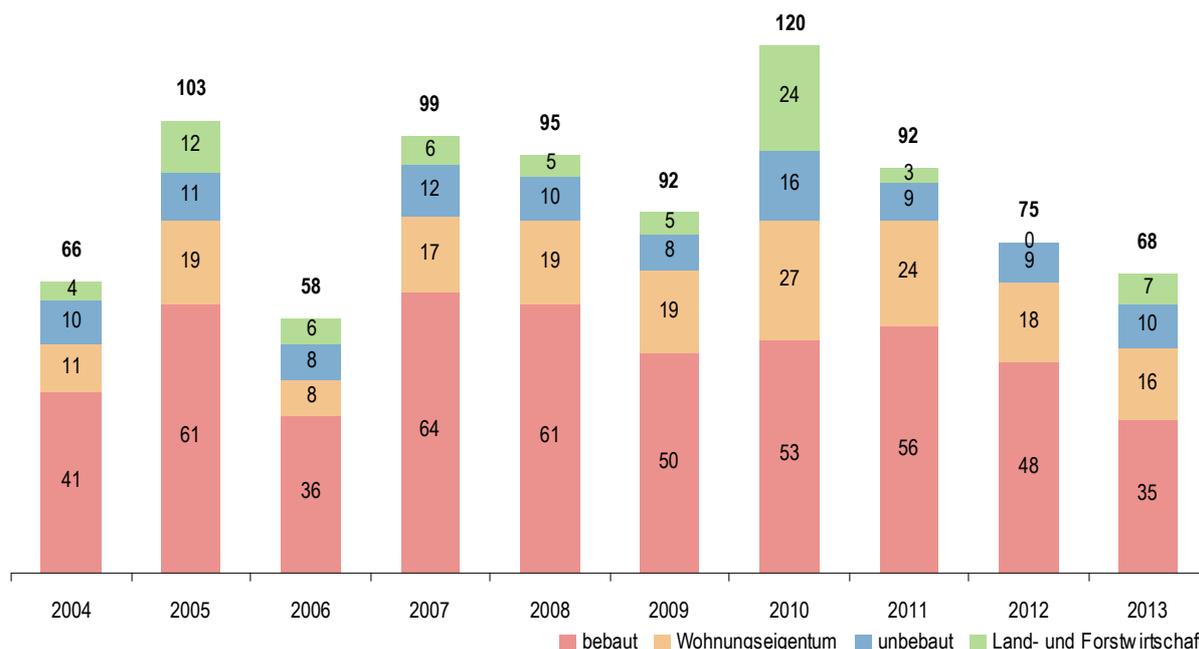
Für den Zeitraum ab 2009 werden durch den Gutachterausschuss die Verhältniszahlen zwischen verkündetem Beschluss des Amtsgerichts auf das Gesamtgebot des Meistbietenden (Bargebot) und dem im Zwangsversteigerungsverfahren vorab durch Wertfestsetzungsbeschluss festgesetzten Verkehrswert der Immobilie in 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 %
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
2011	92	9	17 - 116	58	56	14 - 425	85	3	100 - 197	155	24	33 - 133	74
2012	75	9	21 - 600	129	48	6 - 189	75	-	-	-	18	50 - 95	77
2013	68	10	8 - 196	83	35	3 - 204	78	7	25 - 138	70	16	62 - 135	94

Grafik 4-8 Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten



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

4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe)

Als investive Umsätze werden Immobilienportfolios erfasst, deren Einzelstandorte über das gesamte Bundesgebiet streuen. Einzelne Objekte dieser Portfolien sind dabei aufgrund ihrer Lage dem Landkreis Dahme-Spreewald zuzuordnen. Im Allgemeinen werden diese Grundstücksgeschäfte auch als Paketverkäufe bezeichnet. Der Grundstücksmarktbericht liefert Aussagen zur Beteiligung des hiesigen Marktes an regional übergreifenden Grundstücksan- und -verkäufen. 2013 wurden vier Kauffälle registriert.

Je nach Vertragsgestaltung können Daten für das Auswerteggebiet abgeleitet werden. Nicht selten erfolgt der Verkauf mit komplexer Vertragsgestaltung ohne Ausweisung von Flächen oder Preisen für die im Portfolio umgesetzten Einzelobjekte. Für Investoren steht der Erwerb 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	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2009	1 ↓	0,9	4,4 ↓
2010	3 ↑	2,4	14,4 ↑
2011	- ↓	-	- ↓

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2012	1 ↑	0,7	1,9 ↑
2013	4 ↑	2,6	19,4 ↑

Die Umsätze beinhalten sowohl Wohn- als auch Gewerbeobjekte.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Im Jahr 2013 ging der Umsatz im Bereich unbebauter Baulandgrundstücke insgesamt zurück.

Tabelle 5-1

Gesamtumsatz Bauland

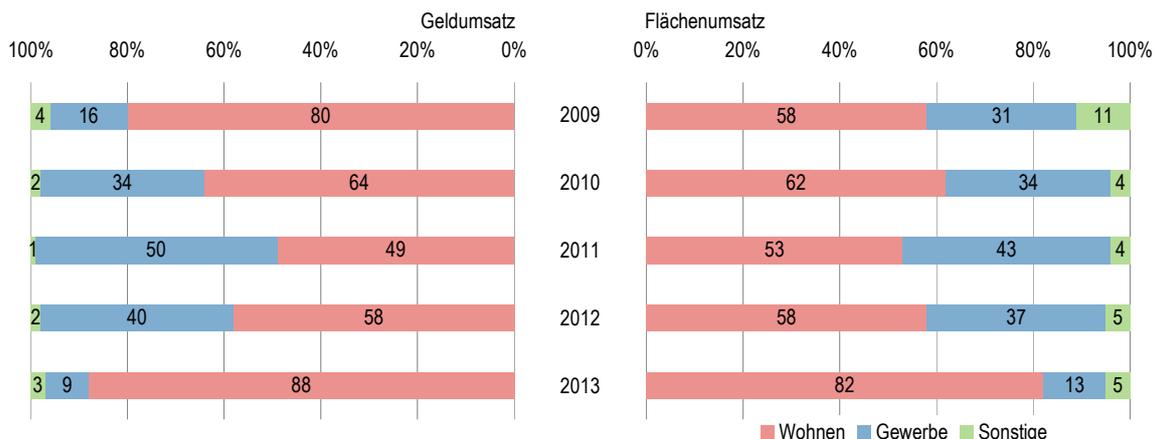
Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2004	877 ↘	133,4	39,1 ⇨
2005	943 ↗	181,6	49,8 ↑
2006	811 ↓	111,4	37,4 ↓
2007	840 ↗	217,7	58,5 ↑
2008	791 ↘	172,3	69,5 ↑
2009	816 ↗	110,1	36,2 ↓
2010	935 ↑	134,3	56,2 ↑
2011	804 ↓	186,5	71,9 ↑
2012	771 ↘	150,7	66,3 ↘
2013	762 ⇨	95,5	54,6 ↓

Im Berliner Umland wurden 66 % dieser Kauffälle mit einem Anteil von 89 % vom Geldumsatz und 71 % des Flächenumsatzes unbebauter Bauflächen registriert.

53 Kauffälle wurden in diesem Teilmarkt wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

Deutlicher als in den Vorjahren wurde der Umsatz mehrheitlich für Wohnnutzung registriert.

Grafik 5-1 Unbebaute Bauflächen



5.2 Individueller Wohnungsbau

Nach § 5 der ImmoWertV werden unter baureifem Land Flächen erfasst, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Die folgenden Übersichten berücksichtigen selbständig bebaubare, baureife Wohnbaugrundstücke ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Die regionale Verteilung der Kauffälle baureifer Wohnbaugrundstücke im Landkreis Dahme-Spreewald stellt sich für die zurückliegenden drei Jahre wie folgt dar.

Konzentriert auf das Berliner Umland sind vor allem in den Gemeinden Schulzendorf, Zeuthen und Königs Wusterhausen erheblich (> 10 %) mehr Baugrundstücke veräußert worden als in den Vorjahren. Der damit verbundene Geldumsatz weist eine darüber hinausgehende Steigerung auf.

Tabelle 5-2 Regionale Verteilung aller Kauffälle baureifer Flächen

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl			Flächenumsatz ha			Geldumsatz T €		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Berliner Umland	295	305	353	26,7	27,0	30,1	19.958	19.656	23.809
Eichwalde	9	11	10	0,8	1,0	0,9	590	774	767
Königs Wusterhausen	140	149	173	15,5	12,5	13,5	10.674	8.187	9.705
Mittenwalde	17	19	12	1,0	1,7	0,9	467	710	497
Schönefeld	47	35	25	2,8	2,9	2,0	3.430	3.435	2.296
Schulzendorf	22	29	55	2,0	2,7	5,6	1.130	1.581	3.699
Wildau	16	14	16	1,4	1,9	2,0	918	1.157	1.586
Zeuthen	44	48	62	3,2	4,3	5,2	2.749	3.812	5.259

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl			Flächenumsatz ha			Geldumsatz T €		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Weiterer Metropolraum	121	107	106	12,6	10,7	11,0	4.853	3.754	4.397
Bestensee	33	32	25	2,9	2,7	2,1	1.556	1.418	1.176
Heideblick	2	2	2	0,0	0,2	0,2	1	19	26
Heidensee	19	22	16	2,7	2,1	1,9	851	555	804
Lieberose/ Oberspreewald	6	2	5	0,6	0,3	0,6	103	75	61
Lübben (Spreewald)	18	16	23	1,9	1,3	2,8	733	546	1.451
Luckau	9	4	6	0,6	0,4	0,5	151	69	92
Märkische Heide	2	0	1	0,2	0,0	0,1	25	0	11
Schenkenländchen	25	16	19	3,0	2,2	2,0	1.309	910	608
Unterspreewald	7	13	9	0,7	1,5	0,8	124	162	168

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.

Die Feststellung zurückliegender Jahre, dass die Käufer Einschränkungen der sofortigen Bebaubarkeit eines Grundstückes mit signifikanten Minderungen im Kaufpreis geltend machen, ist für einige Gemeinden des Berliner Umlandes zu relativieren. In Abhängigkeit des örtlich vorhandenen Potentials unbebauter Baugrundstücke übernehmen die Käufer Freilegungskosten ohne dass diese preismindernd wirken. Minderungen im Kaufpreis ergeben sich im Allgemeinen 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.

Tabelle 5-3

Wohnbauflächen baureif

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2008	361 →	32,6	19,1 ↑
2009	418 ↑	35,6	21,7 ↑
2010	529 ↑	52,7	30,3 ↑
2011	416 ↓	39,3	24,8 ↓
2012	412 →	37,7	23,4 ↘
2013	459 ↑	41,1	28,2 ↑

Das Angebot erschließungsbeitragsfreier Wohnbaugrundstücke ist in den meisten Gemeinden unverändert als gut einzuschätzen. In einzelnen Gemeinden im unmittelbaren Berliner Umland ist eine Angebotsverknappung zu verzeichnen.

Tabelle 5-4 Bauplätze im individuellen Wohnungsbau

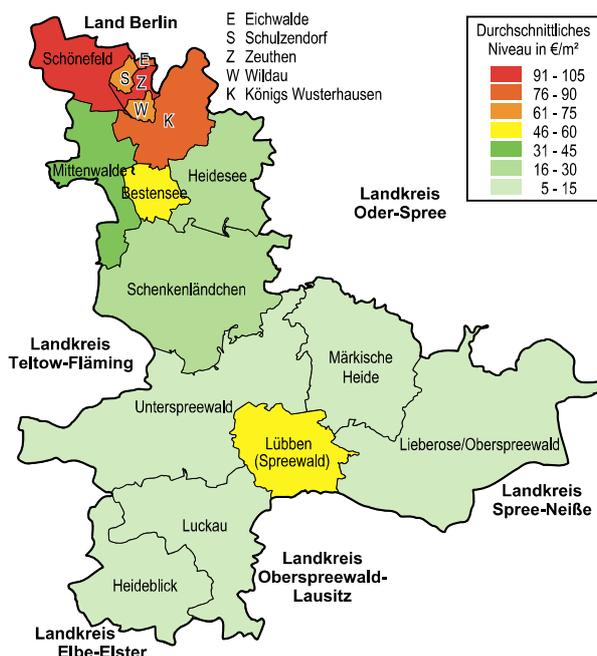
Region	Kauffälle Anzahl			Flächenumsatz ha			Geldumsatz Mio €		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Berliner Umland	295	305	353	26,7	27,0	30,1	20,0	19,7	23,8
	71 %	74 %	77 %	68 %	72 %	73 %	81 %	84 %	84 %
Weiterer Metropolitanraum	121	107	106	12,6	10,7	11,0	4,8	3,7	4,4
	29 %	26 %	23 %	32 %	28 %	27 %	19 %	16 %	16 %

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 Lagemerkmale Berlinnähe in Verbindung mit den vorhandenen Verkehrswegen. Im weiteren Metropolitanraum werden höhere Preise vor allem in der Kreisstadt Lübben, in der Gemeinde Bestensee, in einzelnen Orten im Schenkenländchen, sowie der Stadtlage von Luckau 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 Jahr 2013 stellt sich ein mittlerer Bauplatz in der jeweiligen Region wie folgt dar. In die Auswertung fließen alle Kauffälle mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 1.500 m² ein.

Tabelle 5-5 Durchschnittlicher Bauplatz der charakteristischen Regionen

Region	Kauffälle Anzahl	Fläche m ² Durchschnitt	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	349	810	80
Weiterer Metropolenraum (ohne Lübben)	75	880	35
Lübben	16	890	59

Der Preisdurchschnitt im weiteren Metropolenraum spiegelt wider, dass wie in den Vorjahren auch 2013 in dieser Region zumeist Baugrundstücke in „besseren Lagen“ beispielweise in Bestensee und im Schenkenländchen 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	Kauffälle Anzahl	Fläche m ² Durchschnitt	Preis €/m ² Durchschnitt
2011	45	440	100
2012	28	430	94
2013	50	440	88

Die Kauffälle der kleinen Wohnbaugrundstücke lagen in den Berichtsjahren 2011 und 2012 mehrheitlich in Großziethen mit einem Bodenwertniveau regelmäßig über 150 €/m². Im Jahr 2013 waren die Kauffälle auf mehrere Orte im Berliner Umland ausgeglichener verteilt, so dass sich im Durchschnitt ein niedrigerer Mittelwert ergibt.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Im Nachfolgenden werden die Indexreihen für Wohnbauland der Bereiche Berliner Umland, Weiterer Metropolitanraum (BRW < 20 €/m²), Lübben und Luckau (BRW ≥ 20 €/m²) sowie Bestensee, Heidensee und Schenkenländchen (BRW ≥ 20 €/m²) dargestellt.

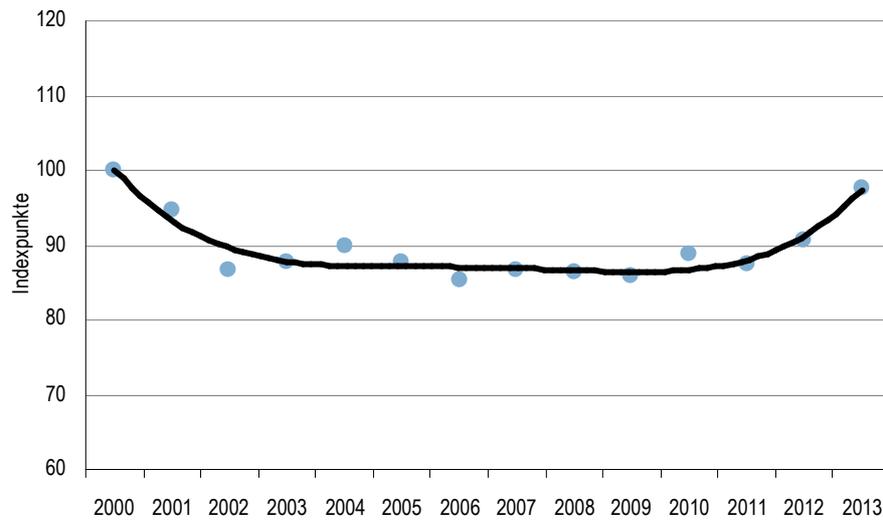
Die Selektion für die angegebenen Indexreihen umfasst selbständig nutzbare Wohnbauflächen, welche erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG) sind.

Tabelle 5-7 Stichprobenumfang 2000 bis 2013

Index	Kauffälle Anzahl	Flächen m ² Spanne
Berliner Umland	3.428	450 - 2.000
Weiterer Metropolitanraum, BRW < 20 €/m ²	206	350 - 2.000
Lübben und Luckau, BRW ≥ 20 €/m ²	270	350 - 2.000
Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen, BRW ≥ 20 €/m ²	585	350 - 2.000

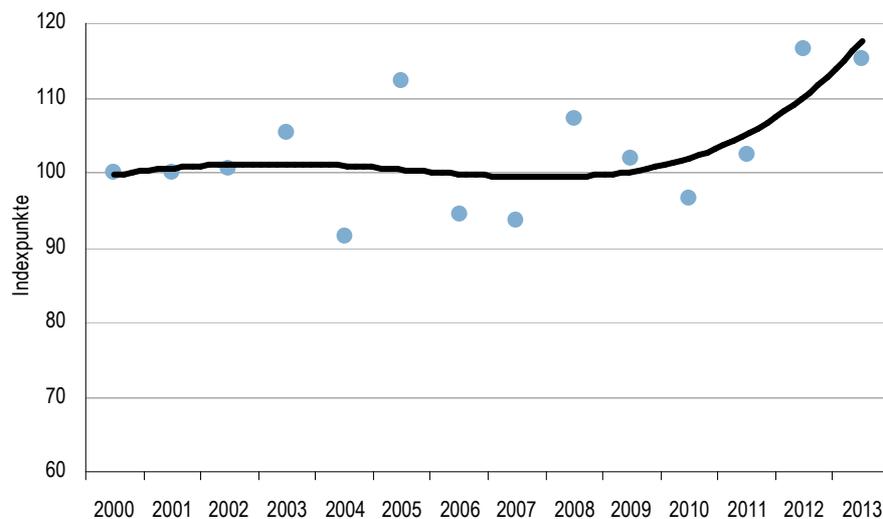
Grafik 5-3

Berliner Umland



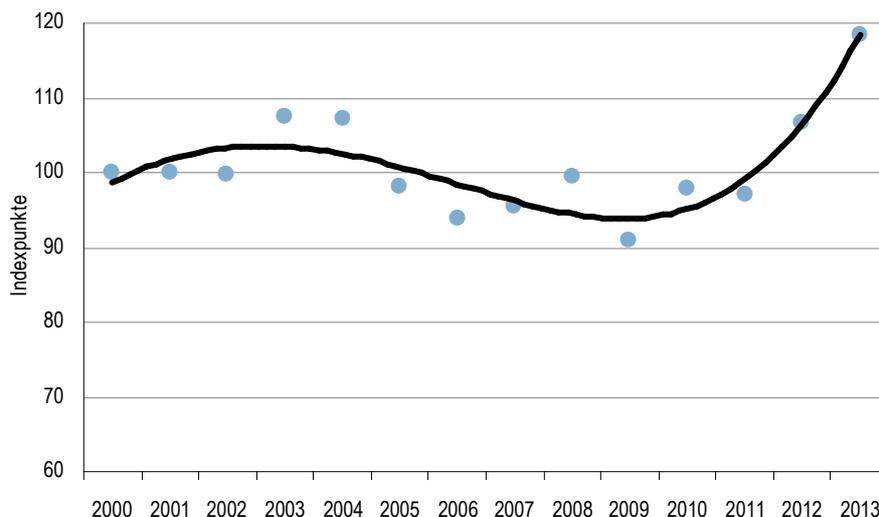
Nach anfänglichem Rückgang der Wohnbauflächenpreise stabilisiert sich das Preisniveau im Berliner Umland seit 2002. Seit 2011 sind die Wohnbauflächenpreise merklich angestiegen.

Grafik 5-4

Weiterer Metropolitanraum, BRW < 20 €/m²

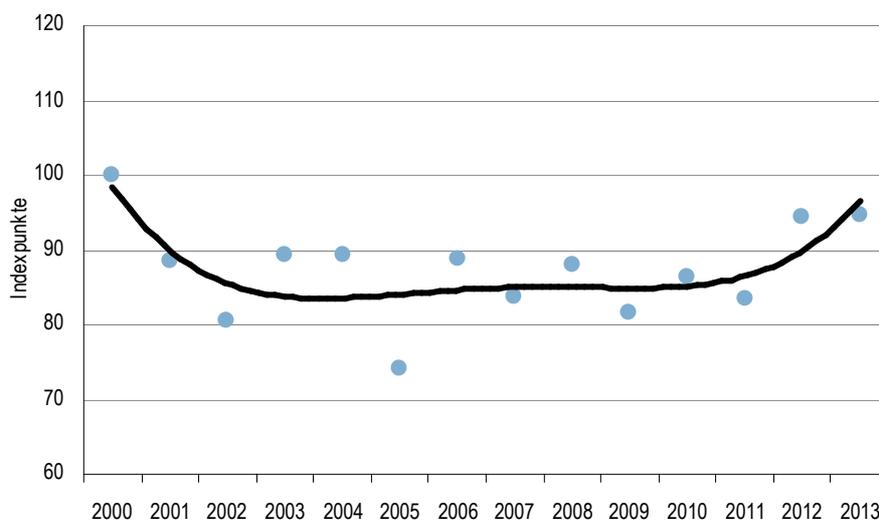
Auf Grund der geringen Anzahl der Kauffälle ist eine statistisch gesicherte Aussage nicht möglich.

Grafik 5-5 Lübben und Luckau, BRW \geq 20 €/m²



Der Anstieg der Wohnbauflächenpreise seit 2011 ist zum größten Teil auf Verkäufe in Lübben zurückzuführen.

Grafik 5-6 Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen, BRW \geq 20 €/m²



Die Indexreihe für Bestensee, Heidensee und Schenkenländchen verläuft ähnlich der des Berliner Umlandes. Nach anfänglichem Rückgang der Wohnbauflächenpreise stabilisiert sich das Preisniveau seit 2002. Ab 2011 sind die Wohnbauflächenpreise merklich angestiegen.

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Seit dem Marktbericht 2002 werden Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit der Bodenwerte für Wohn- und Mischbebauung von den Grundstücksgrößen ermittelt. Inzwischen 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 wertbildende 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 5-8 Auswertebereiche für Flächenumrechnungskoeffizienten

	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	< 40 €/m ²	≥ 40 €/m ² bis 160 €/m ²	< 20 €/m ²	≥ 20 €/m ²
Bodenwertniveau	< 40 €/m ²	≥ 40 €/m ² bis 160 €/m ²	< 20 €/m ²	≥ 20 €/m ²
Auswertezeitraum	2011 bis 2013	2011 bis 2013	2011 bis 2013	2011 bis 2013
mittlere Grundstücksgröße	800 m ²	800 m ²	800 m ²	800 m ²
Stichprobenumfang	22 Kauffälle	634 Kauffälle	114 Kauffälle	180 Kauffälle

Tabelle 5-9

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	-	1,30	-	-
300	1,19	1,26	-	-
350	1,16	1,22	1,14	1,20
400	1,13	1,18	1,12	1,17
450	1,11	1,15	1,10	1,14
500	1,09	1,12	1,08	1,12
550	1,07	1,10	1,06	1,09
600	1,05	1,08	1,05	1,07
650	1,04	1,06	1,04	1,05
700	1,03	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	0,99	0,99	0,99
900	0,98	0,97	0,98	0,97
950	0,97	0,96	0,97	0,96
1.000	0,96	0,94	0,96	0,94
1.050	0,95	0,93	0,95	0,93
1.100	0,94	0,92	0,94	0,92
1.150	0,93	0,91	0,94	0,91
1.200	0,92	0,90	0,93	0,90
1.250	0,92	0,89	0,92	0,89
1.300	0,91	0,88	0,92	0,88
1.350	0,90	0,87	0,91	0,87
1.400	0,89	0,86	0,90	0,86
1.450	0,89	0,85	0,90	0,85
1.500	0,88	0,84	0,89	0,84
1.550	0,88	0,83	0,89	0,84
1.600	0,87	0,82	0,88	0,83
1.650	0,86	0,81	0,87	0,82
1.700	0,86	0,81	0,87	0,81
1.750	0,85	0,80	0,86	0,81
1.800	0,85	0,79	0,86	0,80
1.850	0,84	0,78	0,85	0,79
1.900	0,84	0,78	0,85	0,79
1.950	0,83	0,77	0,85	0,78
2.000	0,83	0,76	0,84	0,77

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Anwendungsbeispiel:

gegeben: Bodenrichtwert aus Berliner Umland:
 $\frac{50 \text{ B}}{\text{W f600}}$ bedeutet: 50 €/m² bezogen auf 600 m² Wohnbaulandfläche
 gesucht: Bodenwert für 1.000 m²

Lösungsweg:

Passende Umrechnungskoeffizienten aus der Tabelle 5-9 Flächenumrechnungskoeffizienten entnehmen:

für 600 m² = 1,08

für 1.000 m² = 0,94

Berechnung des Bodenwertes für 1.000 m²: $\frac{0,94}{1,08} \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{43,52 \text{ €/m}^2}}$

5.2.4 Ufergrundstücke

Uferlagen am Dahme-Spree-Gewässernetz bieten dem Erwerber eine Anbindung über Wasserstraßen in weite Teile des Landes. Grundstücke in direkter Lage zu einem Binnengewässer werden nach wie vor verstärkt am Grundstücksmarkt nachgefragt. Die Topographie des Landkreises Dahme-Spreewald ist zu etwa 4 %, das entspricht 92 km², durch Wasserflächen geprägt.

Für den Fünfjahreszeitraum 2009 bis 2013 wurden 72 Grundstücke durch den Gutachterausschuss in der Kategorie Bauland am Ufer eines Gewässers einer Auswertung zugeführt. In die Analyse 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. Für die zur Auswertung benutzten Daten wurde keine Größenanpassung anhand der Flächenumrechnungskoeffizienten vorgenommen. Von 72 zur Verfügung stehenden Vertragsobjekten weisen 59 eine Grundstücksgröße über 1.000 m² auf.

Tabelle 5-10

Ufergrundstücke 2009 - 2013

Grundstücksfläche* m ²	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
500 - 1.000	67 - 343	2,2	13
1.001 - 2.000	76 - 346	1,8	35
2.001 - 4.500	55 - 415	1,7	24

* 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.

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

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 Preise zu bezahlen als für Grundstücke an Binnengewässern ohne Anbindung an eine Wasserstraße.

Im Ergebnis der Analyse werden für Ufergrundstücke an einer Wasserstraße (60 Kauffälle) Kaufpreise mit einem durchschnittlichen Faktor von 1,9 zum Bodenrichtwert ermittelt. Der durchschnittliche Faktor für Ufergrundstücke ohne Wasserstraßenanbindung (12 Kauffälle) bleibt unter diesem Niveau. Der Faktor liegt hier bei 1,5 zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland.

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

In die Analyse fließen selbständig bebaubare Grundstücke mit einer Größe ab 500 m² ein. Diese Grundstücke verfügen über keinen eigenen individuellen Zugang zum Gewässer. Ihre Lage innerhalb einer gewässernahen Bodenrichtwertzone ist jedoch deutlich besser (z. B. Seeblick) als ein für diese Bodenrichtwertzone typisches Grundstück. Für die hier verwendeten Daten gilt, die Entfernung zwischen Grundstück und Gewässer beträgt nicht mehr als 300 m Luftlinie und beschränkt sich auf die zweite Baureihe zum Gewässer. Für die zur Auswertung benutzten Daten wurde keine Größenanpassung anhand der Flächenumrechnungskoeffizienten vorgenommen.

Mit dem Bericht 2010 wurden erstmals Aussagen zu seenahen Lagen getroffen. Die Datenbasis wurde um Werte aus den Jahren 2011 bis 2013 ergänzt. Die Auswertung umfasst 58 Kauffälle.

Das Preisniveau bleibt deutlich unter dem für direkte Uferlagen.

Tabelle 5-11

Seenähe Grundstücke 2010 - 2013

Grundstücksfläche m ²	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
500 - 2.500	42 - 320	1,2	58

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

5.3 Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Geschosswohnungsbau

Unter der Kategorie Geschosswohnungsbau werden Baugrundstücke für Wohngebäude erfasst, die über mehrere abgeschlossene Wohneinheiten auf mehr als einer Etage 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. Leerstandsprobleme im Berliner Umland und in den Stadtlagen sind nicht bekannt. Im S-Bahn Bereich übersteigt die Nachfrage nach Mietwohnungen seit einigen Jahren das Angebot.

In den vergangenen Jahren wurden bis einschließlich 2012 Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau überwiegend von örtlich ansässigen, kommunalen Wohnungsbaugesellschaften vorrangig auf eigenen Grundstücken realisiert. Erstmalig sind 2013 mehrheitlich freie Wohnungsunternehmen als Käufer dieser Objekte registriert worden.

Im Berichtszeitraum konnten diesem Marktsegment sechs Kauffälle eindeutig zugeordnet werden. Zum Zeitpunkt der Vertragsauswertung gelingt es häufig nicht, qualifizierte Informationen über die geplante Bebauung zu erhalten.

Tabelle 5-12 Geschosswohnungsbau

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T€
2009	2	0,3	190
2010	0	0	0
2011	3	1,5	690
2012	5	0,7	980
2013	6	1,4	1.140

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 5-13 Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T€
2009	0	0	0
2010	5	0,9	827
2011	0	0	0
2012	1	0,02	19
2013	3	4,2	8.330

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Die Umsatzzahlen für 2013 weisen trotz der größeren Anzahl an Kauffällen einen Einbruch im Geldumsatz auf. Ursache hierfür ist vor allem, dass der Gewerbemarkt im Zusammenhang mit dem weiterhin unbekanntem Eröffnungstermin des Flughafens BER zum Erliegen gekommen ist. 72 % der Verkaufsfälle wurden im Berliner Umland registriert.

Einen Schwerpunkt beim Kaufgeschehen bildeten Ansiedlungen im Zusammenhang mit der Technischen Hochschule in Wildau. Im Übrigen finden sich Verkäufe in verschiedenen Branchen. Dazu gehören u. a. Beherbergung, Freizeit, Logistik, Fahrzeug-, Bau-, sowie Ver-, und Entsorgungsunternehmen. Ein Verkaufsfall für das produzierende Gewerbe der Metallindustrie konnte verzeichnet werden.

Tabelle 5-14

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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 ↑
2011	27 ↑	28,0	24,7 ↑
2012	15 ↓	13,9	12,6 ↓
2013	18 ↑	8,7	3,6 ↓

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 2004 bis 2013 und der prozentuale Anteil dieses Teilmarktes an den unbebauten Flächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5-15

Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	Geldumsatz % unbebaute Baufläche
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
2011	31 ⇔	72,6	16,3 ↑	22,7
2012	37 ↑	53,3	18,7 ↑	28,2
2013	27 ↓	10,4	2,8 ↓	5,1

Erstmals seit mehreren Jahren wurde kein Kauffall registriert, der im Zusammenhang mit Bauvorhaben einzuordnen ist, die in Verbindung mit dem Bau des Flughafens Berlin Brandenburg BER geplant sind.

Im Allgemeinen spiegelt der Teilmarkt Bauerwartungsland, Rohbauland die Landesentwicklungsplanung und kommunale Vorhaben sowie die allgemeine wirtschaftliche Lage wider.

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

Tabelle 5-16 Wohn- und Gewerbeflächen

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio €	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
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 ↑
2011	20 ↓	9 ↑	26,1	46,1	6,8 ↑	9,5 ↑
2012	21 ⇔	9 ⇔	8,8	10,8	3,7 ↓	3,5 ↓
2013	20 ⇓	3 ↓	4,5	3,2	1,3 ↓	0,8 ↓

Für Grundstücke mit gewerblicher Zweckbestimmung konnte häufig keine detaillierte Nutzung in Erfahrung gebracht werden. Im Berichtsjahr 2013 wurden Flächen für die Produktion in der Metallbranche, der Landwirtschaft und die Errichtung eines Verbrauchermarktes erworben.

Die Analyse der Wertverhältnisse der Kauffälle in den Zustandsstufen Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum baureifen Land erfolgt auf der Basis vergleichbarer Bodenrichtwerte. Für den Betrachtungszeitraum 2009 bis 2013 werden nur Kauffälle mit Flächen über 1.000 m² in die Auswertung einbezogen. Dabei wurden Kaufverträge für Sonderimmobilien, für welche kein vergleichbarer Bodenrichtwert zur Verfügung steht, sowie Extremwerte aus der Auswertung ausgeschlossen.

Tabelle 5-17

Wertverhältnisse 2009 - 2013

Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
nicht qualifizierte Bauerwartung*	BU	5	3 - 19	9
	wM	2	23 - 32	28
qualifizierte Bauerwartung*	BU	13	8 - 37	24
	wM	6	10 - 48	24
Rohbauland Wohnen	BU	23	13 - 84	48
	wM	8	13 - 60	34
Rohbauland Gewerbe	BU	15	15 - 69	45
	wM	1	42	42
Rohbauland < 1.000 m ² , nur Erschließung nicht gesichert	BU	22	40 - 88	65
	wM	5	55 - 108	81

BU = Berliner Umland, wM = weiterer Metropolitanraum, BRW = Bodenrichtwert für Bauland

* 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

Eine belastbare Auswertung zu Netto- oder Brutorohbauland ist bei den meisten Verkaufsfällen nicht möglich.

Nach den Angaben des Amtes für Kreisentwicklung und Denkmalschutz im Landkreis Dahme-Spreewald wurden im Jahr 2013 fünf Bebauungspläne genehmigt. Weitere Bebauungspläne und Änderungen zu vorhandenen Bebauungsplänen, die aus rechtskräftigen Flächennutzungsplänen abgeleitet wurden, unterliegen keiner Genehmigungspflicht.

Den größten Flächenanteil der dem Amt bekannt gewordenen Festsetzungen haben Bebauungspläne für Wohnbauflächen. Außerdem wurden Bebauungspläne zu Wochenendhaus- bzw. Campingplatznutzung sowie die Erweiterungen oder Änderungen vorhandener Gewerbestandorte genehmigt.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Ver- und Entsorgung

Unter diese Kategorie fallen Kauffälle von Strom-, Gas- und Wasserversorgungsgrundstücken sowie Abwasserentsorgungsgrundstücken. Derartige Grundstücke werden sowohl durch öffentliche als auch private Betreiber erworben. In den Jahren 2011 bis 2013 wurden sieben Verkaufsfälle von Ver- und Entsorgungsgrundstücken registriert, wobei zwei Kauffälle auf das Jahr 2013 entfallen.

Tabelle 5-18

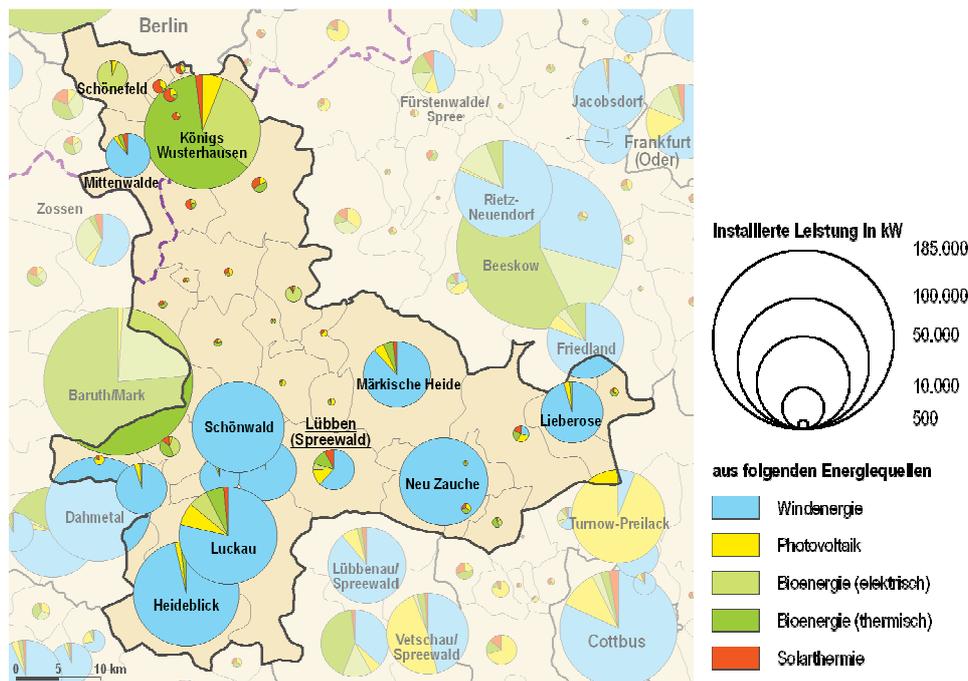
Jahr	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2011 - 2013	7	189 - 22.755	0,21 - 15,00 Ø 5,34

5.6.2 Regenerative Energien

Unter erneuerbarer oder auch regenerativer Energie bzw. alternativer Energie versteht man für den Menschen nutzbare Energieformen, die auf Quellen basieren, die zumindest nach menschlichem Ermessen unerschöpflich sind und die durch Abzweigung von nutzbaren Kräften aus ohnehin stattfindenden, natürlichen Prozessen gewonnen werden.¹² Zu ihnen zählen Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlung, Erdwärme und nachwachsende Rohstoffe.

Im Landkreis Dahme-Spreewald ist die Gewinnung von erneuerbaren Energien wie folgt verteilt.¹³

Grafik 5-7



5.6.2.1 Windenergieanlagen

Tabelle 5-19 Preisniveau Windenergieanlagen 2008 - 2013

Region	Anzahl	Anzahl 2013	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	-	-	-	-
Weiterer Metropolitanraum	48	7	0,30 - 20,00	3,47

In der nachfolgenden Tabelle sind Gemarkungen aufgeführt in denen mindestens drei Verkäufe von Flächen für Windenergieanlagen zwischen 2008 und 2013 getätigt wurden.

¹² <http://www.stromversorger-energieversorger.de/erneuerbare-energien.php>

¹³ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2013, Gewinnung von erneuerbaren Energien 2010

Tabelle 5-20 Windenergieanlagenstandorte 2008 - 2013

Gemarkung	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Spanne	Fläche ha Durchschnitt	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Biebersdorf	7	0,5 - 6,0	1,7	0,66 - 8,00	5,30
Briesensee	3	0,1 - 6,1	2,1	1,00 - 3,50	2,65
Groß Leine	4	0,1 - 3,8	1,5	0,55 - 3,85	1,94
Klein Leine	6	0,1 - 1,5	0,7	0,58 - 4,01	2,34
Langengrassau	4	0,1 - 1,0	0,5	3,50 - 20,00	9,88
Pitschen	5	0,3 - 2,4	1,1	0,60 - 4,20	2,26
Radensdorf	5	0,5 - 4,6	2,3	0,30 - 2,31	0,91
Schönwalde	4	1,1 - 4,2	3,4	1,60 - 7,31	5,12
Siegadel	3	1,0 - 2,1	1,5	0,81 - 2,08	1,37

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

Die erfassten Kaufpreise weisen durchschnittlich ein Mehrfaches der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte auf. Die preisbildenden Komponenten, wie z.B. Standort, Abstandsfläche, Zuwegung oder Leitungstrasse, sind aus den Verträgen nicht immer ersichtlich. Es kann auch keine Einschätzung darüber getroffen werden, ob die Kaufpreise kapitalisierte Sondervergütungen beinhalten.

5.6.2.2 Fotovoltaikanlagen

Tabelle 5-21 Preisniveau Fotovoltaikanlagen 2010 - 2013

Region	Anzahl	Anzahl 2013	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	1	1	-	3,50
Weiterer Metropolitanraum	14	1	0,60 - 11,04	4,17

In der nachfolgenden Tabelle sind Gemarkungen aufgeführt, in denen mindestens drei Verkäufe von Flächen für Fotovoltaikanlagen in den Jahren 2010 bis 2013 getätigt wurden.

Tabelle 5-22 Fotovoltaikanlagenstandorte in einzelnen Gemarkungen 2010 - 2013

Gemarkung	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Spanne	Fläche ha Durchschnitt	Preis €/m ² Spanne	Kaufpreis €/m ² Durchschnitt
Alteno	4	0,8 - 12,6	4,5	0,60 - 6,54	3,19
Weißsack	3	0,6 - 31,2	20,8	0,89 - 1,92	1,40

Es kann keine Einschätzung darüber getroffen werden, ob die Kaufpreise kapitalisierte Sondervergütungen beinhalten.

5.6.2.3 Biogasanlagen

Im Jahr 2013 konnte ein Verkaufsfall für eine Biogasanlagenfläche im weiteren Metropolitanraum registriert werden. (Preis 3,00 €/m², Fläche 1,2 ha)

5.6.3 Arrondierungsflächen

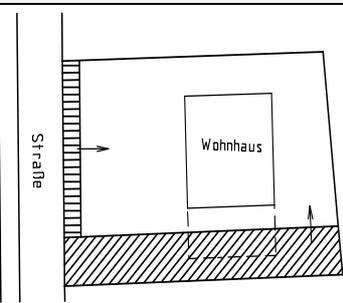
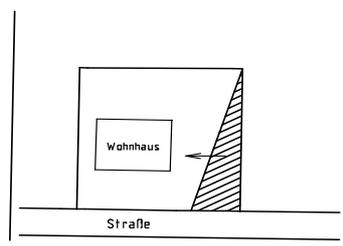
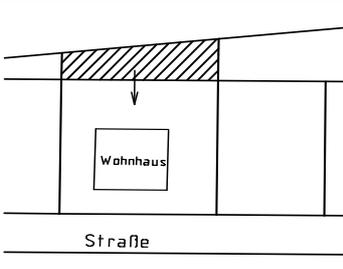
Im Auswertzeitraum 2013 konnten 73 Kauffälle von Flächen zur Erweiterung bestehender Grundstücke verzeichnet werden.

Unter 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.

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 2009 bis 2013 zusammengefasst.

Tabelle 5-23

Arrondierungsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Fläche m ² Spanne, Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne, Durchschnitt	Beispiel
Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
baurechtlich notwendige Flächen bzw. zur baurechtlichen Erweiterung	≤ 100 86	44 - 150 Ø 95	
	> 100 - 700 85	17 - 189 Ø 85	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	≤ 100 42	12 - 143 Ø 75	
	> 100 - 700 48	4 - 129 Ø 69	
Garten- und Hinterland	≤ 100 31	13 - 114 Ø 68	
	> 100 - 1.000 77	4 - 125 Ø 46	

Art der unselbständigen Teilfläche	Fläche m ² Spanne, Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne, Durchschnitt	Beispiel
Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	> 50 - 1.300 6	1 - 13 Ø 6	
Arrondierungen zu Ufergrundstücken*			
Flächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern	20 - 800 21	25 - 370 Ø 124	

Abkürzung: BRW = Bodenrichtwert für Bauland,

* 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.

Im Jahr 2013 konnte zwei Kauffällen Angaben für diese Auswertung entnommen werden. Voraussetzung für die Auswertung der Verträge ist die eindeutige Zuordnung zum Wohnen im Außenbereich und Angaben zum Bodenwertanteil.

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

Tabelle 5-24

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche m ² Spanne, Durchschnitt	Preis €/m ² Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2005 - 2013	9	500 - 2.350 Ø 1.385	3 - 22	20 - 139	73

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

5.6.5 Erholungsflächen

Grundstücke, welche der individuellen Freizeitgestaltung und Erholung dienen, wurden im Auswertzeitraum im Vergleich zum Vorjahr deutlich weniger nachgefragt. Der Umsatzrückgang hinsichtlich der Anzahl der abgeschlossenen Verträge lässt sich mit 26 % beziffern.

Für 20 Erholungsstandorte im Landkreis Dahme-Spreewald werden Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung (SE) ausgewiesen. Die ermittelten Bodenrichtwerte variieren von 5,- €/m² in Bornsdorf (Gemeinde Heideblick) sowie 18,- €/m² in Goyatz (Amt Lieberose/ Oberspreewald) bis zu einer Höhe von 40,- €/m² in Wernsdorf (Stadt Königs Wusterhausen).

51 % der Verträge wurden im Berliner Umland und 49 % im weiteren Metropolenraum abgeschlossen. Die Käufer dieser Flächen sind in der Regel Privatpersonen.

Tabelle 5-25

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2009	67	5,5	1,1
2010	75	4,3	1,0
2011	37	7,8	0,5
2012	47	6,3	0,9
2013	35	2,3	0,7

Etwa 54 % der Verträge dieser Auswertung beziehen sich auf Grundstücke, auf denen Nutzer Wochenendhäuser oder sonstige der Erholung dienende Gebäude auf fremdem Grund und Boden errichtet haben. Für ein Erholungsgrundstück im nördlichen Kreisgebiet werden durchschnittlich 76 % (Vorjahr 61 %) des Bodenrichtwertes für Bauland gezahlt. Die Spanne beträgt 28 bis 109 % 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 sowie der bauplanungsrechtlichen Einordnung sind nicht immer erkennbar.

Grundstücke, die nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) genutzt werden, gehören nicht zum Auswertumfang.

5.6.6 Campingplätze

Tabelle 5-26

Jahr	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2011 - 2013	8	105 - 33.497	1,53 - 13,00 Ø 4,36

Teilweise wurden aufstehende Gebäude mit unterschiedlichem Nutzungszweck ohne gesonderte preisliche Ausweisung mit veräußert.

anzupassen.

Alternativ zum klassischen Grundstückskauf entscheiden sich wenige Marktteilnehmer für die Variante des Erbbaurechts. Im Jahr 2013 wurden im Landkreis Dahme-Spreewald sechs Erbbaurechtsverträge (Erstverträge) registriert. In zehn weiteren Verträgen wurde das Erbbaurecht weiterveräußert bzw. der Eintritt in ein bestehendes Erbbaurecht vereinbart.

5.7.1 Wohnbauflächen

Tabelle 5-29

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2009	5	4,5
2010	4	3,0 bis 5,3
2011	3	4,5
2012	3	4,0 und 4,5
2013	-	-

5.7.2 Sondergebiete Erholung

Tabelle 5-30

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2009	2	6,0
2010	1	6,0
2011	2	6,0 und 7,5
2012	7	6,0 und 8,3
2013	4	8,3

5.7.3 Gewerbeflächen

Tabelle 5-31

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2009	1	5,0
2010	-	-
2011	-	-
2012	1	4,5
2013	-	-

5.7.4 Sonstige Flächen (Gemeinbedarf)

Tabelle 5-32

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2013	2	1,0 und 4,0

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Tabelle 6-1 Gesellschaftsformen der Landwirtschaftsbetriebe

	2009	2010	2011	2012	2013
Landwirtschaftsbetriebe gesamt	534	534	543	532	535
davon Haupterwerb	140	143	145	141	141
davon Nebenerwerb	297	299	302	297	299
davon Agrargenossenschaften, AG	22	21	22	22	22
davon GmbH	36	37	40	40	41
davon GbR	30	26	26	24	24
davon sonstige Gesellschaften	9	8	8	8	8

Mit 523 Kauffällen wird wie in den vergangenen Jahren der größte Flächenumsatz am Gesamtmarkt durch die Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erzielt. Im Jahr 2013 ist der Flächenumsatz mit 2.037 ha zu ca. 79 % am Gesamtflächenverkauf prägend, liegt allerdings rund 750 ha unter dem Vorjahresumsatz.

Der registrierte Geldumsatz von 8,7 Millionen € hat dagegen nur einen Umsatzanteil von 3 % am Gesamtmarkt.

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

Tabelle 6-2 Gesamtumsatz Land- und Forstwirtschaft

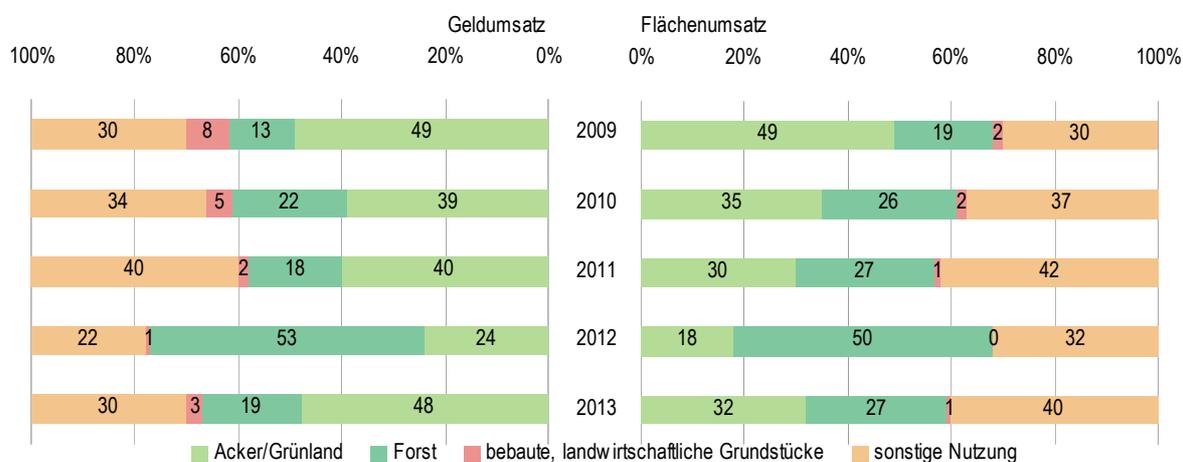
Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2009	624	2.646	9,1
2010	623	2.350	7,9
2011	625	2.755	10,6
2012	568	2.791	14,3
2013	523	2.037	8,7

15 Kauffälle fanden wegen besonderer Vertragsbedingungen zur Analyse des Teilmarktes keine Berücksichtigung. Diese Kauffälle wurden nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) oder dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) 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)
- Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke (z.B. Wirtschaftshöfe, Stallanlagen)
- Unland und Ödland
- Landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Nutzungs- oder Lagegunst

Grafik 6-1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen



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.

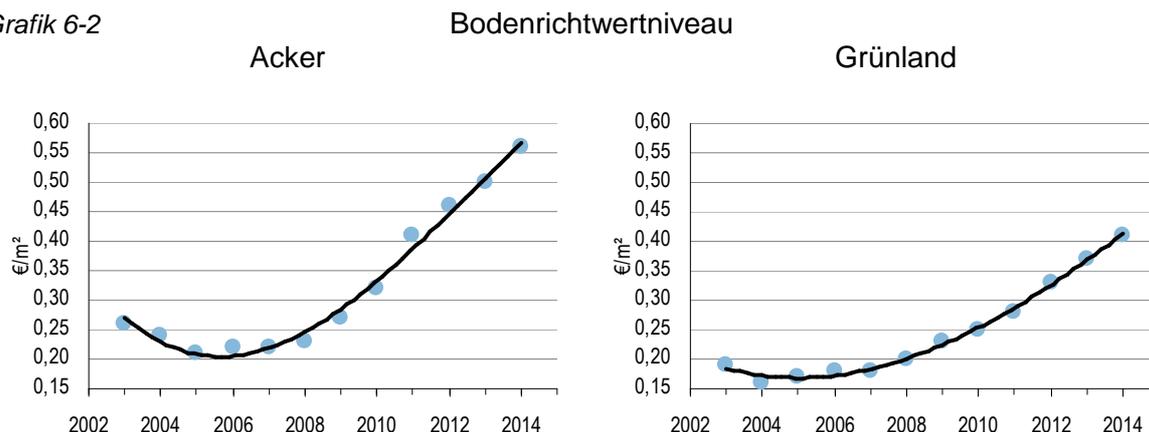
6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

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

Die Wertentwicklung des durchschnittlichen Bodenrichtwertes für Ackerflächen und Grünland stellt sich seit 2003 wie folgt dar:

Grafik 6-2



Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau für die landwirtschaftlichen Teilmärkte weist unvermindert kräftige Steigerungen auf. Das Wertniveau für Acker- und Grünland hat sich innerhalb der letzten fünf Jahre verdoppelt.

6.2.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-3

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte €/m ²			
	Ackerland		Grünland	
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013
Berliner Umland innerhalb A-Ring	0,70	0,90	0,45	0,50
Berliner Umland außerhalb A-Ring	0,50	0,50		
Schenkenländchen	0,45	0,45	0,35	0,40
Golßen	0,60	0,70	0,40	0,40
Luckau	0,60	0,60	0,40	0,40
Spreewald	0,35	0,40	0,35	0,35
Lieberose	0,30	0,40	0,25	0,40

A-Ring = Autobahnring A 10

Die dynamische Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen setzt sich auch im Berichtsjahr 2013 fort. Diese Entwicklung wurde auch im Jahr 2013 von den weiteren Bemühungen der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe um Existenzsicherung, dem weiter zunehmenden Wettbewerb zwischen Agrarprodukten für die Nahrungsmittelherstellung und für die Energieerzeugung sowie den weitgehend gefestigten Agrarpreisen geprägt.

Der Anteil der im Jahr 2013 erfassten Kauffälle der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) am gesamten landwirtschaftlichen Bodenmarkt des Landkreises erreichte 13 %. 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 154 % der sonstigen für 2013 am Markt ausgehandelten Preise. Bei Grünland erreichten die BVVG-Verkäufe außerhalb der EALG-Verkäufe im Durchschnitt 133 % der sonstigen am Markt ausgehandelten Preise.

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

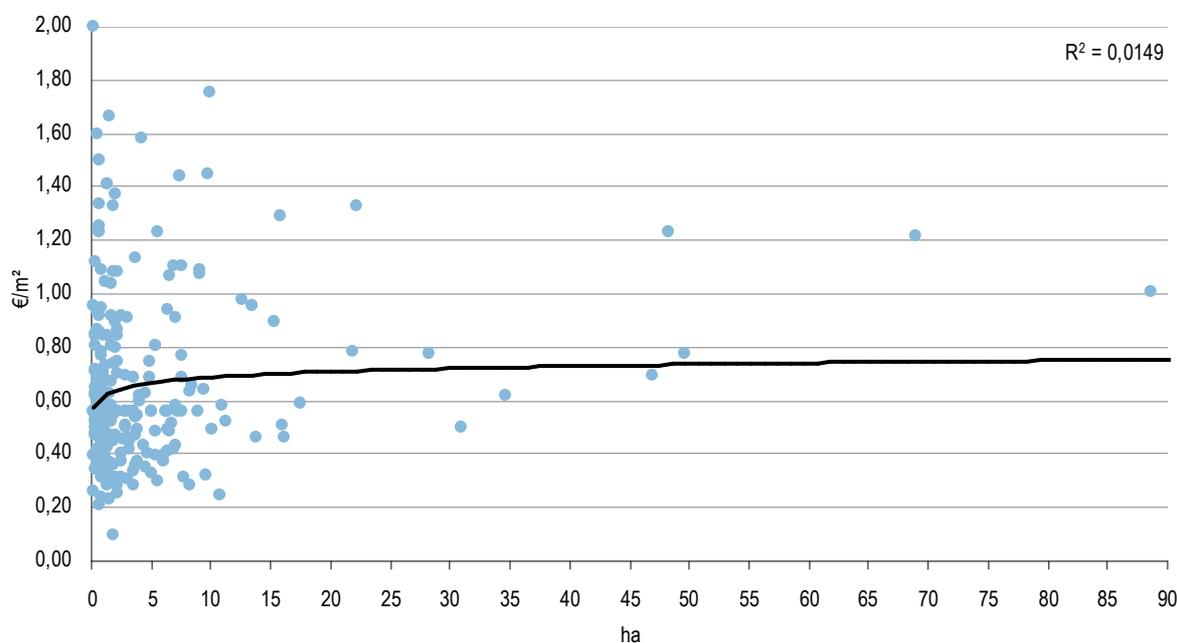
- der natürlichen Ertragsfähigkeit (Ackerzahl) sowie
- der Größe der veräußerten Fläche

wurde auf der Basis von 257 Kauffällen der letzten drei Jahre (2011 bis 2013) untersucht. Die mittlere Flächengröße lag bei ca. 5 ha und die mittlere Ackerzahl bei 28.

Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße

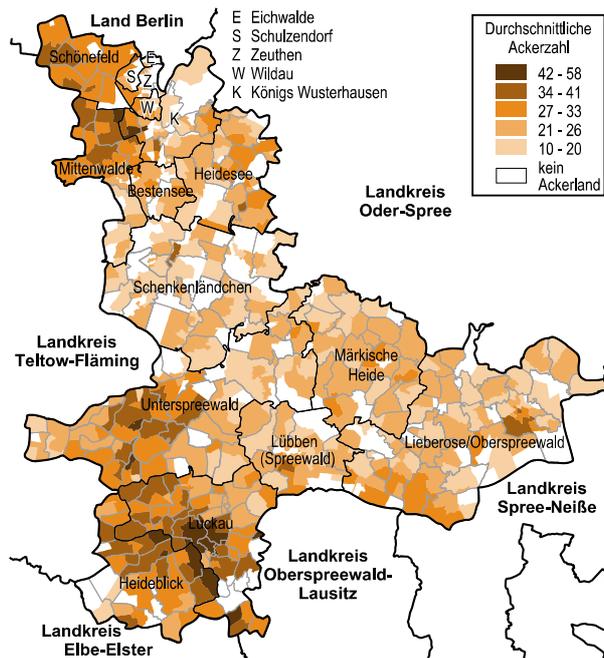
Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Größe der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden Kauffälle bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,56 €/m².

Grafik 6-3 Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße bei Ackerflächen



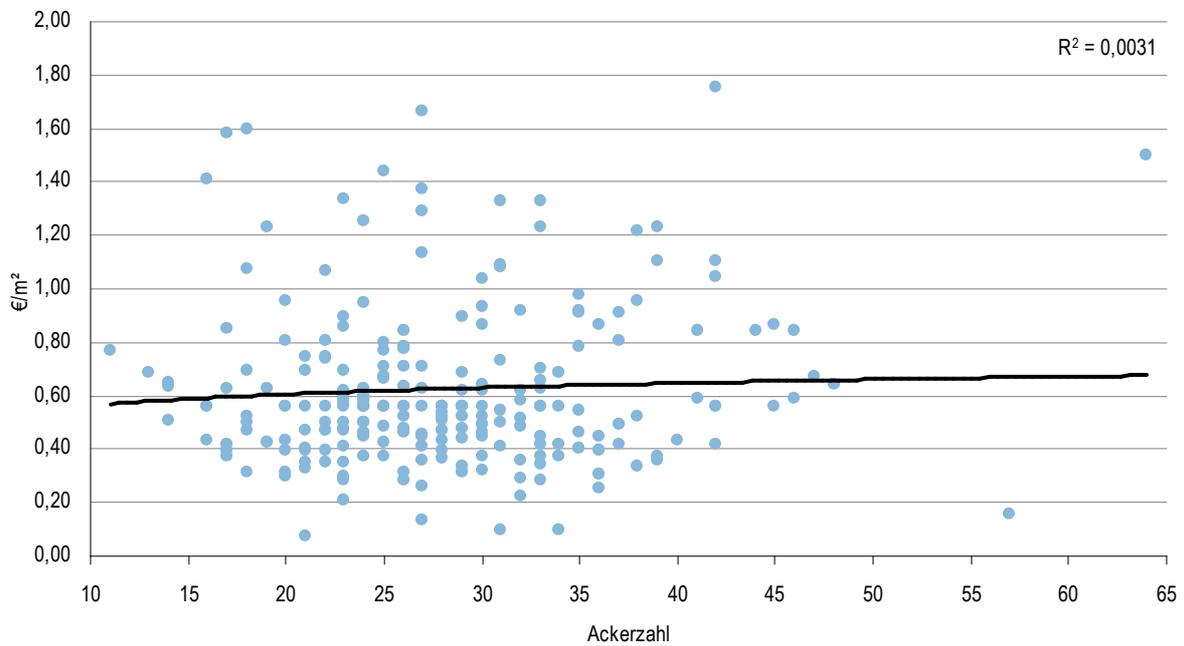
Das vorliegende Ergebnis lässt weiterhin keine signifikante Flächenabhängigkeit erkennen.

Grafik 6-4 Durchschnittliche Ackerzahlen aus der Bodenschätzung



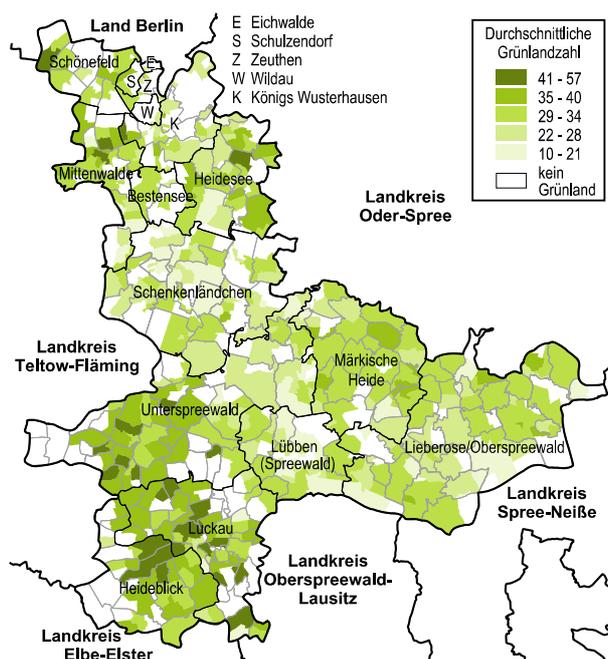
Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Bonität der veräußerten Flächen erfolgte ebenfalls anhand der vorliegenden 236 auswertbaren Kauffälle des Zeitraumes 2011 bis 2013 bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,56 €/m².

Grafik 6-5 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen



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

Grafik 6-6 Durchschnittliche Grünlandzahlen aus der Bodenschätzung



6.2.4 Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke

Die nachfolgende Tabelle zeigt 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.

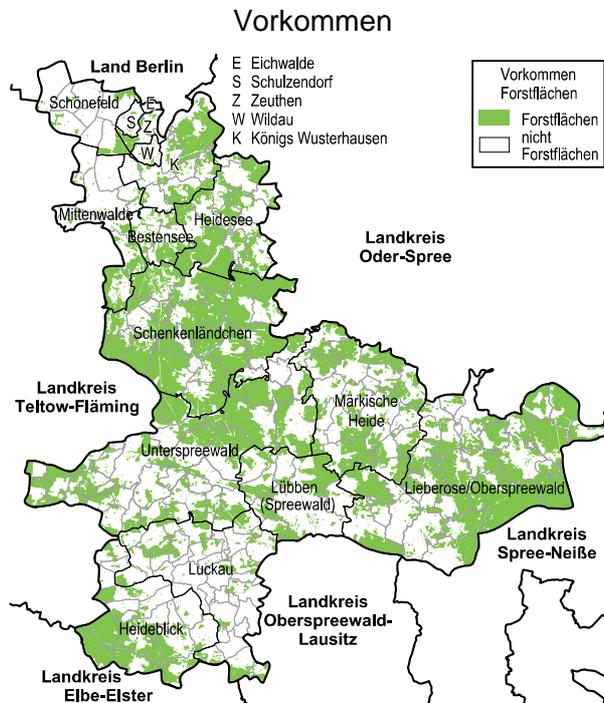
Tabelle 6-4

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2011	9	0,049 - 3,2	0,20 - 5,20 Ø 1,30
2012	4	0,145 - 0,997	0,65 - 2,42 Ø 1,82
2013	5	0,061 - 1,3	1,27 - 7,14 Ø 3,33

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

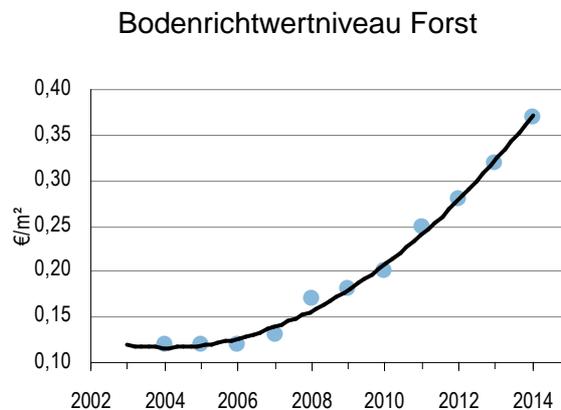
Grafik 6-7



6.3.1 Preisniveau

Das Marktgeschehen für Forstflächen konnte anhand einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen ausgewertet und darauf aufbauend Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Wertentwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Forstflächen stellt sich seit 2003 wie folgt dar:

Grafik 6-8



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

6.3.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-5

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte in €/m ²	
	31.12.2012	31.12.2013
Berliner Umland innerhalb A-Ring	0,30	0,40
Berliner Umland außerhalb A-Ring		
Schenkenländchen	0,35	0,40
Golßen	0,35	0,40
Luckau	0,30	0,35
Spreewald	0,30	0,35
Lieberose	0,30	0,30

A-Ring = Autobahnring A 10

Die weitere dynamische Entwicklung des Marktes der Forstwirtschaftsflächen wird in Verbindung mit der zunehmenden Bedeutung nachwachsender Rohstoffe für die Energiegewinnung und der in Folge dessen gestiegenen Nachfrage nach Industrieholz betrachtet.

Im Landkreis sind Unterschiede in den erzielten Kaufpreisen für Flächen der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) und den weiteren am Markt ausgehandelten Kaufpreisen zu verzeichnen. Die BVVG-Verkäufe werden im Durchschnitt zu 31 % höheren Preisen veräußert und konzentrieren sich im Jahr 2013 auf den Süden des Landkreises Dahme-Spreewald.

6.3.3 Forstflächen ohne Aufwuchs

In der Regel wird ein Wertansatz für den Waldboden ohne Aufwuchs insbesondere für die steuerliche Bewertung benötigt. Durch den Gutachterausschuss Dahme-Spreewald konnten 73 Verkäufe von Forstflächen der Jahre 2009 bis 2013 ermittelt werden, bei denen eine getrennte Auswertung von Grund und Boden und Bestockung erfolgte. Für das Berichtsjahr 2013 lag lediglich ein Vergleichswert vor. Der ausreißerbereinigte Mittelwert für Forstflächen ohne Aufwuchs lag bei 0,13 €/m².

Tabelle 6-6

Jahre	Anzahl	Bodenwert/Kaufpreis Spanne %	Bodenwert/Kaufpreis Durchschnitt %
2009 - 2013	73	9 - 69	32

BRWF = Bodenrichtwert für Forstflächen mit Aufwuchs

6.4 Unland, Ödland

In den Jahren 2011 bis 2013 wurden 33 Kauffälle von Unland und Ödland registriert, davon zwölf im Jahr 2013.

Tabelle 6-7

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2011	11	0,007 - 2,4	0,07 - 1,15 Ø 0,42
2012	10	0,060 - 1,6	0,06 - 1,50 Ø 0,50
2013	12	0,054 - 8,3	0,12 - 0,51 Ø 0,26

Unter Ödland versteht man Landwirtschaftsflächen, deren Bewirtschaftung bereits seit längerer Zeit aus unterschiedlichen natürlichen und wirtschaftlichen Gründen aufgegeben wurde und deren Revitalisierung nur mit erheblichem, zumeist unwirtschaftlichem Aufwand möglich wäre.

Unland sind unbebaute Flächen, die nicht geordnet genutzt werden können.

6.5 Landwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst

Begünstigtes Agrarland wird in der ImmoWertV nicht mehr als gesonderter Entwicklungszustand definiert. Bei Auswertung der vorgelegten Kaufverträge ist festzustellen, dass jedoch Flächen mit objektspezifisch konkreter, höherwertiger Nutzung oder besonderer substantieller Lagegunst Kaufpreise erzielen, die über dem Niveau des gewöhnlichen landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs liegen.

Tabelle 6-8

Jahr	Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt	Preis Faktor zum BRWL Spanne	Preis Faktor zum BRWL Durchschnitt
2012 - 2013	21	0,60 - 4,09	1,56	1,3 - 11,7	3,2

BRWL = Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Infrastrukturmaßnahmen

7.1.1 Flughafen

Der Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER 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. Außerdem waren die Verkehrsanbindungen Straße und Schiene zu realisieren. In den vergangenen Jahren – besonders 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 abschließend vollzogen, lediglich noch ausstehende Infrastrukturprojekte zur Anbindung des individuellen und des schienengebundenen Verkehrs machen weitere Ankäufe erforderlich.

Inzwischen sind die erforderlichen flughafenspezifischen Baumaßnahmen in erheblichem Umfang vorangeschritten. Dies betrifft sowohl bauliche Aktivitäten innerhalb der Flughafen-funktionsflächen 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. Diese Aussage bezieht sich lediglich auf Transaktionen, die im direkten Zusammenhang mit dem Flughafenbau und -ausbau stehen, nicht aber auf Aktivitäten der im Flughafenumfeld tätigen Dritten.

Deren Aktivitäten wurden mit der abermaligen Verschiebung des Eröffnungstermins im Frühjahr 2012 deutlich gebremst. Insbesondere der Teilmarkt der flughafenaffinen Gewerbeflächen zeigte im Nachgang der Eröffnungsabsage deutliche Umsatzeinbrüche und im Berichtsjahr starke Kaufzurückhaltung. Dennoch blieb die stabile bis steigende Preisentwicklung auf sehr niedrigem Umsatzniveau erhalten. Das Baulandangebot für Gewerbeflächen im engeren Flughafenumfeld und darüber hinaus ist weiterhin umfassend vorhanden.

Im Umfeld des Flughafenstandortes ist die Fluglärmdiskussion in den vergangenen Jahren nicht abgeebbt. Sie wurde vielmehr durch aktuelle Gerichtsurteile zum Lärmschutz und dessen Realisierung immer wieder entfacht. Neben den baulichen Lärmschutzmaßnahmen werden ebenfalls die geltenden Entschädigungsregelungen für betroffene Grundstückseigentümer thematisiert und kritisch kommentiert. Dies trifft jedoch nur für die Bereiche zu, denen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens entsprechende Lärmbetroffenheit zugestanden wurde (Schutzonen).

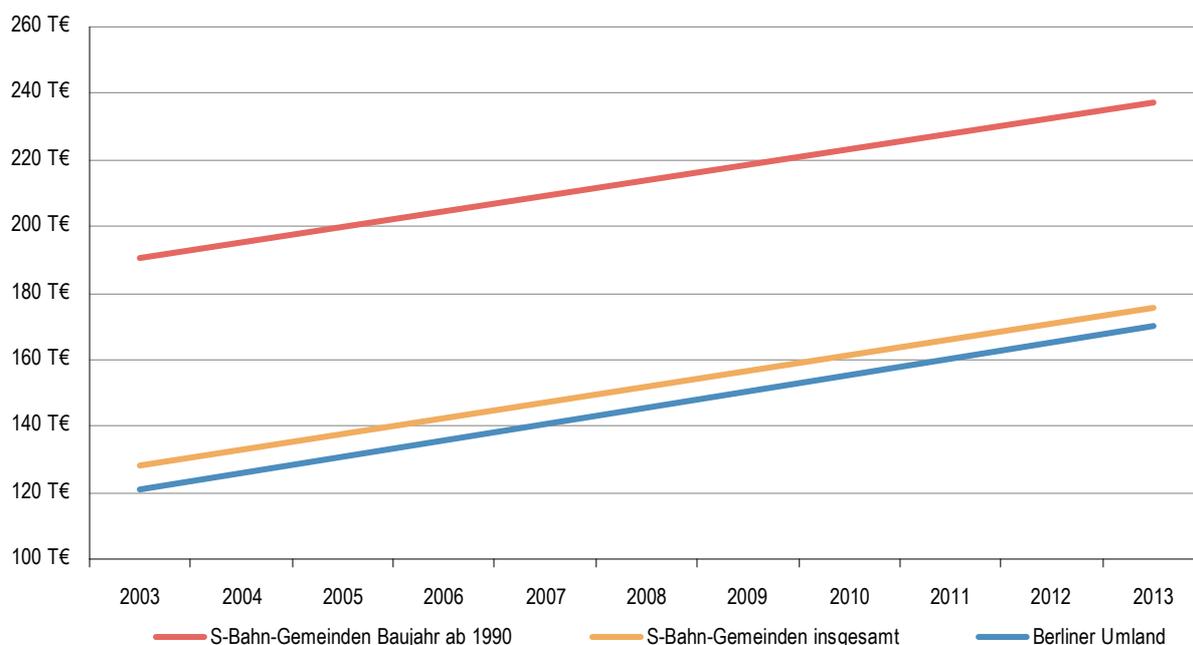
In den räumlich darüber hinaus gehenden Regionen der vorgesehenen Flugrouten bleibt die Verunsicherung der Grundstückseigentümer bestehen. Immer wieder erscheinen in der Tagespresse mehr oder weniger substantiierte Untersuchungen und Vorhersagen über die zu erwartenden Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt. So wurde in der Vergangenheit sehr öffentlichkeitswirksam ein Rückgang der Immobilienwerte unter den Flugrouten um bis zu 33 % prognostiziert.

Der Gutachterausschuss betrachtet die betroffenen Gebiete intensiv und wertet die vorliegenden Daten kontinuierlich aus. Bisher lässt sich dabei kein originärer signifikanter Zusammenhang zwischen Flugrouten-Betroffenheit und sinkenden Grundstückswerten herstellen. Die überlagernden konjunkturellen Entwicklungen waren weiter bestimmend für die Grundstückswertentwicklung. Aktuell sind die Baulandpreise für Wohnnutzung in den betroffenen

Gemeinden sehr stabil und in den künftigen Überfluggebieten aktuell gestiegen.

Untersuchungen im Teilmarkt der Wohn-Bestandsimmobilien in den Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen zeigen ebenfalls keine abgekoppelte Tendenz von der Entwicklung im sonstigen Berliner Umland. Die Preisentwicklung für bebaute Einfamilienhausgrundstücke verläuft in diesen Gemeinden parallel zur allgemeinen Entwicklung des von der Flugroutendiskussion nicht betroffenen Teils des Berliner Umlandes.

Grafik 7-1 Preisentwicklung bebaute Einfamilienhausgrundstücke



S-Bahn-Gemeinden sind Eichwalde, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen

7.1.2 Verkehrsflächen

Eine wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung wirtschaftlicher Potentiale ist der Ausbau des Straßen- und Bahnnetzes. Insbesondere gehört dazu die voranschreitende verkehrliche Erschließung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Flughafen Berlin Brandenburg BER. Im September 2011 wurde die Sanierung der Bahnstrecke Königs Wusterhausen - Cottbus abgeschlossen und wieder für den Bahnverkehr freigegeben. Verschiedene andere Projekte mit überregionaler Ausstrahlung wurden bereits in den Vorjahren realisiert. So zum Beispiel der Neubau der Autobahn A 113 und die Anbindung der Gemeinde Bestensee an die Autobahn A 13 Berlin - Dresden über die Bundesstraße B 246. Für den Tourismus der Region sowie die hier lebende Bevölkerung ist der forcierte Ausbau des Radwegenetzes, wie beispielsweise der Dahme Rad- und Wanderweg, in weiten Teilen des Landkreises von hoher Bedeutung.

Alle Verkäufe von Flächen, die weitestgehend mit dem Erhalt bzw. Ausbau des kommunalen, regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes im Zusammenhang stehen, werden hier analysiert. Für das Jahr 2013 wurden 171 Kauffälle erfasst. Es wurden keine Kauffälle auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFIBerG) registriert. 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 Verkehrswe-

ges 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 nachfolgende Tabelle weist Straßenbauflächen im Neuerwerb auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2011 bis 2013 aus. Vom Bauland abweichende Entwicklungszustände können in Kombination mit den in 5.5 „Bauerwartungsland und Rohbauland“ angegebenen Daten aus der Tabelle 5-17 beurteilt werden.

Tabelle 7-1 Straßenbau* - Neuerwerb Baulandflächen 2011 - 2013

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Preis % vom BRW Durchschnitt
Landkreis gesamt	34	5 - 2.400	1,00 - 160,00 Ø 44,75	93
davon Berliner Umland	21	5 - 2.400	20,00 - 160,00 Ø 61,74	94
davon Weiterer Metropolitanraum	13	6 - 1.100	1,00 - 47,00 Ø 16,08	92

* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen; Abkürzung: BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Tabelle 7-2 Autobahnausbau - Neuerwerb 2011 - 2013

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
Landkreis gesamt	32	10 - 48.000	0,15 - 3,43 Ø 0,86	land- und forstwirtschaftliche Flächen
davon Berliner Umland	7	10 - 10.000	0,93 - 3,43 Ø 1,42	land- und forstwirtschaftliche Flächen
davon Weiterer Metropolitanraum	25	10 - 48.000	0,15 - 1,00 Ø 0,70	land- und forstwirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-3 Überörtlicher Radwegebau 2011 - 2013

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
Landkreis gesamt	36	30 - 17.000	0,12 - 3,52 Ø 0,46	land- und forstwirtschaftliche Flächen
davon Berliner Umland	11	250 - 1.300	0,30 - 3,52 Ø 0,94	land- und forstwirtschaftliche Flächen
davon Weiterer Metropolitanraum	25	30 - 17.000	0,12 - 0,42 Ø 0,25	land- und forstwirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-4 Straßen* - Rückständiger Grunderwerb 2013

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
Landkreis gesamt	114	30 - 3.1000	0,12 - 10,00 Ø 1,09	Verkehrsfläche
davon Berliner Umland	84	10 - 3.100	0,12 - 2,06 Ø 1,15	Verkehrsfläche
davon Weiterer Metropolitanraum	30	30 - 1.800	0,26 - 10,00 Ø 0,91	Verkehrsfläche

* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen

7.1.3 Privatwege

Zu den Privatwegen gehören insbesondere Zuwegungen zu Wohngrundstücken im Innen- und Außenbereich. Privatwege in Erholungsanlagen oder auch gewerblich betriebenen Standorten. In die Auswertung fließen keine Privatwege im Bereich der Land- und Forstwirtschaft ein, da eine Darstellung der Abhängigkeit zum Bodenrichtwert für Bauland hier zu keinem brauchbaren Ergebnis führt. In 2013 wurde ein Kauffall über eine private Wegefläche im Bereich der Land- und Forstwirtschaft mit 0,60 €/m² registriert.

Deutliche Preisunterschiede und eine geringe Anzahl an Verkäufen zeigen, dass der Grundstücksmarkt im Bereich der Privatwege durch Einzelverkäufe gekennzeichnet ist. Markttransparenz bedeutet in diesem Segment nicht statistische Masse sondern Orientierung an einem durch Individualität gekennzeichneten Marktgeschehen.

Tabelle 7-5

Private Wegeflächen

Jahr	Region	Kauffälle Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2011 - 2013	Berliner Umland	11	1,10 - 49,67	2 - 114	66
	Weiterer Metropolitanraum	17	0,30 - 58,82	2 - 118	39

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

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 2013 wurden 17 Kauffälle registriert. Es handelt sich um Flächen, welche dem Natur- und Landschaftsschutz gewidmet sind. Dazu gehören in diesem Jahr überwiegend Flächen für verschiedene Moor-Projekte in den Gemeinden Mittenwalde und Heideblick sowie Flächen für das Gewässerrandstreifenprojekt im Spreewald. Der Flächenumsatz der Jahre 2011 bis 2013 lag bei insgesamt 288 ha.

Tabelle 7-6

Naturschutz und Ökologie

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2011 - 2013	40	0,2 - 104	0,15 - 0,79 Ø 0,33	Land- und Forstwirtschaft

Weiterhin wurden in diesem Zeitraum 38 Kauffälle mit einer Fläche von rund 146 ha erfasst, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen waren. Sieben Kauffälle mit einer Fläche von rund 11 ha entfielen dabei auf das Berichtsjahr.

Tabelle 7-7

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2011 - 2013	38	0,02 - 76,7	0,18 - 9,50 Ø 2,18	Acker, Grünland, Wald, Bauland

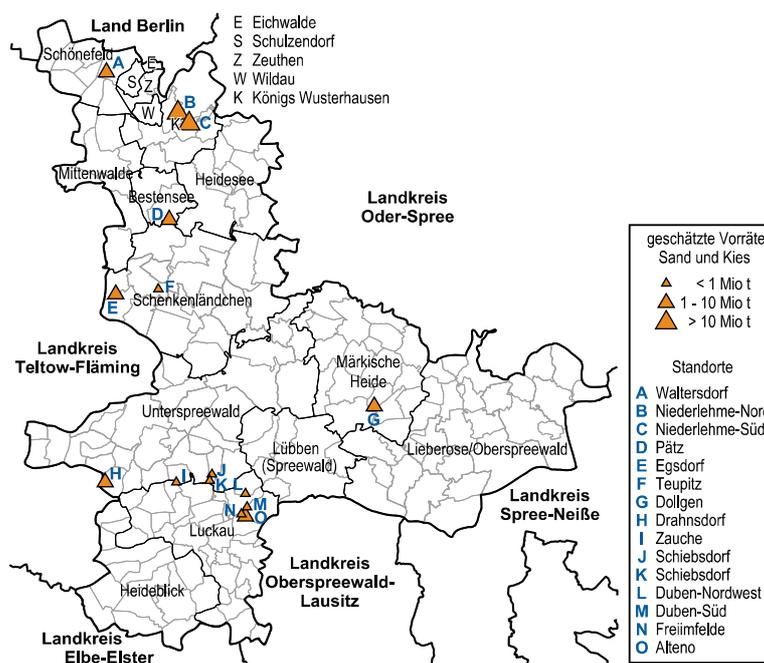
Die Preisgestaltung wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden, liegen in einem durchschnittlichen Kaufpreisniveau von ca. 1,43 €/m².

7.3 Abbauland

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

Grafik 7-2

Sand- und Kiesabbau¹⁴



Im Jahr 2013 wurde ein auswertbarer Kauffall von Abbauland erfasst, der einen Kaufpreis von 0,30 €/m² erzielte.

Tabelle 7-8

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2009 - 2013	4	0,03 - 29,66	0,14 - 0,65 Ø 0,35	Brachland, Grünland, Wald

7.4 Sportflächen

Diese Flächen enthalten sowohl privat als auch öffentlich genutzte Sportflächen. Auf das Jahr 2013 entfielen drei Kauffälle. In diesen Fällen handelt es sich um Flächen für Golf-, Reit- und Sportplätze.

Tabelle 7-9

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Preis % zum BRW Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2011 - 2013	7	0,06 - 3,9	0,45 - 76,00 Ø 18,92	2 - 114 Ø 36	Grünland, Sportplatz

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

¹⁴ Amtes für Kreisentwicklung und Denkmalschutz, Beiträge zur Kreisentwicklung, Heft 7, Rohstoffe im Landkreis Dahme-Spreewald, Stand: 12/2008

7.5 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 7-10 Private Grün- und Gartenflächen

Jahr	Region	Kauffälle Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2011	Berliner Umland	8	5,00 - 27,17	7 - 49	20
	Weiterer Metropolitanraum	40	0,31 - 17,00	3 - 68	25
2012	Berliner Umland	8	5,00 - 37,88	6 - 47	18
	Weiterer Metropolitanraum	34	0,50 - 23,89	5 - 70	25
2013	Berliner Umland	13	1,35 - 63,77	2 - 91	27
	Weiterer Metropolitanraum	30	0,30 - 39,89	4 - 100	27

BRW = Bodenrichtwert für Bauland (für Wohn- und gemischte Bauflächen)

7.6 Öffentliche Grünflächen

Drei Kauffälle von Flächen für öffentliche Grünanlagen (z. B. Parkflächen, Friedhofsgrünflächen) wurden für den Zeitraum 2011 bis 2013 ausgewertet, davon ein Kauffall im Jahr 2013.

Tabelle 7-11

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Preis % zum BRW Spanne, Durchschnitt
2011 - 2013	3	0,07 - 0,94	1,15 - 8,80 Ø 5,42	2 - 16 Ø 10

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

7.7 Wasserflächen

Tabelle 7-12

Gräben

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2011 - 2013	28	0,01 - 1,47	0,01 - 1,00 Ø 0,24

Im Berichtsjahr wurden vier Verkäufe von Wasserflächen registriert.

Tabelle 7-13

Teiche und Seen

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2011 - 2013	6	0,02 - 18,5	0,11 - 2,49 Ø 0,64

Zwei Kauffälle entfielen auf das Berichtsjahr.

7.8 Lagerplätze

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

Es werden Flächen im Außenbereich (ohne Aufbauten) betrachtet, die als Lager genutzt werden oder genutzt werden sollen. Im Berichtsjahr wurden zwei Käufe von Lagerflächen registriert.

Tabelle 7-14

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2009 - 2013	6	0,04 - 0,70	2,42 - 15,94 Ø 6,86

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Grundstücke mit Gebäuden unterschiedlichster Nutzungsart finden Eingang in die nachfolgenden Auswertungen. 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 andere Gebäudearten sehr umfassend.

Tabelle 8-1 Bebaute Grundstücke Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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 ↑
2011	873 ↓	275,8 ↓	100,4 ↓
2012	938 ↗	298,0 ↗	145,0 ↑
2013	983 ↗	385,2 ↑	167,7 ↑

Tabelle 8-2 Umsatz Verteilung 2013

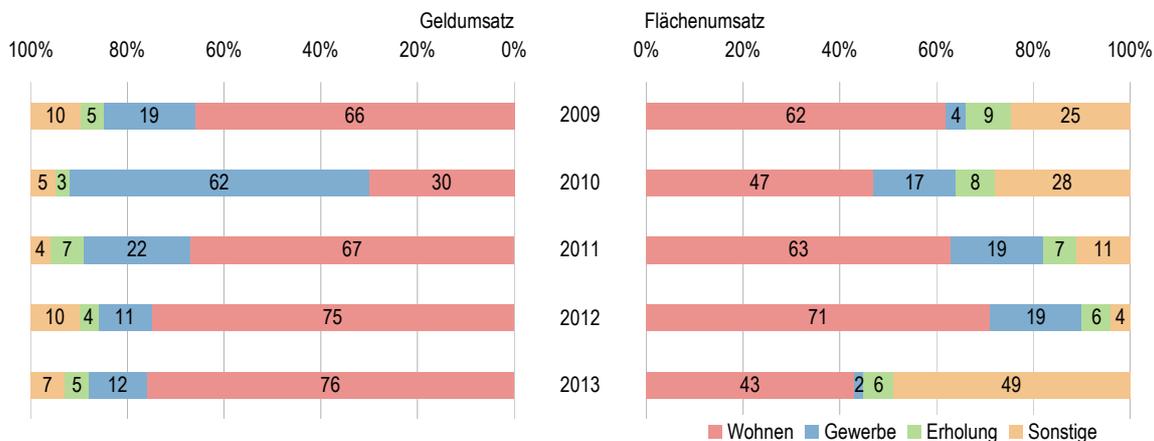
Region	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	489	63,4	125,4
	50 %	17 %	75 %
Weiterer Metropolitanraum	494	321,8	42,4
	50 %	83 %	25 %

Von den insgesamt 983 registrierten Verträgen wurden 120 Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 36,2 ha und einen Geldumsatz von 17,8 Millionen €.

Wohnflächenangaben in diesem Bericht beruhen auf Angaben in den Kaufverträgen, überschlägigen Berechnungen der Geschäftsstelle, sowie Angaben der Vertragsbeteiligten.

Die Nutzung der Grundstücke verteilt sich wie folgt:

Grafik 8-1 Bebaute Grundstücke



8.1.1 Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Wegen der Vielfalt der Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz ist dieser am Einzelobjekt sachverständig zu überprüfen. 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 Merkmale von den Käufern erhoben, teilweise wurden Annahmen getroffen.

Im Land Brandenburg wurde von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Arbeitskreis Liegenschaftszinssätze gegründet. In dem Arbeitskreis wurden Rahmenbedingungen zur einheitlichen Liegenschaftszinssatzermittlung (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 2011 bis 2013 herangezogen. Die Ergebnisse werden im Marktbericht 2013 des Oberen Gutachterausschusses Brandenburg veröffentlicht.

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

Tabelle 8-3 Übersicht: Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart (siehe Kapitel)	Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland %	Oberer Gutachterausschuss Brandenburg Berliner Umland %	
		mit Potsdam	ohne Potsdam
Einfamilienhäuser (8.2.4)	4,8	3,7	-
Mehrfamilienhäuser (8.6.2)	6,2	4,1	5,1
Wohn- und Geschäftshäuser (8.7.2)	6,3	4,6	5,6
Reine Geschäftshäuser (8.7.3)	6,3	5,9	6,7

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

Ertragsfaktor = Kaufpreis/Jahresrein- oder -rohertrag

Tabelle 8-4 Übersicht: Roh- und Reinertragsfaktoren

Gebäudeart (siehe Kapitel)	Rohertragsfaktor Durchschnitt	Reinertragsfaktor Durchschnitt
Einfamilienhäuser (8.2.4)	18,0	20,6
Mehrfamilienhäuser (8.6.2)	12,4	15,6
Wohn- und Geschäftshäuser (8.7.2)	12,4	15,1
Reine Geschäftshäuser (8.7.3)	12,4	15,3

Aufgrund der teilweise 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 Ertragsersparung zu würdigen.

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

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 und der Stadt Königs Wusterhausen erzielt.

Die durchschnittliche Wohneigentumsquote in Deutschland beträgt 45,7 %. Mit einer Wohneigentumsquote von 46,2 % liegt das Land Brandenburg gemessen am Bundesdurchschnitt im Mittelfeld. Der Umsatz von Wohneigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern gehört im Landkreis Dahme-Spreewald zu den umsatzstarken Bereichen des Immobilienmarktes.

Tabelle 8-5 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2009	459 ↗	139,0	54,5 ↗
2010	490 ↗	112,2	54,8 ⇔
2011	484 ⇔	166,9	56,5 ↗
2012	469 ↘	138,3	62,5 ↑
2013	516 ↑	122,3	66,7 ↗

Der Teilmarkt verzeichnet in 2013 einen Umsatzzuwachs von 10 % bezogen auf die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge. Bei einem fallenden Flächenumsatz von 12 % legt der Geldumsatz um 7 % zu.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisverhältnisse bei Ein- und Zweifamilienhäusern in ausgewählten Regionen des Landkreises Dahme-Spreewald. Die Auswertung umfasst 282 Kauffälle ohne besondere Verhältnisse (Spalte: „Kauffälle 2013 insgesamt“) und schließt Grundstücke mit einer Größe bis 2.500 m² ein. Davon konnten 208 Kauffälle anhand der Information zum tatsächlichen Baujahr (bis 1948, 1949 bis 1989, 1990 bis 2009, ab 2010) in Baualtersklassen eingruppiert werden.

Tabelle 8-6 Kaufpreise nach Baualtersklassen und ausgewählten Regionen

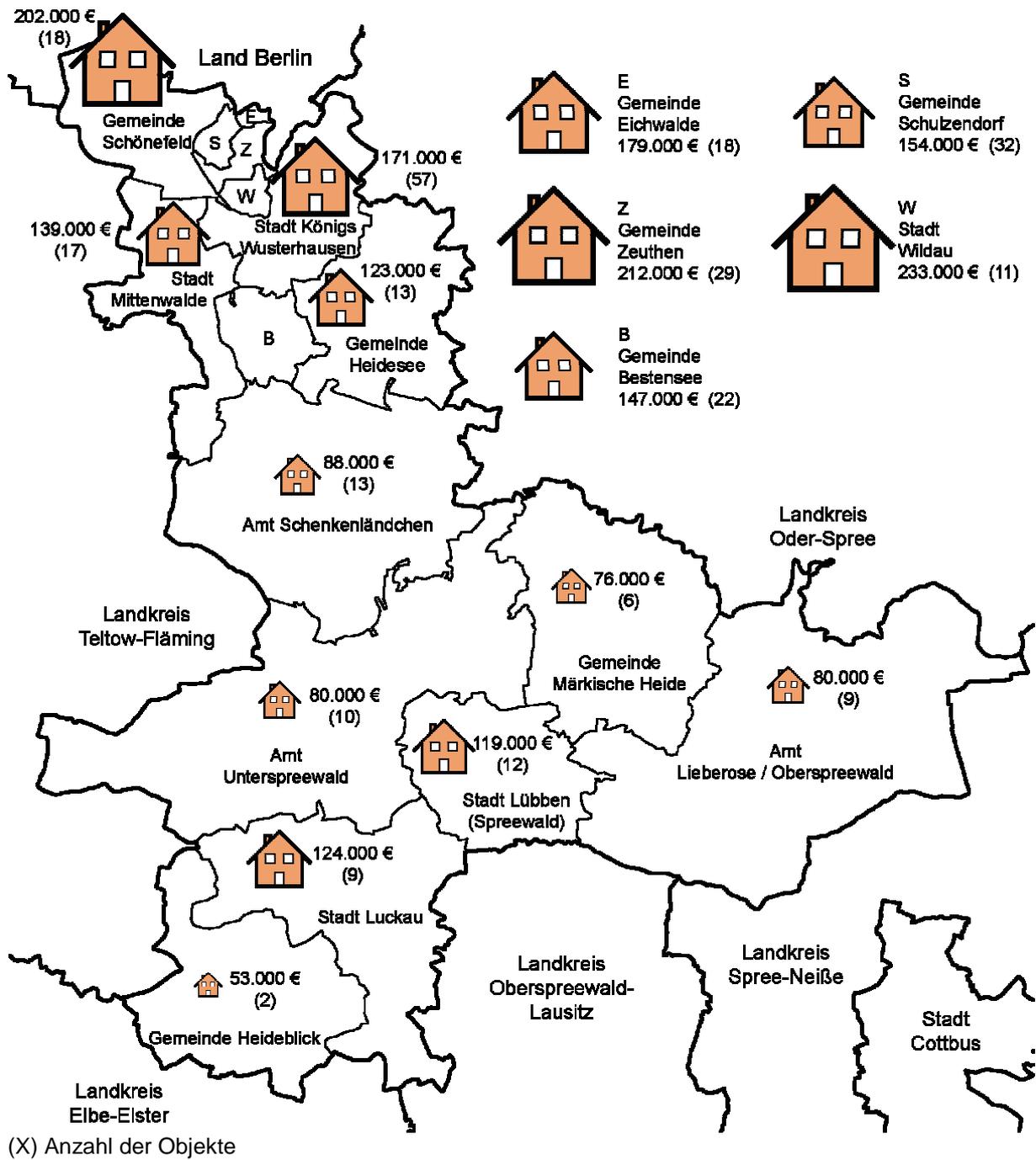
	Kauffälle 2013 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr 1990 - 2009	Baujahr ab 2010
Berliner Umland					
Kaufpreis Durchschnitt €	178.000	150.000	172.000	222.000	239.000
Kaufpreis Spanne T €	21 - 595	21 - 280	84 - 340	85 - 595	197 - 278
Grundstücksfläche m ²	850	900	900	750	600
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m ²	1.537	1.317	1.694	1.768	2.287
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m ²	417 - 2.765	417 - 2.527	1.033 - 2.605	905 - 2.765	2.040 - 2.752
Wohnfläche Durchschnitt m ²	121	121	108	130	111
Anzahl	186	71	21	53	6

	Kauffälle 2013 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr 1990 - 2009	Baujahr ab 2010
Weiterer Metropolitanraum					
Kaufpreis Durchschnitt €	110.000	77.000	86.000	174.000	-
Kaufpreis Spanne T €	8 - 335	8 - 140	41 - 150	50 - 280	-
Grundstücksfläche m ²	950	700	1.200	800	-
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m ²	992	702	814	1.296	-
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m ²	235 - 1878	237 - 1.372	391 - 1.250	714 - 1.877	-
Wohnfläche Durchschnitt m ²	117	108	108	126	-
Anzahl	96	17	13	27	-
Gemeinde Eichwalde					
Kaufpreis Durchschnitt €	179.000	163.000	280.000	258.000	-
Kaufpreis Spanne T €	100 - 315	100 - 250	-	178 - 315	-
Grundstücksfläche m ²	850	950	1.100	500	-
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m ²	1.410	1.276	2.483	1.677	-
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m ²	714 - 2.483	714 - 2.083	-	1.589 - 1.733	-
Wohnfläche Durchschnitt m ²	138	138	120	142	-
Anzahl	18	14	1	3	-
Gemarkung Großziethen					
Kaufpreis Durchschnitt €	196.000	143.000	135.000	242.000	278.000
Kaufpreis Spanne T €	86 - 278	86 - 214	-	220 - 255	-
Grundstücksfläche m ²	750	800	500	800	750
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m ²	1.698	1.388	1.144	1.841	2.356
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m ²	890 - 2.752	890 - 2.247	-	1.437 - 2.125	-
Wohnfläche Durchschnitt m ²	118	108	118	134	118
Anzahl	8	3	1	3	1

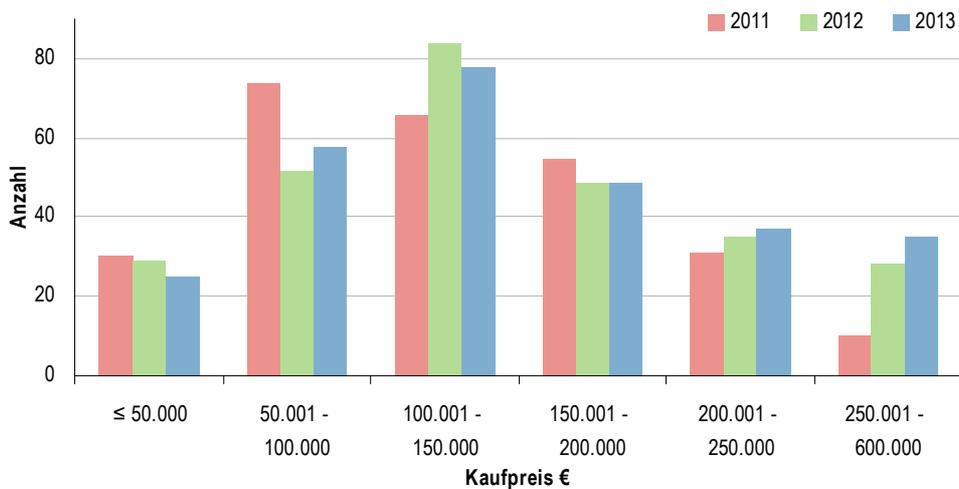
	Kauffälle 2013 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr 1990 - 2009	Baujahr ab 2010
Stadt Königs Wusterhausen					
Kaufpreis Durchschnitt €	171.000	129.000	161.000	205.000	-
Kaufpreis Spanne T €	30 - 380	75 - 175	120 - 250	85 - 310	-
Grundstücksfläche m ²	850	900	850	700	-
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m ²	1.558	1.135	1.824	1.678	-
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m ²	417 - 2.300	417 - 1.833	1.318 - 2.033	905 - 2.300	-
Wohnfläche Durchschnitt m ²	112	120	91	126	-
Anzahl	57	10	7	19	-
Stadt Lübben					
Kaufpreis Durchschnitt €	119.000	82.000	105.000	145.000	-
Kaufpreis Spanne T €	25 - 165	25 - 140	65 - 150	130 - 165	-
Grundstücksfläche m ²	900	800	900	550	-
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m ²	1.031	942	875	1.321	-
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m ²	312 - 1.438	312 - 1.373	500 - 1.250	1.204 - 1.438	-
Wohnfläche Durchschnitt m ²	101	84	120	106	-
Anzahl	12	3	2	4	-
Stadt Luckau					
Kaufpreis Durchschnitt €	124.000	71.000	130.000	197.000	-
Kaufpreis Spanne T €	60 - 245	62 - 80	-	150 - 245	-
Grundstücksfläche m ²	1.000	1.150	1.900	1.100	-
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m ²	808	559	928	1.045	-
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m ²	533 - 1.376	533 - 585	-	714 - 1.376	-
Wohnfläche Durchschnitt m ²	153	128	140	194	-
Anzahl	9	2	1	2	-

	Kauffälle 2013 insgesamt	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr 1990 - 2009	Baujahr ab 2010
Gemeinde Schulzendorf					
Kaufpreis Durchschnitt €	154.000	145.000	-	246.000	-
Kaufpreis Spanne T €	59 - 280	59 - 280	-	228 - 269	-
Grundstücksfläche m ²	900	950	-	850	-
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m ²	1.281	1.214	-	1.737	-
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m ²	500 - 2.527	500 - 2.527	-	1.443 - 1.921	-
Wohnfläche Durchschnitt m ²	122	121	-	143	-
Anzahl	32	29	-	3	-
Stadt Wildau					
Kaufpreis Durchschnitt €	233.000	100.000	102.000	312.000	-
Kaufpreis Spanne T €	80 - 595	-	83 - 120	136 - 380	-
Grundstücksfläche m ²	850	700	800	950	-
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m ²	1.507	676	1.252	1.843	-
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m ²	676 - 2.438	-	1.122 - 1383	1.128 - 2.438	-
Wohnfläche Durchschnitt m ²	113	148	84	119	-
Anzahl	11	1	2	4	-
Gemeinde Zeuthen					
Kaufpreis Durchschnitt €	212.000	168.000	232.000	239.000	244.000
Kaufpreis Spanne T €	70 - 425	70 - 268	155 - 340	105 - 425	233 - 254
Grundstücksfläche m ²	850	850	950	800	700
Kaufpreis/Wohnfläche Durchschnitt €/m ²	1.783	1.682	1.537	1.928	2.132
Kaufpreis/Wohnfläche Spanne €/m ²	700 - 2.764	700 - 2.428	1.033 - 1.478	1.014 - 2.764	2.040 - 2.288
Wohnfläche Durchschnitt m ²	125	103	167	139	115
Anzahl	29	12	4	9	3

Grafik 8-2 Durchschnittlicher Kaufpreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Grundstück



Grafik 8-3 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Preisklassen



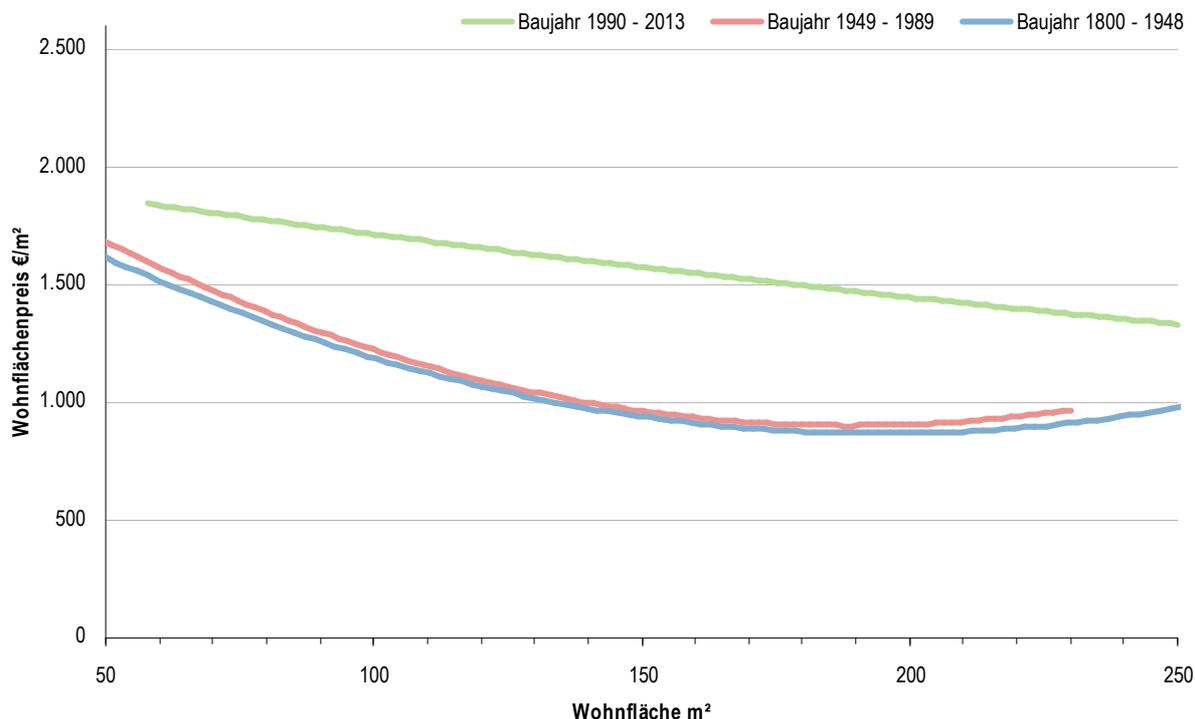
In Auswertung der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ergeben sich die Wohnflächenpreise gemäß nachfolgender Aufstellung.

Tabelle 8-7 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Region	Anzahl	Wohnfläche m ² Durchschnitt	Preis €/m ² WF Spanne	Preis €/m ² WF Durchschnitt
2011	Berliner Umland	122	125	440 - 3.570	1.340 ⇔
	Weiterer Metropolitanraum	53	120	180 - 2.100	910 ⇔
2012	Berliner Umland	137	125	530 - 3.200	1.500 ↑
	Weiterer Metropolitanraum	58	115	210 - 2.500	950 ↗
2013	Berliner Umland	124	121	400 - 2.800	1.500 ⇔
	Weiterer Metropolitanraum	40	117	240 - 1.900	1.000 ↗

WF = Wohnfläche

Grafik 8-4 Wohnflächenpreise im Landkreis Dahme-Spreewald in Abhängigkeit vom Baujahr und der Wohnfläche



8.2.2 Preisentwicklung

Der Grundstücksmarkt der freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser zeigt für den Auswertzeitraum 2013 eine stabile bis leicht steigende Preisentwicklung bei einem Umsatzzuwachs, hinsichtlich der Anzahl der gehandelten Objekte von 10%.

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 rechnerischen Grundstückssachwerten (Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen) und geeigneten Kaufpreisen (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV).

Mit der Sachwertrichtlinie vom 18. Oktober 2012 wurde die Methodik zur Ermittlung der Sachwerte bundesweit neu geregelt. Die Anwendung des darin vorgegebenen Modells unter Verwendung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 hat der Gutachterausschuss bis zum Vorliegen einer landeseinheitlichen Richtlinie für Brandenburg ausgesetzt. Es wird daher in diesem Grundstücksmarktbericht letztmals auf das bis dahin genutzte Modell zur Ermittlung der Sachwerte abgestellt. Die Richtlinie für Brandenburg liegt seit kurzem vor, eine rückwirkende Anwendung auf das Berichtsjahr ist nur probeweise realisiert.

Im Ergebnis aktueller empirischer Untersuchungen zu den Relationen zwischen rechneri-

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

Nach aktuellen Erhebungen treten bei der Bemessung der Marktanpassungen der Grundstückssachwerte an den Kaufpreis (Verkehrswert) 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 2012 und 2013 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)
Königs Wusterhausen (Ortsteile), Mittenwalde,
Schulzendorf, Schönefeld (Ortsteile)
- weiterer Metropolenraum (wM BHS) Bestensee, Heidesee, Schenkenländchen
- weiterer Metropolenraum (wM LN) Bersteland, Krausnick/Groß Wasserburg, Lieberose/Oberspreewald, Lübben, Märkische Heide,
Rietzneuendorf/Staakow, Schlepzig, Schönwald,
Unterspreewald
- weiterer Metropolenraum (wM LC) Drahnisdorf, Golßen, Heideblick, Kasel-Golz, Lu-
ckau, Steinreich

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)*	bis 1945; 1945 bis 1989; ab 1990
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	größer 20 Jahre

* unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen

Der dem Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Dahme-Spreewald zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren zugrunde gelegte Index für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wird seit August 2013 nicht mehr veröffentlicht. Es findet daher der Index für Wohngebäude insgesamt Anwendung.

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

Im weiteren Metropolenraum umfassen Einfamilienhausgrundstücke auch Bebauungen älterer Baujahre, die nicht heutigen Einfamilienhausvorstellungen entsprechen, sondern die dörfliche Bebauungsstruktur früherer Jahre mit landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung wiedergeben.

Tabelle 8-10 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

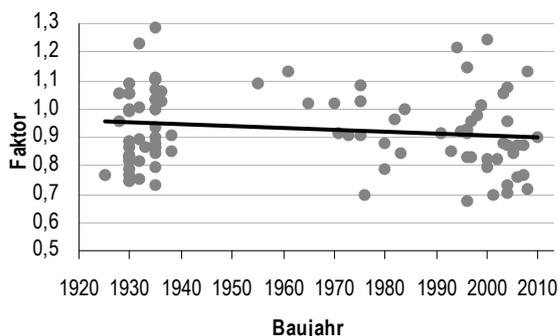
Region	Tatsächliches Baujahr	Anzahl	Marktanpassungsfaktor	% zum Sachwert Spanne
BU S	bis 1944	44	0,92	73 - 128
	1945 - 1989	15	0,95	70 - 113
	ab 1990	34	0,89	68 - 125
BU oS	bis 1944	53	0,94	64 - 130
	1945 - 1989	20	0,87	70 - 112
	ab 1990	57	0,86	61 - 119
wM BHS	bis 1944	4	-	-
	1945 - 1989	4	-	-
	ab 1990	8	0,80	56 - 105
wM LN	bis 1944	22	0,79	54 - 110
	1945 - 1989	32	0,76	51 - 106
	ab 1990	15	0,76	55 - 98
wM LC	bis 1944	25	0,78	58 - 113
	1945 - 1989	14	0,74	50 - 94
	ab 1990	7	0,73	65 - 89

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

Abhängigkeit der Marktanpassungsfaktoren vom Baujahr

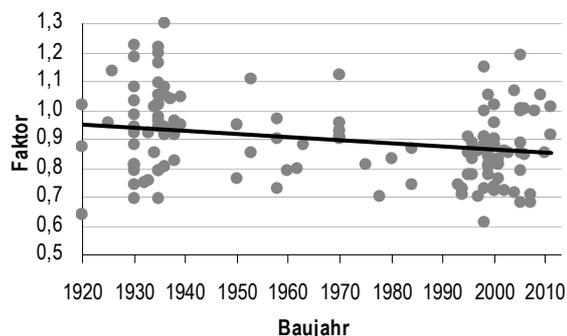
Grafik 8-5

BU S



Grafik 8-6

BU oS

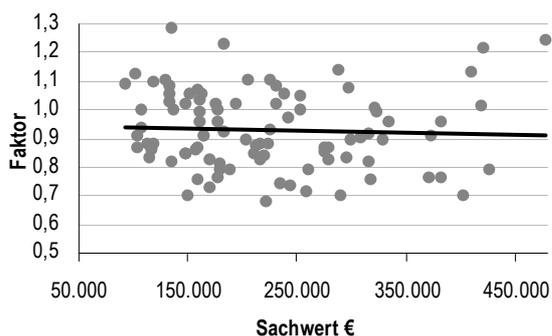


Abhängigkeit der Marktanpassungsfaktoren vom Sachwert

Die folgenden Auswertungen weisen keine eindeutige Abhängigkeit der Marktanpassungsfaktoren von den jeweiligen Sachwerten nach.

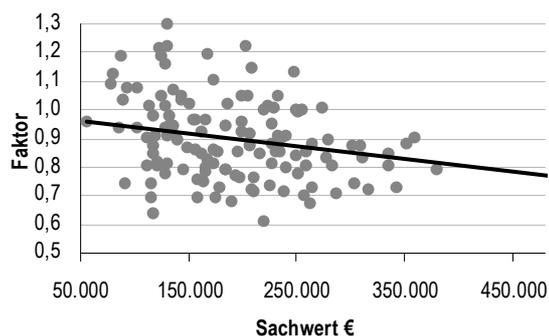
Grafik 8-7

BU S



Grafik 8-8

BU oS



Nachdem im März diesen Jahres die Sachwertrichtlinie Brandenburg (RL SW-BB) vorlag, wurden rückwirkend zunächst probeweise und regional beschränkt Auswertungen vorgenommen. Dabei wurden auf Grundlage des darin vorgegebenen Modells unter Verwendung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Marktanpassungsfaktoren im Bereich der S-Bahn-Gemeinden nur für Baujahre ab 1990 ermittelt.

Tabelle 8-11 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

Region	Baujahr	Anzahl	Marktanpassungs-faktor	Spanne % zum Sachwert
BU S	ab 1990	15	0,96	71 - 129

8.2.4 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor

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

Tabelle 8-12

Modell

Gesamtnutzungsdauer (Einfamilienhäuser)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Einfamilienhäuser)	> 20 Jahre
Verwaltungskosten (je Wohnung)	Entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) ¹⁵
Instandhaltungskosten	Entsprechend § 28 der II. BV
Mietausfallwagnis (Wohnen)	2 %
Alterswertminderung	Linear

42 Verkaufsfälle waren für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Zeitraum von 2009 bis 2013 auswertbar.

Tabelle 8-13

Liegenschaftszinssatz Merkmale

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	6,00 - 9,00	8,40
Restnutzungsdauer Jahre	63 - 80	71
Wohnfläche m ²	80 - 150	118

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze liegen für Einfamilienhäuser zwischen 3,2 und 7,4 %. Das Mittel liegt bei 4,8 %. Die ermittelten Werte stammen ausnahmslos aus dem Berliner Umland. Die Baujahre der Bewertungsobjekte lagen zwischen 1995 und 2012.

Der Obere Gutachterausschuss des Landes Brandenburg konnte für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von Einfamilienhäusern im Berliner Umland mit der Stadt Potsdam 306 Kauffälle für die Jahre 2011 bis 2013 auswerten. Der mittlere Liegenschaftszinssatz wurde mit 3,7 % ermittelt.

Tabelle 8-14

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland	42	4,8 %
Oberer Gutachterausschuss Brandenburg Berliner Umland mit Potsdam	306	3,7 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen der vorhandenen Verkaufsfälle können nach-

¹⁵ 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).

folgende Roh- und Reinertragsfaktoren für Einfamilienhäuser abgeleitet werden.

Tabelle 8-15 Roh- und Reinertragsfaktoren Einfamilienhäuser

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren	42	11,9 - 23,7	18,0
Reinertragsfaktoren	42	13,5 - 28,3	20,6

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Wesentlichen werden hier Objekte in erschlossenen Wohnparks mit einem Baujahr nach 1990 umgesetzt. Wohnparkstandorte konzentrieren sich im Berliner Umland und sind nur vereinzelt im weiteren Metropolenraum zu finden. Preisbestimmende Faktoren bilden das Baujahr, die Objektausstattung und die Lage des Reihen- bzw. Doppelhauses.

Tabelle 8-16 Reihenhäuser, Doppelhaushälften Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2011	82 ↓	18,3 ↑	19,7 ↑
2012	110 ↑	7,2 ↓	12,3 ↓
2013	101 ↘	6,3 ↓	15,3 ↑

Tabelle 8-17 Umsatz Verteilung nach Regionen 2013

Region	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	85	4,2	14,0
	84 %	67 %	91 %
Weiterer Metropolenraum	16	2,1	1,3
	16 %	33 %	9 %

8.3.1 Preisniveau

Preise im oberen Preissegment um 200.000 bis 300.000 € werden an der Stadtgrenze zu Berlin und in den S-Bahn-Gemeinden erreicht. Einen geringeren Kaufpreis, durchschnittlich 120.000 bis 180.000 €, 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 8-18

Gemarkung Deutsch Wusterhausen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2011	9 ↑	217 ↘	105 - 175	137.000 ↓
2012	6 ↓	289 ↑	109 - 205	165.000 ↑
2013	3 ↓	271 ↘	145 - 245	188.000 ↑

Tabelle 8-19

Gemarkung Großziethen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2011	12 ↓	256 ↘	147 - 274	194.500 ↘
2012	10 ↓	290 ↑	105 - 217	180.000 ↘
2013	10 ⇔	300 ↗	134 - 287	217.000 ↑

Tabelle 8-20

Gemarkung Ragow

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2011	6 ↓	242 ↗	115 - 150	128.000 ↑
2012	10 ↑	255 ↗	115 - 158	131.000 ⇔
2013	8 ↓	221 ↓	100 - 154	125.000 ↘

Tabelle 8-21

Gemarkung Zeesen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2011	1 ⇔	200 ↓	-	96.000 ↓
2012	2 ↑	299 ↑	118 - 178	148.000 ↑
2013	5 ↑	282 ↘	124 - 220	159.000 ↗

Tabelle 8-22

Gemarkung Zeuthen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2011	2 ↓	383 ↓	155 - 170	162.000 ↓
2012	4 ↑	342 ↓	180 - 235	204.000 ↑
2013	3 ↓	386 ↑	200 - 300	258.000 ↑

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

Tabelle 8-23 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Region*	Wohnfläche m ² Durchschnitt	Preis €/m ² WF Spanne	Preis €/m ² WF Durchschnitt
2011	Berliner Umland	118	845 - 2.884	1.313 ↘
	Weiterer Metropolitanraum	117	714 - 1.583	1.135 ↗
2012	Berliner Umland	123	785 - 2.280	1.408 ↗
	Weiterer Metropolitanraum	116	583 - 1.178	990 ↓
2013	Berliner Umland	120	965 - 2.842	1.566 ↑
	Weiterer Metropolitanraum	138	650 - 875	806 ↓

WF = Wohnfläche

8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Die Marktanpassungsfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2012 und 2013 ermittelt. Modellangaben siehe 8.2.3. Im Weiteren Metropolitanraum ist die Datenlage für eine explizite Auswertung unzureichend.

Tabelle 8-24 Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften

Region	Baujahr	Anzahl	Marktanpassungs- faktor	% zum Sachwert Spanne
BU S	bis 1944	1	-	-
	1945 - 1989	-	-	-
	ab 1990	10	0,85	60 - 103
BU oS	bis 1944	3	-	-
	1945 - 1989	2	-	-
	ab 1990	32	0,86	63 - 112
wM BHS	bis 2013	-	-	-
wM LN	bis 2013	5	0,71	46 - 93
wM LC	bis 2013	4	-	-

Tabelle 8-25 Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Reihenhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Marktanpassungs- faktor	% zum Sachwert Spanne
BU S	ab 1990	1	-	-
BU oS	bis 1944	-	-	-
	1945-1989	-	-	-
	ab 1990	22	0,78	62 - 95
wM BHS	ab 1990	3	-	-

Region	Baujahr	Anzahl	Marktanpassungs-faktor	% zum Sachwert Spanne
wM LN	bis 2013	-	-	-
wM LC	bis 2013	2	-	-

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

Auswertung nach Sachwertrichtlinie Brandenburg (RL SW-BB) auf Grundlage des darin vorgegebenen Modells unter Verwendung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010. Marktanpassungsfaktoren im Bereich der S-Bahn-Gemeinden nur für Baujahre ab 1990.

Tabelle 8-23 Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften

Region	Baujahr	Anzahl	Marktanpassungs-faktor	% zum Sachwert Spanne
BU S	ab 1990	1	-	-

Tabelle 8-24 Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Reihenhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Marktanpassungs-faktor	% zum Sachwert Spanne
BU S	ab 1990	5	1,03	77 - 131

8.4 Wohnungseigentum

Bei Wohnungseigentum handelt es sich um Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an Grundstück und Gebäude. Die Nachfrage hinsichtlich der Anzahl der abgeschlossenen Verträge bleibt konstant zum Vorjahr. Einen deutlichen Zuwachs verzeichnet der Geldumsatz mit einem Plus von 207 % (24 Millionen €).

Im Auswertzeitraum wurden umfangreiche Verkäufe in Großziethen, Zeuthen und Eichwalde getätigt. Preise deutlich über dem Durchschnitt zahlen Erwerber für neu geschaffene Eigentumswohnungen in historischen, zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden in Königs Wusterhausen.

Tabelle 8-26 Wohnungseigentum Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio €
2009	87 ↑	16,8 ↑
2010	106 ↑	13,0 ↓
2011	141 ↑	46,1 ↑
2012	124 ↓	11,6 ↓
2013	126 ⇔	35,6 ↑

Tabelle 8-27

Umsatz Verteilung nach Regionen 2013

Region	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	119	35,1
	94 %	99 %
Weiterer Metropolenraum	7	0,5
	6 %	1 %

Die Umsatzzahlen beinhalten alle in der Kaufpreissammlung erfassten Erwerbsvorgänge, welche im Zusammenhang mit Wohnungseigentum stehen. In den nachfolgenden vertiefenden Auswertungen werden nur Kaufverträge über selbständiges Wohnungseigentum betrachtet. Verträge über zusammengesetzte Objekte, welche mitunter eine Vielzahl von Wohnungen bis hin zu Paketverkäufen im Rahmen von Großinvestitionen umfassen, sind nicht für detaillierte Auswertungen geeignet.

8.4.1 Preisniveau

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.

Tabelle 8-28 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr* nach 1990

Jahr	Region	Anzahl	Wohnfläche m ² Durchschnitt	Preis €/m ² WF Spanne	Preis €/m ² WF Durchschnitt
2013	Berliner Umland	94	73	556 - 3.803	2.024
	Weiterer Metropolenraum	6	47	333 - 777	531

WF = Wohnfläche, *Jahr der Vollsanierung

8.4.2 Preisentwicklung

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

Tabelle 8-29

Neu errichtetes Wohnungseigentum nach 1990

Gemarkung	Vertragsabschluss (Jahr)	Anzahl	Wohnfläche m ² Spanne	Preis €/m ² WF Spanne
Eichwalde	2011	2	64 - 76	1.406 - 1.526
	2012	3	50 - 59	824 - 1.200
	2013	11	48 - 128	798 - 1.644
Großziethen	2011	5	100	2.326 - 2.663*
	2012	10	65 - 117	448 - 2.781*
	2013	27	59 - 120	556 - 2.881*

Gemarkung	Vertragsabschluss (Jahr)	Anzahl	Wohnfläche m ² Spanne	Preis €/m ² WF Spanne
Königs Wusterhausen / Deutsch Wusterhausen	2011	16	45 - 106	765 - 2.182
	2012	6	48 - 107	1.250 - 1.593
	2013	27	43 - 88	600 - 3.803
Lübben	2012	1	88	1.193
Motzen	2011	3	44 - 104	1.298 - 1.523
	2012	1	145	1.203
	2013	2	60 - 145	793 - 833
Schönefeld	2011	6	56 - 73	806 - 1.172
	2012	7	31 - 98	1.071 - 1.485
	2013	2	41 - 53	1.220 - 1.660
Wildau	2011	6	43 - 76	930 - 1.158
	2012	5	54 - 79	848 - 1.483
	2013	5	41 - 75	1.230 - 1.627
Zeuthen/ Miersdorf	2011	4	51 - 115	1.018 - 1.304
	2012	5	48 - 140	1.250 - 1.990
	2013	4	54 - 107	1.148 - 2.663

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 22 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten im Jahr 2013 Preisanteile für Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien ermittelt werden. Die registrierten Preisanteile bewegen sich zwischen 5.000 und 11.900 € je Stellplatz.

Tabelle 8-30

Saniertes Wohnungseigentum (Altbau)

Gemarkung	Vertragsabschluss (Jahr)	Anzahl	Wohnfläche m ² Spanne	Preis €/m ² WF Spanne
Eichwalde	2012	1	67	1.045
Königs Wusterhausen	2012	2	68 - 75	845 - 1.000
Lübben	2011	1	66	864*
	2012	1	106	660
	2013	1	66	777*
Zeuthen	2012	1	89	730

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 keine auswertbaren Verkaufsfälle vor.

8.6 Mehrfamilienhäuser

Tabelle 8-31

Mehrfamilienhäuser Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio €	
2009	15	↓	3,0	↓	9,2	↓
2010	45	↑	23,9	↑	26,0	↑
2011	30	↓	6,4	↓	7,9	↓
2012	43	↑	11,0	↑	22,6	↑
2013	44	⇒	9,8	↓	37,7	↑

Tabelle 8-32

Umsatz Verteilung nach Regionen 2013

Region	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	30	6,3	35,4
	68 %	64 %	94 %
Weiterer Metropolitanraum	14	3,5	2,3
	32 %	36 %	6 %

8.6.1 Preisniveau

Baujahresangaben konnten nicht für alle Kauffälle ermittelt werden.

Tabelle 8-33

Mehrfamilienhäuser nach Baualtersklassen 2013

	Verkäufe 2013	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr 1990 - 2009	Baujahr ab 2010
Berliner Umland					
Kaufpreis Durchschnitt €	1.151.000	512.000	158.000	3.294.000	-
Kaufpreis Spanne T €	50 - 14.750	36 - 1.600	107 - 208	145 - 14.750	-
Wohnungen Anzahl Durchschnitt	9	7	10	14	-
Wohnungen Anzahl Spanne	3 - 35	3 - 19	4 - 16	3 - 35	-
Grundstücksgröße Durchschnitt m ²	2.100	1.300	4.500	3.400	-
Kauffälle Anzahl	24	14	2	6	-

	Verkäufe 2013	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr 1990 - 2009	Baujahr ab 2010
weiterer Metropolitanraum					
Kaufpreis Durchschnitt €	196.000	40.000	500.000	338.000	-
Kaufpreis Spanne T €	34 - 500	34 - 46	-	325 - 350	-
Wohnungen Anzahl Durchschnitt Wohnungen Anzahl Spanne	5 3 - 12	3 3	12	4 4 - 5	-
Grundstücksgröße Durchschnitt m ²	2.700	1.800	2.200	1.200	-
Kauffälle Anzahl	11	2	1	2	-

Tabelle 8-34 Wohnflächenpreise nach Baualtersklassen 2009 bis 2013

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr 1990 - 2009	Baujahr ab 2010
Berliner Umland				
Kaufpreis Durchschnitt €/m ² Wohnfläche	831	546	1.065	-
Wohnungen Anzahl Durchschnitt Wohnungen Anzahl Spanne	5 2 - 19	6 4 - 9	21 3 - 102	-
Kauffälle Anzahl	33	5	18	-
weiterer Metropolitanraum				
Kaufpreis Durchschnitt €/m ² Wohnfläche	419	281	-	-
Wohnungen Anzahl Durchschnitt Wohnungen Anzahl Spanne	4 2 - 6	18 4 - 80	-	-
Kauffälle Anzahl	6	6	-	-

8.6.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor

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

Tabelle 8-35

Modell

Gesamtnutzungsdauer (Mehrfamilienhäuser)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Mehrfamilienhäuser)	> 20 Jahre
Verwaltungskosten (je Wohnung)	Entsprechend § 26 der II. BV ¹⁶
Instandhaltungskosten	Entsprechend § 28 der II. BV

¹⁶ 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)

Mietausfallwagnis (Wohnen)	2 %
Bewirtschaftungskosten Garage/Stellplatz	Entsprechend der II. Berechnungsverordnung
Alterswertminderung	Linear

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im Landkreis Dahme-Spreewald unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2009 bis 2013 23 Verkaufsfälle auswertbar.

Tabelle 8-36

Liegenschaftszinssätze Merkmale

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	4,90 - 9,10	6,80
Restnutzungsdauer Jahre	20 - 78	50
Wohnfläche m ²	-	74
Wohnungen pro Objekt Anzahl	4 - 102	16

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze liegen bei Mehrfamilienhäusern zwischen 2,9 und 9,7 %, das Mittel liegt bei 6,2 %. 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 2013 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-37

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland	22	6,2 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland mit Potsdam	112	4,1 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland ohne Potsdam	47	5,1 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen der o. g. 22 Verkaufsfälle können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet werden.

Tabelle 8-38

Roh- und Reinertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren	22	6,8 - 17,6	12,4
Reinertragsfaktoren	22	9,6 - 25,1	15,6

8.7 Büro- und Geschäftshäuser

Tabelle 8-39

Büro- und Geschäftshäuser Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2011	31 ↓	40,4 ↓	19,4 ↓
2012	29 ↘	8,4 ↓	9,8 ↓
2013	24 ↓	6,0 ↓	19,3 ↑

Tabelle 8-40

Umsatz Verteilung nach Regionen

Region	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	8	3,5	16,9
	33 %	58 %	88 %
Weiterer Metropolenraum	16	2,5	2,4
	67 %	42 %	12 %

8.7.1 Preisniveau

Der Teilmarkt präsentiert sich mit einer großen Kaufpreisspanne von weniger als 30 Tausend € bis ca. 9 Millionen € und zeigt sich hier deutlich von Einzelobjekten geprägt, welche durch ihre Individualität eine Pauschalisierung des Teilmarktes nicht sinnvoll erscheinen lassen. Immobilien mit einem Kaufpreisvolumen über 1 Million € wurden in Königs Wusterhausen, Schulzendorf und Großziethen registriert.

Stark schwankende Preise aufgrund individueller Nutzungen, Attraktivität des Immobilienstandortes und Ausstattungsgrad der Gebäude sind für Büro- und Geschäftshäuser prägend. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht einen Überblick über das Marktgeschehen auf diesem Teilmarkt.

Für einige Objekte konnten Baujahresangaben recherchiert und in der nachfolgenden Tabelle dargestellt werden.

Tabelle 8-41

Büro - und Geschäftshäuser

	Verkäufe 2013	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr 1990 - 2009	Baujahr ab 2010
Berliner Umland					
Kaufpreis Durchschnitt €	1.877.676	-	299.999	3.549.078	-
Kaufpreis Spanne T €	46 - 8.952	-	-	295 - 8.952	-
Grundstückgröße Durchschnitt m ²	4.600	-	4.000	6.400	-
Anzahl	7	-	1	3	-

	Verkäufe 2013	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 - 1989	Baujahr 1990 - 2009	Baujahr ab 2010
Weiterer Metropolitanraum					
Kaufpreis Durchschnitt €	209.782	245.000	171.250	788.000	-
Kaufpreis Spanne T €	28 - 788	-	28 - 315	-	-
Grundstücksgröße Durchschnitt m ²	1.500	600	3.300	3.600	-
Anzahl	11	1	2	1	-

8.7.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Tabelle 8-42

Modell

Gesamtnutzungsdauer (Wohn- und Geschäftshäuser)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Wohn- und Geschäftshäuser)	> 20 Jahre
Verwaltungskosten (je Einheit)	Entsprechend § 26 der II. BV ¹⁷
Instandhaltungskosten	Entsprechend § 28 der II. BV
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 2013 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

¹⁷ 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 8-43 Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

Nutzung	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland	3	6,3 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland mit Potsdam	47	4,6 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland ohne Potsdam	23	5,6 %

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

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

Tabelle 8-44 Roh- und Reinertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser	3	11,8 - 13,0	12,4
Reinertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser	3	13,6 - 15,9	15,1

8.7.3 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser

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

Tabelle 8-45

Modell

Gesamtnutzungsdauer:	60 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. BV ¹⁸		
Alterswertminderung:	Linear		

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2009 bis 2013 sechs Verkaufsfälle im Landkreis Dahme-Spreewald auswertbar.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze liegen für reine Geschäftshäuser zwischen 4,8 und 7,8 %, das Mittel liegt bei 6,3 %.

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2013 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-46

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald	6	6,3 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland mit Potsdam reine Geschäftshäuser	21	5,9 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland ohne Potsdam reine Geschäftshäuser	15	6,7 %

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

¹⁸ 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 8-47 Roh- und Reinertragsfaktoren reine Geschäftshäuser

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren	6	9,9 - 15,1	12,4
Reinertragsfaktoren	6	12,2 - 18,8	15,3

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Verlauf der letzten Jahre sind mehrere Gewerbegebiete mit kundenorientierten und weniger auf industrielle Fertigung ausgerichteten Unternehmen entstanden. Einige Verkaufsbewegungen wurden beispielsweise in den Gewerbegebieten in Schenkendorf und Niederlehme registriert.

Tabelle 8-48 Gewerbe- und Industrieobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2009	40 ↘	35,1 ↓	4,7 ↓
2010	23 ↓	13,1 ↓	5,6 ↑
2011	14 ↓	12,2 ↘	3,0 ↓
2012	31 ↑	47,2 ↑	5,8 ↑
2013	25 ↓	16,8 ↓	6,7 ↑

Tabelle 8-49 Umsatz Verteilung nach Regionen 2013

Region	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	8	5,4	4,8
	32 %	32 %	72 %
Weiterer Metropolitanraum	17	11,4	1,9
	68 %	68 %	28 %

8.9 Erholungsobjekte

Die räumliche Nähe zu Berlin in Verbindung mit guten Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bietet vielen Erholungssuchenden ideale Voraussetzungen für den Erwerb eines Erholungsgrundstückes. 28 % der abgeschlossenen Verträge im Auswertungszeitraum wurden im Berliner Umland und 72 % im weiteren Metropolitanraum registriert.

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 8-50 Erholungsobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2009	137 ↗	23,1 ↗	6,1 ↑
2010	188 ↑	25,9 ↑	8,7 ↑
2011	166 ↓	19,9 ↓	6,6 ↓
2012	172 ↗	18,1 ↘	6,4 ↘
2013	168 ⇔	17,8 ⇔	5,8 ↘

Tabelle 8-51 Kaufpreisniveau 2013

Region	Anzahl*	Grundstücksgröße m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
Berliner Umland	35	700	20 - 95	42.000
Weiterer Metropolitanraum	90	700	3 - 118	31.000

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

8.10 Sonstige bebaute Objekte

In die Kategorie der sonstigen Objekte werden Grundstücke mit Gebäuden verschiedenster Nutzungen eingeordnet. In der Regel können diese Immobilien keinem konkreten Marktsegment zugeordnet werden, da entweder ihre Gebäudestruktur oder ihre Zweckbindung dies nicht zulassen. Beispielsweise Bahnhöfe, Vereinshäuser oder auch militärische Anlagen gehören hierzu.

Tabelle 8-52 Umsatzentwicklung sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2009	17 ↓	8,9 ↓	4,6 ↑
2010	26 ↑	9,0 ⇔	6,2 ↑
2011	20 ↓	29,0 ↑	3,8 ↓
2012	14 ↓	11,6 ↓	15,0 ↑
2013	19 ↑	6,3 ↓	2,0 ↓

Tabelle 8-53 Umsatz Verteilung nach Regionen 2013

Region	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	6	0,9	0,9
	32 %	14 %	45 %
Weiterer Metropolitanraum	13	5,4	1,1
	68 %	86 %	55 %

9. Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist gemäß Brandenburgischer Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) wie folgt definiert:

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Ermittlung

Laut § 196 Abs. 1 BauGB sind auf Grundlage der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist.

Laut der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) hat der Gutachterausschuss die Pflicht bis zum 15. Februar jedes Kalenderjahres Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember des vorangegangenen Kalenderjahres flächendeckend zu ermitteln und zu beschließen (§ 196 Abs. 1 BauGB).

Die Bodenrichtwerte (BRW) im Landkreis Dahme-Spreewald sind gemäß § 193 und § 196 BauGB, § 10 ImmoWertV, § 12 BbgGAV sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) durch den Gutachterausschuss ermittelt und in der Sitzung vom 29. Januar 2014 zum Stichtag 31. Dezember 2013 beschlossen worden.

Veröffentlichung

Gemäß § 196 Abs. 3 BauGB sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Im Landkreis Dahme-Spreewald veröffentlicht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die ermittelten Bodenrichtwerte gemäß § 12 Abs. 2 der Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg vom 12. Mai 2010 (GVBl.II 21. Jahrgang, Nr. 27), in den Gemeinden für die Dauer eines Monats durch öffentliches Auslegen.

Die Bodenrichtwerte sind anhand von Karten (Plots) öffentlich ausgelegt.

Die Karten wurden an die Verwaltungen der Ämter (Lieberose/Oberspreewald, Schenkendörfchen und Unterspreewald) und der amtsfreien Gemeinden und Städte (Bestensee, Eichwalde, Heideblick, Heidensee, Königs Wusterhausen, Lübben, Luckau, Märkische Heide, Mittenwalde, Schönefeld, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen) zur öffentlichen Auslegung verschickt.

Die Bodenrichtwerte können ab Beschlussdatum bei der Geschäftsstelle mündlich oder

schriftlich erfragt werden. Darüber hinaus sind die Bodenrichtwerte landeseinheitlich automatisiert in einem Informationssystem zum Immobilienmarkt für die Öffentlichkeit bereitgestellt.

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. Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

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 2013 in die Automatisierte Kaufpreissammlung eingegangenen 2.617 Kaufverträge konnten aktuell 360 Bodenrichtwerte für Bauland ermittelt werden, wovon zehn erstmals bestimmt werden konnten. Die einzelnen Änderungen zum Vorjahr können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Tabelle 9-1 Anzahl der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte	Wohn- und Mischgebiet	Gewerbe	Erholung	Summe
unverändert	252	35	15	302
gestiegen	36	1	3	40
gefallen	4	3	1	8
neu	8	1	1	10
Summe	300	40	20	360

Wie in den Vorjahren zeigte sich der weitere Metropolenraum stabil mit nur geringen Veränderungen. Im Berliner Umland mit deutlich höherem Preisniveau wiesen die Bodenrichtwerte etwas mehr Bewegung auf und es kam vereinzelt zu Erhöhungen von bis zu 10 %.

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:

50 B ebf <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> W f800	50 €/m ² , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> Wohnbaufläche, Grundstücksfläche 800 m ²
85 B <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> WA f400	85 €/m ² , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> Allgemeines Wohngebiet, Grundstücksfläche 400 m ²
30 B ebf <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> SE f800	30 €/m ² , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> Sondergebiet für Erholung, Grundstücksfläche 800 m ²
10 E ebpf <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> M	10 €/m ² , Bauerwartungsland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach KAG <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> Gemischte Baufläche

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden im Auftrag der zuständigen Städte Königs Wusterhausen, Lübben und Mittenwalde weiterhin 31 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 Forstwirtschaftsflächen ermittelt. Die zum 1. Januar 2012 erstmals ermittelten Bodenrichtwerte für Forstflächen ohne Aufwuchs wurden zum 31. Dezember 2013 nicht fortgeführt. Untersuchungen zum Bodenwertanteil der Forstflächen werden stattdessen im Grundstücksmarktbericht im Kapitel 6.3 Forstwirtschaftsflächen untersucht.

Tabelle 9-2

Anzahl der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte	Acker	Grünland	Forst mit Aufwuchs	Summe
unverändert	3	3	1	7
gestiegen	4	3	5	12
gefallen	0	0	0	0
neu	0	0	0	0
Summe	7	6	6	19

Das Wertniveau für Ackerland stieg um 13 %, für Grünlandflächen um 14 % und für Forstflächen zogen die Werte durchschnittlich um 16 % an.

Die Bodenrichtwerte spiegeln nicht eindeutig die Bodenqualität der jeweiligen Gebiete wider. Die Lage, die Kaufkraft und das Verhältnis von knappen Angebot und hoher Nachfrage an Flächen überdecken bei der Preisfindung häufig die natürliche Ertragsfähigkeit.

Zur Auswertung für die Bodenrichtwerte wurden nur typisch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen über 0,2 ha in freier Feldlage herangezogen.

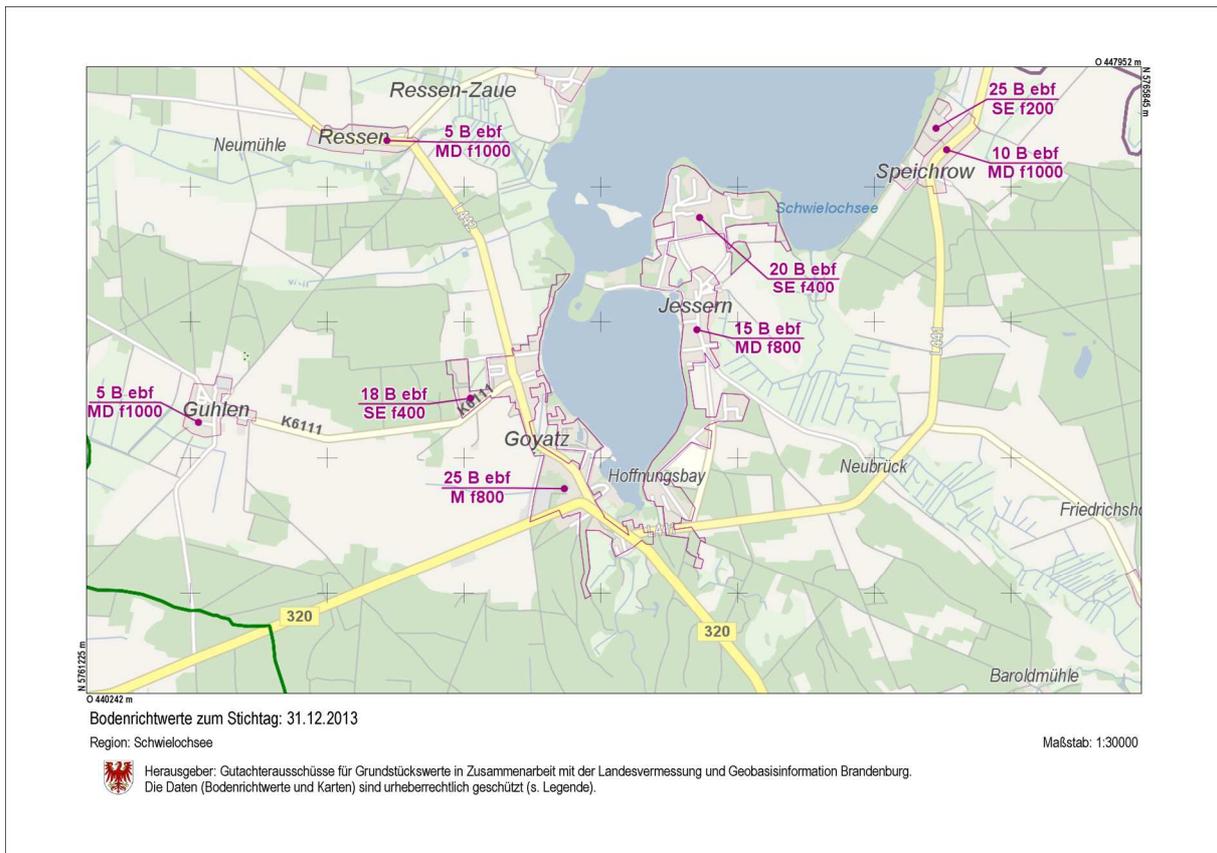
Kleinere und ortsnahe Flächen werden häufig zu höheren Preisen gehandelt und werden aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaft zur Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte nicht berücksichtigt.

9.4 Übersichten über die Bodenrichtwerte

Die zum Stichtag 31. Dezember 2013 durch den Gutachterausschuss des Landkreises Dahme-Spreewald beschlossenen Bodenrichtwerte wurden durch die Geschäftsstelle der brandenburgweiten zentralen Datenbank übermittelt. In dieser Datenbank sind alle für Brandenburg beschlossenen Bodenrichtwerte ab Stichtag 01. Januar 2010 enthalten. Mit Hilfe dieser Datenbank können amtliche Bodenrichtwertkartenauszüge zum aktuellen Stichtag 31. Dezember 2013 und auch zu früheren Stichtagen bis zurück zum Stichtag 1. Januar 2010 ausgegeben werden. Die Kartengröße kann in verschiedenen Papierformaten von DIN A4 bis DIN A0 in frei variierbaren Maßstäben herausgegeben werden. Bodenrichtwerte für Bauland werden üblicherweise im Erfassungsmaßstab 1 : 10.000 dargestellt, Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte werden in der Regel im Erfassungsmaßstab 1 : 100.000 ausgegeben.

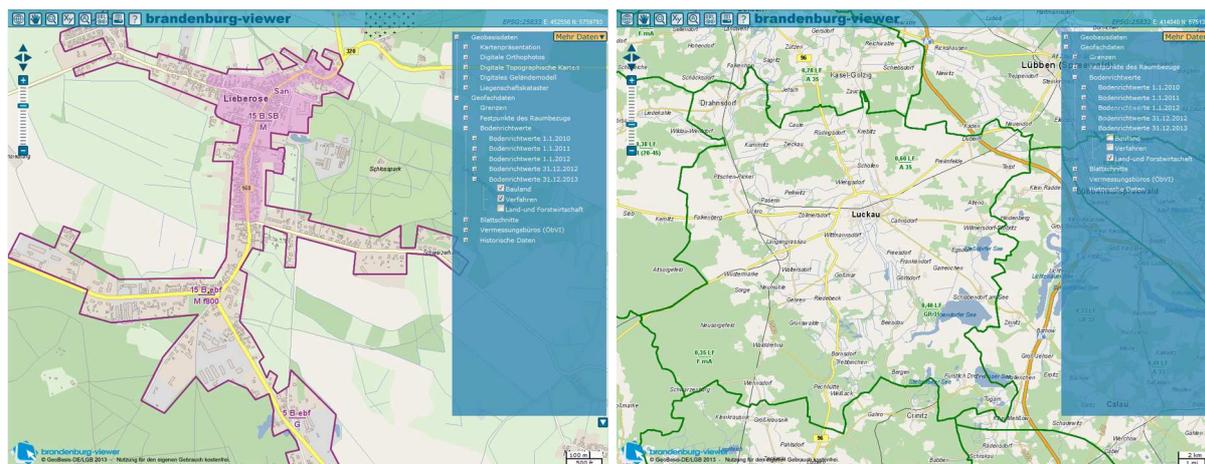
Amtliche Bodenrichtwertkartenauszüge können bei der Geschäftsstelle für das Kreisgebiet kostenpflichtig angefordert werden.

Grafik 9-1 Beispiel eines amtlichen Bodenrichtwertkartenauszuges im Format DIN A4



Der Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) hat in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte sein Informationsangebot im „brandenburg-viewer“ erweitert. Seit dem 20. September 2010 werden die Bodenrichtwerte in Kombination mit den aktuellen Geobasisdaten zur kostenlosen Ansicht im Internet als nichtamtliche Auskunft 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 Bildschirmansichten des „brandenburg-viewer“, Ausschnitt für Lübben, Bauland und Land- und Forstwirtschaft¹⁹



Der „brandenburg-viewer“ erlaubt damit einen visuellen Einblick in die Bodenrichtwerte zu verschiedenen Stichtagen (ab 1. Januar 2010) 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 Gemarkungsname oder Flurkennzeichen (Katasterangaben) oder einen Kartenblattname (Kartenblätter) einzugeben. Für die Bodenrichtwertdarstellung werden eine Zeichenerklärung und Informationen zu den dargestellten Bodenrichtwerten und deren wertbeeinflussenden Merkmalen in separaten Erläuterungen angeboten.

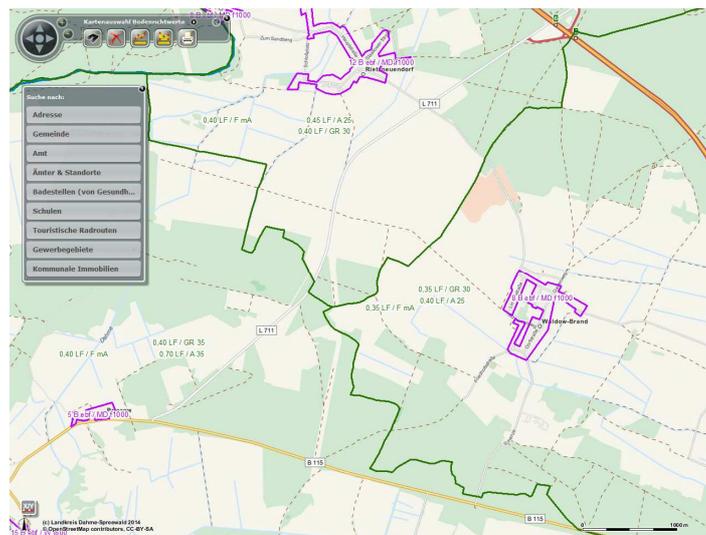
Amtliche Bodenrichtwertauskünfte werden wie bisher durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erteilt.²⁰

Der Landkreis Dahme-Spreewald hat am 2. April 2014 in seinem frei zugänglichen „Geoport“ erstmals die Bodenrichtwerte des Landkreises als Webkarte bereitgestellt. Im Gegensatz zur offiziellen statischen Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt die Darstellung der Bodenrichtwerte im Geoport dynamisch. Das hat den Vorteil, dass zu den aktuell auf dem Bildschirm gezeigten Bodenrichtwertzonen immer auch die Bodenrichtwertinformationen dynamisch in den aktuellen Bildschirmausschnitt eingeblendet werden.

¹⁹ <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>

²⁰ Vermessung Brandenburg, Nr. 2/2010, S. 73

Grafik 9-3

Geoportal - Webkarte Bodenrichtwerte²¹

Neben der Webkarte für Bodenrichtwerte werden im Geoportal weitere kostenfreie Webkarten mit den Themen: Kreiskarte, Verwaltungskarte, Planen und Bauen, Tourismus sowie Bildung und Soziales angeboten. Die angebotenen Webkarten und deren Ausdrücke sind nicht als Unterlagen bei Rechtsgeschäften oder als Nachweis in Verfahren vor Behörden geeignet.

²¹ <http://www.dahme-spreewald.de/de/Buergerservice/Geoportal/348.html>

10. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

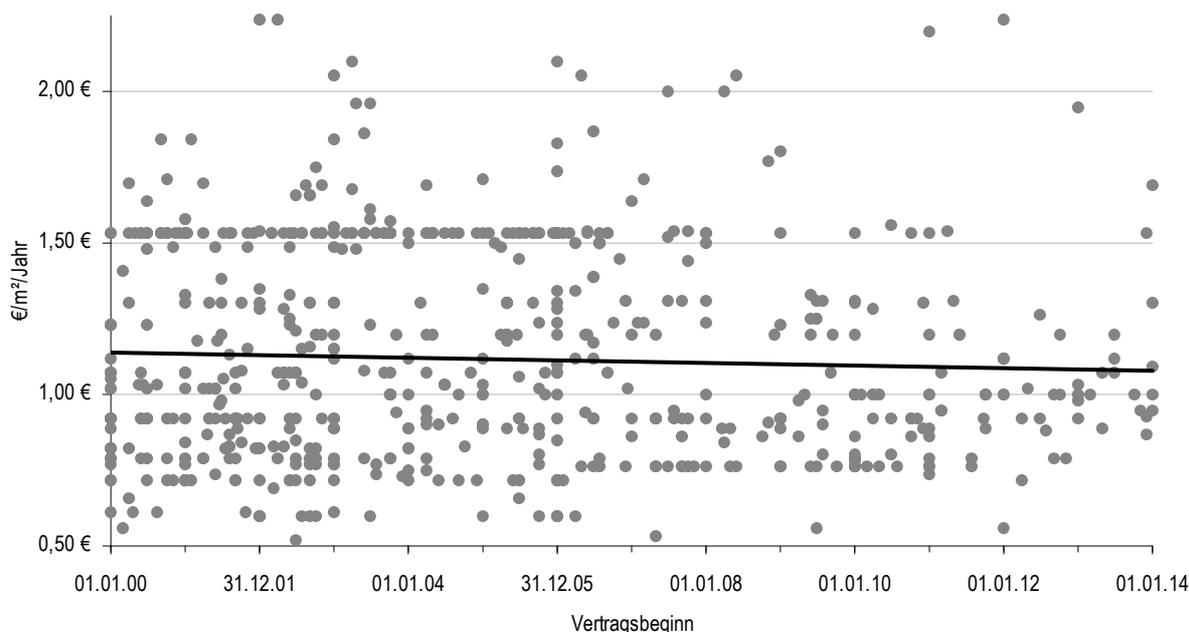
Der Gesetzgeber hat mit der Einführung der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vorausgesetzt, dass überall dort, wo Erholungsgrundstücke im Sinne der Verordnung vorhanden sind, auch frei vereinbarte Nutzungsentgelte ausgehandelt werden. Nach umfangreichen Recherchen bei Ämtern, Gemeinden und Privatpersonen 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.

Im Berichtsjahr wurden 23 neu abgeschlossene Pachtverträge registriert. Zurzeit liegen dem Gutachterausschuss 1.540 anonymisierte Verträge mit Vertragsabschluss seit 1990 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 1.082 verbleibenden Werten führt zu einem einfachen Mittel von 1,06 €/m²/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 750 m². Betrachtet man dagegen nur den Zeitraum der letzten fünf Jahre (87 Werte) so ergibt sich ein leicht geringerer Mittelwert von 1,00 €/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

Derzeit existiert kein Mietspiegel für die Gemeinden, Städte und Ämter des Landkreises Dahme-Spreewald.

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).

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.

Nachstehend werden ausgewählte Vergleichsmieten, soweit sie der Geschäftsstelle von privaten und gewerblichen Vermietern übermittelt wurden, in anonymisierter Form, veröffentlicht. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Neuabschlussmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilien- sowie Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2011 bis 2013.

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 2011 und basiert auf rund 2.300 Mietangaben verschiedener Vermieter über Neuabschlussmieten.

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
vollsaniiert	alle Kriterien erfüllt - Neubaustandard

Tabelle 10-2

Ausstattung

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 (x)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Bestensee (310)	2,80	39	einfach	MFH, AB, unsaniert
	4,40 - 5,00	52 - 75	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	5,41 - 6,91	55 - 105	mittel	MFH, AB, vollsaniiert
	2,00 - 6,84	32 - 95	mittel	PB, teilsaniert, Bj. 1949 - 1989
	4,80 - 6,20	40 - 116	mittel	PB, saniert, Bj. 1949 - 1989
	5,58 - 6,50	54 - 68	gehoben	PB, saniert, Bj. 1949 - 1989
	4,00 - 6,65	39 - 116	mittel	MFH, NB, vollsaniiert, ab 1990
Eichwalde (29)	5,82 - 5,88	58 - 90	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	5,50 - 9,33	60 - 110	gehoben	MFH, AB, vollsaniiert
	7,15 - 7,85	75 - 79	gehoben	MFH, NB
	7,77 - 10,00	85 - 135	mittel	EFH, AB, teilsaniert, EBK, Kamin, Gartennutzung
Golßen, Stadtlage (2)	4,60 - 5,10	> 70	mittel	MFH, AB, vollsaniiert

Amt, Gemeinde, Stadt (x)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Groß Köris (6)	3,91 - 3,98	35 - 38	einfach	MFH, AB, unsaniert
	3,01 - 5,67	23 - 88	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Halbe (20)	2,23 - 2,32	39 - 50	einfach	MFH, unsaniert
	4,19 - 5,43	< 40	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	2,29 - 5,90	40 - 70		
	3,92 - 4,96	>70		
	4,77 - 5,03	73 - 82	mittel	MFH, NB, vollsaniert, zentrale Lage, Mietpreisbindung
Heideblick OT Langengrassau (1)	3,66	123	mittel	MFH, AB, saniert, Gartennutzung
Heideseesee, OT Bindow (5)	4,74 - 7,50	30 - 62	mittel	MFH, AB, vollsaniert, Uferlage
	1,79	61	einfach	EFH, AB, teilsaniert
Heideseesee, OT Blossin (1)	3,94	49	einfach	MFH, AB, teilsaniert
Heideseesee, OT Dannenreich (1)	2,32	61	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heideseesee, OT Dolgenbrodt (1)	5,47	53	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heideseesee, OT Friedersdorf (15)	4,40 - 4,95	50 - 76	mittel	MFH, PB, teilsaniert, Bj. 1949 - 1989
Heideseesee, OT Gräbendorf (8)	4,05 - 5,52	37 - 63	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	3,28 - 5,46	31 - 50	mittel	MFH, AB, vollsaniert
Heideseesee, OT Gussow (1)	5,19	63	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heideseesee, OT Kolberg (3)	2,27 - 2,31	40	einfach	EFH, AB, unsaniert
	4,60	50	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heideseesee, OT Prieros (9)	3,63 - 4,47	31 - 77	einfach	MFH, AB, teilsaniert, Uferlage, Gartennutzung
	2,90 - 5,67	30 - 60	mittel	EFH, AB, teilsaniert
Königs Wusterhausen (762)	2,80 - 5,18	19 - 87	einfach	MFH, AB, unsaniert
	4,60 - 6,77	42 - 58	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	4,80 - 9,02	41 - 112	mittel	MFH, AB, saniert
	3,21 - 6,65	27 - 83	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	4,15 - 6,11	< 40	mittel	MFH, PB, Bj. 1959 - 1989, unsaniert
	3,12 - 5,00	41 - 70		
	2,64 - 5,37	> 70		

Amt, Gemeinde, Stadt (x)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
	4,94 - 5,74	< 40	mittel	MFH, PB, Bj. 1964 - 1980, teilsaniert
	3,22 - 6,14	41 - 70		
	4,94	> 70		
	6,50 - 6,90	61 - 62	mittel	MFH, PB, Bj. 1977, saniert
	4,10 - 6,54	< 40	mittel	MFH, PB, BJ. 1959 - 1986, vollsaniert
	3,19 - 6,50	41 - 70		
	2,67 - 5,93	> 70		
	5,28 - 6,56	< 40	gehoben	MFH, PB, BJ. 1959 - 1986, vollsaniert
	5,25 - 6,37	41 - 70		
	5,13 - 5,66	> 70		
	4,97 - 6,10	41 - 70	mittel	MFH, NB
	4,65 - 5,37	> 70	gehoben	MFH, NB
	6,00 - 7,50	56 - 77		
	3,80 - 4,74	76	k. A.	EFH, AB, Gartennutzung
Königs Wusterhausen, OT Deutsch Wusterhausen (4)	5,50 - 5,78	55 - 100	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	6,82	121	mittel	REH, NB, Gartennutzung
Königs Wusterhausen, OT Kablow (2)	5,17 - 5,22	60 - 90	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Königs Wusterhausen, OT Niederlehme (4)	4,92 - 7,00	51 - 142	mittel	MFH, NB
	2,24	54	einfach	ZFH, AB, Gartennutzung
	3,54 - 4,08	50 - 54	mittel	EFH, AB, Stellplatz, Gartennutzung
	8,17	104	mittel	DHH, NB
Königs Wusterhausen, OT Senzig (3)	2,81 - 5,20	54 - 78	einfach - mittel	ZFH, Gartennutzung
Königs Wusterhausen, OT Wernsdorf (2)	3,92 - 8,33	30 - 77	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Königs Wusterhausen, OT Zeesen (11)	2,72	43	einfach	ZFH, AB, inkl. Gartennutzung u. Stellplatz
	8,58	134	mittel	EFH, NB
	8,05 - 8,37	93	mittel	DHH, NB, Gartennutzung
	8,68 - 8,74	70 - 92	gehoben	MFH, NB

Amt, Gemeinde, Stadt (x)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
	5,95 - 7,55	54 - 63	mittel	MFH, NB, tlw. Garten- nutzung
Königs Wusterhausen, OT Zernsdorf (2)	7,11	63	gehoben	MFH, AB, vollsaniert
Lübben, Stadtlagen (405)	5,20 - 5,60	< 40	mittel	MFH, AB, saniert
	5,20 - 7,05	41 - 70		
	4,20 - 5,76	> 70		
	4,75 - 5,20	< 40	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	4,54 - 5,30	41 - > 70		
	5,00	> 70	mittel	MFH, AB, vollsaniert, Gartennutzung
	5,40 - 6,67	< 40	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	5,28 - 6,11	41 - 70		
	4,03 - 5,60	> 70		
	5,20	< 40	gehoben	MFH, PB, Bj. 1949 - 1989, vollsaniert, FST
	5,20 - 5,40	41 - 70	gehoben	
	4,95 - 5,30	> 70	gehoben	
	5,00 - 5,70	< 40	mittel	MFH, PB, Bj. 1949 - 1989, vollsaniert
	4,50 - 5,60	41 - 70	mittel	
	4,60 - 5,50	> 70	mittel	
	5,00 - 6,61	68 - 106	mittel	MFH, NB
	5,48 - 6,63	41 - 70	gehoben	MFH, NB
	4,06 - 6,00	> 70		
	6,30	41 - > 70	gehoben	MFH, NB, zentrale Lage, FST
	5,99	71	mittel	EFH, AB, teilsaniert
	5,00	130	mittel	EFH, AB, vollsaniert
	7,27	> 70	gehoben	EFH, AB, vollsaniert
	6,75 - 7,06	< 40	mittel	EFH, NB
5,30	131	gehoben	EFH, NB	
Lübben, OT Treppendorf (4)	5,43 - 5,94	55 - 110	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	5,00	41 - 70	mittel	MFH, NB
Lübben, OT Radensdorf (8)	5,00	41 - 70	mittel	MFH, PB, Bj. 1949 - 1989, vollsaniert
	5,89 - 6,67	> 70	gehoben	EFH, NB

Amt, Gemeinde, Stadt (x)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Luckau, Stadtlagen (7)	4,46 - 4,72	31 - 75	mittel	MFH, PB, Bj. 1952 - 1972, vollsaniert
	4,49	55	mittel	MFH, NB
Luckau, OT Terpt (1)	4,00	120	mittel	EFH, AB, saniert
Luckau, OT Uckro (3)	4,73 - 5,12	45 - 62	mittel	MFH, PB, Bj. 1965, vollsaniert
Mittenwalde (12)	4,60 - 5,00	46 - 66	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	5,53 - 6,18	52 - 72	mittel	MFH, NB
Mittenwalde OT Gallun (2)	5,00 - 5,30	60 - 77	mittel	MFH, NB
Mittenwalde OT Motzen (3)	6,86 - 8,02	73 - 81	mittel	MFH, NB
Mittenwalde OT Schenkendorf (1)	7,04	107	gehoben	DHH, NB
Mittenwalde, OT Telz (1)	6,37	109	mittel	DHH, NB, Gartennutzung
Schenkenländchen OT Birkholz (2)	2,51 - 3,00	73 - 102	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Schenkenländchen OT Märkisch Buchholz (4)	3,46 - 3,97	40 - 82	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	3,50	40	mittel	MFH, NB
Schenkenländchen OT Münchehofe (2)	2,49 - 4,13	29 - 57	einfach	MFH, AB, unsaniert
Schönefeld (104)	6,94 - 7,20	< 40	mittel	MFH, NB
	6,00 - 6,74	41 - 70		
	6,50 - 7,00	> 70		
	6,09 - 7,00	< 40	mittel	MFH, PB, Bj. 1949 - 1989, saniert
	4,37 - 6,99	41 - 70		
	4,70 - 5,68	> 70		
Schönefeld OT Großziethen (54)	6,45 - 8,27	41 - 70	mittel	MFH, NB
	5,04 - 8,04	> 70		
Schönefeld, OT Waltersdorf (8)	6,27 - 7,76	52 - 85	mittel	MFH, NB
Schulzendorf (6)	7,54	81	gehoben	MFH, AB, vollsaniert
	6,81	80	mittel	MFH, NB
	8,00 - 11,47	61 - 180	mittel	EFH, AB, vollsaniert, Gartennutzung
	7,17	138	mittel	DHH, NB, Gartennutzung

Amt, Gemeinde, Stadt (x)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
	7,41	120	mittel	REH, NB, Gartennutzung
Unterspreewald, OT Freiwalde (1)	5,64	41 - 70	mittel	ZFH, NB, vollsaniert
Unterspreewald, OT Krausnick (1)	5,55	63	einfach	MFH, AB, teilsaniert
Unterspreewald, OT Neu Lübbenau (1)	5,67	105	gehoben	MFH, NB
Unterspreewald, OT Schlepzig (1)	6,08	79	mittel	MFH, AB, vollsaniert
Wildau (506)	5,60 - 9,20	< 40	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	5,20 - 9,00	41 - 70		
	3,86 - 8,50	> 70		
	6,50 - 7,50	< 40	mittel	MFH, PB, Bj. 1990 - 1991, teil- bis vollsaniert
	4,70 - 7,50	41 - 70		
	5,00 - 6,50	> 70		
	6,20 - 9,50	< 40	mittel	MFH, NB
	5,80 - 11,00	41 - 70		
	6,40 - 8,30	> 70		
Zeuthen (40)	5,50 - 6,35	88 - 100	mittel	MFH, AB, saniert
	8,49	53	mittel	MFH, AB, vollsaniert, EBK
	9,00 - 9,51	110 - 134	gehoben	MFH, AB, vollsaniert, EBK, Seeblick
	4,47 - 10,84	60 - 121	mittel	MFH, NB, Uferlage
	6,01 - 7,74	54 - 95	mittel	MFH, NB
	7,39 - 8,56	43 - 90	gehoben	MFH, NB, tlw. Seeblick
	8,89 - 9,50	100 - 118	mittel	EFH, AB, saniert, Gartennutzung
	9,88 - 11,14	50 - 90	mittel	EFH, AB, vollsaniert, EBK, Gartennutzung
	10,93	118	gehoben	EFH, AB, vollsaniert, EBK, Gartennutzung, Pool

Amt, Gemeinde, Stadt (x)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
	8,39	131	gehoben	EFH, NB, Seeblick, Steg, Gartennutzung
	7,14 - 8,48	111 - 126	mittel	DHH, NB, Gartennutzung
	7,38 - 8,64	103 - 162	gehoben	DHH, NB, Gartennutzung

* (x) Anzahl der Mieten der Jahre 2011 bis 2013,

Abkürzungen: AB = Altbau (Baujahr vor 1990), Bj. = Baujahr, BK = Betriebskosten, DG = Dachgeschoss, REH = Reihenendhaus, RMH = Reihenmittelhaus, 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 mit weniger als 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 mietpreisdeterminierend wirkt.

Dem Gutachterausschuss liegen für den Landkreis Dahme-Spreewald keine zeitnah vereinbarten Mieten für Einzelhandels- und Büroflächen sowie für das produzierende Gewerbe vor.

Durch den Gewerbemieten-Service 2012 der Industrie- und Handelskammer Cottbus wurden aktuelle Gewerbemieten für Königs Wusterhausen, Lübben (Spreewald), Schönefeld und Wildau veröffentlicht.

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	Preis €/m ² Spanne
1a	7,00 - 12,00
1b	5,50 - 8,00
2	3,50 - 5,00

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

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 10-5

Ladenmieten Innenstadt Königs Wusterhausen (Marktmieten/Nettokalt):

Lage	Preis €/m ² Spanne
1a	10,00 - 18,00
1b	5,00 - 9,00
2	4,00 - 8,00

Tabelle 10-6

Ladenmieten Schönefeld (Marktmieten/Nettokalt):

Lage	Preis €/m ² Spanne
1a	12,00 - 25,00
1b	6,00 - 12,00
2	5,00 - 7,00

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

Lage	Preis €/m ² Spanne
1a	4,00 - 12,00
1b	
2	

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 10,00 €/m². Außerhalb des Zentrums sind Büromieten unter 5,00 €/m² üblich.

Tabelle 10-8

Büro- und Praxisräume in Lübben

Lage	Preis €/m ² Spanne
1a	7,00 - 10,00
1b	6,00 - 8,00
2	3,50 - 6,00

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 (ausgenommen 1a-Lagen).

Für Büroflächen im Flughafenumfeld von Schönefeld liegt die Nettokaltmiete in einer Spanne von 5,00 bis 17,00 €/m². Zugehörige Lagerflächen werden von 1,00 bis 5,00 €/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 10-9 Neuabschlussmieten in Königs Wusterhausen (Marktmieten/Nettokalt)

Lage	Preis €/m ² Spanne
1a	6,00 - 10,00
1b	5,00 - 9,00
2	4,00 - 7,00

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

Lage	Preis €/m ² Spanne
1a	8,00 - 17,00
1b	6,00 - 14,00
2	5,00 - 8,00

Tabelle 10-11 Neuabschlussmieten in Wildau (Marktmieten/Nettokalt)

Lage	Preis €/m ² Spanne
1a	6,00 - 9,00
1b	
2	

Weitergehende Angaben zu den Gewerbemieten stehen über den Gewerbemietenservice der Industrie- und Handelskammer Cottbus²² zur Verfügung.

10.3 Landwirtschaftliche Pachten

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden in der Regel keine landwirtschaftlichen Pachtverträge zugeleitet. Er greift für seine Auswertung daher auf anonymisierte, aggregierte Daten des zuständigen Amtes für Landwirtschaft zurück. Kurzfristig eintretende Veränderungen lassen sich auf dieser Basis nicht abbilden.

Die Pachten für Ackerflächen liegen in einer großen Spanne von 20,- bis 300,- €/ha und Jahr. Im Mittel werden 88,- €/ha und Jahr gezahlt. Die dem Gutachterausschuss bekannten Pachtwerte der BVVG erreichen einen etwa doppelt so hohen Mittelwert von 187,- €/ha und Jahr bei einem Flächenanteil der Pachtflächen von ca. 8 %.

Grünland wird in einer ebenfalls weiten Spanne von 20,- bis 220,- €/ha und Jahr von den Pächtern vergütet. Im Mittel werden 69,- €/ha und Jahr gezahlt. Die dem Gutachterausschuss bekannten Pachtwerte der BVVG erreichen einen etwa doppelt so hohen Mittelwert von 142,- €/ha und Jahr bei einem Flächenanteil der Pachtflächen von ca. 6 %.

Unter Berücksichtigung der Bonität der Pachtflächen ergibt sich insgesamt eine durchschnittliche Pacht von 3,- €/Bodenpunkt.

²² <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. Geodäsie
- Frau Thätner, Anett - Dipl.-Ing. Geodäsie

Ehrenamtliche Gutachter:

- Frau Ebert, Catherine - Dipl.-Ing. Geodäsie
- Frau Gostomzyk, Clarissa - Dipl.-Ing. Architektur
- Herr Grünberg, Dietmar - Makler
- Frau Lehmann-Menge, Eris - Dipl.-Betriebswirtin
- 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 Zebitz, Bernd - Dipl.-Ing. Bauwesen

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:

- Frau Brune, Anette - Finanz-Ökonom
- Frau Krüger, Martina - Steueramtfrau

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wirken Frau Brune und Frau Krüger 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 2013 mit der Erstellung von 33 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 31 Gutachten und überschlägige Wertermittlungen abschließend bearbeitet werden.

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 295 Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sowie 160 Auskünfte zu Bodenrichtwerten und der Pachtpreissammlung zur Verfügung. Weiterhin wurden zwei Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte und 90 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 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 12. Mai 2010 (GVBl. II Nr. 27/10)
- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG),
vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 110 Abs. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1864, 1883)
- Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)
vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), 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.: (03346) 8507461
Fax: (03346) 8507469
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
in den Landkreisen Spree-Neiße und Ober-
spreewald-Lausitz**

Vom-Stein-Straße 30
03050 Cottbus
Tel.: (0355) 4991-2247
Fax: (0355) 4991-2111
gaa-spn-osl@lkspn.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt
Frankfurt (Oder)**

Kataster- und Vermessungsamt
Spreeinsel 1
15848 Beeskow
Tel.: (03366) 351710
Fax: (03366) 351718
gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin**

Kataster- und Vermessungsamt
Perleberger Str. 21
16866 Kyritz
Tel.: (033971) 62492
Fax: (033971) 71047
gutachter@o-p-r.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Potsdam-Mittelmark**

Potsdamer Straße 18 a
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 Teltow-Fläming**

Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde
Tel.: (03371) 6084201
Fax: (03371) 6089221
gutachterausschuss@teltow-flaeming.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Uckermark**

Kataster- und Vermessungsamt
Dammweg 11
16303 Schwedt / Oder
Tel.: (03332) 441816
Fax: (03332) 441850
gaa@uckermark.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Brandenburg an der Havel**

Kataster- und Vermessungsamt
Klosterstraße 14
14770 Brandenburg an der Havel
Tel.: (03381) 586203
Fax: (03381) 586204
gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus**

Fachbereich Geoinformation und
Liegenschaftskataster
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus
Tel.: (0355) 6124213
Fax: (0355) 6124203
gutachterausschuss@cottbus.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Potsdam**

Stadtverwaltung Potsdam
Hegelallee 6-10, Haus 1
14467 Potsdam
Tel.: (0331) 2893182
Fax: (0331) 289843183
gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de

**Oberer Gutachterausschuss für Grund-
stückswerte im Land Brandenburg**

Geschäftsstelle beim Landesbetrieb
Landesvermessung und Geobasisinformation
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

Landkreis Dahme-Spreewald Kreisverwaltung Lübben

Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
Tel.: (03546) 200 - 0
Fax: (03546) 20 - 1256
www.dahme-spreewald.de
post@ dahme-spreewald.de

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.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
post@gemeinde-heidesee.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

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

Verwaltungsort Lieberose
Markt 4

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

Stadt Lübben (Spreewald)

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

Stadt Luckau

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

Gemeinde Märkische Heide

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

Stadt Mittenwalde

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

Amt Schenkenländchen

Markt 9
15755 Teupitz
Tel.: (033766) 689 - 0
Fax: (033766) 689 - 58
www.amt-schenkenlaendchen.de
sekretariat@amt-schenkenlaendchen.de

Gemeinde Schönefeld

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

Gemeinde Schulzendorf

Richard-Israël-Straße 1
15732 Schulzendorf
Tel.: (033762) 431 - 0
Fax: (033762) 49741
www.schulzendorf.de
gemeinde@schulzendorf.de

Amt Unterspreewald

Verwaltungsort Golßen
Hauptstraße 41
15938 Golßen
Tel.: (035452) 384
Fax: (035452) 384 - 24

Verwaltungsort Schönwald
OT Schönwalde
Hauptstraße 49
15910 Schönwald
Tel.: (035474) 2060
Fax: (035474) 525
www.unterspreewald.de
info@unterspreewald.de

Stadt Wildau

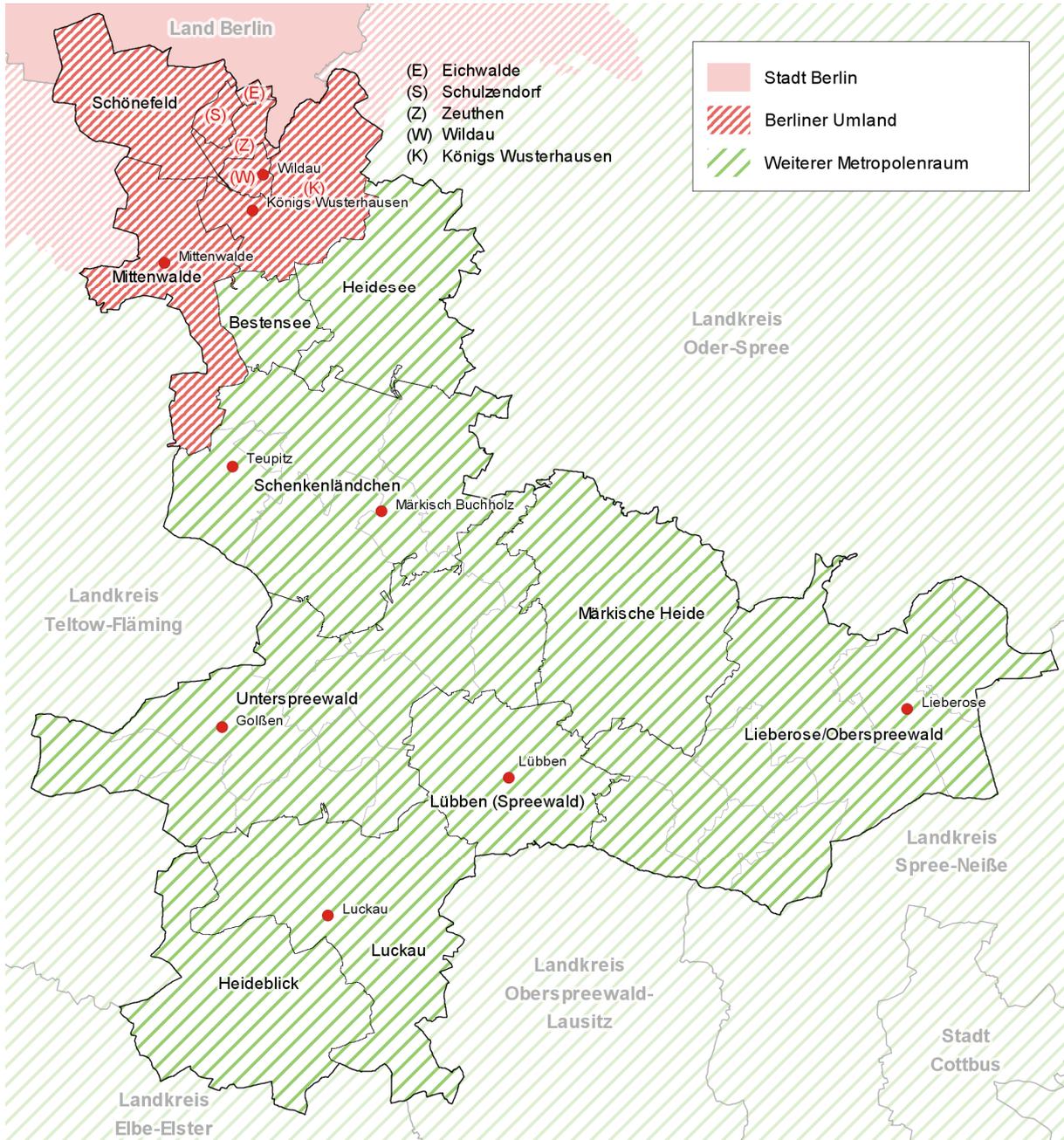
Karl-Marx-Straße 36
15745 Wildau
Tel.: (03375) 5054 - 33
Fax: (03375) 5054 - 71
www.wildau.de
gemeinde@wildau.de

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 60, 61
 Ackerland 48, 49, 50, 51, 60, 95, 96
 Amtsgericht 21
 Arrondierungsflächen 35, 42
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 60
 Außenbereich 34, 43, 44, 45, 59, 63, 91
 Autobahnflächen 58
 Bauerwartungsland 37, 38, 58, 95
 Baugeschehen 15
 Baugrundstücke 25, 26, 28, 34, 35
 baureifes Land 26, 38, 94
 begünstigtes Agrarland 55
 Berliner Umland 8, 9, 10, 13, 18, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 44, 49, 54, 57, 58, 59, 60, 62, 64, 66, 67, 72, 74, 77, 78, 80, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 100, 110
 Bestandsschutz 43, 91
 Bevölkerung 9, 10, 11, 12, 57
 Bodenpreisindexreihe 29, 31
 Bodenrichtwertkarte 113
 Brachland 61
 Büroflächen 108, 110
 Campingplätze 44
 Doppelhaushälften 15, 78, 79, 80, 81
 Einfamilienhäuser 66, 77, 78
 Einwohner 9, 10, 11
 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz 17, 49, 50
 Erbbaurecht 45, 46, 113
 Erholungsflächen 32, 44
 Erholungsobjekte 91, 92
 Flächenerwerbsverordnung 17, 48
 Flughafen 12, 14, 56, 57, 110
 Forst 60, 61
 Friedhofsgrünflächen 62
 Gartenflächen 26, 42, 62
 Geschosswohnungsbau 35, 36
 Gewerbegebiet 91
 Gewerbeobjekte 24, 91
 Grünflächen öffentliche 62
 Grünflächen private 62
 Grünland 48, 49, 60, 61, 95, 96, 111
 Hinterland 42
 Industrieobjekte 91
 Kreisgebietsreform 8
 Ladenflächen 109
 Lagerplätze 63
 landwirtschaftliche Betriebsgebäude 52
 Landwirtschaftsanpassungsgesetz 17, 48
 Liegenschaftszinssätze 65, 77, 85, 88, 89
 Marktanpassungsfaktoren 73, 74, 75, 76, 80, 81
 Mehrfamilienhäuser 2, 66, 84, 85, 86
 Mieten 77, 86, 89, 90, 100, 101, 102, 108, 109, 110
 Nutzungsentgelte 100
 Nutzungsentgeltverordnung 100, 113, 114
 Ödland 48, 55
 Pachten 100, 111
 Parkflächen 62
 Praxisräume 110
 Privatwege 59
 Regenerative Energien 40
 Reihenhäuser 15, 78, 79, 83
 Rohbauland 37, 38, 39, 58
 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 17, 48, 114
 Sachwert 75, 76, 80, 81
 Sanierungsgebiet 16, 95
 Seen 63
 Sportflächen 61
 Straßenflächen 57, 58, 59
 Teiche 63
 Teileigentum 22, 83
 Tourismus 15, 57, 99
 Ufergrundstücke 34, 35, 43, 75
 Uferlage 32, 34, 35, 100, 103, 107, 108
 Umrechnungskoeffizienten 32, 33, 34, 35, 50
 unbebaute Bauflächen 25
 unbebaute Baugrundstücke 26
 Unland 48, 55
 Ver- und Entsorgung 39, 64
 Verkehrsflächen 57, 58, 59
 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 57
 Wald 53, 60, 61, 96
 Wasserflächen 34, 62
 Weiterer Metropolitanraum 8, 9, 10, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 39, 40, 41, 42, 44, 58, 59, 60, 62, 68, 72, 74, 75, 78, 80, 82, 85, 88, 91, 92, 94, 100
 Wochenendhausgrundstücke 39, 44
 Wohnbaugrundstücke 25, 26, 27, 29
 Wohnflächenpreise 72, 73, 79, 80, 82, 85
 Wohnungseigentum 81, 82, 83
 Zwangsversteigerungen 21, 22, 23
 Zweifamilienhäuser 66, 67, 71, 72, 73, 74