

Grundstücksmarktbericht 2014

Landkreis Dahme-Spreewald



Impressum

| | |
|----------------------------|--|
| Herausgeber | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald |
| Geschäftsstelle | beim Kataster- und Vermessungsamt 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: http://www.gutachterausschuss-bb.de/LDS/index.php |
| Berichtszeitraum | 1.1.2014 bis 31.12.2014 |
| Datenerhebung | Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2014 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2015 in der Geschäftsstelle eingegangen sind. |
| Datum der Veröffentlichung | Mai 2015 |
| Bezug | Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de |
| Gebühr | 30,- € ¹ |
| Titelfoto | Bebauungsplan Funkerberg / Schulweg in Königs Wusterhausen und realisierte Wohngebäude |
| Urheberrechtsschutz | Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet. |

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

| 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 | 19 |
| 4.3 Flächenumsatz | 20 |
| 4.4 Regionale Umsatzverteilung | 21 |
| 4.5 Zwangsversteigerungen..... | 22 |
| 4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe)..... | 24 |
| 5. Bauland | 25 |
| 5.1 Allgemeines | 25 |
| 5.2 Individueller Wohnungsbau..... | 26 |
| 5.2.1 Preisniveau | 28 |
| 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen | 29 |
| 5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten..... | 32 |
| 5.2.4 Ufergrundstücke..... | 34 |
| 5.2.5 Seenaher Grundstücke | 35 |
| 5.3 Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke | 36 |
| 5.4 Gewerbliche Bauflächen | 37 |
| 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland | 38 |
| 5.6 Sonstiges Bauland..... | 40 |
| 5.6.1 Ver- und Entsorgung | 40 |
| 5.6.2 Regenerative Energien | 41 |
| 5.6.2.1 Windenergieanlagen | 42 |
| 5.6.2.2 Fotovoltaikanlagen | 43 |
| 5.6.2.3 Biogasanlagen | 43 |
| 5.6.3 Arrondierungsflächen | 43 |
| 5.6.4 Bestandsschutz..... | 45 |
| 5.6.5 Erholungsflächen | 45 |
| 5.6.6 Campingplätze | 46 |
| 5.6.7 Gemeinbedarfsflächen | 46 |
| 5.7 Erbbaurechte | 47 |
| 5.7.1 Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser | 47 |
| 5.7.2 Sondergebiete Erholung | 47 |
| 5.7.3 Gewerbeflächen..... | 48 |
| 5.7.4 Sonstige Flächen (Gemeinbedarf)..... | 48 |
| 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 49 |
| 6.1 Allgemeines | 49 |
| 6.2 Landwirtschaftliche Flächen..... | 50 |
| 6.2.1 Preisniveau | 50 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 6.2.2 | Preisentwicklung | 51 |
| 6.2.3 | Umrechnungskoeffizienten | 51 |
| 6.2.4 | Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke | 54 |
| 6.3 | Forstwirtschaftliche Flächen | 54 |
| 6.3.1 | Preisniveau | 55 |
| 6.3.2 | Preisentwicklung | 55 |
| 6.3.3 | Forstflächen ohne Berücksichtigung des Aufwuchses | 56 |
| 6.4 | Unland, Ödland | 56 |
| 6.5 | Landwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst | 57 |
| 7. | Sonstige unbebaute Grundstücke | 58 |
| 7.1 | Infrastrukturmaßnahmen | 58 |
| 7.1.1 | Flughafen | 58 |
| 7.1.2 | Verkehrsflächen | 59 |
| 7.1.3 | Privatwege | 61 |
| 7.2 | Naturschutz und Ökologie | 61 |
| 7.3 | Abbauland | 63 |
| 7.4 | Sportflächen | 64 |
| 7.5 | Gartenland | 64 |
| 7.6 | Öffentliche Grünflächen | 65 |
| 7.7 | Wasserflächen | 65 |
| 7.8 | Lagerplätze | 66 |
| 8. | Bebaute Grundstücke | 67 |
| 8.1 | Allgemeines | 67 |
| 8.1.1 | Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren | 68 |
| 8.2 | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 69 |
| 8.2.1 | Preisniveau | 70 |
| 8.2.2 | Preisentwicklung | 76 |
| 8.2.3 | Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser | 77 |
| 8.2.4 | Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor | 79 |
| 8.3 | Reihenhäuser, Doppelhaushälften | 80 |
| 8.3.1 | Preisniveau | 81 |
| 8.3.2 | Preisentwicklung | 81 |
| 8.3.3 | Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften | 83 |
| 8.4 | Mehrfamilienhäuser | 84 |
| 8.4.1 | Preisniveau | 85 |
| 8.4.2 | Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor | 87 |
| 8.5 | Büro- und Geschäftshäuser | 88 |
| 8.5.1 | Preisniveau | 89 |
| 8.5.2 | Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser | 90 |
| 8.5.3 | Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser | 91 |
| 8.6 | Gewerbe- und Industrieobjekte | 92 |
| 8.7 | Erholungsobjekte | 93 |
| 8.8 | Sonstige bebaute Objekte | 94 |
| 9. | Wohnungs- und Teileigentum | 95 |
| 9.1 | Wohnungseigentum | 95 |
| 9.1.1 | Preisniveau | 96 |
| 9.1.2 | Preisentwicklung | 96 |
| 9.2 | Teileigentum | 97 |

| | |
|--|------------|
| 10. Bodenrichtwerte | 98 |
| 10.1 Allgemeine Informationen | 98 |
| 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte | 101 |
| 10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland | 101 |
| 10.2.2 Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft | 103 |
| 10.3 Besondere Bodenrichtwerte..... | 104 |
| 11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten | 105 |
| 11.1 Nutzungsentgelte..... | 105 |
| 11.2 Mieten..... | 106 |
| 11.2.1 Wohnen | 106 |
| 11.2.2 Gewerbe | 115 |
| 11.3 Landwirtschaftliche Pachten | 116 |
| 12. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses | 117 |
| 12.1 Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald..... | 117 |
| 12.2 Oberer Gutachterausschuss | 118 |
| 12.3 Rechtsgrundlagen..... | 119 |
| Anhang | 120 |
| Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg..... | 120 |
| Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte | 122 |
| Übersichtskarte der Ämter, Gemeinden und Städte | 124 |
| Stichwortverzeichnis | 125 |

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Unverändert keine
Auswirkung der
Flugroutendiskussion
auf Wohnbaulandpreise

Unbebaute und bebaute
Wohnimmobilien zur
Eigennutzung
ungebrochen gefragt

Landkreisweite
Mietinformationen für
Wohnen verfügbar

**Unbebaute
Grundstücke**

Angebotsverknappung
im Berliner Umland
und der Kreisstadt
Lübben

Begrenztes Angebot
bei Ufergrundstücken
führt zu deutlichen
Preiserhöhungen

2014

**land- und forst-
wirtschaftliche Flächen**

Landwirtschaftsmarkt
stabilisiert sich bei
steigenden
Verkaufszahlen

**Bebaute
Grundstücke**

Einfamilienhäuser
unverändert attraktiv

Spitzenwerte für
Wohnungseigentum
in Königs
Wusterhausen

Kontinuierlich stabile
Nachfrage nach
Erholungsgrundstücken

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 2014. 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 Metropolitanraum 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 Metropolitanraum sind alle Gemeinden im überwiegend ländlich geprägten Teil des Landkreises zugeordnet, die nicht zum Berliner Umland gehören.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16. Juni 2014 den LEP B-B aus formalen Gründen für unwirksam erklärt. Laut Mitteilung der gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 2. April 2015 beabsichtigt die Landesregierung die Rechtsverordnung zum LEP B-B rückwirkend wieder in Kraft zu setzen. Dieses Verfahren soll bis zur Sommerpause 2015 abgeschlossen sein.

Grafik 3-1 Teilraum Berlin und Berliner Umland²



² Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), 31. März 2009

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

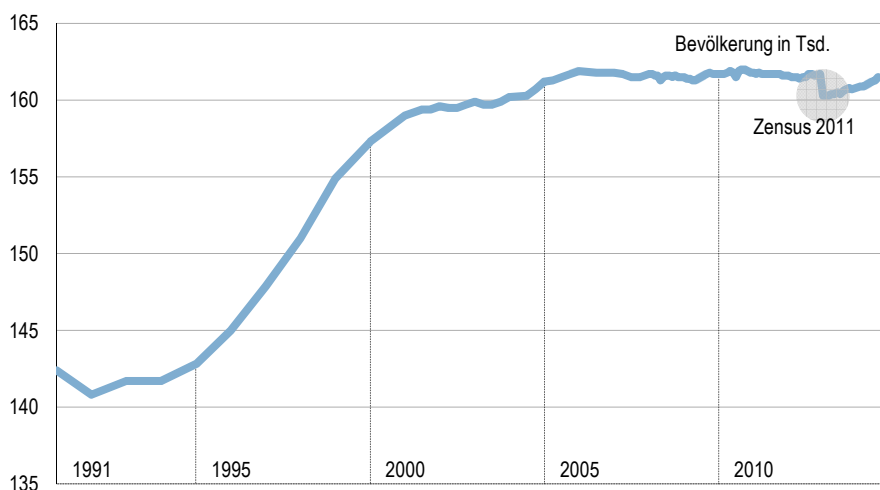
Zum Berliner Umland gehören die Städte Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Wildau sowie die amtsfreien Gemeinden Eichwalde, Schönefeld, Schulzendorf und Zeuthen.

Dem weiteren Metropolitanraum 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 30. Juni 2014 leben im Landkreis Dahme-Spreewald 161.300 Einwohner. Das entspricht 71 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit dieser Bevölkerungsdichte zählt der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland. Der Bundesdurchschnitt beträgt 226 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 297 Einwohnern pro Quadratkilometer über dem Bundesdurchschnitt, entsprechend gering ist dem gegenüber die Bevölkerungsdichte im weiteren Metropolitanraum.

Der seit längerem prognostizierte demographische Wandel ist im Landkreis Dahme-Spreewald spürbar. Insbesondere junge Arbeitssuchende verlassen den weiteren Metropolitanraum und folgen den Arbeitsplatzangeboten. Die räumlich begrenzten Wachstumsgebiete im Berliner Umland üben weiterhin Ansiedlungsreiz aus. Der Zuzug in die Randgebiete um Berlin kann die Bevölkerungsverluste in den strukturschwächeren Gebieten des Landkreises Dahme-Spreewald 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.³

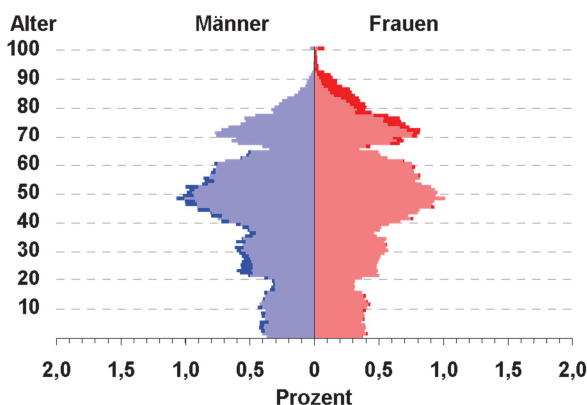
³ Anzahl der Einwohner vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (www.statistik-berlin-brandenburg.de)

Tabelle 3-1

Bevölkerungsdichte

| Amt, Gemeinde, Stadt | Fläche km ² | Einwohner ⁴ | | | Einwohner/km ² 2014 |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------|---------------|-----------------------------------|
| | | 2012 | 2013 | 2014 | |
| Berliner Umland | 309,6 | 91.205 | 91.312 | 91.910 | 297 |
| Eichwalde | 2,8 | 6.249 | 6.357 | 6.387 | 2.281 |
| Königs Wusterhausen | 95,8 | 34.257 | 34.188 | 34.487 | 360 |
| Mittenwalde | 98,5 | 8.749 | 8.725 | 8.779 | 89 |
| Schönefeld | 81,6 | 13.747 | 13.719 | 13.789 | 169 |
| Schulzendorf | 9,1 | 7.641 | 7.628 | 7.632 | 839 |
| Wildau | 9,1 | 9.924 | 9.849 | 9.906 | 1.089 |
| Zeuthen | 12,7 | 10.638 | 10.846 | 10.930 | 861 |
| Weiterer Metropolenraum | 1.952,4 | 70.518 | 69.430 | 69.390 | 36 |
| Bestensee | 37,8 | 6.907 | 6.831 | 6.970 | 184 |
| Golßener Land ⁵ | - | 4.414 | - | - | - |
| Heideblick | 165,3 | 3.845 | 3.675 | 3.663 | 22 |
| Heidensee | 134,8 | 6.903 | 6.871 | 6.835 | 51 |
| Lieberose/Oberspreewald | 411,2 | 7.460 | 7.411 | 7.333 | 18 |
| Lübben | 119,9 | 14.019 | 13.718 | 13.727 | 114 |
| Luckau | 206,6 | 9.868 | 9.634 | 9.603 | 46 |
| Märkische Heide | 210,1 | 4.206 | 4.021 | 4.014 | 19 |
| Schenkenländchen | 287,6 | 8.128 | 8.158 | 8.222 | 29 |
| Unterspreewald | 379,1 | 4.768 | 9.111 | 9.023 | 24 |

Grafik 3-3

Altersaufbau der Bevölkerung⁶

⁴ Angaben der Ämter, Städte und Gemeinden sowie Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

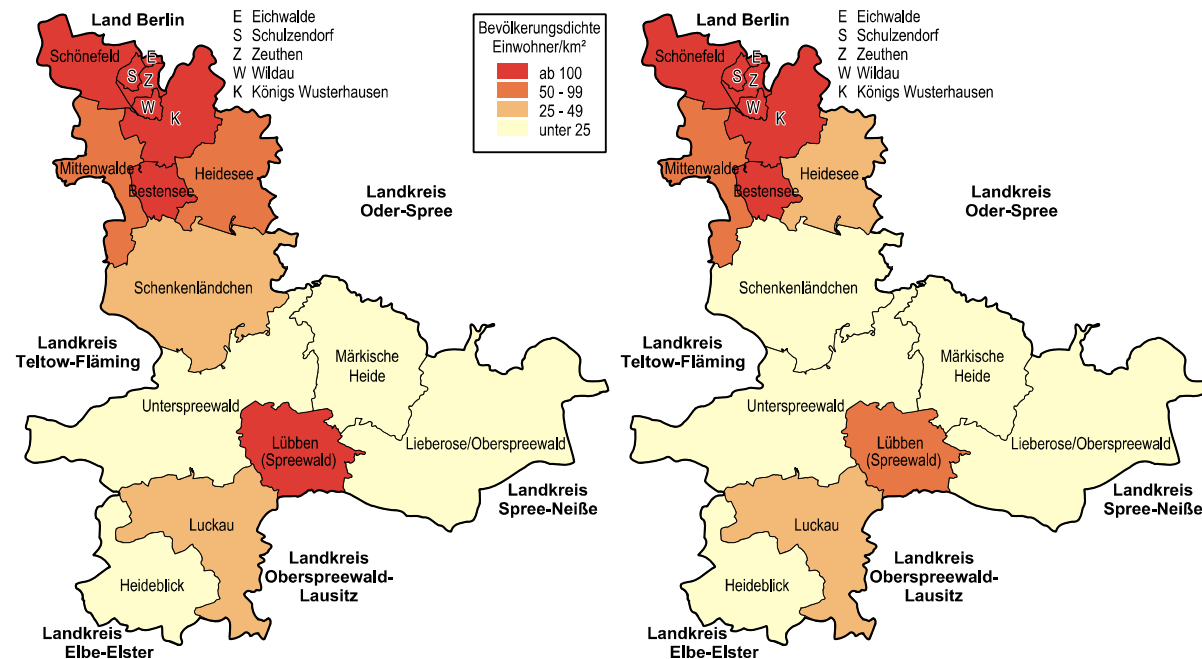
⁵ Seit dem 1. Januar 2013 gehört das Amt Golßener Land zum Amt Unterspreewald

⁶ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Landkreis Dahme-Spreewald 2013, Altersaufbau der Bevölkerung 2011, Daten auf Basis Bevölkerungsfortschreibung vor Zensuskorrektur

In den nachfolgenden Grafiken werden die aktuelle Einwohnerverteilung der Ämter und Gemeinden und die Bevölkerungsprognose für 2030 für den Landkreis Dahme-Spreewald gegenübergestellt.⁷

Grafik 3-4 Bevölkerungsdichte 2014

Bevölkerungsprognose für 2030

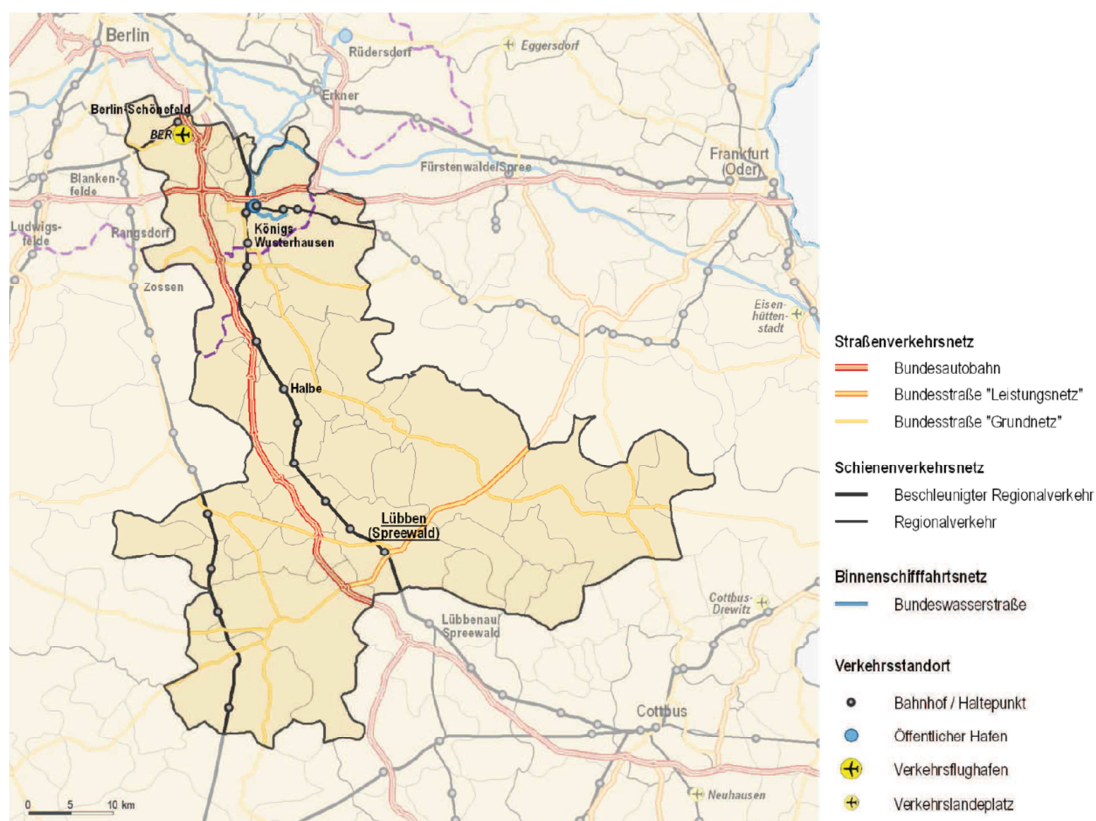


Mit Überarbeitung der gemeinsamen Landesplanung der Länder Brandenburg und Berlin setzt das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) bestimmende Akzente zur raumplanerischen Ausrichtung. Das geltende Zentrale-Orte-System weist für den Landkreis Dahme-Spreewald die Städte Lützen und Königs Wusterhausen 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 Luftfahrttechnik sowie der Branchenschwerpunktort Lützen (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. Wildau wurde zum 1. April 2013 das Stadtrecht verliehen.

⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für 2030, Datengrundlage 2012

Grafik 3-5 Netze und Anlagen des Verkehrs⁸

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 eine direkte Anbindung an die Berliner Stadtautobahn, was zu deutlich verkürzten Verkehrsverbindungszeiten und Standortverbesserungen im angrenzenden Einzugsgebiet führt. Zahlreiche Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sorgen für gute Verkehrsverbindungen im Kreisgebiet.

Mit den Eisenbahnlinien Berlin-Dresden und Berlin-Cottbus verlaufen wichtige Verkehrsadern von der Bundeshauptstadt in den Südosten Deutschlands durch den Landkreis. Weiterhin bestehen S-Bahnverbindungen von Königs Wusterhausen und Schönefeld zur Bundeshauptstadt Berlin.

Die Stadt Königs Wusterhausen verfügt über einen überregional bedeutsamen Binnenhafen, der über das Bundeswasserstraßennetz erschlossen ist.

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.

⁸ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2013, Netze und Anlagen des Verkehrs 2011

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Arbeitslosenquote liegt zum Jahresbeginn 2015 (März) im Landkreis Dahme-Spreewald bei 8,0 % und damit etwas unter dem Vorjahreswert (8,4 %). Im Land Brandenburg betrug die Arbeitslosenquote zum selben Zeitpunkt 11,1 % (Bundesrepublik Deutschland: 8,2 %)⁹.

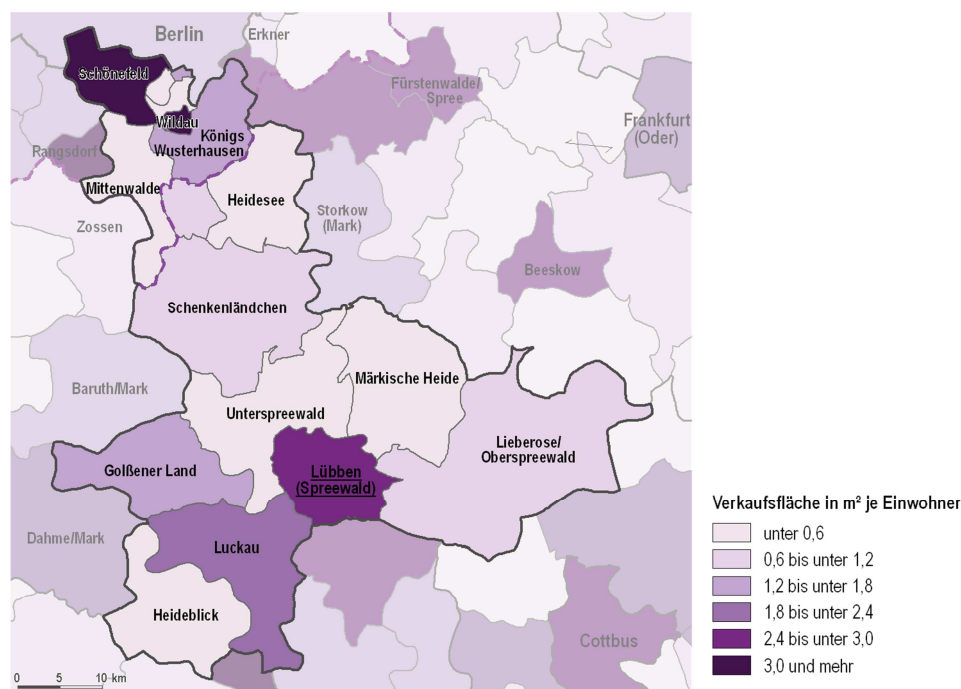
Laut dem aktuellen Bericht des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg¹⁰ gab es im Jahr 2012 im Landkreis Dahme-Spreewald 70.800 Erwerbstätige. Zu den Erwerbstätigen zählen Selbstständige und mithelfende Familienangehörige (2012: 9.300 Erwerbstätige) sowie Arbeitnehmer (2012: 61.500 Erwerbstätige). Als 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 (2012: 8.600 Erwerbstätige). Die meisten Erwerbstätigen sind im vielfältigen Dienstleistungsbereich des Landkreises tätig (2012: 52.600). Der Bereich untergliedert sich in Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (2012: 24.200 Erwerbstätige) sowie Finanz-, Versicherungs-, Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen (2012: 10.200 Erwerbstätige) und öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (2010: 18.200 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.

Grafik 3-6

Einzelhandel¹¹



⁹ Bundesagentur für Arbeit

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

¹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Erwerbstätige am Arbeitsort in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Brandenburg, Jahresergebnisse 1991 bis 2012, Juli 2014

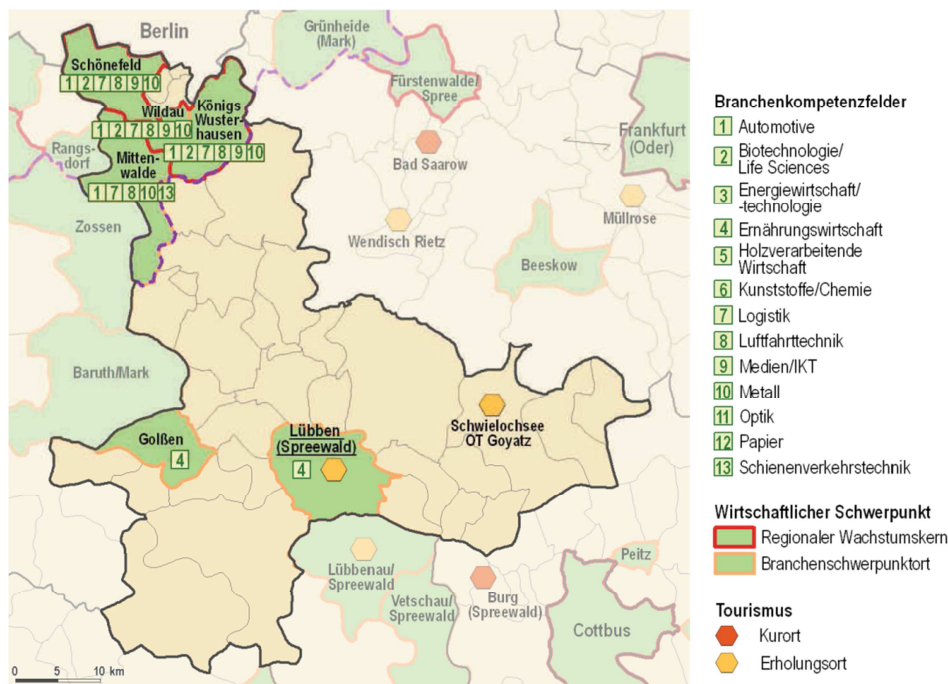
¹¹ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2013, Einzelhandelsversorgungsichte nach amtsfreien Gemeinden und Ämtern 2010

Die 1991 gegründete Technische Hochschule Wildau (FH) hat sich zu einem über die Grenzen des Landes Brandenburg hinaus bekannten Wissenschaftsstandort entwickelt. Sie bietet ingenieur-, wirtschafts- und verwaltungswissenschaftliche Studiengänge an. Die 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 richten sich die regionalen wirtschaftlichen Erwartungen auf den weiteren Ausbau der Kompetenzen im Bereich Luft- und Raumfahrt, Logistik und Dienstleistung sowie Tourismus.

Die Tourismusbranche konnte 2014 eine positive Bilanz ziehen¹². In den 121 Beherbergungsbetrieben des Landkreises mit insgesamt 7.858 Betten wurden 1.436.095 Übernachtungen registriert. Dieses entspricht einer Steigerung von 5,3 % zum Vorjahr. 2014 übernachteten insgesamt 646.022 Gäste im Landkreis.

Grafik 3-7 Branchenschwerpunkte und Tourismus¹³



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 2014 von individuellem Wohnungsbau bestimmt.

¹² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Brandenburg Dezember 2014, 2015

¹³ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2013, Branchenschwerpunkt und Tourismus 2011

Bei einem Zuwachs der genehmigten Bauvorhaben beläuft sich das Volumen der veranschlagten Kosten auf 242 Millionen €. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen 458 (Vorjahr: 471) auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften).

Tabelle 3-2 Baugeschehen

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Baugenehmigungen | 1.619 | 1.798 | 1.650 | 1.600 | 1.668 |
| davon Bauanzeigen | 65 | 48 | 55 | 14 | 26 |
| Vorbescheide zu Bauvoranfragen | 65 | 64 | 72 | 58 | 48 |
| veranschlagte Kosten Mio. € | 348 | 363 | 263 | 211 | 242 |

3.3 Städtebauliche Sanierung

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

Tabelle 3-3 Sanierungsgebiete

| Kommune | Sanierungsgebiet | Verfahren | Zonale Ermittlung | | Voraussichtlicher Abschluss Sanierungsverfahren |
|---------------------------|--------------------------------|-------------|-------------------|------------------|---|
| | | | Anfangswerte | Neuordnungswerte | |
| Stadt Golßen | Altstadt | vereinfacht | - | - | 2016 |
| Stadt Königs Wusterhausen | Bahnhofstraße, Berliner Straße | förmlich | × | × | 2016/17 |
| Stadt Lieberose | Ortskern | förmlich | • | • | 2015 |
| Stadt Lübben | Altstadt | förmlich | × | × | 2018 |
| Stadt Luckau | Altstadt Luckau | vereinfacht | - | - | 2016 |
| Stadt Mittenwalde | Stadtkern | förmlich | × | × | 2016/17 |
| Stadt Teupitz | Stadtkern Teupitz | förmlich | • | • | 2015/16 |
| Stadt Wildau | Schwartzkopff-Siedlung | förmlich | • | • | 2016 |

× = ermittelt durch den Gutachterausschuss - = nicht ermittelt • = ermittelt durch private Gutachten

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

3.4 Stadtumbau

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

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Luckau sind seit mehreren Jahren sieben Flächen mit Rückbauobjekten gekennzeichnet, die über das Stadtgebiet verteilt sind. Vier Objekte befinden sich Am Mühlberg / Am Anger, drei Objekte entlang der alten Bahntrasse / Am Bahnhof.

In der Stadt Lübben (Spreewald) wurde Ende 2014 per Beschluss das Stadtumbaugebiet Lübben Nord ausgewiesen. Hier sollen 104 Wohneinheiten im Eichengrund und in der Goethestraße komplett zurückgebaut werden.

Weitere Stadtumbaugebiete sind im Landkreis Dahme-Spreewald gegenwärtig nicht ausgewiesen.

4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage des Grundstücksmarktberichtes stellen alle bis 15. Februar 2015 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2014 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 € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 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 ↑ |
| 2014 | 2.978 ↗ | 3.139 | 290 ↗ |

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 %)

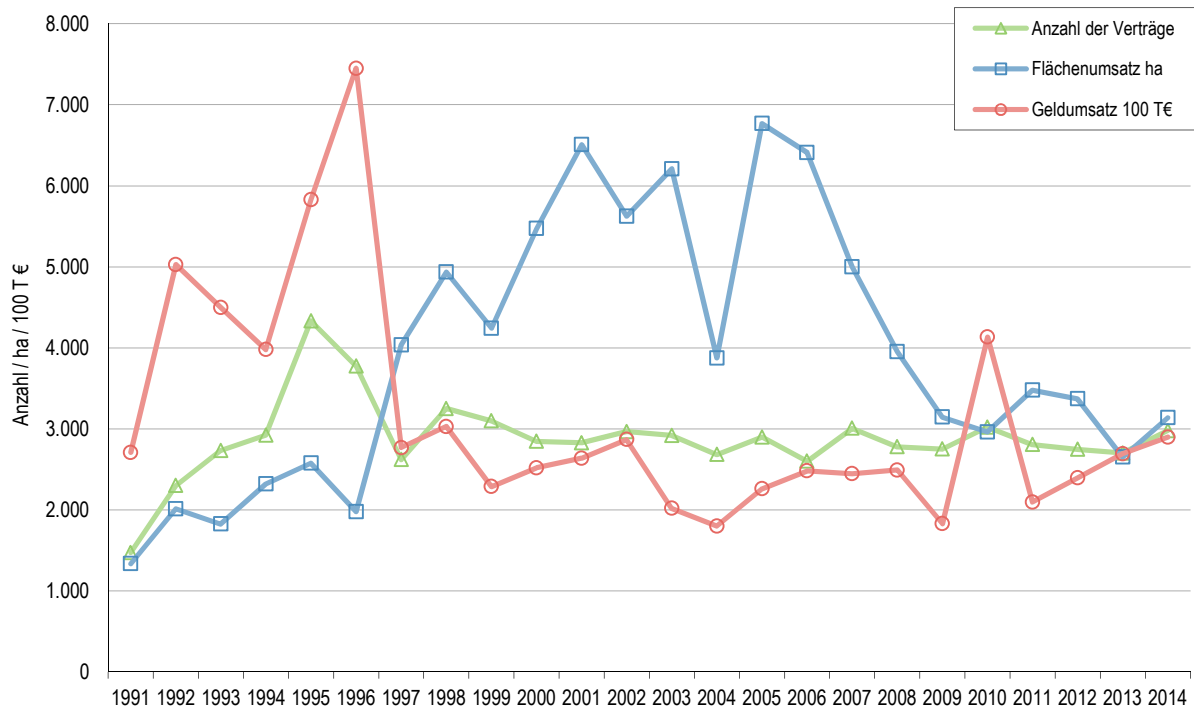
Diese Symbolik wird in den folgenden Tabellen beibehalten.

123 Kauffälle werden aufgrund besonderer Verhältnisse nur als Geschäftsvorgang registriert und keiner weiteren Auswertung zugeführt, da mit diesen Verträgen kein Geldumsatz verbunden ist. Damit gelangen 2.855 Kauffälle zur Auswertung. Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden 257 Verträge (9 %) von der Auswertung der 2.855 in die AKS eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Dazu gehören 27 Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) und dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG).

Im Berichtsjahr 2014 konnten sowohl steigende Zahlen bei der Anzahl der Verträge (10 %) als auch Steigerungen beim Flächen- (18 %) und Geldumsatz (7 %) verzeichnet werden. Die langfristige Entwicklung der Kennzahlen des gesamten Marktes zeigt sich wie folgt:

Grafik 4-1

Marktgeschehen

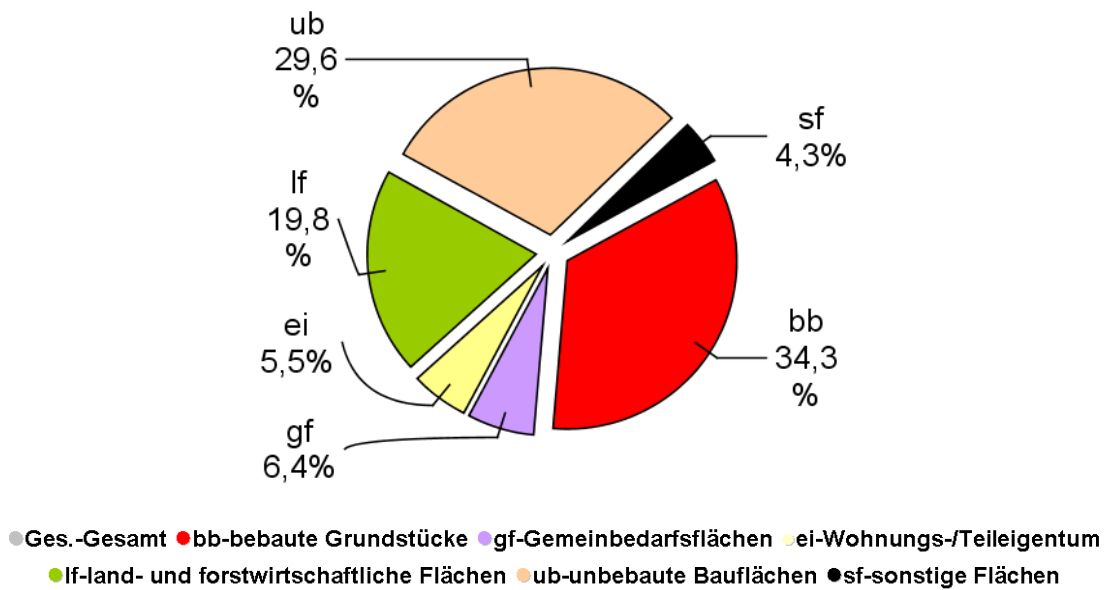


4.1 Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 2.855 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen. Das sind ca. neun Prozent mehr als im Vorjahr.

Grafik 4-2

Anteil der Teilmärkte

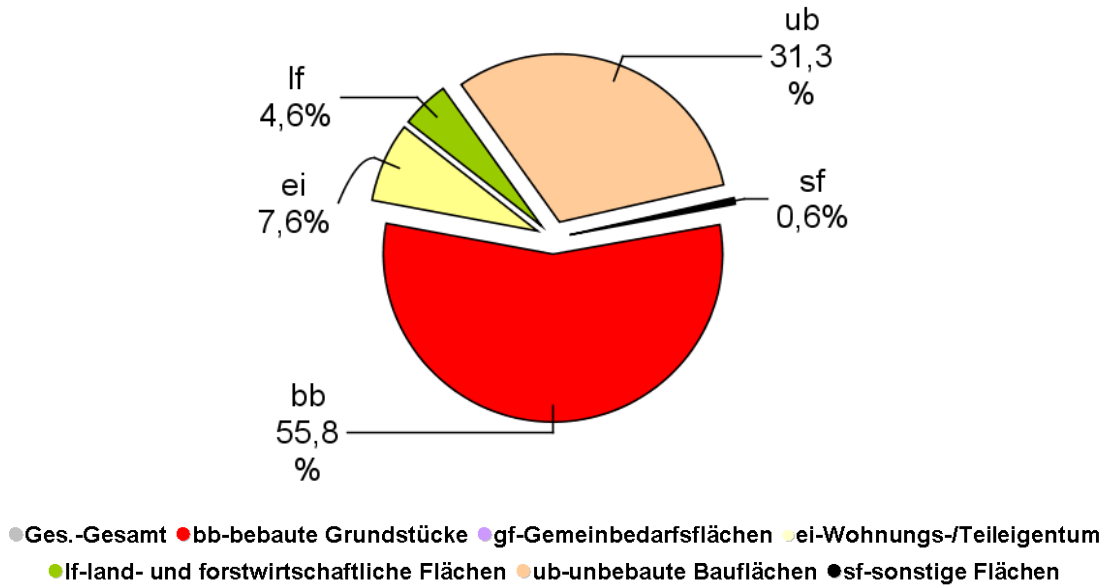


4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt 2014 290 Millionen € und steigt gegenüber dem Vorjahr um 20 Millionen €. Am Geldumsatz sind zum größten Teil Kauffälle im Berliner Umland mit 221 Millionen € (76 %) beteiligt. Im Jahr 2013 betrug der Anteil 79 %.

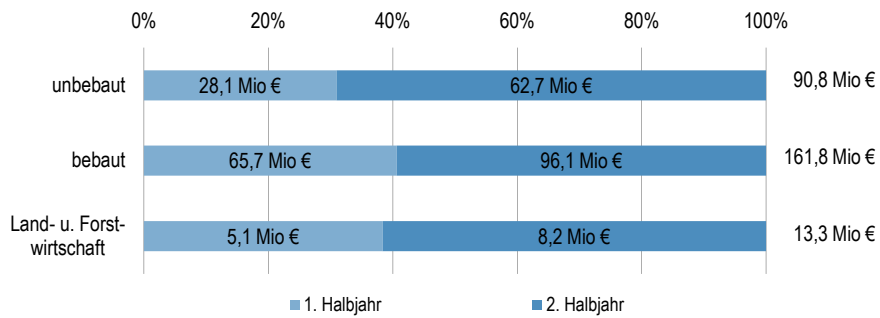
Grafik 4-3

Geldumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-4

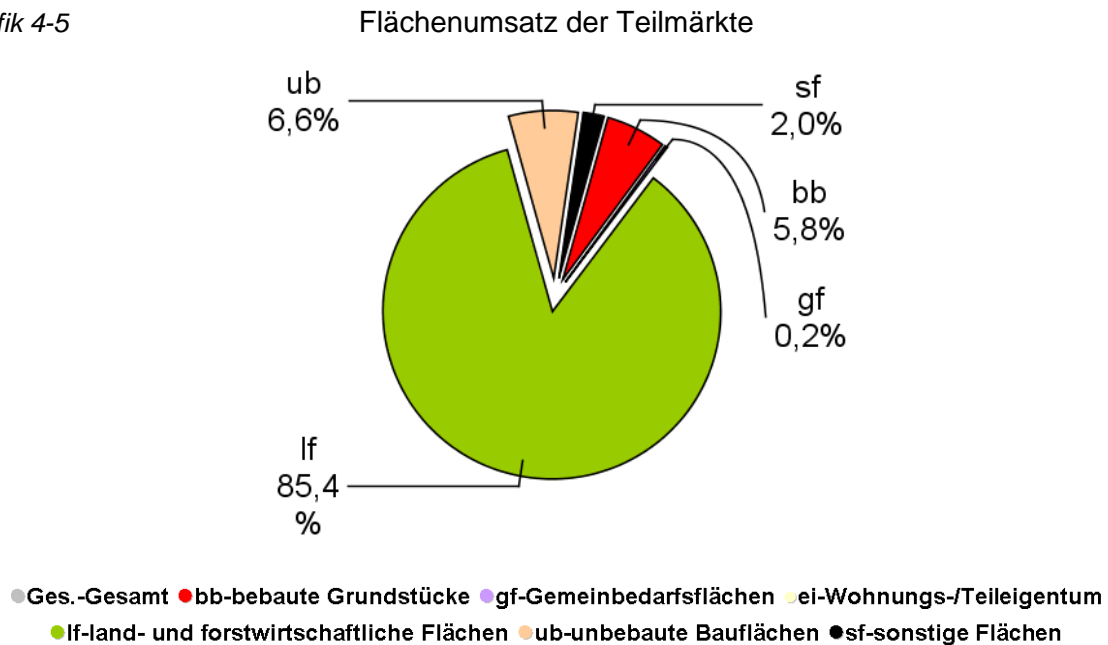
Halbjahresumsätze Geld in ausgewählten Teilmärkten



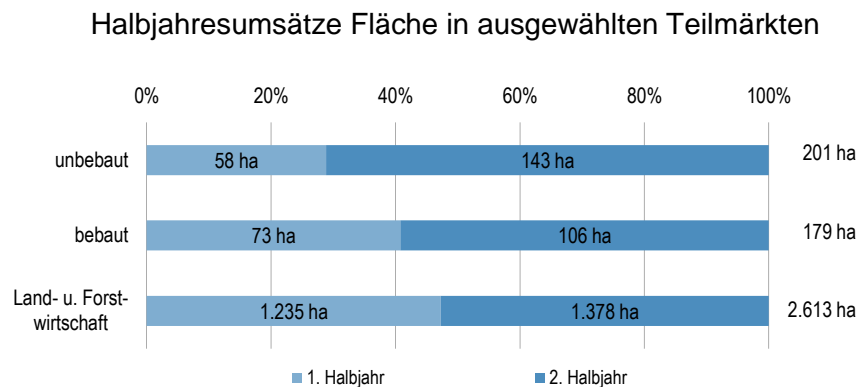
4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist mit 3.139 ha gegenüber dem Vorjahr um ca. 18 % gestiegen. Er basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die einen Anteil von 85 % des Flächenumsatzes ausmachen. 84 % des Flächenumsatzes sind im weiteren Metropolitanraum zu verzeichnen.

Grafik 4-5



Grafik 4-6



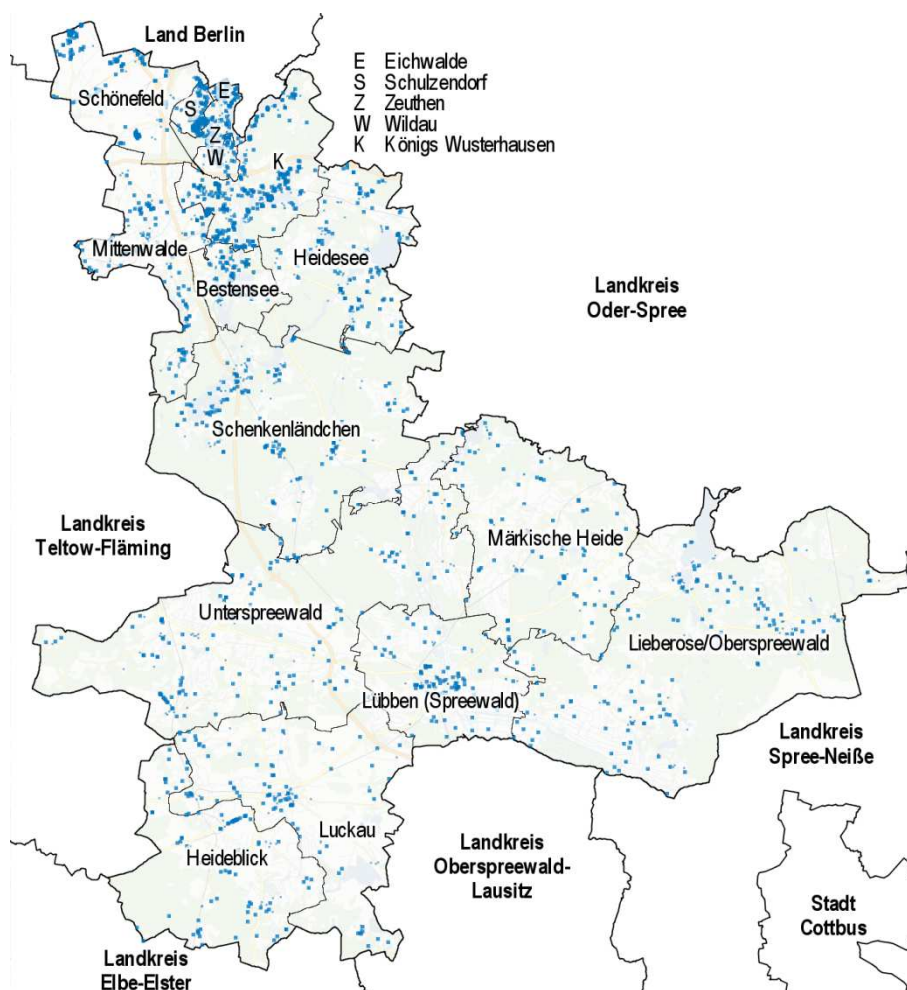
4.4 Regionale Umsatzverteilung

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 | 1.422 ↗ | 479 | 220 ⇔ |
| Eichwalde | 66 ↘ | 6 | 9 ↓ |
| Königs Wusterhausen | 560 ↗ | 88 | 65 ↑ |
| Mittenwalde | 192 ↑ | 217 | 12 ⇔ |
| Schönefeld | 225 ↑ | 104 | 86 ↗ |
| Schulzendorf | 162 ↘ | 17 | 11 ↓ |
| Wildau | 93 ↑ | 24 | 11 ↗ |
| Zeuthen | 124 ↓ | 23 | 26 ↑ |
| Weiterer Metropolitanraum | 1.433 ↗ | 2.584 | 70 ↑ |
| Bestensee | 121 ⇔ | 150 | 9 ↑ |
| Heideblick | 117 ↑ | 374 | 3 ↑ |
| Heidensee | 200 ↑ | 113 | 12 ↑ |
| Lieberose/Oberspreewald | 189 ↓ | 488 | 5 ↑ |
| Lübben (Spreewald) | 131 ↑ | 130 | 8 ⇔ |
| Luckau | 133 ↗ | 268 | 6 ⇔ |
| Märkische Heide | 115 ↑ | 292 | 4 ↑ |
| Schenkenländchen | 226 ↗ | 152 | 16 ↑ |
| Unterspreewald | 201 ↑ | 617 | 7 ⇔ |
| Landkreis Gesamt | 2.855 ↗ | 3.063 | 290 ↗ |

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



4.5 Zwangsversteigerungen

Die Amtsgerichte Lübben, Luckenwalde und Königs Wusterhausen übersenden die Beschlüsse über die Zwangsversteigerungen von Immobilien im Landkreis Dahme-Spreewald an den Gutachterausschuss für Grundstückswerte, welche die Grundlage für die folgende Auswertung bilden.

Der bereits in den vergangenen Auswertezwischenräumen festgestellte rückläufige Trend setzt sich auch 2014 mit einem deutlichen Minus von 28 % gegenüber dem Vorjahr fort. Zu bemerken ist, dass trotz sinkender Fallzahlen der Geldumsatz leicht angestiegen ist. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass Interessenten bereit sind, durchschnittlich mehr Geld für eine Immobilie zu bieten als noch vor Jahren.

Tabelle 4-3

Gesamtumsatz

| Jahr | Vorgänge Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|-----------------|------------------|------------------|
| 2012 | 75 ↓ | 11,6 | 12,6 ↑ |
| 2013 | 68 ↘ | 41,2 | 5,3 ↓ |
| 2014 | 49 ↓ | 30,4 | 6,0 ↑ |

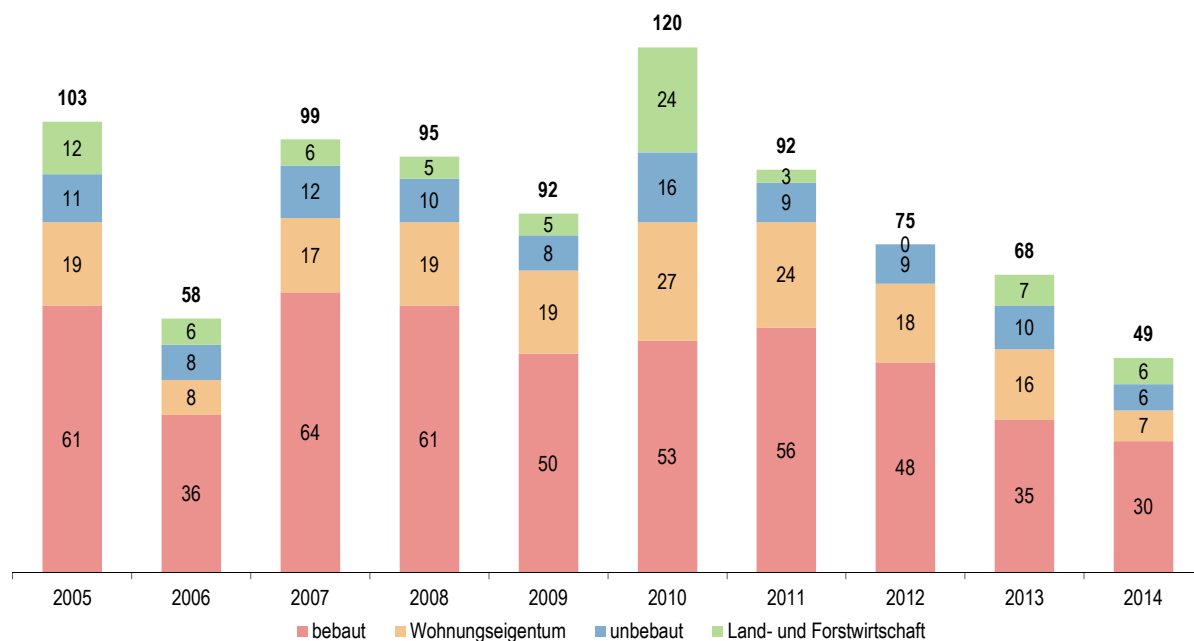
Ein Rückschluss, wie sich die Anzahl schwebender, nicht abgeschlossener Verfahren entwickelt, kann daraus nicht abgeleitet werden. Ebenso wenig ist eine Einschätzung der Dauer bis zum endgültigen Verfahrensabschluss aus den vorliegenden Daten möglich.

Für den Zeitraum ab 2010 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 % |
| 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 |
| 2014 | 49 | 6 | 11–258 | 116 | 30 | 8–200 | 82 | 6 | 65–164 | 109 | 7 | 65–168 | 91 |

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. 2014 wurden zwei 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 € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2010 | 3 ↑ | 2,4 | 14,4 ↑ |
| 2011 | - ↓ | - | - ↓ |
| 2012 | 1 ↑ | 0,7 | 1,9 ↑ |
| 2013 | 4 ↑ | 2,6 | 19,4 ↑ |
| 2014 | 2 ↓ | 0,6 | 22,1 ↑ |

Die Umsätze beinhalten sowohl Wohn- als auch Gewerbeobjekte.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Für das Berichtsjahr 2014 wird eine deutliche Umsatzsteigerung im Bereich unbebauter Baulandgrundstücke registriert.

Tabelle 5-1 Gesamtumsatz Bauland

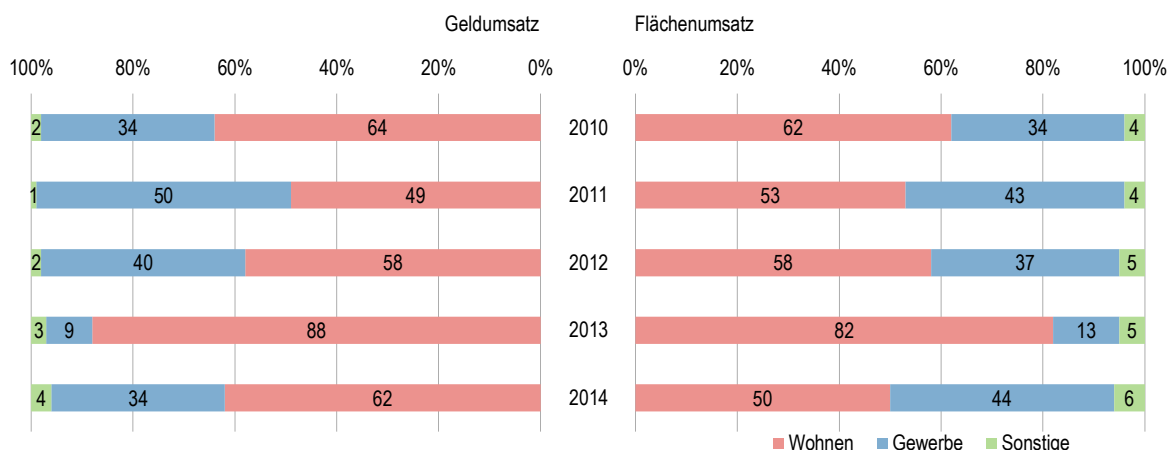
| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2005 | 943 ↗ | 181,6 | 49,8 ↑ |
| 2006 | 811 ↓ | 111,4 | 37,4 ↓ |
| 2007 | 840 ↗ | 217,7 | 58,5 ↑ |
| 2008 | 791 ↘ | 172,3 | 69,5 ↑ |
| 2009 | 816 ↗ | 110,1 | 36,2 ↓ |
| 2010 | 935 ↑ | 134,3 | 56,2 ↑ |
| 2011 | 804 ↓ | 186,5 | 71,9 ↑ |
| 2012 | 771 ↘ | 150,7 | 66,3 ↘ |
| 2013 | 762 ⇔ | 95,5 | 54,6 ↓ |
| 2014 | 846 ↑ | 201,1 | 90,9 ↑ |

Im Berliner Umland werden 63 % dieser Kauffälle mit einem Anteil von 88 % vom Geldumsatz und 74 % des Flächenumsatzes unbebauter Bauflächen registriert.

In diesem Teilmarkt sind 58 Kauffälle wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

87 % der Kauffälle sind für Wohnbauflächen 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.

Tabelle 5-2 Regionale Verteilung aller Kauffälle baureifer Flächen

| Amt, Gemeinde, Stadt | Kauffälle Anzahl | | | Flächenumsatz ha | | | Geldumsatz T € | | |
|--------------------------------|------------------|------------|------------|------------------|-------------|-------------|----------------|---------------|---------------|
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2012 | 2013 | 2014 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Berliner Umland | 305 | 353 | 370 | 27,0 | 30,1 | 37,3 | 19.656 | 23.809 | 34.360 |
| Eichwalde | 11 | 10 | 17 | 1,0 | 0,9 | 1,9 | 774 | 767 | 1.702 |
| Königs Wusterhausen | 149 | 173 | 200 | 12,5 | 13,5 | 18,7 | 8.187 | 9.705 | 14.456 |
| Mittenwalde | 19 | 12 | 11 | 1,7 | 0,9 | 1,2 | 710 | 497 | 971 |
| Schönefeld | 35 | 25 | 41 | 2,9 | 2,0 | 6,9 | 3.435 | 2.296 | 9.845 |
| Schulzendorf | 29 | 55 | 40 | 2,7 | 5,6 | 3,4 | 1.581 | 3.699 | 2.620 |
| Wildau | 14 | 16 | 31 | 1,9 | 2,0 | 2,5 | 1.157 | 1.586 | 2.091 |
| Zeuthen | 48 | 62 | 30 | 4,3 | 5,2 | 2,7 | 3.812 | 5.259 | 2.675 |
| Weiterer Metropolenraum | 107 | 106 | 161 | 10,7 | 11,0 | 21,0 | 3.754 | 4.397 | 6.601 |
| Bestensee | 32 | 25 | 44 | 2,7 | 2,1 | 4,0 | 1.418 | 1.176 | 2.160 |
| Heideblick | 2 | 2 | 4 | 0,2 | 0,2 | 0,4 | 19 | 26 | 22 |
| Heidesee | 22 | 16 | 32 | 2,1 | 1,9 | 3,8 | 555 | 804 | 1.624 |
| Lieberose/ Oberspreewald | 2 | 5 | 4 | 0,3 | 0,6 | 2,5 | 75 | 61 | 46 |
| Lübben (Spreewald) | 16 | 23 | 26 | 1,3 | 2,8 | 2,0 | 546 | 1.451 | 1.099 |
| Luckau | 4 | 6 | 9 | 0,4 | 0,5 | 1,2 | 69 | 92 | 271 |
| Märkische Heide | 0 | 1 | 4 | 0,0 | 0,1 | 1,1 | 0 | 11 | 32 |
| Schenkenländchen | 16 | 19 | 26 | 2,2 | 2,0 | 3,9 | 910 | 608 | 1.221 |
| Unterspreewald | 13 | 9 | 12 | 1,5 | 0,8 | 2,1 | 162 | 168 | 126 |

Insgesamt ist ein signifikanter Anstieg des Geldumsatzes sichtbar. Der Zuwachs in der Gemeinde Schönefeld basiert auf mehreren Kaufverträgen ganzer Wohngebiete. In der Stadt Königs Wusterhausen, die auch in den zurückliegenden Jahren die größten Umsätze beim individuellen Wohnungsbau verzeichnet, konzentriert sich das Interesse potentieller Bauwilliger mit 64 Kauffällen auf Zernsdorf und 56 Kauffällen auf die Kernstadt.

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 können sich beispielsweise bei Objekten, die durch Baumbestand gekennzeichnet sind, der für die Nutzung des Grundstücks als Bauland beseitigt werden muss, ergeben.

Tabelle 5-3 Wohnbauflächen baureif

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2005 | 501 ⇔ | 39,4 | 23,6 ⇔ |
| 2006 | 491 ⇔ | 44,2 | 24,5 ↗ |
| 2007 | 372 ↓ | 30,1 | 17,3 ↓ |
| 2008 | 361 ⇔ | 32,6 | 19,1 ↑ |
| 2009 | 418 ↑ | 35,6 | 21,7 ↑ |
| 2010 | 529 ↑ | 52,7 | 30,3 ↑ |
| 2011 | 416 ↓ | 39,3 | 24,8 ↓ |
| 2012 | 412 ⇔ | 37,7 | 23,4 ↘ |
| 2013 | 459 ↑ | 41,1 | 28,2 ↑ |
| 2014 | 531 ↑ | 58,3 | 41,0 ↑ |

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

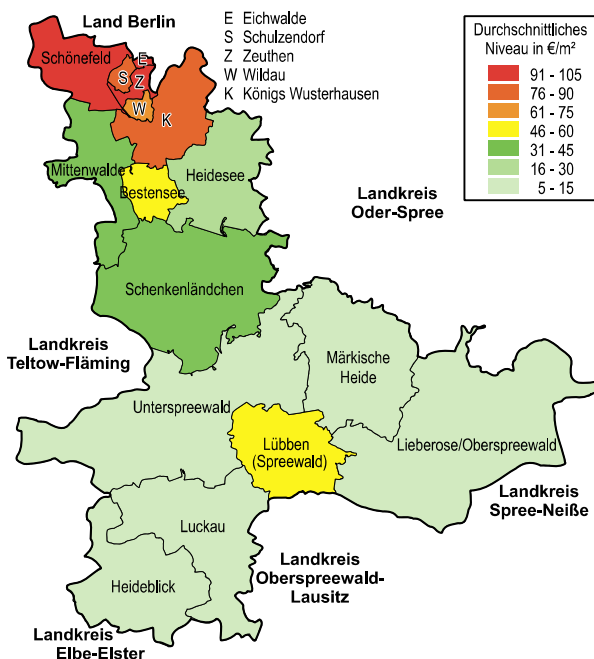
| Region | Kauffälle Anzahl Anteile in % | | | Flächenumsatz ha Anteile in % | | | Geldumsatz Mio € Anteile in % | | |
|------------------------------|----------------------------------|------|------|----------------------------------|------|------|----------------------------------|------|------|
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2012 | 2013 | 2014 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Berliner Umland | 305 | 353 | 370 | 27,0 | 30,1 | 37,3 | 19,7 | 23,8 | 34,4 |
| | 74 % | 77 % | 70 % | 72 % | 73 % | 64 % | 84 % | 84 % | 84 % |
| Weiterer Metropolitanraum | 107 | 106 | 161 | 10,7 | 11,0 | 21,0 | 3,7 | 4,4 | 6,6 |
| | 26 % | 23 % | 30 % | 28 % | 27 % | 36 % | 16 % | 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 Metropolenraum 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, und 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 2014 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 m² Durchschnitt | Preis €/m² Durchschnitt |
|---------------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|
| Berliner Umland | 345 | 780 | 90 |
| Weiterer Metropolenraum (ohne Lübben) | 102 | 850 | 45 |
| Lübben | 25 | 800 | 55 |

Der Preisdurchschnitt im weiteren Metropolenraum spiegelt wider, dass wie in den Vorjahren auch 2014 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 |
|------|------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 2012 | 28 | 430 | 94 |
| 2013 | 50 | 440 | 88 |
| 2014 | 47 | 430 | 98 |

Die Kauffälle der kleinen Wohnbaugrundstücke lagen im Berichtsjahr 2012 mehrheitlich in Großziethen mit einem Bodenwertniveau regelmäßig über 150 €/m². 2013 und 2014 waren die Kauffälle auf mehrere Orte im Berliner Umland ausgeglichener verteilt mit dem Schwerpunkt in Königs Wusterhausen.

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 Metropolenraum (BRW < 20 €/m²), Lübben und Luckau (BRW ≥ 20 €/m²) sowie Bestensee, Heidensee und Schenkenländchen (BRW ≥ 20 €/m²) dargestellt.

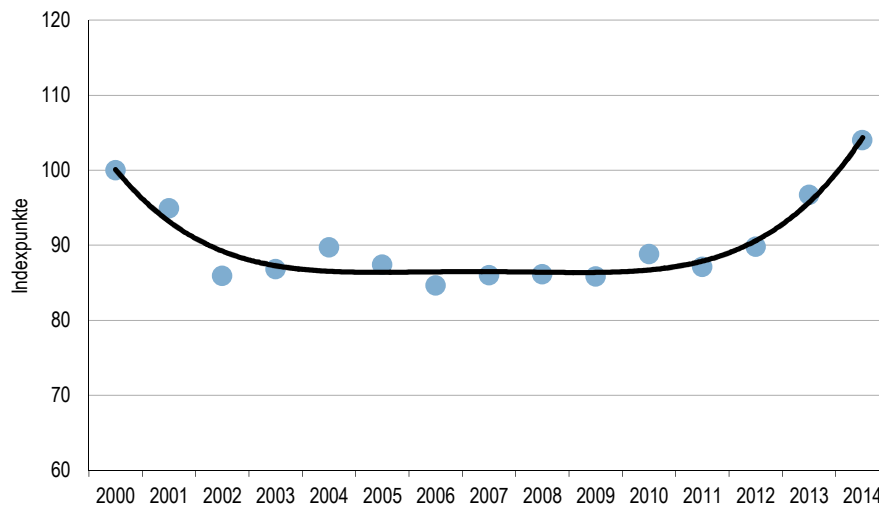
Die Selektion für die angegebenen Indexreihen umfasst selbständig nutzbare Wohnbauflächen, welche erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG) sind.

Tabelle 5-7 Stichprobenumfang 2000–2014

| Index | Kauffälle Anzahl | Flächen m ² Spanne |
|---|------------------|-------------------------------|
| Berliner Umland | 3.890 | 350–2.000 |
| Weiterer Metropolenraum, BRW < 20 €/m ² | 240 | 350–2.000 |
| Lübben und Luckau, BRW ≥ 20 €/m ² | 322 | 350–2.000 |
| Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen, BRW ≥ 20 €/m ² | 666 | 350–2.000 |

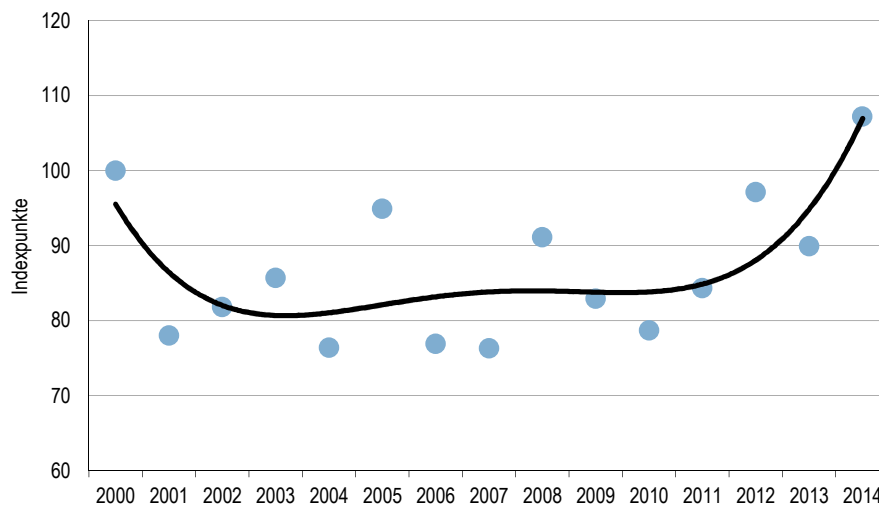
Grafik 5-3

Berliner Umland



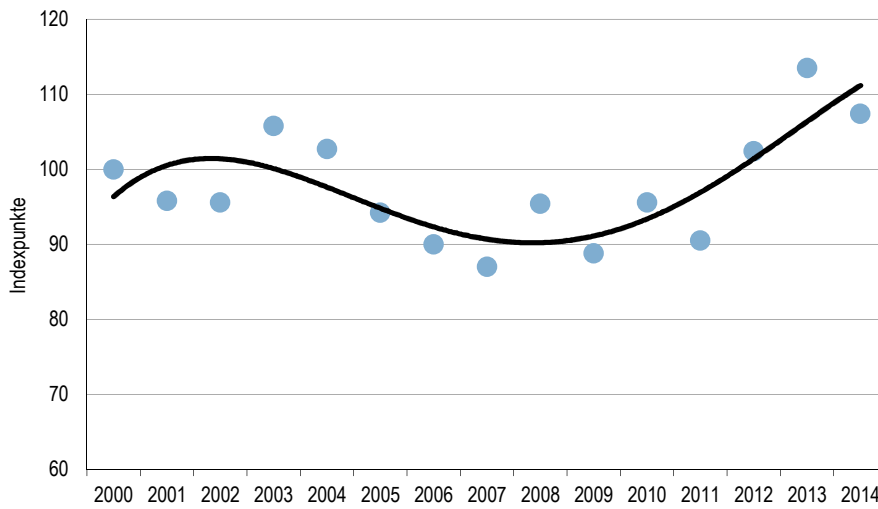
Nach anfänglichem Rückgang der Wohnbauflächenpreise stabilisiert sich das Preisniveau im Berliner Umland seit 2002. Seit 2011 sind die Wohnbauflächenpreise merklich angestiegen.

Grafik 5-4

Weiterer Metropolitanraum, BRW < 20 €/m²

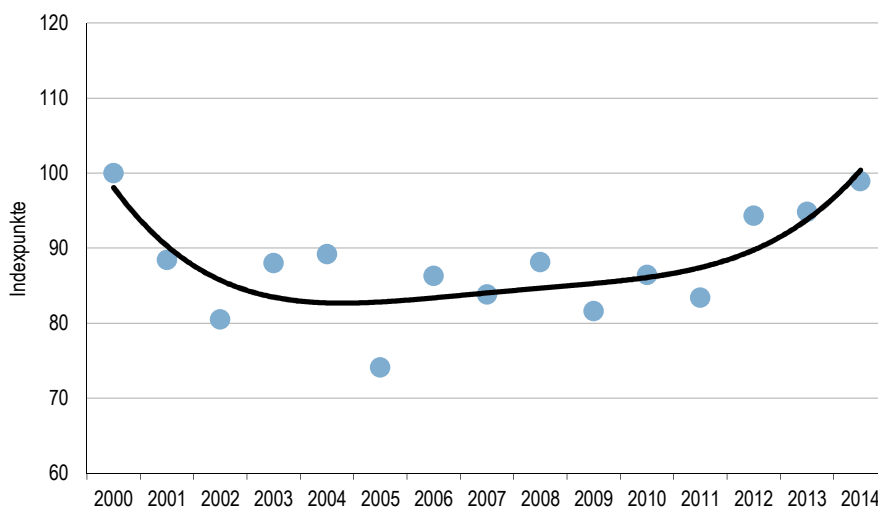
Auf Grund der geringen Anzahl der Kauffälle ist eine statistisch gesicherte Aussage nicht möglich.

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, Heideseesee, Schenkenländchen, BRW \geq 20 €/m²



Die Indexreihe für Bestensee, Heideseesee 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 Flächenumrechnungskoeffizienten

Seit dem Marktbericht 2002 werden Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit der Bodenwerte für Wohn- und Mischbebauung von den Grundstücksgrößen ermittelt. Zur Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen ist der Beobachtungszeitraum auf drei Jahre beschränkt.

Bei den Auswertungen bleiben differenzierte Unterteilungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Kauffälle in Uferlagen und Wohnparks unberücksichtigt. Eine Auswertung für Gewerbe- und Erholungsflächen erfolgt nicht.

Die Tendenz, dass kleinere Grundstücke bei sonst gleichen Qualitätsmerkmalen zu einem höheren Preis pro Quadratmeter als größere Grundstücke gehandelt werden, ist eindeutig nachweisbar. Aufgrund punktuell auftretender geringer statistischer Dichte und inhomogenem Grundstücksmarkt geben die Koeffizienten nur ein durchschnittliches Gesamtbild wieder. 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 können.

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 | 40–220 €/m ² | < 20 €/m ² | ≥ 20 €/m ² |
| Auswertezeitraum | 2012–2014 | 2012–2014 | 2012–2014 | 2012–2014 |
| mittlere Grundstücksgröße | 800 m ² | 800 m ² | 800 m ² | 800 m ² |
| Stichprobenumfang | 20 Kauffälle | 690 Kauffälle | 98 Kauffälle | 238 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 | - | 1,28 | - | - |
| 300 | 1,22 | 1,24 | 1,17 | 1,24 |
| 350 | 1,18 | 1,20 | 1,14 | 1,20 |
| 400 | 1,15 | 1,17 | 1,12 | 1,17 |
| 450 | 1,13 | 1,14 | 1,10 | 1,14 |
| 500 | 1,10 | 1,11 | 1,08 | 1,11 |
| 550 | 1,08 | 1,09 | 1,06 | 1,09 |
| 600 | 1,06 | 1,07 | 1,05 | 1,07 |
| 650 | 1,05 | 1,05 | 1,04 | 1,05 |
| 700 | 1,03 | 1,03 | 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 | 0,97 | 0,97 | 0,98 | 0,97 |
| 950 | 0,96 | 0,96 | 0,97 | 0,96 |
| 1.000 | 0,95 | 0,95 | 0,96 | 0,95 |
| 1.050 | 0,94 | 0,94 | 0,95 | 0,93 |
| 1.100 | 0,93 | 0,93 | 0,95 | 0,92 |
| 1.150 | 0,92 | 0,92 | 0,94 | 0,91 |
| 1.200 | 0,91 | 0,91 | 0,93 | 0,90 |
| 1.250 | 0,90 | 0,90 | 0,92 | 0,89 |
| 1.300 | 0,89 | 0,89 | 0,92 | 0,88 |
| 1.350 | 0,88 | 0,88 | 0,91 | 0,87 |
| 1.400 | 0,88 | 0,87 | 0,91 | 0,86 |
| 1.450 | 0,87 | 0,86 | 0,90 | 0,86 |
| 1.500 | 0,86 | 0,85 | 0,89 | 0,85 |
| 1.550 | 0,85 | 0,85 | 0,89 | 0,84 |
| 1.600 | 0,85 | 0,84 | 0,88 | 0,83 |
| 1.650 | 0,84 | 0,83 | 0,88 | 0,82 |
| 1.700 | 0,83 | 0,82 | 0,87 | 0,82 |
| 1.750 | 0,83 | 0,82 | 0,87 | 0,81 |
| 1.800 | 0,82 | 0,81 | 0,86 | 0,80 |
| 1.850 | 0,81 | 0,80 | 0,86 | 0,80 |
| 1.900 | 0,81 | 0,80 | 0,85 | 0,79 |
| 1.950 | 0,80 | 0,79 | 0,85 | 0,78 |
| 2.000 | 0,80 | 0,78 | 0,84 | 0,78 |

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Anwendungsbeispiel:

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

Lösungsweg:

Passende Umrechnungskoeffizienten aus der Tabelle 5-9 Flächenumrechnungskoeffizienten entnehmen:

$$\text{für } 600 \text{ m}^2 = 1,07$$

$$\text{für } 1.000 \text{ m}^2 = 0,95$$

$$\text{Berechnung des Bodenwertes für } 1.000 \text{ m}^2: \frac{0,95}{1,07} \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{44,39 \text{ €/m}^2}}$$

5.2.4 Ufergrundstücke

Die Topographie des Landkreises Dahme-Spreewald ist zu etwa 4 %, das entspricht 92 km², durch Wasserflächen geprägt. Uferlagen am Dahme-Spree-Gewässernetz bieten dem Erwerber eine Anbindung über Wasserstraßen in weite Teile des Landes. Grundstücke in direkter Lage zu einem Gewässer werden nach wie vor verstärkt am Grundstücksmarkt nachgefragt. Für den Fünfjahreszeitraum 2010 bis 2014 wurden 65 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 65 zur Verfügung stehenden Vertragsobjekten weisen 55 eine Grundstücksgröße über 1.000 m² auf.

Tabelle 5-10

Ufergrundstücke 2010–2014

| Grundstücksfläche* m ² | Preis % vom BRW Spanne | Preis Faktor zum BRW Durchschnitt | Kauffälle Anzahl |
|--------------------------------------|---------------------------|---|------------------|
| 500–1.000 | 67–370 | 2,4 | 10 |
| 1.001–2.000 | 82–524 | 2,5 | 31 |
| 2.001–4.500 | 55–415 | 1,6 | 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.
 Abkürzungen: BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Tabelle 5-11

Entwicklung der Faktoren

| Entwicklung der Faktoren | Grundstücksfläche m ² | | |
|--------------------------|----------------------------------|-------------|-------------|
| | 500–1.000 | 1.001–2.000 | 2.001–4.500 |
| 2008–2012 | 2,2 | 1,9 | 1,5 |
| 2009–2013 | 2,2 | 1,8 | 1,7 |
| 2010–2014 | 2,4 | 2,5 | 1,6 |

Tabelle 5-12 Abhängigkeit der Faktoren vom Bodenrichtwertniveau 2010–2014

| Bodenrichtwertniveau €/m ² | Preis % vom BRW Spanne | Preis Faktor zum BRW Durchschnitt | Kauffälle Anzahl |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------|
| ≤ 40 | 82–500 | 2,2 | 27 |
| 41–70 | 55–524 | 2,2 | 32 |
| > 70 | 67–310 | 2,2 | 6 |

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 Gewässern ohne Anbindung an eine Wasserstraße. Im Ergebnis der Analyse werden für Ufergrundstücke an einer Wasserstraße (55 Kauffälle) Kaufpreise mit einem durchschnittlichen Faktor von 2,2 zum Bodenrichtwert ermittelt. Der durchschnittliche Faktor für Ufergrundstücke ohne Wasserstraßenanbindung (12 Kauffälle) bleibt geringfügig unter diesem Niveau. Der Faktor liegt hier bei 2,1 zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland.

Wertfaktoren für Grundstücke im Land Brandenburg mit Zugang zu einem Gewässer über einen vorgelagerten Uferstreifen, welcher sich in Fremdeigentum befindet, sind im Grundstücksmarktbericht 2013 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht.

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 2014 ergänzt. Die Auswertung umfasst 78 Kauffälle.

Das Preisniveau bleibt deutlich unter dem für direkte Uferlagen.

Tabelle 5-13 Seenah Grundstücke 2010–2014

| Grundstücksfläche m ² | Preis % vom BRW Spanne | Preis Faktor zum BRW Durchschnitt | Kauffälle Anzahl |
|-------------------------------------|---------------------------|---|------------------|
| 500–2.500 | 42–320 | 1,2 | 78 |

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Der ermittelte Faktor für seenah Grundstücke ist über mehrere Jahre hinweg konstant.

Tabelle 5-14 Entwicklung der Faktoren

| Entwicklung der Faktoren | Grundstücksfläche m ² | Preis Faktor zum BRW Durchschnitt |
|-----------------------------|-------------------------------------|---|
| 2010–2012 | 500–2.500 | 1,2 |
| 2010–2013 | 500–2.500 | 1,2 |
| 2010–2014 | 500–2.500 | 1,2 |

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. Seit 2013 werden als Erwerber mehrheitlich freie Wohnungsunternehmen oder Privatpersonen als Käufer dieser Objekte registriert.

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

Tabelle 5-15 Geschosswohnungsbau

| Jahr | Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz T€ |
|------|--------|------------------|---------------|
| 2010 | 0 | 0 | 0 |
| 2011 | 3 | 1,5 | 690 |
| 2012 | 5 | 0,7 | 980 |
| 2013 | 6 | 1,4 | 1.140 |
| 2014 | 9 | 2,2 | 1.540 |

Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Unter dieser Kategorie werden Grundstücke betrachtet, deren Bebauung für eine Mischnutzung vorgesehen ist (geschäftliche Nutzung im Erdgeschoss und im Obergeschoss oder ab dem Obergeschoss Mietwohnungen). Solche Grundstücke befinden sich vor allem in den Zentren der Städte bzw. der Gemeinden im Berliner Umland.

Tabelle 5-16 Wohn- und Geschäftsgrundstücke

| Jahr | Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz T€ |
|------|--------|------------------|---------------|
| 2010 | 5 | 0,9 | 827 |
| 2011 | 0 | 0 | 0 |
| 2012 | 1 | 0,02 | 19 |
| 2013 | 3 | 4,2 | 8.330 |
| 2014 | 2 | 0,6 | 120 |

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Gegenüber dem Vorjahr ist für 2014 ein Anstieg der Umsatzzahlen zu verzeichnen. Kauffälle die im Zusammenhang mit dem Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER stehen könnten, wurden nicht registriert. 64 % der Verkaufsfälle wurden im Berliner Umland erfasst.

Ein größerer Anteil der Verkaufsfälle steht im Zusammenhang mit Lagerhaltung und Logistik. Erneut konnten einzelne Kauffälle für das produzierende Gewerbe, der Metall- bzw. KFZ-Industrie verzeichnet werden. Außerdem wurden Grundstücke für die Branchen Handel und verschiedener Baugewerke erworben.

Tabelle 5-17

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 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 ↓ |
| 2014 | 22 ↑ | 26,2 | 14,3 ↑ |

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 2005 bis 2014 und der prozentuale Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtumsatz der unbebauten Flächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5-18

Umsatz

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € | Geldumsatz % unbebaute Baufläche |
|------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------|
| 2005 | 38 ↓ | 14,5 | 7,0 ↑ | 14,2 |
| 2006 | 28 ↓ | 10,2 | 1,8 ↓ | 4,8 |
| 2007 | 61 ↑ | 90,8 | 16,3 ↑ | 27,9 |
| 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 |
| 2014 | 41 ↑ | 70,3 | 19,0 ↑ | 20,9 |

Zwei dieser Kauffälle stehen in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb des Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt BER.

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 5-19 Wohn- und Gewerbeflächen

| Jahr | Kauffälle Anzahl | | Flächenumsatz ha | | Geldumsatz Mio € | |
|------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
| | Wohnen | Gewerbe | Wohnen | Gewerbe | Wohnen | Gewerbe |
| 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 ↓ |
| 2014 | 28 ↑ | 10 ↑ | 18,6 | 50,3 | 7,2 ↑ | 11,3 ↑ |

Für Grundstücke mit gewerblicher Zweckbestimmung konnte häufig keine detaillierte Nutzung in Erfahrung gebracht werden. Im Berichtsjahr 2014 wurde u. a. die gesamte Fläche eines Bebauungsplanes im Berliner Umland veräußert. Darüber hinaus wurden Flächen für die Produktion von Bürobedarf, Logistik und Handel 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 2010 bis 2014 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.

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

Tabelle 5-20

Wertverhältnisse 2010–2014

| Entwicklungszustand | Region | Kauffälle Anzahl | Preis % vom BRW Spanne | Preis % vom BRW Durchschnitt |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------------|------------------------------|
| nicht qualifizierte Bauerwartung* | BU | 7 | 3–19 | 9 |
| | wM | 2 | 23–32 | 28 |
| qualifizierte Bauerwartung* | BU | 18 | 8–50 | 27 |
| | wM | 8 | 10–48 | 24 |
| Rohbauland Wohnen | BU | 31 | 13–88 | 50 |
| | wM | 12 | 6–74 | 36 |
| Rohbauland Gewerbe | BU | 19 | 9–91 | 48 |
| | wM | 1 | 42 | 42 |

* 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

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

Die folgende Übersicht enthält eine Auswertung von Kauffällen für geordnete Rohbaulandflächen deren Erschließung noch nicht vorhanden ist.

Tabelle 5-21

Wertverhältnisse 2010–2014

| Entwicklungszustand | Region | Kauffälle Anzahl | Preis % vom BRW Spanne | Preis % vom BRW Durchschnitt |
|--|--------|------------------|------------------------|------------------------------|
| Rohbauland Wohnen, < 1.000 m ² , nur Erschließung nicht gesichert | BU | 17 | 13–119 | 64 |
| | wM | 2 | 59–100 | 79 |

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

Im Jahr 2014 wurden nach den Angaben des Amtes für Kreisentwicklung und Denkmalschutz im Landkreis Dahme-Spreewald 17 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 Gewerbestandorten, einem Gemeinbedarfsstandort, einem Wochenendhausgebiet und Sondernutzungsflächen genehmigt.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Ver- und Entsorgung

Unter diese Kategorie fallen Kauffälle von Strom-, Gas- und Wasserversorgung bis hin zur Abwasserentsorgung. Diese werden sowohl durch öffentliche als auch von privaten Betreibern erworben. In den Jahren 2012 bis 2014 wurden acht Verkaufsfälle von Ver- und Entsorgungsgrundstücken registriert, wobei drei Kauffälle auf das Jahr 2014 entfallen.

Tabelle 5-22

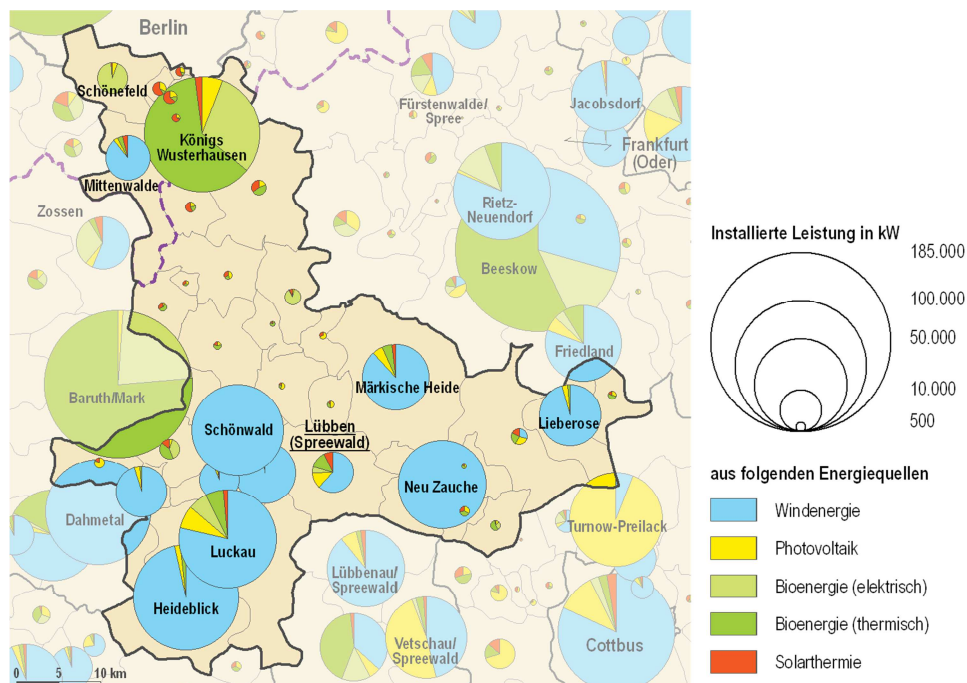
| Jahr | Nutzung | Anzahl | Flächenspanne m ² | Preisspanne, Durchschnitt €/m ² |
|-----------|--------------------|--------|------------------------------|--|
| 2012–2014 | Stromversorgung | 4 | 59–7.080 | 3,66–15,00 Ø 7,73 |
| | Gasversorgung | 2 | 200–840 | 1,80–7,00 Ø 4,40 |
| | Abwasserentsorgung | 2 | 72–27.732 | 0,21–2,39 Ø 1,30 |
| | Gesamt | 8 | 59–27.732 | 0,21–15,00 Ø 5,29 |

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.¹⁴ Zu ihnen zählen Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlung, Erdwärme und nachwachsende Rohstoffe.

Im Landkreis Dahme-Spreewald ist die Gewinnung von erneuerbaren Energien wie folgt verteilt.¹⁵

Grafik 5-7



¹⁴ <http://www.stromversorger-energieversorger.de/erneuerbare-energien.php>

¹⁵ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2013, Gewinnung von erneuerbaren Energien 2010

5.6.2.1 Windenergieanlagen

Tabelle 5-23 Preisniveau Flächen für Windenergieanlagen 2010–2014

| Region | Anzahl | Anzahl 2014 | Preis €/m ² Spanne | Preis €/m ² Durchschnitt |
|---------------------------|--------|-------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Berliner Umland | - | - | - | - |
| Weiterer Metropolitanraum | 40 | 5 | 0,55–25,00 | 5,33 |

In der nachfolgenden Tabelle sind Gemarkungen aufgeführt in denen mindestens drei Verkäufe von Flächen für Windenergieanlagen zwischen 2010 und 2014 getätigt wurden.

Tabelle 5-24 Standorte für Windenergieanlagen 2010–2014

| 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 |
| Groß Leine | 4 | 0,1–3,8 | 1,5 | 0,55–3,85 | 1,94 |
| Langengrassau | 4 | 0,1–1,0 | 0,5 | 3,50–20,00 | 9,88 |
| Pitschen | 6 | 0,1–2,4 | 0,9 | 0,58–4,20 | 2,30 |
| 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 5-25 Preisniveau Flächen für Fotovoltaikanlagen 2010–2014

| Region | Anzahl | Anzahl 2014 | Preis €/m ² Spanne | Preis €/m ² Durchschnitt |
|---------------------------|--------|-------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Berliner Umland | 2 | 1 | 3,50–9,26 | 6,38 |
| 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 2014 getätigt wurden.

Tabelle 5-26 Standorte für Fotovoltaikanlagen in einzelnen Gemarkungen 2010–2014

| 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

Die Auswertung umfasst die Jahre 2010 bis 2014. Es konnte nur ein Verkaufsfall im Jahr 2013 für eine Biogasanlagenfläche im weiteren Metropolitanraum registriert werden (Preis 3,00 €/m², Fläche 1,2 ha). Der Bodenwert der Biogasanlage im Verhältnis zum Bodenrichtwert für Ackerland liegt bei einem Faktor von 5.

5.6.3 Arrondierungsflächen

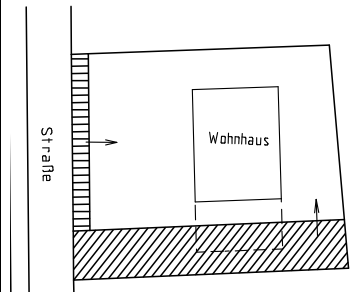
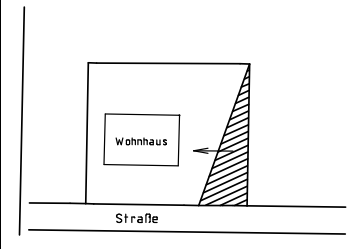
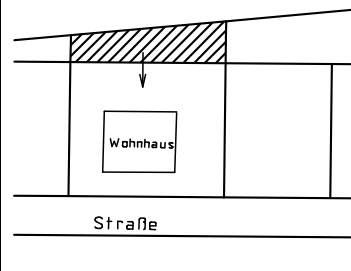
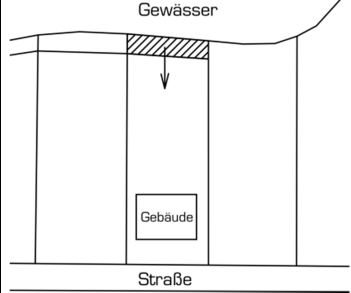
Im Auswertzeitraum 2014 konnten 94 Kauffälle von Flächen zur Erweiterung bestehender Grundstücke verzeichnet werden.

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

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 2010 bis 2014 zusammengefasst.

Tabelle 5-27

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 94 | 10–150 Ø 90 |  |
| | 101–700 114 | 14–159 Ø 86 | |
| seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen | ≤ 100 44 | 12–143 Ø 78 |  |
| | 101–700 52 | 4–129 Ø 70 | |
| Garten- und Hinterland | ≤ 100 32 | 13–114 Ø 65 |  |
| | 101–1.000 71 | 4–101 Ø 49 | |
| Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen | 50–1.300 9 | 1–13 Ø 7 | |
| Arrondierungen zu Ufergrundstücken* | | | |
| Flächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern | ≤ 100 7 | 68–615 Ø 209 |  |
| | 101–900 9 | 68–211 Ø 113 | |

* 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.

Abkürzung: BRW = Bodenrichtwert für Bauland,

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 2014 wurden keine zum Bestandsschutz auswertbaren Kaufverträge registriert. 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 5-28

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Fläche m ² Spanne, Durchschnitt | Preis €/m ² Spanne | Preis % vom BRW Spanne | Preis % vom BRW Durchschnitt |
|-----------|------------------|--|-------------------------------|------------------------|------------------------------|
| 2005–2014 | 9 | 500–2.350 Ø 1.385 | 3–22 | 20–139 | 73 |

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

5.6.5 Erholungsflächen

Betrachtet man die räumliche Verteilung der abgeschlossenen Kaufverträge für Erholungsgrundstücke, so können 41 % der Verträge dem Berliner Umland und 59 % dem weiteren Metropolitanraum zugeordnet werden. Die Käufer dieser Flächen sind in der Regel Privatpersonen.

Für 22 Erholungsstandorte im Landkreis Dahme-Spreewald werden Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung (SE) ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte variieren zwischen 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) nahe der Berliner Stadtgrenze.

Tabelle 5-29

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2010 | 75 | 4,3 | 1,0 |
| 2011 | 37 ↓ | 7,8 | 0,5 ↓ |
| 2012 | 47 ↑ | 6,3 | 0,9 ↑ |
| 2013 | 35 ↓ | 2,3 | 0,7 ↓ |
| 2014 | 49 ↑ | 4,1 | 0,9 ↑ |

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

5.6.6 Campingplätze

Tabelle 5-30

| Jahr | Anzahl | Fläche m ² Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt |
|-----------|--------|---------------------------------|---|
| 2012–2014 | 7 | 1.180–49.194 | 1,53–9,04 Ø 3,64 |

Auf das Berichtsjahr entfällt ein Kauffall. Teilweise wurden aufstehende Gebäude mit unterschiedlichem Nutzungszweck ohne gesonderte preisliche Ausweisung mit veräußert.

5.6.7 Gemeinbedarfsflächen

Als Gemeinbedarfsflächen werden öffentliche Flächen, die der Allgemeinheit dienen, registriert. Auf diesen Flächen werden Anlagen oder Einrichtungen zur öffentlichen Nutzung errichtet, wie beispielsweise Schulen, Kirchen oder kulturelle Einrichtungen aber auch Rettungs- und Feuerwachen. Die Gemeinbedarfsflächen werden in zwei Bereiche unterteilt. Die erste Kategorie sind Neuerwerbsflächen, die bisher nicht als Gemeinbedarf genutzt wurden, diesem aber nach dem Verkauf zugeführt werden sollen. Die zweite Gruppe stellen Flächen, die seit jeher als Gemeinbedarf genutzt wurden, aber noch nicht im Besitz der öffentlichen Hand waren. Die Auswertungen wurden für die Jahre 2012 bis 2014 durchgeführt und das jeweilige Verhältnis der Kaufpreise zum Bodenrichtwert für Bauland ermittelt.

Tabelle 5-31 Werdender Gemeinbedarf (Neuerwerb)

| Jahr | Anzahl | Fläche m ² Spanne | Preis €/m ² , Spanne Durchschnitt | Preis % vom BRW, Spanne, Durchschnitt | Nutzungen |
|-----------|--------|---------------------------------|--|---|--|
| 2012–2014 | 9 | 23–9.000 | 1,00–86,96 Ø 47,72 | 20–107 Ø 65 | Rettungs-, Feuerwache, Schule, Sporthalle, Parkplatz |

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

In dieser Kategorie ist im Jahr 2014 ein Kauffall registriert. Im Außenbereich werden bei Verkäufen für Gemeinbedarfsflächen regelmäßig die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen erzielt.

Tabelle 5-32 Bleibender Gemeinbedarf

| Jahr | Anzahl | Fläche m ² Spanne | Preis €/m ² Spanne | Preis % vom BRW Spanne | Nutzungen |
|-----------|--------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 2012–2014 | 2 | 5–1.212 | 1,20–12,00 | 2–100 | Parkplatz, Feuerwehr |

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Ein Kauffall entfällt auf das Berichtsjahr 2014.

5.7.3 Gewerbeflächen

Tabelle 5-35

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Erbbauzinssätze % |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 2010 | - | - |
| 2011 | - | - |
| 2012 | 1 | 4,5 |
| 2013 | - | - |
| 2014 | 1 | 6,5 |

5.7.4 Sonstige Flächen (Gemeinbedarf)

Tabelle 5-36

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Erbbauzinssätze % |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 2013* | 2 | 1,0 und 4,0 |
| 2014** | 2 | 4,0 und 4,5 |

* Gemeinbedarf ** private Grünflächen

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Tabelle 6-1 Gesellschaftsformen der Landwirtschaftsbetriebe

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|
| Landwirtschaftsbetriebe gesamt | 534 | 543 | 532 | 535 | 536 |
| davon Haupterwerb | 143 | 145 | 141 | 141 | 140 |
| davon Nebenerwerb | 299 | 302 | 297 | 299 | 301 |
| davon Agrargenossenschaften, AG | 21 | 22 | 22 | 22 | 22 |
| davon GmbH | 37 | 40 | 40 | 41 | 41 |
| davon GbR | 26 | 26 | 24 | 24 | 24 |
| davon sonstige Gesellschaften | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |

Mit 566 Kauffällen wird wie in den vergangenen Jahren der größte Flächenumsatz am Gesamtmarkt durch die Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erzielt. Im Jahr 2014 ist der Flächenumsatz mit 2.613 ha zu ca. 85 % am Flächenverkauf prägend und liegt damit rund 575 ha über dem Vorjahresumsatz. Der registrierte Geldumsatz von 13,3 Millionen € hat dagegen nur einen Umsatzanteil von 5 % am Gesamtmarkt.

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

Tabelle 6-2 Gesamtumsatz Land- und Forstwirtschaft

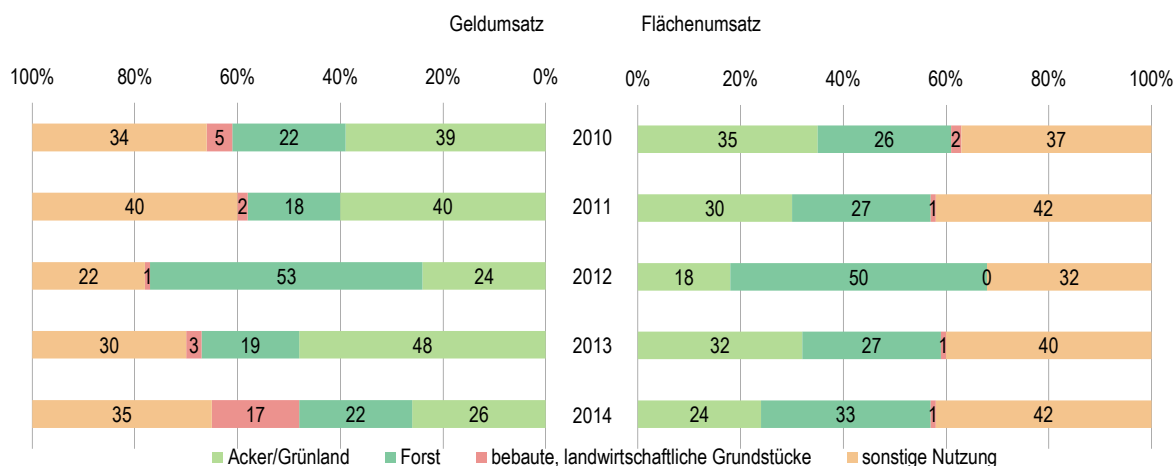
| Jahr | Anzahl Kauffälle | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2010 | 623 | 2.350 | 7,9 |
| 2011 | 625 | 2.755 | 10,6 |
| 2012 | 568 | 2.791 | 14,3 |
| 2013 | 523 | 2.037 | 8,7 |
| 2014 | 566 | 2.613 | 13,3 |

27 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- und Lagegunst

Grafik 6-1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen



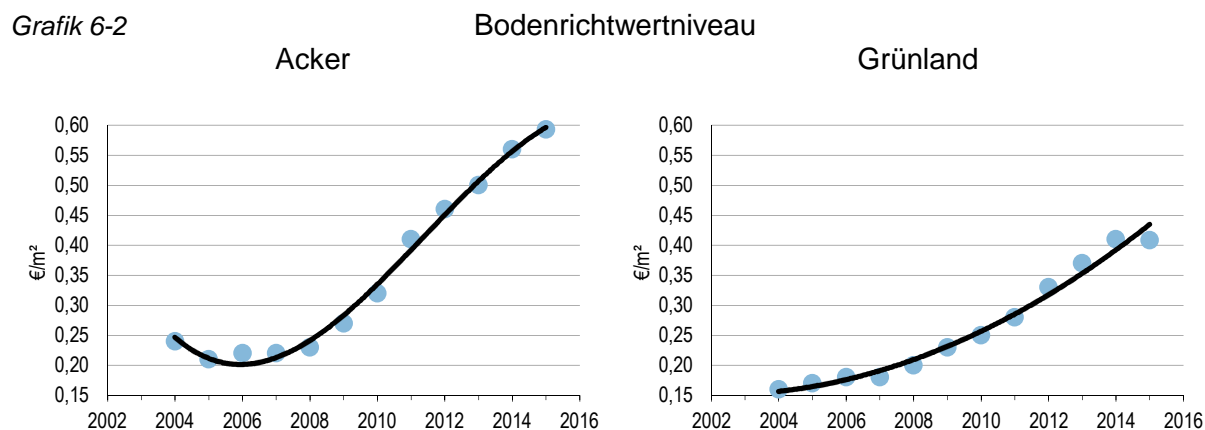
Unter bebauten, landwirtschaftlichen Grundstücken werden Kaufverträge erfasst, die mit landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden bebaut sind und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die sonstigen Nutzungen repräsentieren Kauffälle gemischt genutzter land- und forstwirtschaftlicher Flächen, 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 2004 wie folgt dar:



Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau für die landwirtschaftlichen Teilmärkte weist nicht mehr so deutliche Steigerungen wie in den Vorjahren auf. Das Wertniveau für Acker- und Grünland hat sich innerhalb der letzten fünf Jahre nahezu verdoppelt.

6.2.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-3

Bodenrichtwerte

| Bodenrichtwertregion | Bodenrichtwerte €/m ² | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|------------|------------|------------|
| | Ackerland | | Grünland | |
| | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2013 | 31.12.2014 |
| Berliner Umland innerhalb A-Ring | 0,90 | 0,90 | 0,50 | 0,45 |
| Berliner Umland außerhalb A-Ring | 0,50 | 0,50 | | |
| Schenkenländchen | 0,45 | 0,45 | 0,40 | 0,40 |
| Golßen | 0,70 | 0,70 | 0,40 | 0,40 |
| Luckau | 0,60 | 0,70 | 0,40 | 0,45 |
| Spreewald | 0,40 | 0,45 | 0,35 | 0,35 |
| Lieberose | 0,40 | 0,45 | 0,40 | 0,40 |

A-Ring = Autobahnring A 10

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen zeigt sich im Berichtsjahr 2014 verhaltener als zuvor. Diese Entwicklung wurde auch im Jahr 2014 von den weiteren Bemühungen der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe um Existenzsicherung und dem damit verbundenen notwendigen Betriebswachstum geprägt. Des Weiteren wird der Markt vom bestehenden Wettbewerb zwischen Agrarprodukten für die Nahrungsmittelherstellung und für die Energieversorgung beeinflusst.

Der Anteil der im Jahr 2014 erfassten Kauffälle der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) am gesamten landwirtschaftlichen Bodenmarkt des Landkreises erreichte 11 %. 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 131 % der sonstigen für 2014 am Markt ausgehandelten Preise. Bei Grünland erreichten die BVVG-Verkäufe außerhalb der EALG-Verkäufe im Durchschnitt 130 % 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 deren Verpachtungssituation kann auf der Grundlage der vorliegenden Verträge nicht abgegeben werden.

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von

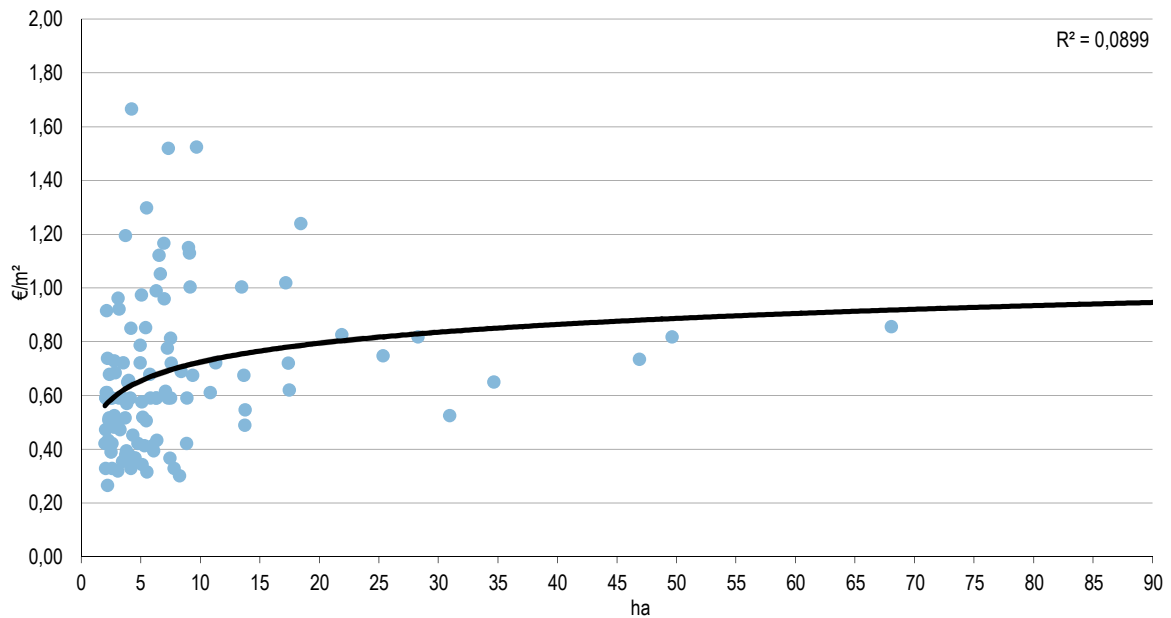
- der natürlichen Ertragsfähigkeit (Ackerzahl) sowie
- der Größe der veräußerten Fläche

wurde auf der Basis von 255 Kauffällen der letzten drei Jahre (2012 bis 2014) untersucht. Die mittlere Flächengröße lag bei ca. 4,5 ha und die mittlere Ackerzahl bei 28.

Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße

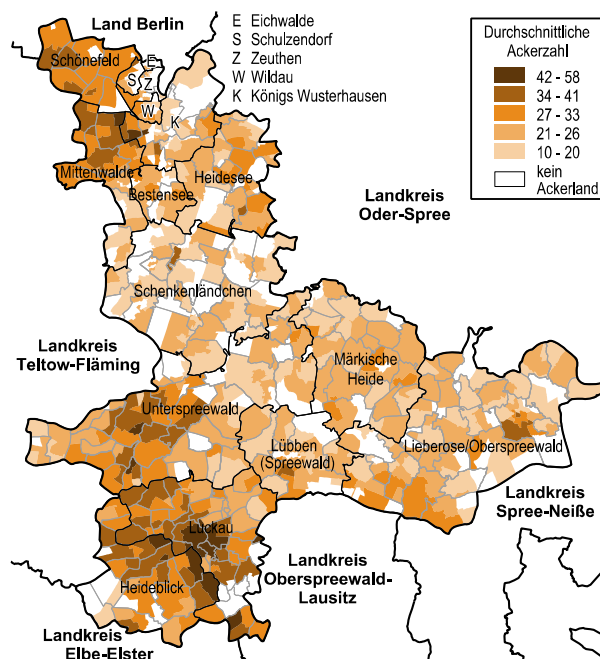
Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Größe der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden Kauffälle (> 2 ha) bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,59 €/m².

Grafik 6-3 Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße bei Ackerflächen



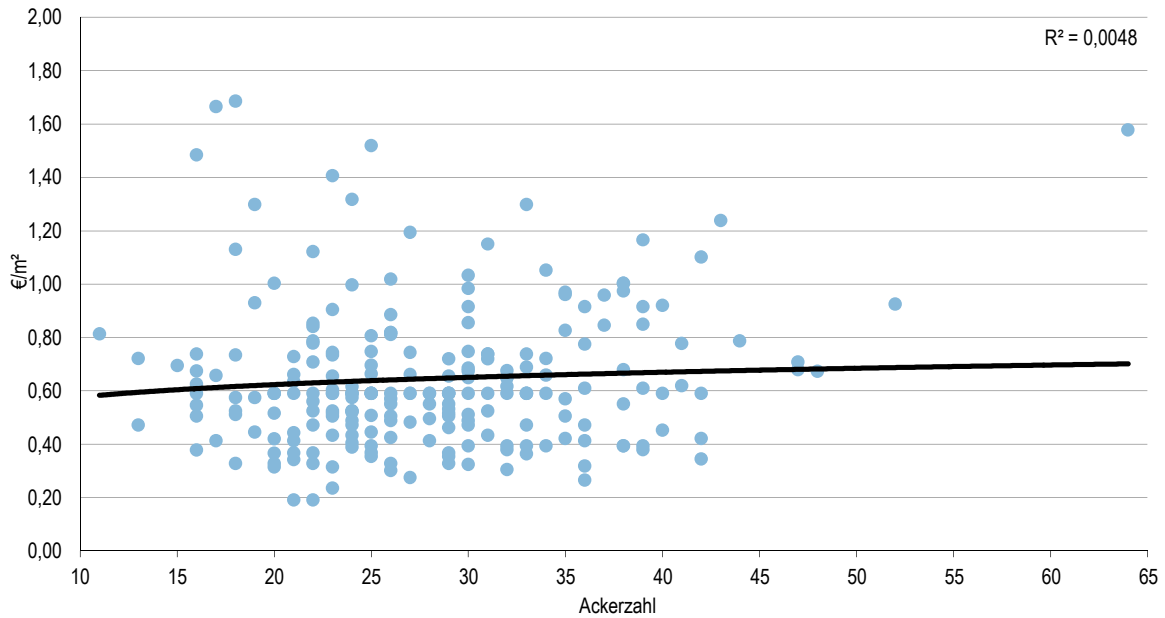
Das vorliegende Ergebnis lässt weiterhin keine signifikante Flächenabhängigkeit erkennen.

Grafik 6-4 Durchschnittliche Ackerzahlen aus der Bodenschätzung



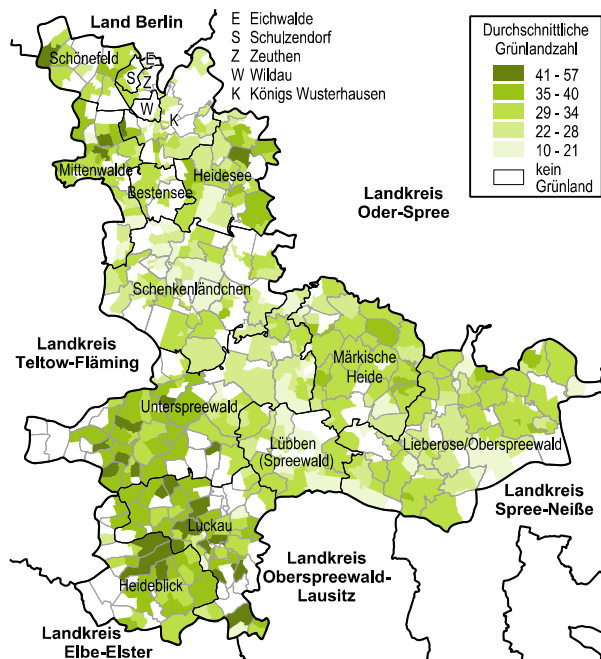
Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Bonität der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden 226 auswertbaren Kauffälle des Zeitraumes 2012 bis 2014 bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,59 €/m².

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.

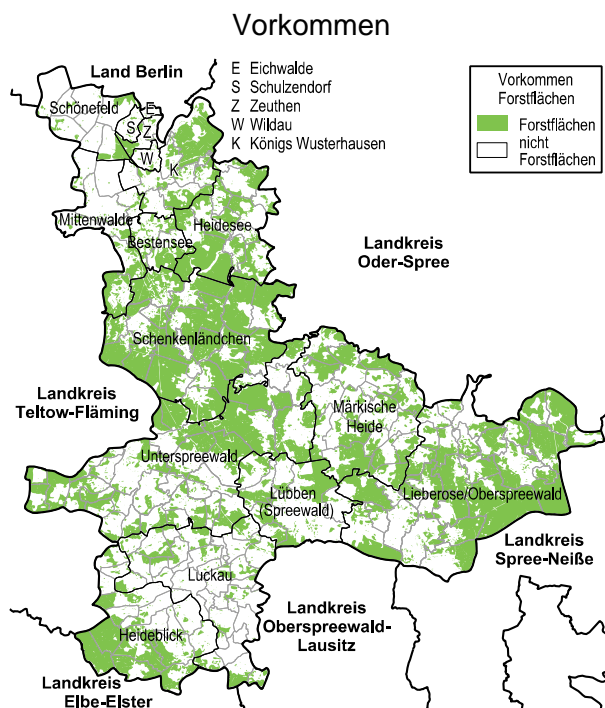
Tabelle 6-4

| Jahr | Anzahl | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt |
|------|--------|---------------------|---|
| 2012 | 4 | 0,1–1,0 | 0,65–2,42 Ø 1,82 |
| 2013 | 5 | 0,1–1,3 | 1,27–7,14 Ø 3,33 |
| 2014 | 6 | 0,2–4,4 | 1,14–8,27 Ø 3,52 |

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

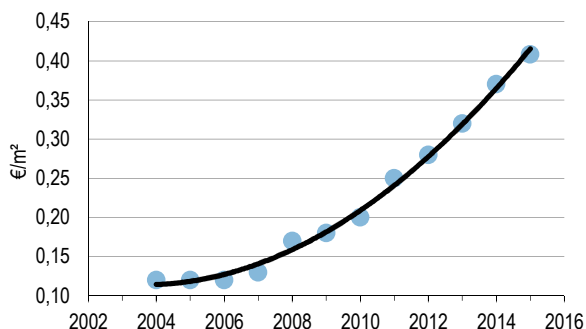
Grafik 6-7



6.3.1 Preisniveau

Das Marktgeschehen für Forstflächen inklusive Bestockung konnte anhand einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen ausgewertet und darauf aufbauend Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Wertentwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Forstflächen inklusive Bestockung stellt sich seit 2004 wie folgt dar:

Grafik 6-8 Bodenrichtwertniveau Forst inklusive Bestockung



Das Bodenrichtwertniveau für Forstwirtschaftsflächen inklusive Bestockung ist auch im Berichtsjahr weiter gestiegen.

6.3.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-5 Bodenrichtwerte

| Bodenrichtwertregion | Bodenrichtwerte in €/m² | |
|----------------------------------|-------------------------|------------|
| | 31.12.2013 | 31.12.2014 |
| Berliner Umland innerhalb A-Ring | 0,40 | 0,45 |
| Berliner Umland außerhalb A-Ring | | |
| Schenkenländchen | 0,40 | 0,50 |
| Golßen | 0,40 | 0,45 |
| Luckau | 0,35 | 0,40 |
| Spreewald | 0,35 | 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 50 % höheren Preisen veräußert und konzentrieren sich auch im Jahr 2014 wieder auf den Süden des Landkreises Dahme-Spreewald.

6.3.3 Forstflächen ohne Berücksichtigung des Aufwuchses

In der Regel wird ein Wertansatz für den Waldboden ohne Berücksichtigung des Aufwuchses insbesondere für die steuerliche Bewertung benötigt. Durch den Gutachterausschuss Dahme-Spreewald konnten 68 Verkäufe von Forstflächen der Jahre 2010 bis 2014 registriert werden, bei denen eine getrennte Auswertung von Grund und Boden und Bestockung erfolgte. Für das Berichtsjahr 2014 lag lediglich ein Vergleichswert vor. Der ausreißerbereinigte Mittelwert für Forstflächen ohne Aufwuchs lag bei 0,13 €/m² (Spanne 0,03–0,34 €/m²).

Tabelle 6-6

| Jahre | Anzahl | Bodenwert/Kaufpreis Spanne % | Bodenwert/Kaufpreis Durchschnitt % |
|-----------|--------|---------------------------------|---------------------------------------|
| 2010–2014 | 68 | 9–100 | 33 |

6.4 Unland, Ödland

In den Jahren 2012 bis 2014 wurden insgesamt 33 Kauffälle von Unland und Ödland registriert, davon elf im Jahr 2014.

Tabelle 6-7

| Jahr | Anzahl | Flächenspanne ha | Preisspanne, Durchschnitt €/m ² |
|------|--------|---------------------|---|
| 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 |
| 2014 | 11 | 0,172–1,8 | 0,05–0,28 Ø 0,18 |

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 Flächen mit objektspezifisch konkreter, höherwertiger Nutzung oder besonderer substantieller Lagegunst, beispielsweise Ortsnähe oder Pferdekoppel, Kaufpreise erzielen, die über dem Niveau des gewöhnlichen landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs liegen. Hierbei entfallen sieben Kauffälle auf das Berichtsjahr 2014.

Tabelle 6-8

| Jahr | Anzahl | Preis €/m ² Spanne | Preis €/m ² Durchschnitt | Preis Faktor zum BRWL Spanne | Preis Faktor zum BRWL Durchschnitt |
|-----------|--------|----------------------------------|--|------------------------------------|--|
| 2012–2014 | 28 | 0,40–4,15 | 1,68 | 1,0–11,7 | 3,6 |

BRWL = Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Infrastrukturmaßnahmen

7.1.1 Flughafen

Auf die mehrmalige Verschiebung des Eröffnungstermins des Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt BER reagierte der Immobilienmarkt im Flughafenumfeld deutlich gebremst. Insbesondere der Teilmarkt der flughafenaffinen Gewerbeflächen zeigte im Nachgang der Eröffnungsabsage deutliche Umsatzeinbrüche und auch im Berichtsjahr fortgesetzt starke Kaufzurückhaltung. Das Baulandangebot für Gewerbeflächen im engeren Flughafenumfeld und darüber hinaus ist weiterhin umfassend vorhanden.

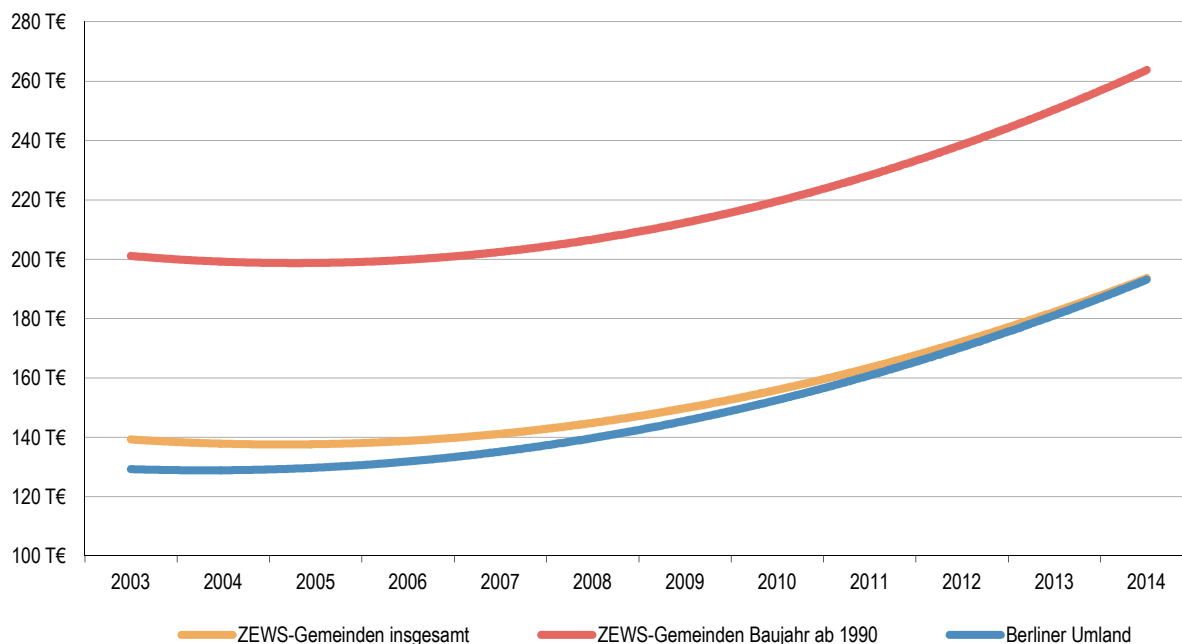
Im Umfeld des Flughafenstandortes ist die Fluglärmdiskussion in den vergangenen Jahren nicht abgeebbt. Sie wurde vielmehr durch aktuelle Gerichtsurteile zum Lärmschutz und dessen Realisierung immer wieder entfacht. Neben den baulichen Lärmschutzmaßnahmen werden ebenfalls die geltenden Entschädigungsregelungen 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 beobachtet die betroffenen Gebiete intensiv und wertet die vorliegenden Daten kontinuierlich aus. Bisher lässt sich 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 Einfamilienhäuser verläuft in diesen Gemeinden parallel zur allgemeinen Entwicklung des von der Flugroutendiskussion nicht betroffenen Teils des Berliner Umlandes.

Grafik 7-1 Preisentwicklung Einfamilienhäuser ZEWS



ZEWS: Zeuthen, Eichwalde, Wildau und Schulzendorf

7.1.2 Verkehrsflächen

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 2014 wurden 256 Kauffälle erfasst, davon vier Kauffälle auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFIBerG). Bei der Auswertung der Kauffälle wird nach der Qualität der anzukaufenden Fläche und ihrer künftigen Zweckbindung unterschieden. Ausschlaggebend bei der Preisgestaltung ist die ursprüngliche planungsrechtliche Einordnung der anzukaufenden Fläche. Hohe Preise werden insbesondere für zuvor privat genutzte Baulandflächen gezahlt, welche zum Ausbau eines Verkehrsweges benötigt werden. Die vereinbarten Kaufpreise bewegen sich hier im Wertebereich der Bodenrichtwerte für Bauland.

Autobahnflächen, Bundes- und Landesstraßen sowie Kreis- und Gemeindestraßen, die vor 1945 als solche gebaut wurden, müssen zum Teil noch heute von der öffentlichen Hand erworben werden. Das betrifft teilweise auch nach 1945 gebaute örtliche Verkehrsflächen. Käufe im rückständigen Grunderwerb werden auf niedrigem Niveau gehandelt.

Den Kaufverträgen ist nicht regelmäßig zu entnehmen, ob der gezahlte Kaufpreis weitere Ausgleichszahlungen – Nebenentschädigungen – einschließt oder ob sich der ermittelte Quadratmeterpreis ausschließlich auf den Grund und Boden bezieht. Bei Straßenbauprojekten mit besonderer Bedeutung werden im Einzelfall auch Preise über dem Preisniveau der anzukaufenden Grundstücksart gezahlt.

Die nachfolgend tabellarisch aufgeführten Werte können nur einen Überblick über das Kaufgeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald ermöglichen. Es wurde kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Größe der anzukaufenden Fläche und dem Preis festgestellt.

Die nachfolgende Tabelle weist Straßenbauflächen im Neuerwerb auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2012 bis 2014 aus. Vom Bauland abweichende Entwicklungszustände können in Kombination mit den in 5.5 „Bauerwartungsland und Rohbauland“ angegebenen Daten aus der Tabelle 5-20 beurteilt werden.

Tabelle 7-1 Straßenbau* – Neuerwerb Baulandflächen 2012–2014

| Region | Anzahl | Fläche m ² Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt | Preis % vom BRW Durchschnitt |
|------------------------------------|--------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| Landkreis gesamt | 32 | 4–6.600 | 1,00–169,00 Ø 56,76 | 94 |
| davon Berliner Umland | 22 | 4–6.600 | 25,00–169,00 Ø 74,83 | 99 |
| davon Weiterer Metropolitanraum | 10 | 6–300 | 1,00–47,00 Ø 17,00 | 89 |

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

Tabelle 7-2 Autobahnausbau – Neuerwerb 2012–2014

| Region | Anzahl | Fläche m ² Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt | vorherige Nutzung |
|------------------------------------|--------|---------------------------------|---|---|
| Landkreis gesamt | 25 | 10–66.000 | 0,15–3,43 Ø 0,85 | land- und forst- wirtschaftliche Flächen |
| davon Berliner Umland | 4 | 10–10.000 | 0,93–3,43 Ø 1,68 | land- und forst- wirtschaftliche Flächen |
| davon Weiterer Metropolitanraum | 21 | 10–66.000 | 0,15–1,00 Ø 0,70 | land- und forst- wirtschaftliche Flächen |

Tabelle 7-3 Überörtlicher Radwegebau 2012–2014

| Region | Anzahl | Fläche m ² Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt | vorherige Nutzung |
|------------------------------------|--------|---------------------------------|---|---|
| Landkreis gesamt | 68 | 45–17.000 | 0,12–3,52 Ø 0,57 | land- und forst- wirtschaftliche Flächen |
| davon Berliner Umland | 24 | 80–4.400 | 0,30–3,52 Ø 0,85 | land- und forst- wirtschaftliche Flächen |
| davon Weiterer Metropolitanraum | 44 | 45–17.000 | 0,12–2,00 Ø 0,44 | land- und forst- wirtschaftliche Flächen |

Tabelle 7-4 Straßen* – Rückständiger Grunderwerb 2014

| Region | Anzahl | Fläche m ² Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt | vorherige Nutzung |
|------------------------------------|--------|---------------------------------|---|-------------------|
| Landkreis gesamt | 156 | 15–3.200 | 0,10–5,00 Ø 0,99 | Verkehrsfläche |
| davon Berliner Umland | 95 | 25–3.200 | 0,23–5,00 Ø 1,16 | Verkehrsfläche |
| davon Weiterer Metropolitanraum | 61 | 15–2.300 | 0,10–3,50 Ø 0,74 | 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. 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. Im Jahr 2014 konnten 19 Kauffälle einer Auswertung zugeführt werden. Um die Aussagekraft zu erhöhen, bezieht sich die Auswertung auf die Jahre 2012 bis 2014.

Tabelle 7-5 Private Wegeflächen

| Jahr | Region | Kauffälle Anzahl | Preis €/m ² Spanne | Preis % vom BRW Spanne | Preis % vom BRW Durchschnitt |
|-----------|---------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| 2012–2014 | Berliner Umland | 12 | 1,10–49,67 | 2–99 | 45 |
| | Weiterer Metropolitanraum | 22 | 0,30–25,00 | 2–161 | 58 |

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 2014 wurden 23 Kauffälle registriert. Es handelt sich um Flächen, welche dem Natur- und Landschaftsschutz gewidmet sind. Dazu gehören in diesem Jahr überwiegend Flächen für den Erhalt und die Wiederherstellung kalkreicher Niedermoore in den Gemeinden Bestensee und Schenkenländchen sowie von Auen- und Moorwäldern in der Gemeinde Heidensee. Ein anderer Teil der Flächen entfällt auf das Projekt Sandrasen im Dahme-Seengebiet und das Gewässerrandstreifenprojekt im Spreewald. Der Flächenumsatz der Jahre 2012 bis 2014 lag bei insgesamt 111 ha.

Tabelle 7-6 Naturschutz und Ökologie

| Jahr | Anzahl | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt | vorherige Nutzung |
|-----------|--------|---------------------|---|---------------------------|
| 2012–2014 | 53 | 0,01–14,4 | 0,07–1,50 Ø 0,35 | Land- und Forstwirtschaft |

Weiterhin wurden in diesem Zeitraum 39 Kauffälle mit einer Fläche von rund 66 ha erfasst, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen waren. 14 Kauffälle mit einer Fläche von rund neun ha entfielen dabei auf das Berichtsjahr.

Tabelle 7-7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

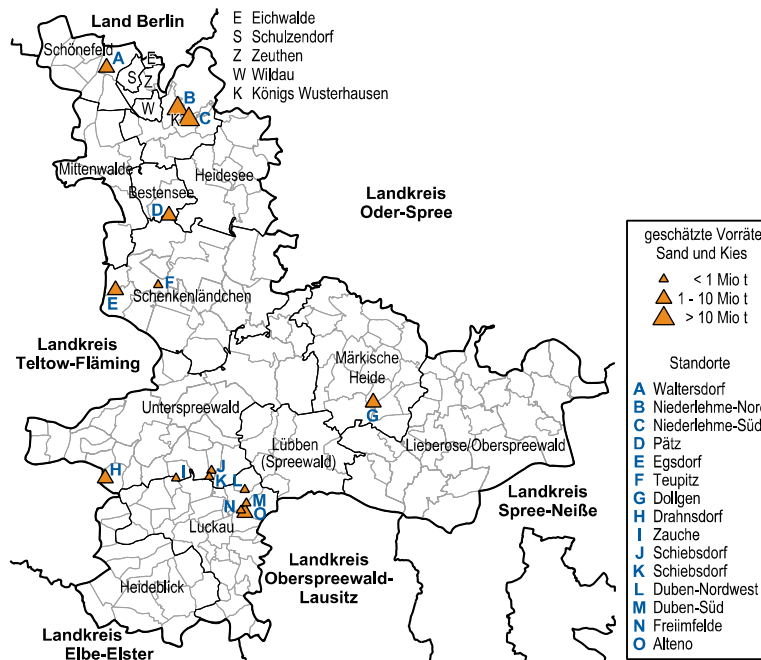
| Jahr | Anzahl | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt | vorherige Nutzung |
|-----------|--------|---------------------|---|---------------------------------------|
| 2012–2014 | 39 | 0,02–11,7 | 0,18–9,50 Ø 2,34 | Land- und Forstwirtschaft, Bauland |

Die Preisgestaltung wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden, liegen bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 1,28 €/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 Kiesabbau¹⁶



Im Jahr 2014 wurde kein auswertbarer Kauffall von Abbauland erfasst.

Tabelle 7-8

| Jahr | Anzahl | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt | vorherige Nutzung |
|-----------|--------|------------------|---|---------------------------|
| 2010–2014 | 4 | 0,03–29,66 | 0,14–0,65 Ø 0,35 | Brachland, Grünland, Wald |

¹⁶ Amtes für Kreisentwicklung und Denkmalschutz, Beiträge zur Kreisentwicklung, Heft 7, Rohstoffe im Landkreis Dahme-Spreewald, Stand: 12/2008

7.4 Sportflächen

Diese Flächen enthalten sowohl privat als auch öffentlich genutzte Sportflächen. Auf das Jahr 2014 entfiel kein Kauffall.

Tabelle 7-9

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt | Preis % zum BRW Spanne, Durchschnitt | vorherige Nutzung |
|-----------|------------------|------------------|---|--------------------------------------|----------------------|
| 2011–2013 | 4 | 0,06–3,9 | 1,54–39,76 Ø 13,15 | 5–114 Ø 35 | Grünland, Sportplatz |

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

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 |
|------|---------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------|
| 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 |
| 2014 | Berliner Umland | 22 | 0,50–40,40 | 1–76 | 33 |
| | Weiterer Metropolitanraum | 42 | 0,50–44,72 | 2–100 | 26 |

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

7.6 Öffentliche Grünflächen

Vier Kauffälle von Flächen für öffentliche Grünanlagen (z. B. Parkflächen, Friedhofsgrünflächen) wurden für den Zeitraum 2012 bis 2014 ausgewertet, davon zwei Kauffälle im Jahr 2014.

Tabelle 7-11

| Jahr | Anzahl | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt | Preis % zum BRW Spanne, Durchschnitt |
|-----------|--------|---------------------|---|--|
| 2012–2014 | 4 | 143–1.070 | 0,44–8,80 Ø 4,35 | 2–16 Ø 8 |

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

7.7 Wasserflächen

Tabelle 7-12

Gräben

| Jahr | Anzahl | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt |
|-----------|--------|---------------------|---|
| 2012–2014 | 22 | 0,01–1,47 | 0,05–0,36 Ø 0,17 |

Im Berichtsjahr wurden sechs Verkäufe von Grabenflächen registriert.

Tabelle 7-13

Teiche und Seen

| Jahr | Anzahl | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt |
|-----------|--------|---------------------|---|
| 2012–2014 | 3 | 0,04–3,3 | 0,23–0,72 Ø 0,47 |

Auf das Berichtsjahr entfiel kein Kauffall.

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 vier Käufe von Lagerflächen registriert.

Table 7-14

| Jahr | Anzahl | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt |
|-----------|--------|---------------------|---|
| 2010–2014 | 7 | 514–7.547 | 0,25–15,94 Ø 6,69 |

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist durch die Zuordnung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Erholungsgrundstücken und sonstigen Gebäudearten wie Garagen, Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und andere Gebäudearten sehr umfassend. Grundstücke mit Gebäuden unterschiedlichster Nutzungsart finden Eingang in die nachfolgenden Auswertungen.

Tabelle 8-1 Bebaute Grundstücke Umsatz

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 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 ↑ |
| 2014 | 980 ⇔ | 178,9 | 161,8 ↘ |

Im Jahr 2014 ist ein starker Rückgang beim Flächenumsatz um etwas mehr als die Hälfte auf 46 % auffällig. Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge blieb gleich und der Geldumsatz zeigt einen geringen Rückgang um 3,5 %. Der Flächenumsatzverlust zieht sich durch alle Grundstücksarten.

Tabelle 8-2 Umsatz Verteilung 2014

| Region | Kauffälle Anzahl Anteile in % | Flächenumsatz ha Anteile in % | Geldumsatz Mio € Anteile in % |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Berliner Umland | 484 | 60,4 | 117,6 |
| | 49 % | 34 % | 73 % |
| Weiterer Metropolraum | 496 | 118,5 | 44,5 |
| | 51 % | 66 % | 27 % |

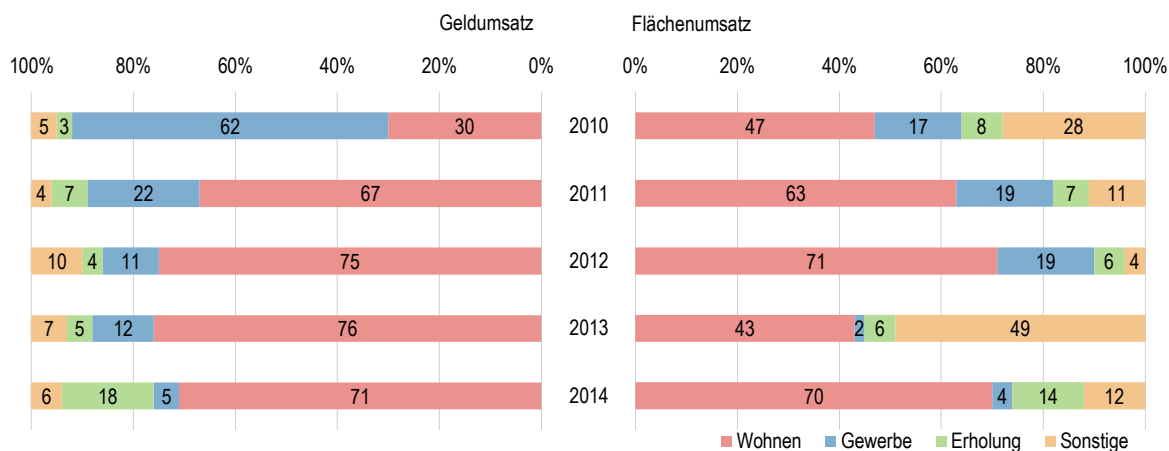
Von den insgesamt 980 registrierten Verträgen wurden 118 Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 34,2 ha und einen Geldumsatz von 10,7 Millionen €.

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 werden 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 werden zentral gesammelt und ausgewertet. Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014 herangezogen. Die Ergebnisse werden im Marktbericht 2014 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. Es ist zu beachten dass sich der Auswertzeitraum der hier ermittelten Liegenschaftszinssätze bezogen auf den Landkreis Dahme-Spreewald auf die Jahre 2010 bis 2014 bezieht.

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) | 4,7 | 3,8 | - |
| Mehrfamilienhäuser (8.4.2) | 5,5 | 4,2 | 4,9 |
| Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2) | 6,7 | 4,4 | 5,3 |
| Reine Geschäftshäuser (8.5.3) | 7,1 | 7,3 | 7,4 |

Der Ertragsfaktor wird als Quotient aus Kaufpreisen von Grundstücken und den diesen jeweils zuzuordnenden Jahresroh- oder -reinerträgen definiert. Der Rohertrag ist gleichzusetzen mit der 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 | 20,9 |
| Mehrfamilienhäuser (8.4.2) | 13,4 | 17,4 |
| Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2) | 11,8 | 14,5 |
| Reine Geschäftshäuser (8.5.3) | 11,1 | 13,7 |

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 Ertragsersparnis zu würdigen.

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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 € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2010 | 490 ↗ | 112,2 | 54,8 ↘ |
| 2011 | 484 ↘ | 166,9 | 56,5 ↗ |
| 2012 | 469 ↘ | 138,3 | 62,5 ↑ |
| 2013 | 516 ↑ | 122,3 | 66,7 ↗ |
| 2014 | 511 ↘ | 90,2 | 76,9 ↑ |

Der Teilmarkt verzeichnet in 2014 ein Umsatzminus von 1 % bezogen auf die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge. Bei einem fallenden Flächenumsatz von 26 % steigt der Geldumsatz um 15 %.

Tabelle 8-6 Umsatz Verteilung 2014

| Region | Kauffälle Anzahl Anteile in % | Flächenumsatz ha Anteile in % | Geldumsatz Mio € Anteile in % |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Berliner Umland | 283 | 31,6 | 50,8 |
| | 55 % | 35 % | 66 % |
| Weiterer Metropolraum | 228 | 58,6 | 26,1 |
| | 45 % | 65 % | 34 % |

Von 511 registrierten Kaufverträgen wurden 73 Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 20,4 ha und einen Geldumsatz von 7,4 Millionen €.

8.2.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Preisverhältnisse bei Ein- und Zweifamilienhäusern in ausgewählten Regionen des Landkreises Dahme-Spreewald. Die Auswertung umfasst Kauffälle ohne besondere Verhältnisse und schließt Grundstücke mit einer Größe bis 2.500 m² ein.

Tabelle 8-7 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2014

| Berliner Umland | | | | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr ab 2010 |
| verwertbare Kauffälle | 89 | 22 | 54 | 6 |
| Grundstücksfläche m ² | 910 | 960 | 790 | 750 |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 115 | 120 | 141 | 172 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 161.280 | 177.200 | 250.840 | 311.670 |
| Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ² | 455–2.821 Ø 1.425 | 796–2.742 Ø 1.529 | 985–3.127 Ø 1.777 | 900–2.959 Ø 1.929 |

Tabelle 8-8 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2014

| Weiterer Metropolitanraum | | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr ab 2010 |
| verwertbare Kauffälle | 18 | 21 | 29 | 1 |
| Grundstücksfläche m ² | 1.160 | 970 | 780 | 870 |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 126 | 123 | 126 | 73 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 101.000 | 99.110 | 183.430 | 165.000 |
| Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ² | 177–1.915 Ø 789 | 331–1.896 Ø 810 | 625–2.883 Ø 1.450 | 2.192 |

Tabelle 8-9 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2014

| Gemeinde Eichwalde | | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr ab 2010 |
| verwertbare Kauffälle | 11 | | 2 | |
| Grundstücksfläche m ² | 885 | | 870 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 130 | | 143 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 181.500 | | 264.000 | |
| Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ² | 818–2.500 Ø 1.510 | | 1.435–2.230 Ø 1.833 | |

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-10 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2014

| Stadt Königs Wusterhausen | | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr ab 2010 |
| verwertbare Kauffälle | 25 | 9 | 24 | 4 |
| Grundstücksfläche m ² | 970 | 1.185 | 730 | 740 |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 129 | 138 | 133 | 151 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 158.120 | 175.000 | 224.630 | 347.500 |
| Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ² | 514–1.950 Ø 1.237 | 796–2.742 Ø 1.371 | 1.064–2.517 Ø 1.702 | 1.828–2.959 Ø 2.268 |

Tabelle 8-11 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2014

| Stadt Lübben | | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr ab 2010 |
| verwertbare Kauffälle | | 4 | 6 | |
| Grundstücksfläche m ² | | 830 | 735 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | | 116 | 128 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | | 142.230 | 180.170 | |
| Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ² | | 987–1.600 Ø 1.237 | 1.028–1.885 Ø 1.371 | |

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-12 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2014

| Stadt Luckau | | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr ab 2010 |
| verwertbare Kauffälle | | 6 | 4 | |
| Grundstücksfläche m ² | | 1.280 | 730 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | | 112 | 121 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | | 82.830 | 151.750 | |
| Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ² | | 600–1.029 Ø 753 | 735–1.596 Ø 1.217 | |

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-13 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2014

| Gemeinde Schönefeld | | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr ab 2010 |
| verwertbare Kauffälle | 6 | | 7 | |
| Grundstücksfläche m ² | 830 | | 870 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 121 | | 184 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 176.670 | | 364.860 | |
| Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ² | 547–2.385 Ø 1.449 | | 1.324–2.639 Ø 2.062 | |

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-14 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2014

| Gemeinde Schulzendorf | | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr ab 2010 |
| verwertbare Kauffälle | 17 | 7 | 5 | |
| Grundstücksfläche m ² | 820 | 800 | 850 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 93 | 114 | 126 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 126.770 | 196.710 | 228.170 | |
| Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ² | 455–2.389 Ø 1.381 | 1.342–1.944 Ø 1.672 | 1.636–1.890 Ø 1.785 | |

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-15 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser

| Stadt Wildau | | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr ab 2010 |
| verwertbare Kauffälle | 8 | | 4 | |
| Grundstücksfläche m ² | 900 | | 750 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 91 | | 121 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 111.625 | | 250.000 | |
| Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ² | 619–2.050 Ø 1.278 | | 1.650–3.018 Ø 2.067 | |

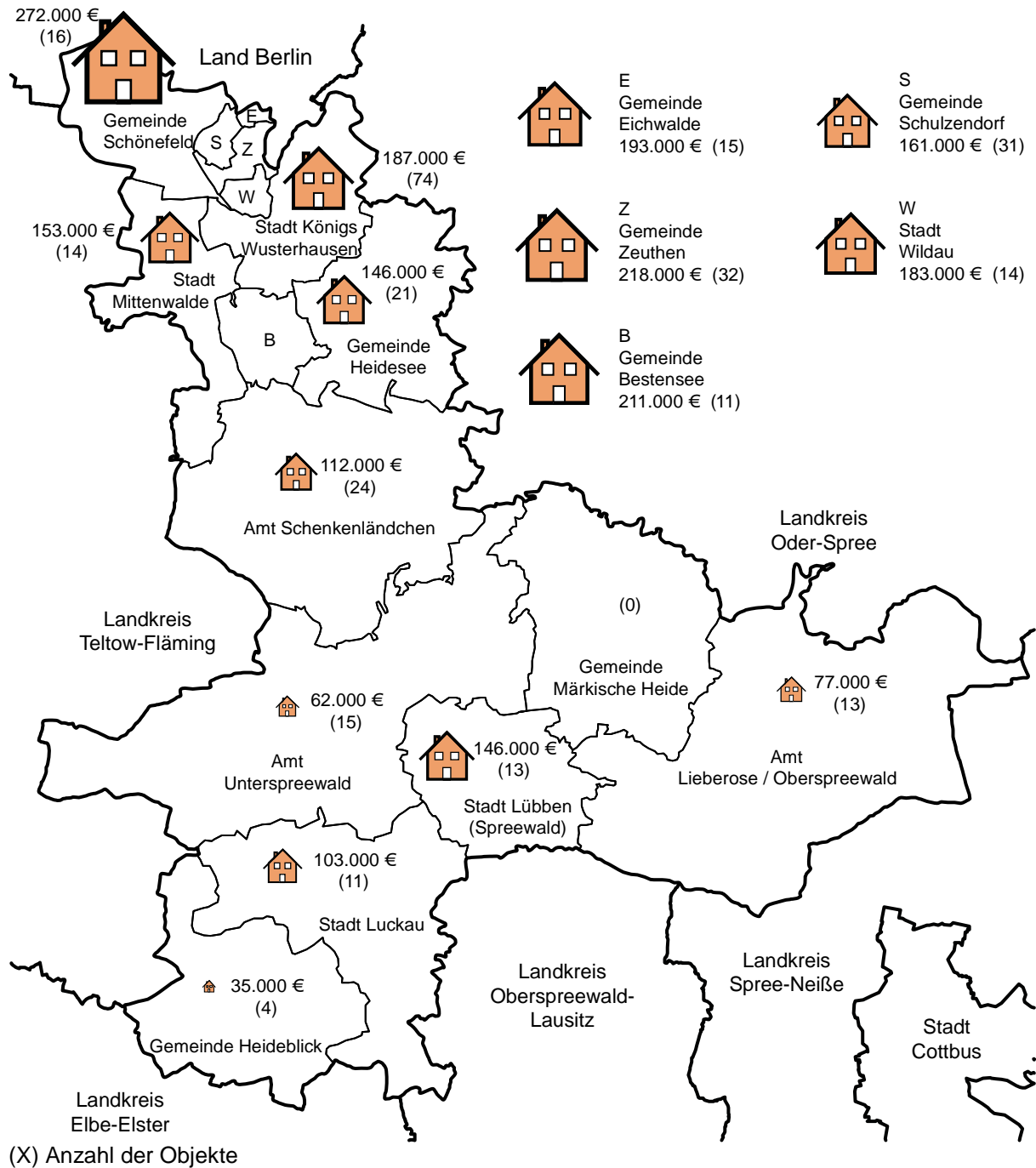
= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-16 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser

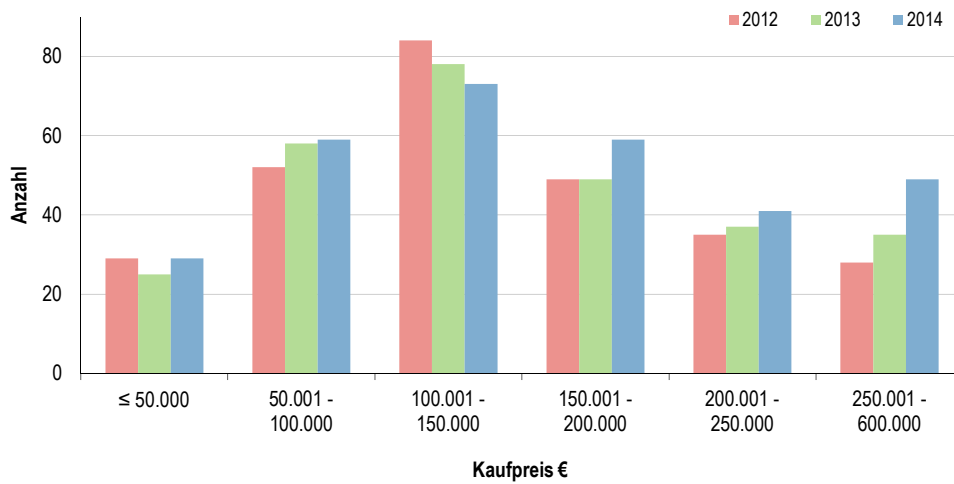
| Gemeinde Zeuthen | | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr ab 2010 |
| verwertbare Kauffälle | 19 | 6 | 7 | |
| Grundstücksfläche m ² | 925 | 780 | 980 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 115 | 98 | 156 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 203.470 | 157.670 | 307.360 | |
| Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ² | 937–2.821 Ø 1.753 | 1.067–2.151 Ø 1.596 | 1.356–3.127 Ø 1.899 | |

= keine verwertbaren Kauffälle

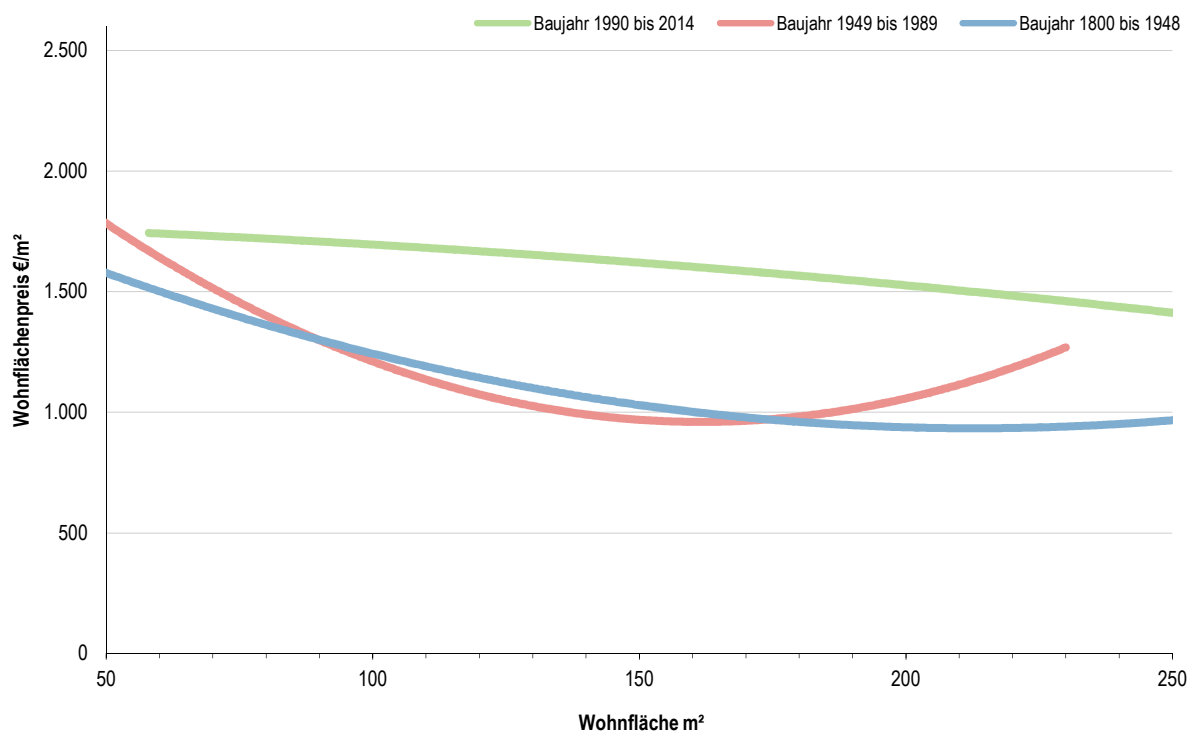
Grafik 8-2 Durchschnittlicher Kaufpreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Grundstück



Grafik 8-3 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Preisklassen



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



8.2.2 Preisentwicklung

Tabelle 8-17 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser

| Berliner Umland | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2012 | 2013 | 2014 |
| | Baujahr 1990–2009 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr 1990–2009 |
| verwertbare Kauffälle | 49 | 37 | 54 |
| Grundstücksfläche m ² | 840 | 740 | 790 |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 136 | 130 | 141 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 223.700 | 232.390 | 250.840 |
| durchschnittlicher Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ² | 1.661 | 1.759 | 1.777 |
| Tendenz zum Vorjahr | | ↗ | ⇒ |

Der Grundstücksmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt sich im Berliner Umland insgesamt stabil. Der Wohnflächenpreis hat sich im Vergleich zu 2013 nicht verändert.

Tabelle 8-18 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser

| Weiterer Metropolitanraum | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2012 | 2013 | 2014 |
| | Baujahr 1990–2009 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr 1990–2009 |
| verwertbare Kauffälle | 13 | 20 | 30 |
| Grundstücksfläche m ² | 930 | 800 | 790 |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 129 | 127 | 126 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 191.160 | 168.230 | 179.810 |
| durchschnittlicher Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ² | 1.492 | 1.329 | 1.423 |
| Tendenz zum Vorjahr | | ↓ | ↗ |

Die Auswertung der Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr zwischen 1990 und 2009 im weiteren Metropolitanraum zeigt, dass auch hier ein stabiles Preisniveau mit nur leichten Preisschwankungen unter 10 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum vorherrscht.

8.2.3 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

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 der Sachwertfaktoren auf die Relation zwischen den Grundstückssachwerten (Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen) und den zugehörigen Kaufpreisen (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV).

Mit der Sachwertrichtlinie vom 18. Oktober 2012 wurde die Ermittlung der Sachwerte bundesweit neu geregelt. Die Anwendung des darin vorgegebenen Modells unter Verwendung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 hatte der Gutachterausschuss bis zum Vorliegen einer landeseinheitlichen Richtlinie für Brandenburg ausgesetzt. Die Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)¹⁷ liegt seit dem 1. April 2014 vor.

Im Ergebnis aktueller empirischer Untersuchungen zu den Relationen zwischen Grundstückssachwerten und Kaufpreisen stehen nunmehr aktuelle Erkenntnisse zur Verfügung, die als Orientierungsrahmen für die Ableitung und Begründung von Sachwertfaktoren auf dem regionalen Grundstücksmarkt dienen können. Die durchgeführten Untersuchungen konzentrieren sich ausschließlich auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Nach aktuellen Erhebungen treten bei der Bemessung der Marktanpassungen der Grundstückssachwerte an den Kaufpreis (Verkehrswert) 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.

Verwendete Modellansätze und -parameter: entsprechend der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB), Anlage 2.

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2013 und 2014 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 (Bodenrichtwert (BRW) ≥ 25 €/m²)
- weiterer Metropolenraum (Bodenrichtwert (BRW) < 25 €/m²)

¹⁷ Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB)

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 8-19 Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

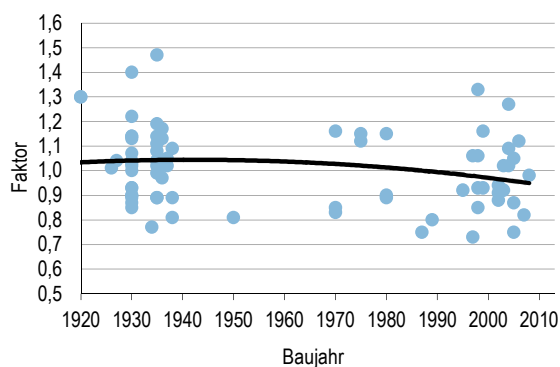
| Region | Baujahr | Anzahl | Sachwertfaktor | Spanne |
|------------------------------------|-----------|--------|----------------|-----------|
| BU S | bis 1944 | 31 | 1,05 | 0,59–1,51 |
| | 1945–1989 | 5 | 0,97 | 0,81–1,16 |
| | ab 1990 | 12 | 1,01 | 0,73–1,33 |
| BU oS | bis 1944 | 39 | 1,00 | 0,55–1,44 |
| | 1945–1989 | 15 | 0,97 | 0,62–1,32 |
| | ab 1990 | 39 | 0,97 | 0,73–1,22 |
| wM BRW ≥ 25 €/m ² | bis 1944 | 6 | 0,99 | 0,68–1,09 |
| | 1945–1989 | 8 | 0,91 | 0,50–1,52 |
| | ab 1990 | 26 | 0,97 | 0,56–1,37 |
| wM BRW < 25 €/m ² | bis 1944 | 14 | 0,61 | 0,48–0,98 |
| | 1945–1989 | 18 | 0,65 | 0,39–0,96 |
| | ab 1990 | 8 | 0,79 | 0,55–1,13 |

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 veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich nicht auf Ufergrundstücke.

Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom Baujahr

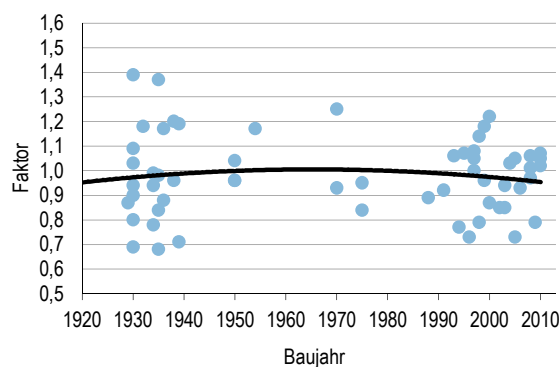
Grafik 8-5

BU S

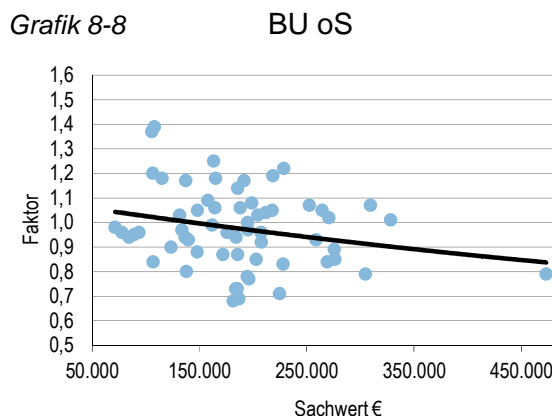
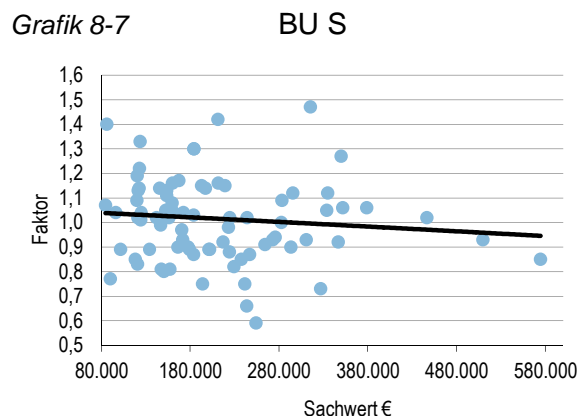


Grafik 8-6

BU oS



Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom Sachwert



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 8-20

Modell

| | |
|---|--|
| Gesamtnutzungsdauer (Einfamilienhäuser) | je nach Standardstufe 60–80 Jahre |
| Restnutzungsdauer (Einfamilienhäuser) | > 20 Jahre |
| Verwaltungskosten (je Wohnung) | Entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) ¹⁸ |
| Instandhaltungskosten | Entsprechend § 28 der II. BV |
| Mietausfallwagnis (Wohnen) | 2 % |
| Alterswertminderung | Linear |

74 Verkaufsfälle waren für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Zeitraum von 2010 bis 2014 auswertbar.

Tabelle 8-21

Liegenschaftszinssatz Merkmale

| Merkmale | Spanne | Durchschnitt |
|---------------------------------|-----------|--------------|
| Nettokaltmiete €/m ² | 6,00–9,90 | 8,30 |
| Restnutzungsdauer Jahre | 43–79 | 63 |
| Wohnfläche m ² | 80–150 | 121 |

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze liegen für Einfamilienhäuser zwischen 2,6 und 7,9 %. Das Mittel liegt bei 4,7 %. Die ermittelten Werte stammen ausnahmslos aus dem Berliner Umland. Die Baujahre der Bewertungsobjekte lagen zwischen 1995 und 2012.

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).

Der Obere Gutachterausschuss des Landes Brandenburg konnte für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von Einfamilienhäusern im Berliner Umland mit der Stadt Potsdam 370 Kauffälle für die Jahre 2012 bis 2014 auswerten. Der mittlere Liegenschaftszinssatz wurde mit 3,8 % ermittelt.

Tabelle 8-22 Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

| Region | Kauffälle Anzahl | Liegenschaftszinssätze |
|--|------------------|------------------------|
| Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland | 74 | 4,7 % |
| Oberer Gutachterausschuss Brandenburg Berliner Umland mit Potsdam | 370 | 3,8 % |

Unter Verwendung vorliegender Mieten der Mietsammlung des Gutachterausschusses, Mietschätzungen und aus den vorliegenden Kaufpreisen der vorhandenen Verkaufsfälle werden nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für Einfamilienhäuser abgeleitet.

Tabelle 8-23 Roh- und Reinertragsfaktoren Einfamilienhäuser

| Ertragsfaktoren | Kauffälle Anzahl | Faktor Spanne | Faktor Durchschnitt |
|---------------------|------------------|---------------|---------------------|
| Rohertragsfaktoren | 74 | 10,9–29,0 | 18,0 |
| Reinertragsfaktoren | 74 | 12,5–32,8 | 20,9 |

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

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

Tabelle 8-24 Reihenhäuser, Doppelhaushälften Umsatz

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2012 | 110 ↑ | 7,2 | 12,3 ↓ |
| 2013 | 101 ↘ | 6,3 | 15,3 ↑ |
| 2014 | 134 ↑ | 6,3 | 21,8 ↑ |

Die deutliche Steigerung der Anzahl der Umsatzzahlen mit einem Plus von 30 % bei der Anzahl der abgeschlossenen Verträge und einem Zuwachs von 42 % beim Geldumsatz bestätigen eine gestiegene Nachfrage auf diesem Teilmarkt.

Tabelle 8-25

Umsatz Verteilung nach Regionen 2014

| Region | Kauffälle Anzahl Anteile in % | Flächenumsatz ha Anteile in % | Geldumsatz Mio € Anteile in % |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Berliner Umland | 97 | 3,6 | 19,4 |
| | 72 % | 57 % | 89 % |
| Weiterer Metropolraum | 37 | 2,7 | 2,4 |
| | 28 % | 43 % | 11 % |

8.3.1 Preisniveau

Preise im oberen Preissegment um 200.000 bis 330.000 € werden in Lagen direkt an der Stadtgrenze zu Berlin und in S-Bahn-Gemeinden erreicht. Einen geringeren Kaufpreis, 120.000 bis 210.000 €, 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 8-26

Gemarkung Deutsch Wusterhausen

| Jahr | Anzahl | Grundstücksfläche m ² Durchschnitt | Kaufpreis T € Spanne | Kaufpreis € Durchschnitt |
|------|--------|--|-------------------------|-----------------------------|
| 2012 | 6 ↓ | 289 ↑ | 109–205 | 165.000 ↑ |
| 2013 | 3 ↓ | 271 ↘ | 145–245 | 188.000 ↑ |
| 2014 | 5 ↑ | 251 ↘ | 110–210 | 180.000 ↘ |

Tabelle 8-27

Gemarkung Großziethen

| Jahr | Anzahl | Grundstücksfläche m ² Durchschnitt | Kaufpreis T € Spanne | Kaufpreis € Durchschnitt |
|------|--------|--|-------------------------|-----------------------------|
| 2012 | 10 ↓ | 290 ↑ | 105–217 | 180.000 ↘ |
| 2013 | 10 ⇔ | 300 ↗ | 134–287 | 217.000 ↑ |
| 2014 | 27 ↑ | 318 ↗ | 144–330 | 260.900 ↑ |

Tabelle 8-28

Gemarkung Ragow

| Jahr | Anzahl | Grundstücksfläche m ² Durchschnitt | Kaufpreis T € Spanne | Kaufpreis € Durchschnitt |
|------|--------|--|-------------------------|-----------------------------|
| 2012 | 10 ↑ | 255 ↗ | 115–158 | 131.000 ⇔ |
| 2013 | 8 ↓ | 221 ↓ | 100–154 | 125.000 ↘ |
| 2014 | 8 ⇔ | 232 ↗ | 110–175 | 148.000 ↑ |

Tabelle 8-29

Gemarkung Zeesen

| Jahr | Anzahl | Grundstücksfläche m ² Durchschnitt | Kaufpreis T € Spanne | Kaufpreis € Durchschnitt |
|------|--------|--|-------------------------|-----------------------------|
| 2012 | 2 ↑ | 299 ↑ | 118–178 | 148.000 ↑ |
| 2013 | 5 ↑ | 282 ↘ | 124–220 | 159.000 ↗ |
| 2014 | 5 ⇔ | 260 ↘ | 113–190 | 129.000 ↓ |

Tabelle 8-30

Gemarkung Zeuthen

| Jahr | Anzahl | Grundstücksfläche m ² Durchschnitt | Kaufpreis T € Spanne | Kaufpreis € Durchschnitt |
|------|--------|--|-------------------------|-----------------------------|
| 2012 | 4 ↑ | 342 ↓ | 180–235 | 204.000 ↑ |
| 2013 | 3 ↓ | 386 ↑ | 200–300 | 258.000 ↑ |
| 2014 | - | - | - | - |

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

Tabelle 8-31

Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

| Jahr | Region* | Wohnfläche m ² Durchschnitt | Preis €/m ² WF Spanne | Preis €/m ² WF Durchschnitt |
|------|---------------------------|--|--|--|
| 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 ↓ |
| 2014 | Berliner Umland | 123 | 780–3.333 | 1.797 ↑ |
| | Weiterer Metropolitanraum | 109 | 990–1.290 | 1.156 ↑ |

WF = Wohnfläche

8.3.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle des Jahres 2014 ermittelt. Modellangaben siehe 8.2.3. Im Weiteren Metropolenraum ist die Datenlage für eine explizite Auswertung unzureichend.

Tabelle 8-32 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

| Region | Baujahr | Anzahl | Sachwertfaktor | Spanne |
|---|-----------|--------|----------------|-----------|
| BU S | bis 1944 | 3 | 1,06 | 1,03–1,10 |
| | 1945–1989 | - | - | - |
| | ab 1990 | 1 | - | - |
| BU oS | bis 1944 | 2 | - | - |
| | 1945–1989 | 1 | - | - |
| | ab 1990 | 27 | 1,04 | 0,69–1,48 |
| WM BRW ≥ 25 €/m² | bis 1944 | 6 | 0,89 | 0,64–1,25 |
| | 1945–1989 | 2 | - | - |
| | ab 1990 | 3 | 0,97 | 0,94–0,99 |
| WM BRW < 25 €/m² | bis 1944 | 1 | - | - |
| | 1945–1989 | - | - | - |
| | ab 1990 | - | - | - |

Tabelle 8-33 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihemittelhäusern

| Region | Baujahr | Anzahl | Sachwertfaktor | Spanne |
|--------------|-----------|--------|----------------|-----------|
| BU S | ab 1990 | 2 | - | - |
| BU oS | bis 1944 | - | - | - |
| | 1945–1989 | - | - | - |
| | ab 1990 | 13 | 1,06 | 0,72–1,31 |
| wM | bis 2014 | 1 | - | - |

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

8.4 Mehrfamilienhäuser

Tabelle 8-34

Mehrfamilienhäuser Umsatz

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2010 | 45 ↑ | 23,9 | 26,0 ↑ |
| 2011 | 30 ↓ | 6,4 | 7,9 ↓ |
| 2012 | 43 ↑ | 11,0 | 22,6 ↑ |
| 2013 | 44 ⇔ | 9,8 | 37,7 ↑ |
| 2014 | 32 ↓ | 8,8 | 14,9 ↓ |

Der Teilmarkt verzeichnet 2014 ein Umsatzminus von 27 % bezogen auf die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge. Bei einem fallenden Flächenumsatz von 10 % geht der Geldumsatz um deutlich mehr als die Hälfte (61 %) zum Vorjahr zurück. Die Umsatzdarstellung der letzten fünf Jahre verdeutlicht, dieser Teilmarkt ist durch starke Umsatzenschwankungen geprägt.

Tabelle 8-35

Umsatz Verteilung nach Regionen 2014

| Region | Kauffälle Anzahl Anteile in % | Flächenumsatz ha Anteile in % | Geldumsatz Mio € Anteile in % |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Berliner Umland | 15 | 3,0 | 12,7 |
| | 47 % | 34 % | 85 % |
| Weiterer Metropolitanraum | 17 | 5,8 | 2,2 |
| | 53 % | 66 % | 15 % |

Von den 32 registrierten Verträgen wurden fünf Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 1,3 ha und einen Geldumsatz von 1,1 Millionen €.

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

8.4.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau bei Mehrfamilienhäusern.

Tabelle 8-36 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2014

| Berliner Umland | | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr ab 2010 |
| verwertbare Kauffälle | 5 | | 3 | |
| Grundstücksfläche m ² | 930 | | 6.220 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 270 | | 2.350 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 282.000 | | 2.940.000 | |
| Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ² | 923–1.656 Ø 1.114 | | 1.232–1.357 Ø 1.294 | |
| Anzahl der Wohnungen | 3–8 Ø 4 | | 8–78 Ø 33 | |

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-37 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2014

| Weiterer Metropolitanraum | | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr ab 2010 |
| verwertbare Kauffälle | 4 | | | |
| Grundstücksfläche m ² | 2.730 | | | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 343 | | | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 126.500 | | | |
| Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ² | 93–689 Ø 363 | | | |
| Anzahl der Wohnungen | 5–8 Ø 6 | | | |

= keine verwertbaren Kauffälle

Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren, werden in den nachfolgenden Tabellen Daten für den Zeitraum 2010 bis 2014 zusammengefasst.

Tabelle 8-38

Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2010–2014

| Berliner Umland | | | | |
|---|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr ab 2010 |
| verwertbare Kauffälle | 34 | 3 | 18 | |
| Grundstücksfläche m ² | 1.060 | 990 | 3.000 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 349 | 259 | 1.535 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 309.000 | 202.330 | 1.779.400 | |
| Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ² | 247–1.670 Ø 905 | 330–1.239 Ø 687 | 798–1.559 Ø 1.199 | |
| Anzahl der Wohnungen | 3–19 Ø 5 | 4–5 Ø 4 | 3–78 Ø 21 | |

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-39

Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2010–2014

| Weiterer Metropolitanraum | | | | |
|---|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr ab 2010 |
| verwertbare Kauffälle | 9 | 5 | | |
| Grundstücksfläche m ² | 2.230 | 6.040 | | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 363 | 1.384 | | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 133.890 | 507.400 | | |
| Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ² | 87–889 Ø 388 | 77–746 Ø 290 | | |
| Anzahl der Wohnungen | 3–9 Ø 5 | 4–80 Ø 12 | | |

= keine verwertbaren Kauffälle

8.4.2 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 8-40

Modell

| | |
|--|--|
| Gesamtnutzungsdauer (Mehrfamilienhäuser) | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer (Mehrfamilienhäuser) | > 20 Jahre |
| Verwaltungskosten (je Wohnung) | Entsprechend § 26 der II. BV ¹⁹ |
| Instandhaltungskosten | Entsprechend § 28 der II. BV |
| Mietausfallwagnis (Wohnen) | 2 % |
| Bewirtschaftungskosten Garage/Stellplatz | Entsprechend der II. BV |
| Alterswertminderung | Linear |

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im Landkreis Dahme-Spreewald unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2010 bis 2014 26 Verkaufsfälle auswertbar.

Tabelle 8-41

Liegenschaftszinssätze Merkmale

| Merkmale | Spanne | Durchschnitt |
|---------------------------------|-----------|--------------|
| Nettokaltmiete €/m ² | 4,40–9,10 | 6,80 |
| Restnutzungsdauer Jahre | 20–78 | 49 |
| Wohnfläche m ² | - | 74 |
| Anzahl der Wohnungen pro Objekt | 3–78 | 14 |

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze liegen bei Mehrfamilienhäusern zwischen 1,6 und 8,8 %, das Mittel liegt bei 5,5 %. Die ermittelten Werte stammen ausnahmslos aus dem Berliner Umland.

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2014 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

¹⁹ 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 8-42 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

| Region | Kauffälle Anzahl | Liegenschaftszinssätze |
|--|------------------|------------------------|
| Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland | 26 | 5,5 % |
| Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland mit Potsdam | 127 | 4,2 % |
| Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland ohne Potsdam | 74 | 4,9 % |

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen der o. g. 26 Verkaufsfälle können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet werden.

Tabelle 8-43 Roh- und Reinertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

| Ertragsfaktoren | Kauffälle Anzahl | Faktor Spanne | Faktor Durchschnitt |
|---------------------|------------------|---------------|---------------------|
| Rohertragsfaktoren | 26 | 8,2–18,0 | 13,4 |
| Reinertragsfaktoren | 26 | 10,3–28,9 | 17,4 |

8.5 Büro- und Geschäftshäuser

Tabelle 8-44 Büro- und Geschäftshäuser Umsatz

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2012 | 29 ↘ | 8,4 | 9,8 ↓ |
| 2013 | 24 ↓ | 6,0 | 19,3 ↑ |
| 2014 | 28 ↑ | 6,4 | 10,5 ↓ |

Tabelle 8-45 Umsatz Verteilung nach Regionen

| Region | Kauffälle Anzahl Anteile in % | Flächenumsatz ha Anteile in % | Geldumsatz Mio € Anteile in % |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Berliner Umland | 13 | 2,4 | 9,0 |
| | 46 % | 38 % | 86 % |
| Weiterer Metropolitanraum | 15 | 4,0 | 1,5 |
| | 54 % | 62 % | 14 % |

Von den 28 registrierten Verträgen wurden fünf Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 1,1 ha und einen Geldumsatz von 0,2 Millionen €.

8.5.1 Preisniveau

Der Teilmarkt zeigt sich von Einzelobjekten geprägt, welche durch ihre Individualität eine Pauschalisierung des Teilmarktes nicht sinnvoll erscheinen lassen. Immobilien mit einem Kaufpreisvolumen über 1 Million € wurden in der Stadt Königs Wusterhausen sowie den Gemeinden Wildau und Eichwalde 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.

Tabelle 8-46 Preisniveau Büro- und Geschäftshäuser 2014

| Berliner Umland | | | | |
|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr ab 2010 |
| verwertbare Kauffälle | 6 | | 5 | |
| Grundstücksfläche m ² | 1.370 | | 2.430 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 255.000 | | 1.143.900 | |
| Kaufpreisspanne in T€ | 110–675 | | 390–2.511 | |

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-47 Preisniveau Büro- und Geschäftshäuser 2014

| Weiterer Metropolitanraum | | | | |
|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2009 | Baujahr ab 2010 |
| verwertbare Kauffälle | 2 | | | |
| Grundstücksfläche m ² | 630 | | | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 39.000 | | | |
| Kaufpreisspanne in T€ | 14–64 | | | |

= keine verwertbaren Kauffälle

8.5.2 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 8-48

Modell

| | |
|--|--|
| Gesamtnutzungsdauer (Wohn- und Geschäftshäuser) | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer (Wohn- und Geschäftshäuser) | > 20 Jahre |
| Verwaltungskosten (je Einheit) | Entsprechend § 26 der II. BV ²⁰ |
| Instandhaltungskosten | Wohnnutzung Entsprechend § 28 der II. BV Gewerbliche Nutzung: 2,50 €/m ² –9,00 €/m ² (bis 31.12.2013) 3,60 €/m ² –12,50 €/m ² (ab 1.1.2014) |
| Mietausfallwagnis | Wohnnutzung 2 % Gewerbliche Nutzung 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 2014 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-49

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

| Nutzung | Kauffälle Anzahl | Liegenschaftszinssätze |
|---|------------------|------------------------|
| Landkreis Dahme-Spreewald Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland | 5 | 6,7 % |
| Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland mit Potsdam | 41 | 4,4 % |
| Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland ohne Potsdam | 20 | 5,3 % |

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

²⁰ 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)

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

Tabelle 8-50 Roh- und Reinertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser

| Ertragsfaktoren | Kauffälle Anzahl | Faktor Spanne | Faktor Durchschnitt |
|--|------------------|---------------|---------------------|
| Rohertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser | 5 | 11,6–12,1 | 11,8 |
| Reinertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser | 5 | 14,1–14,0 | 14,5 |

8.5.3 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 8-51

Modell

| | | | |
|--|---|--|--|
| Gesamtnutzungsdauer (reine Geschäftshäuser) | 60 Jahre | | |
| Restnutzungsdauer (reine Geschäftshäuser) | > 20 Jahre | | |
| Verwaltungskosten (je Einheit) | 240 €/Jahr (bis 31.12.2013) 310 €/Jahr (ab 1.1.2014) | | |
| Instandhaltungskosten (Vorgabe) | bis 31.12.2013 | ab 2,50 €/m ² Nutzfläche | bis 9,00 €/m ² Nutzfläche |
| | ab 1.1.2014 | ab 3,60 €/m ² Nutzfläche | bis 12,50 €/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 ²¹ | | |
| Alterswertminderung | Linear | | |

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2010 bis 2014 vier Verkaufsfälle im Landkreis Dahme-Spreewald auswertbar.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze liegen für reine Geschäftshäuser zwischen 6,5 und 7,8 %, das Mittel liegt bei 7,1 %.

²¹ 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)

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2014 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-52 Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser

| Region | Kauffälle Anzahl | Liegenschaftszinssätze |
|---|------------------|------------------------|
| Landkreis Dahme-Spreewald | 4 | 7,1 % |
| Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland mit Potsdam reine Geschäftshäuser | 20 | 7,3 % |
| Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland ohne Potsdam reine Geschäftshäuser | 17 | 7,4 % |
| Oberer Gutachterausschuss Bbg. Weiterer Metropolitanraum | 20 | 7,5 % |

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

Tabelle 8-53 Roh- und Reinertragsfaktoren reine Geschäftshäuser

| Ertragsfaktoren | Kauffälle Anzahl | Faktor Spanne | Faktor Durchschnitt |
|---------------------|------------------|---------------|---------------------|
| Rohertragsfaktoren | 4 | 9,9–12,1 | 11,1 |
| Reinertragsfaktoren | 4 | 12,2–14,9 | 13,7 |

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Verlauf der letzten Jahre sind mehrere Gewerbegebiete mit kundenorientierten und weniger auf industrielle Fertigung ausgerichteten Unternehmen entstanden. Zum kundenorientierten Gewerbe gehören ebenfalls Betriebe aus dem Hotel- und Gaststättenwesen sowie Immobilien deren Nutzung sich für handwerklich ausgerichtete Betriebe eignet.

Tabelle 8-54 Gewerbe- und Industrieobjekte Umsatz

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2010 | 23 ↓ | 13,1 | 5,6 ↑ |
| 2011 | 14 ↓ | 12,2 | 3,0 ↓ |
| 2012 | 31 ↑ | 47,2 | 5,8 ↑ |
| 2013 | 25 ↓ | 16,8 | 6,7 ↑ |
| 2014 | 23 ↘ | 15,9 | 25,5 ↑ |

Bei stabiler Anzahl der eingegangenen Kaufverträge und leicht gefallenem Flächenumsatz um 5 %, steigt der Geldumsatz auf 381 %. Ursache des Zuwachses ist der Umsatz eines preisintensiven Objektes im Bereich des Hotel- und Gastättengewerbes.

Tabelle 8-55 Umsatz Verteilung nach Regionen 2014

| Region | Kauffälle Anzahl Anteile in % | Flächenumsatz ha Anteile in % | Geldumsatz Mio € Anteile in % |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Berliner Umland | 13 | 11,4 | 24,6 |
| | 57 % | 72 % | 96 % |
| Weiterer Metropolraum | 10 | 4,5 | 0,9 |
| | 43 % | 28 % | 4 % |

Von den 23 registrierten Verträgen wurden acht Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 4,6 ha und einen Geldumsatz von 0,8 Millionen €.

8.7 Erholungsobjekte

Die räumliche Nähe zu Berlin in Verbindung mit guten Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bietet vielen Erholungssuchenden ideale Voraussetzungen für den Erwerb eines Erholungsgrundstückes. Die bauplanerischen Festsetzungen der Gemeinden brachten in vielen Fällen Klarheit für die Erwerber hinsichtlich der weiteren Nutzung von Erholungsgrundstücken. Bei einer großen Anzahl von Erholungsobjekten besteht im Außenbereich jedoch weiterhin lediglich Bestandsschutz für das vorhandene Gebäude.

Tabelle 8-56 Erholungsobjekte Umsatz

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2010 | 188 ↑ | 25,9 | 8,7 ↑ |
| 2011 | 166 ↓ | 19,9 | 6,6 ↓ |
| 2012 | 172 ↗ | 18,1 | 6,4 ↘ |
| 2013 | 168 ⇔ | 17,8 | 5,8 ↘ |
| 2014 | 169 ⇔ | 20,9 | 8,6 ↑ |

Tabelle 8-57 Umsatz Verteilung nach Regionen 2014

| Region | Kauffälle Anzahl Anteile in % | Flächenumsatz ha Anteile in % | Geldumsatz Mio € Anteile in % |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Berliner Umland | 38 | 4,1 | 1,6 |
| | 22 % | 20 % | 19 % |
| Weiterer Metropolraum | 131 | 16,8 | 7,0 |
| | 78 % | 80 % | 81 % |

Von den 169 registrierten Verträgen wurden 13 Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 2,3 ha und einen Geldumsatz von 0,3 Millionen €.

Tabelle 8-58

Kaufpreisniveau 2014

| Region | Anzahl | Grundstücksgröße m ² Durchschnitt | Kaufpreis T € Spanne | Kaufpreis € Durchschnitt |
|---------------------------|--------|---|-------------------------|-----------------------------|
| Berliner Umland | 34 | 1.050 | 3–190 | 45.300 |
| Weiterer Metropolitanraum | 116 | 1.250 | 5–940 | 57.400 |

Deutlich über dem Durchschnitt liegende Kaufpreise zahlt der Erwerber für Erholungsgrundstücke in direkter Uferlage am Dahme-Spree-Gewässernetz.

8.8 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 8-59

Umsatzentwicklung sonstige bebaute Objekte

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2010 | 26 ↑ | 9,0 | 6,2 ↑ |
| 2011 | 20 ↓ | 29,0 | 3,8 ↓ |
| 2012 | 14 ↓ | 11,6 | 15,0 ↑ |
| 2013 | 19 ↑ | 6,3 | 2,0 ↓ |
| 2014 | 14 ↓ | 5,5 | 2,3 ↑ |

Tabelle 8-60

Umsatz Verteilung nach Regionen 2014

| Region | Kauffälle Anzahl Anteile in % | Flächenumsatz ha Anteile in % | Geldumsatz Mio € Anteile in % |
|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Berliner Umland | 4 | 0,8 | 0,2 |
| | 29 % | 15 % | 9 % |
| Weiterer Metropolitanraum | 10 | 4,7 | 2,1 |
| | 71 % | 85 % | 91 % |

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 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 ist um 23 % gestiegen. Ein deutliches Minus verzeichnet der Geldumsatz mit einem Rückgang um 38 % (13,6 Millionen €). Die starken Schwankungen beim Geldumsatz erklären sich durch den Verkauf von Immobilien in den Jahren 2011 und 2013 nahe der Berliner Stadtgrenze. Hierbei handelt es sich um zusammengesetzte Objekte, welche eine Vielzahl von Wohnungen umfassen.

Preise deutlich über dem Durchschnitt zahlen Erwerber auch im Jahr 2014 für neu geschaffene Eigentumswohnungen in historischen, zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden in Königs Wusterhausen. Umfangreiche Verkäufe wurden auch in Großziethen und Zeuthen getätigt. Im Weiteren Metropolenraum werden nur sehr vereinzelt Eigentumswohnungen umgesetzt.

Tabelle 9-1 Wohnungseigentum Umsatz

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|
| 2010 | 106 ↑ | 13,0 ↓ |
| 2011 | 141 ↑ | 46,1 ↑ |
| 2012 | 124 ↓ | 11,6 ↓ |
| 2013 | 126 ⇔ | 35,6 ↑ |
| 2014 | 155 ↑ | 22,0 ↓ |

Tabelle 9-2 Umsatz Verteilung nach Regionen 2014

| Region | Kauffälle Anzahl Anteile in % | Geldumsatz Mio € Anteile in % |
|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Berliner Umland | 148 | 21,5 |
| | 95 % | 98 % |
| Weiterer Metropolenraum | 7 | 0,5 |
| | 5 % | 2 % |

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. Zusammengesetzte Objekte, welche mehrere Wohnungen beinhalten oder Großinvestitionen sind für eine detaillierte Auswertung nicht geeignet.

9.1.1 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 9-3 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 Metropolitanraum | 6 | 47 | 333–777 | 531 |
| 2014 | Berliner Umland | 136 | 70 | 524–3.760 | 2.311 ↑ |
| | Weiterer Metropolitanraum | 6 | 85 | 857–1.309 | 1.038 ↑ |

WF = Wohnfläche, *Jahr der Vollsanierung

9.1.2 Preisentwicklung

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

Tabelle 9-4 Neu errichtetes Wohnungseigentum nach 1990

| Gemarkung | Vertragsabschluss (Jahr) | Anzahl | Wohnfläche m ² Spanne | Preis €/m ² WF Spanne |
|--|-----------------------------|--------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Eichwalde | 2012 | 3 | 50–59 | 824–1.200 |
| | 2013 | 11 | 48–128 | 798–1.644 |
| | 2014 | 6 | 56–130 | 1.167–1.706 |
| Großziethen | 2012 | 10 | 65–117 | 448–2.781* |
| | 2013 | 27 | 59–120 | 556–2.881* |
| | 2014 | 11 | 69–158 | 1.446–3.090* |
| Königs Wuster- hausen / Deutsch Wusterhausen | 2012 | 6 | 48–107 | 1.250–1.593 |
| | 2013 | 27 | 43–88 | 600–3.803 |
| | 2014 | 57 | 44–130 | 654–3.760 |
| Lübben | 2012 | 1 | 88 | 1.193 |
| | 2014 | 1 | 97 | 1.309 |
| Motzen | 2012 | 1 | 145 | 1.203 |
| | 2013 | 2 | 60–145 | 793–833 |
| | 2014 | 7 | 28–74 | 583–1.865 |
| Schönefeld | 2012 | 7 | 31–98 | 1.071–1.485 |
| | 2013 | 2 | 41–53 | 1.220–1.660 |
| | 2014 | 5 | 39–53 | 1.400–1.661 |
| Wildau | 2012 | 5 | 54–79 | 848–1.483 |
| | 2013 | 5 | 41–75 | 1.230–1.627 |
| | 2014 | 4 | 40–120 | 1.022–1.916* |

| Gemarkung | Vertragsabschluss (Jahr) | Anzahl | Wohnfläche m ² Spanne | Preis €/m ² WF Spanne |
|-----------------------|--------------------------|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| Zeuthen/ Miersdorf | 2012 | 5 | 48–140 | 1.250–1.990 |
| | 2013 | 4 | 54–107 | 1.148–2.663 |
| | 2014 | 10 | 53–131 | 1.115–2.153 |

WF = Wohnfläche, * Doppel- und Reihenhäuser

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

Aus 44 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten im Jahr 2014 Preisanteile für Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien ermittelt werden. Die registrierten Preisanteile bewegen sich zwischen 2.000 und 13.900 € je Stellplatz.

Tabelle 9-5 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 | 2012 | 1 | 106 | 660 |
| | 2013 | 1 | 66 | 777* |
| | 2014 | 2 | 66–67 | 857–896* |
| Wildau | 2014 | 2 | 49–62 | 918–952 |
| Zeuthen | 2012 | 1 | 89 | 730 |

WF = Wohnfläche, * Doppel- und Reihenhäuser

9.2 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.

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

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.

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.

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 28. Januar 2015 zum Stichtag 31. Dezember 2014 beschlossen worden.

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 Kommunen für die Dauer eines Monats durch öffentliches Auslegen.

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

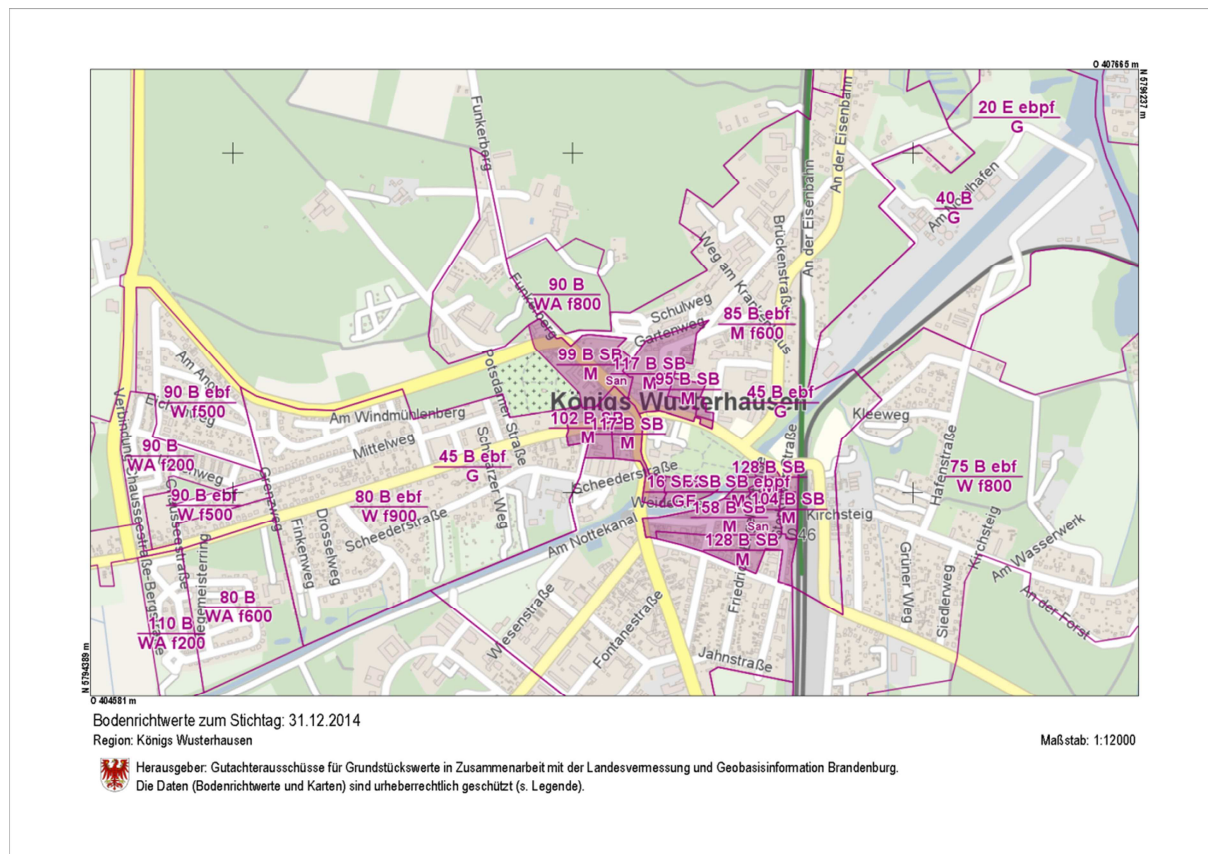
Die Bodenrichtwerte können ab Beschlussdatum bei der Geschäftsstelle mündlich oder schriftlich erfragt werden. Darüber hinaus sind die Bodenrichtwerte landeseinheitlich automatisiert in einem Informationssystem zum Immobilienmarkt für die Öffentlichkeit bereitgestellt.

Die zum Stichtag 31. Dezember 2014 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 2014 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.

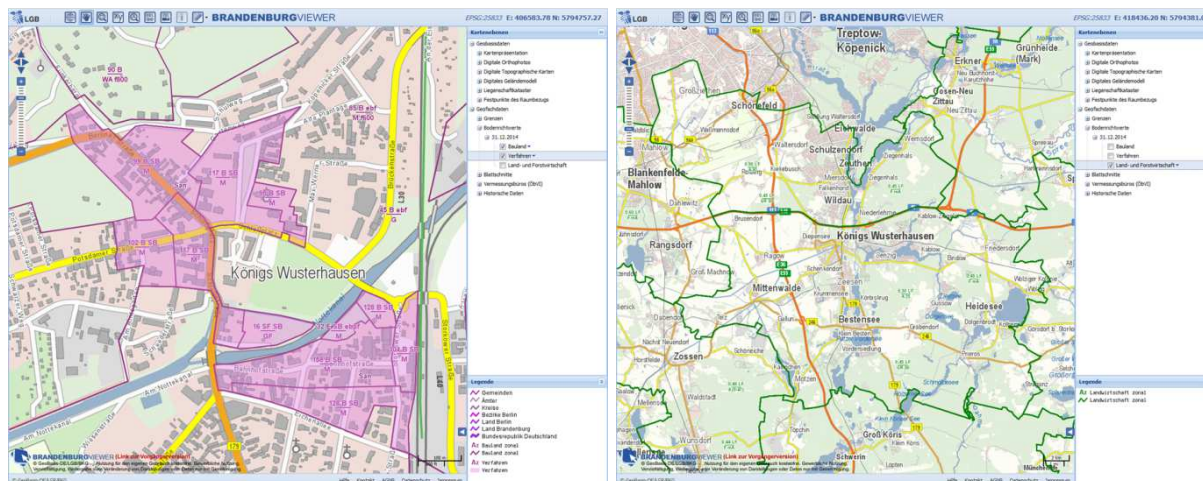
Grafik 10-1 Beispiel eines amtlichen Bodenrichtwertkartenauszuges im Format DIN A4



Der Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) hat in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte sein Informationsangebot im BRANDENBURGVIEWER 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, ALKIS²² und Luftbilder. Diese können einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen überlagert werden.

²² ALKIS[®] steht für Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

Grafik 10-2 Bildschirmsichten des BRANDENBURGVIEWER, Ausschnitt für Königs Wusterhausen, Bauland und Land- und Forstwirtschaft²³



Der BRANDENBURGVIEWER erlaubt damit einen visuellen Einblick in die Bodenrichtwerte auf verschiedenen Darstellungsgrundlagen. Ferner steht eine Ortssuche zur Verfügung. Die Ortssuche ermöglicht eine Suche nach beliebigen Gebieten. Hierbei ist es möglich, eine Adresse (Straße, PLZ und Hausnummer) oder einen Ort, einen 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.

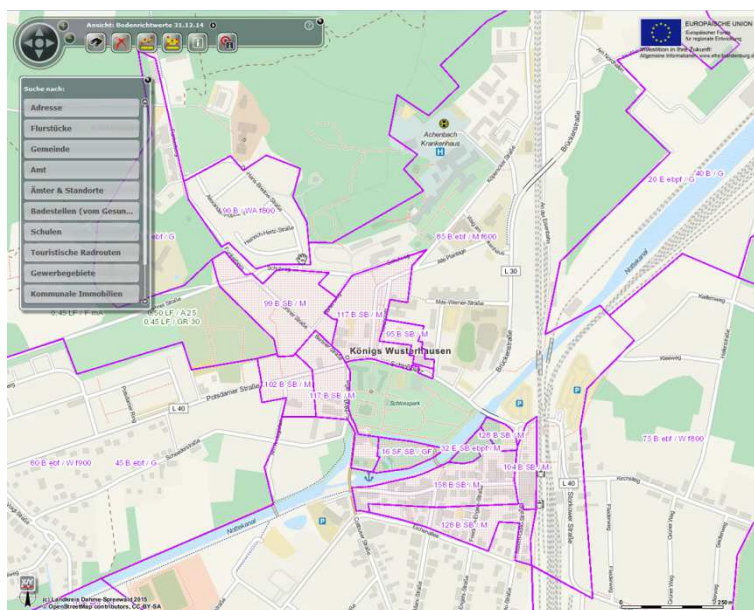
Amtliche Bodenrichtwertauskünfte werden wie bisher durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erteilt.²⁴

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.

²³ <http://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

²⁴ Vermessung Brandenburg, Nr. 2/2010, S. 73

Grafik 10-3

Geoportal - Webkarte Bodenrichtwerte²⁵

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.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

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

²⁵ <http://www.dahme-spreewald.de/de/Buergerservice/Geoportal/348.html>

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 2014 in die Automatisierte Kaufpreissammlung eingegangenen Kaufverträge konnten aktuell 369 Bodenrichtwerte für Bauland ermittelt werden, wovon zehn erstmals bestimmt werden konnten. Die einzelnen Änderungen zum Vorjahr können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Tabelle 10-1 Anzahl der Bodenrichtwerte

| Bodenrichtwerte | Wohn- und Mischgebiet | Gewerbe | Erholung | Summe |
|-----------------|-----------------------|---------|----------|-------|
| unverändert | 221 | 27 | 15 | 263 |
| gestiegen | 80 | 4 | 3 | 87 |
| gefallen | 1 | 7 | 3 | 11 |
| neu | 3 | 2 | 3 | 8 |
| Summe | 305 | 40 | 24 | 369 |

Die Werte im weiteren Metropolenraum zeigten sich stabil bis leicht steigend. Im Berliner Umland mit deutlich höherem Preisniveau sind die Bodenrichtwerte für Wohn- und Mischgebiete grundsätzlich deutlich gestiegen. Es wurden Steigerungen im Vergleich zum Vorjahr von bis zu 38 % erreicht.

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 | 50 €/m ² , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG |
| W f800 | Wohnbaufläche, Grundstücksfläche 800 m ² |
| 85 B | 85 €/m ² , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei |
| WA f400 | Allgemeines Wohngebiet, Grundstücksfläche 400 m ² |

| | |
|-----------|---|
| 30 B ebf | 30 €/m ² , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG |
| SE f800 | Sondergebiet für Erholung, Grundstücksfläche 800 m ² |
| 10 E ebpf | 10 €/m ² , Bauerwartungsland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach KAG |
| M | Gemischte Baufläche |

10.2.2 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 mit Aufwuchs ermittelt.

Tabelle 10-2 Anzahl der Bodenrichtwerte

| Bodenrichtwerte | Acker | Grünland | Forst mit Aufwuchs | Summe |
|-----------------|-------|----------|--------------------|-------|
| unverändert | 4 | 4 | 2 | 10 |
| gestiegen | 3 | 1 | 4 | 8 |
| gefallen | 0 | 1 | 0 | 1 |
| neu | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summe | 7 | 6 | 6 | 19 |

Das Wertniveau für Ackerland stieg um 6 %, für Grünlandflächen um 1 % und für Forstflächen zogen die Werte durchschnittlich um 11 % an.

Die Bodenrichtwerte spiegeln nicht eindeutig die Bodenqualität der jeweiligen Gebiete wider. Die Lage, die Kaufkraft 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.

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Nach § 196 (1) Satz 5 BauGB sind auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln (besondere Bodenrichtwerte).

Die besonderen Bodenrichtwerte dienen der Vorbereitung und Durchführung wie z. B. städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Ein Antrag auf Bestimmung besonderer Bodenrichtwerte in einem Sanierungsgebiet kann sich auf die Ermittlung maßnahmenbeeinflusster Bodenwerte (Anfangswertzustand) beschränken oder auch Bodenwerte nach Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertzustand) umfassen.²⁶

Die ermittelten Werte dienen der Ermittlung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden im Auftrag der zuständigen Städte Königs Wusterhausen, Lübben und Mittenwalde Anfangs- und Endwerte für Sanierungsgebiete ermittelt (siehe auch Kapitel 3.3).

²⁶ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Praxishilfe, Seite 43, Mai 2008

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

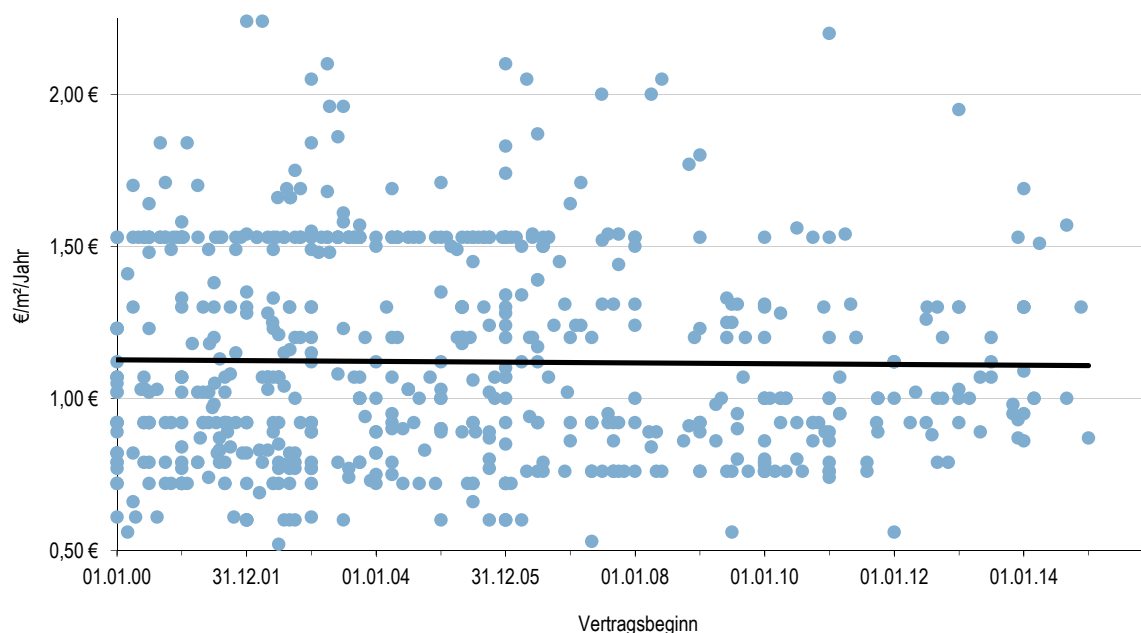
Der Gesetzgeber hat mit der Einführung der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vorausgesetzt, dass überall dort, wo Erholungsgrundstücke im Sinne der Verordnung vorhanden sind, auch frei vereinbarte Nutzungsentgelte ausgehandelt werden. Nach umfangreichen Recherchen bei Ämtern, Gemeinden und Privatpersonen 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 21 neu abgeschlossene Pachtverträge registriert. Zurzeit liegen dem Gutachterausschuss 1.580 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 2,85 €/m²/Jahr, wobei jedoch vereinzelt stärkere Abweichungen von diesen Werten zu verzeichnen sind. Signifikante Unterschiede zwischen dem äußeren Entwicklungsraum und dem engeren Verflechtungsraum lassen sich bezüglich der Wertspanne und des daraus resultierenden Mittels nicht allgemein ableiten. Die aufgeführten Spannen umfassen alle Erholungslagen (inklusive Uferlagen) ohne Berücksichtigung der konkreten bauplanungsrechtlichen Situation. Eine extremwertbereinigte Untersuchung von 1.095 verbleibenden Werten führt zu einem einfachen Mittel von 1,07 €/m²/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 675 m². Betrachtet man dagegen nur den Zeitraum der letzten fünf Jahre (99 Werte) so ergibt sich ein leicht geringerer Mittelwert von 1,03 €/m²/Jahr.

Grafik 11-1

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.

11.2 Mieten

11.2.1 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 (§ 558c Abs. 3 BGB). Nach vier Jahren ist ein qualifizierter Mietspiegel neu zu erstellen (§ 558d 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 2012 bis 2014.

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 2012 und basiert auf rund 2.700 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 11-1

| Zustand | erfüllte Kriterien |
|--------------|---|
| unsaniert | kein Kriterium erfüllt |
| teilsaniert | ein bis vier Kriterien erfüllt |
| saniert | mindestens fünf Kriterien erfüllt |
| vollsaniiert | alle Kriterien erfüllt – Neubaustandard |

Tabelle 11-2

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 11-3

Mieten

| Amt, Gemeinde, Stadt (x)* | Nettokaltmiete €/m ² | Wohnfläche m ² | Ausstattung | Bemerkung |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------|-----------------------------------|
| Bestensee (176) | 2,80 | 39 | einfach | MFH, AB, unsaniert |
| | 4,40–5,00 | 52–75 | mittel | MFH, AB, teilsaniert |
| | 5,41–7,27 | 55–105 | mittel | MFH, AB, vollsaniert |
| | 2,00–6,10 | 32–81 | mittel | PB, teilsaniert, Bj. 1949–1989 |
| | 4,90–6,20 | 40–72 | mittel | PB, saniert, Bj. 1949–1989 |
| | 4,00–6,65 | 39–105 | mittel–gehoben | MFH, NB |
| | 5,65 | 124 | mittel | EFH, AB, vollsaniert |
| Eichwalde (75) | 5,86–6,04 | 89 | mittel | MFH, AB, unsaniert, zentrale Lage |
| | 5,82–5,88 | 58–90 | mittel | MFH, AB, teilsaniert |
| | 9,71–9,93 | 59–73 | mittel | MFH, AB, saniert |
| | 3,64–9,09 | 33–105 | mittel | MFH, AB, vollsaniert |
| | 7,14–9,33 | 44–115 | gehoben | MFH, AB, vollsaniert |
| | 6,46–9,59 | 50–130 | mittel–gehoben | MFH, NB |

| Amt, Gemeinde, Stadt (x)* | Nettokaltmiete €/m ² | Wohnfläche m ² | Ausstattung | Bemerkung |
|--|---------------------------------|---------------------------|----------------|--|
| | 7,77–10,00 | 85–135 | mittel | EFH, AB, teilsaniert, EBK, Kamin, Garten- nutzung |
| Golßen, Stadtlage (1) | 4,60 | > 70 | mittel | MFH, AB, vollsaniert |
| Goyatz (2) | 5,50 | 46 | mittel | MFH, AB, vollsaniert |
| Groß Körös (4) | 3,91–3,98 | 35–38 | einfach | MFH, AB, unsaniert |
| | 5,46–5,67 | 26 | mittel | MFH, AB, teilsaniert |
| Halbe (18) | 2,23 | 39 | einfach | MFH, unsaniert |
| | 4,19–5,43 | < 40 | mittel | MFH, AB, teilsaniert |
| | 2,29–5,90 | 40–70 | | |
| | 3,92–4,96 | >70 | | |
| | 5,03 | 73–83 | mittel | MFH, NB, zentrale Lage, Mietpreisbin- dung |
| Halbe, OT Teurow (1) | 5,12 | 117 | gehoben | MFH, NB |
| Heideblick, OT Langengrassau (1) | 3,66 | 123 | mittel | MFH, AB, saniert, Gartennutzung |
| Heideblick, OT Walddrehna (2) | 4,00–4,10 | 58 | mittel | MFH, PB, saniert, Bj. 1949–1989 |
| Heideblick, OT Waltersdorf (1) | 4,27 | 96 | mittel | MFH, AB, vollsaniert |
| Heidensee, OT Blossin (2) | 2,75–3,94 | 49–76 | einfach–mittel | MFH, AB, teilsaniert |
| Heidensee, OT Dannenreich (1) | 2,32 | 61 | mittel | MFH, AB, teilsaniert |
| Heidensee, OT Friedersdorf (7) | 4,40–4,95 | 52–76 | mittel | MFH, PB, teilsaniert, Bj. 1949–1989 |
| Heidensee, OT Gräbendorf (4) | 3,99–4,05 | 40–67 | mittel | MFH, AB, teilsaniert |
| | 5,52 | 53 | mittel | MFH, AB, teilsaniert, Gartennutzung |
| | 3,66 | 31 | mittel | MFH, AB, vollsaniert |
| Heidensee, OT Kolberg (2) | 2,27–2,31 | 40 | einfach | EFH, AB, unsaniert |

| Amt, Gemeinde, Stadt (x)* | Nettokaltmiete €/m ² | Wohnfläche m ² | Ausstattung | Bemerkung |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------|---|
| Heidensee, OT Prieros (3) | 3,38–4,47 | 31–77 | einfach | MFH, AB, teilsaniert, Uferlage, Gartennutzung |
| Heidensee, OT Wolzig (3) | 5,28–5,30 | 42–65 | mittel | MFH, AB, teilsaniert |
| | 5,00 | 180 | mittel | EFH, NB |
| Königs Wusterhausen (717) | 3,01–4,00 | 19–104 | einfach | MFH, AB, unsaniert |
| | 5,12–6,98 | 33–70 | mittel | MFH, AB, teilsaniert |
| | 3,58–6,99 | < 40 | mittel | MFH, AB, saniert |
| | 3,58–9,02 | 41–70 | | |
| | 3,83–6,51 | > 70 | | |
| | 4,89–6,62 | 54–83 | mittel | MFH, AB, vollsaniert |
| | 4,41–5,92 | < 40 | mittel | MFH, PB, unsaniert, Bj. 1959–1989, |
| | 3,55–5,29 | 41–70 | | |
| | 2,64–5,34 | > 70 | | |
| | 4,60–6,41 | < 40 | mittel | MFH, PB, teilsaniert, Bj. 1964–1980 |
| | 3,22–5,17 | 41–70 | | |
| | 4,94 | > 70 | | |
| | 4,60–6,78 | < 40 | mittel | MFH, PB, saniert, Bj. 1959–1986 |
| | 4,50–6,90 | 41–70 | | |
| | 2,52–6,50 | > 70 | | |
| | 4,98–6,60 | < 40 | mittel | MFH, PB, vollsaniert Bj. 1959–1986 |
| | 5,09–6,20 | 41–70 | | |
| | 3,83–6,00 | > 70 | | |
| | 5,28–6,56 | < 40 | gehoben | MFH, PB, vollsaniert, Bj. 1959–1986 |
| | 5,22–6,37 | 41–70 | | |
| | 5,13–5,66 | > 70 | | |
| | 5,35–7,60 | 41–70 | mittel | MFH, NB |
| 4,64–7,60 | > 70 | | | |
| 6,00–8,00 | 45–62 | gehoben | MFH, NB | |
| 6,03 | 138 | mittel | RH, AB, saniert | |
| 7,42 | 120 | mittel | DHH, NB | |

| Amt, Gemeinde, Stadt (x)* | Nettokaltmiete €/m ² | Wohnfläche m ² | Ausstattung | Bemerkung |
|--|---------------------------------|---------------------------|-------------|----------------------------------|
| Königs Wusterhausen, OT Deutsch Wusterhausen (9) | 4,88–5,79 | 55–123 | mittel | MFH, AB, teilsaniert |
| | 5,50 | 100 | mittel | MFH, NB, Bj. 2012 |
| | 6,82 | 121 | mittel | REH, NB, Bj. 1998, Gartennutzung |
| | 7,10–7,54 | 40–88 | mittel | RH, NB, Bj. 1996 |
| Königs Wusterhausen, OT Diepensee (1) | 5,90 | 61 | mittel | EFH, NB, Bj. 2003 |
| Königs Wusterhausen, OT Kablow (5) | 5,17–5,81 | 60–90 | mittel | MFH, AB, teilsaniert |
| | 5,85–5,91 | 48–60 | mittel | MFH, PB, saniert, Bj. 1949–1989 |
| Königs Wusterhausen, OT Niederlehme (66) | 5,21 | 68 | einfach | MFH, AB, unsaniert |
| | 4,80–5,15 | 52–65 | mittel | MFH, AB, teilsaniert |
| | 5,00 | 41 | mittel | MFH, AB, saniert |
| | 6,90 | 80 | mittel | MFH, AB, saniert, Gartennutzung |
| | 4,73–5,50 | < 40 | mittel | MFH, PB, saniert, Bj. 1949–1989 |
| | 3,78–5,40 | 41–70 | | |
| | 4,92–7,00 | 51–142 | mittel | MFH, NB |
| | 6,50–7,20 | 70–84 | einfach | MFH, NB |
| | 8,50 | 115 | gehoben | DHH, NB, Uferlage |
| | 8,17–8,50 | 100–104 | mittel | DHH, NB |
| Königs Wusterhausen, OT Senzig (1) | 7,10 | 84 | gehoben | MFH, NB, Seeblick |
| Königs Wusterhausen, OT Wernsdorf (5) | 3,92–4,18 | 77 | mittel | MFH, AB, teilsaniert |
| | 7,40–8,33 | 30–50 | mittel | MFH, AB, saniert |
| Königs Wusterhausen, OT Zeesen (12) | 8,58 | 134 | mittel | EFH, NB |
| | 10,50 | 100 | gehoben | EFH, NB |
| | 8,05–8,37 | 93 | mittel | DHH, NB, Gartennutzung |
| | 6,90–8,74 | 70–92 | gehoben | MFH, NB |
| | 5,95–7,55 | 54–63 | mittel | MFH, NB, tlw. Gartennutzung |

| Amt, Gemeinde, Stadt (x)* | Nettokaltmiete €/m ² | Wohnfläche m ² | Ausstattung | Bemerkung |
|--|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--|
| Königs Wusterhausen, OT Zernsdorf (11) | 5,25 | 38 | einfach | MFH, AB, unsaniert |
| | 5,90–6,52 | 50–61 | mittel | MFH, AB, teilsaniert |
| | 7,10 | 63 | gehoben | MFH, AB, vollsaniert |
| | 5,28–5,80 | 31–62 | mittel | MFH, PB, saniert, Bj. 1949–1989 |
| | 7,60 | 70 | einfach | EFH, AB, teilsaniert |
| Lübben, Stadtlagen (573) | 4,90–5,32 | 62–93 | einfach | MFH, AB, saniert |
| | 5,20–5,60 | < 40 | mittel | MFH, AB, saniert |
| | 5,20–7,70 | 41–70 | | |
| | 4,20–6,33 | > 70 | | |
| | 5,27–6,52 | 56–90 | gehoben | MFH, AB, saniert |
| | 5,50–5,95 | 50–56 | einfach | MFH, AB, teilsaniert |
| | 4,75–6,82 | 41–70 | mittel | MFH, AB, teilsaniert |
| | 4,50–5,65 | > 70 | | |
| | 5,28–7,62 | 41–70 | mittel | MFH, AB, vollsaniert |
| | 4,03–6,03 | > 70 | | |
| | 6,82–7,06 | 41–70 | gehoben | MFH, AB, vollsaniert |
| | 5,20 | < 40 | gehoben | MFH, PB, vollsaniert, Bj. 1949–1989, FST |
| | 5,20–5,40 | 41–70 | | |
| | 4,95–5,30 | > 70 | | |
| | 5,00–5,70 | < 40 | mittel | MFH, PB, vollsaniert, Bj. 1949–1989 |
| | 4,50–6,38 | 41–70 | | |
| | 4,60–5,50 | > 70 | | |
| | 5,73–6,79 | 53–124 | mittel-gehoben | MFH, NB |
| | 6,55–7,00 | 40–55 | mittel | MFH, NB, EBK, teil-möbliert |
| | 5,48–7,02 | 41–70 | gehoben | MFH, NB |
| 4,06–7,00 | > 70 | | | |
| 6,00–6,30 | 41– > 70 | gehoben | MFH, NB, zentrale Lage, FST | |
| 5,00 | 130 | mittel | EFH, AB, vollsaniert | |

| Amt, Gemeinde, Stadt (x)* | Nettokaltmiete €/m ² | Wohnfläche m ² | Ausstattung | Bemerkung |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------|---|
| | 7,27 | > 70 | gehoben | EFH, AB, vollsaniert |
| | 7,06 | < 40 | mittel | EFH, NB, möbliert |
| | 5,67 | 187 | mittel-gehoben | EFH, NB |
| | 5,16 | 64 | mittel | ZFH, AB, saniert |
| Lübben, OT Lubolz (4) | 5,90 | 67 | mittel | MFH, NB, Gartennutzung |
| | 4,47–5,75 | 100–123 | mittel-gehoben | DHH, NB, Gartennutzung |
| Lübben, OT Treppendorf (3) | 5,43–5,78 | 90–110 | mittel | MFH, AB, vollsaniert |
| | 5,00 | 41–70 | mittel | MFH, NB |
| Lübben, OT Radensdorf (12) | 5,00 | 41–70 | mittel | MFH, PB, saniert–vollsaniert, Bj. 1949–1989 |
| | 5,89–6,67 | > 70 | mittel-gehoben | EFH, NB |
| Luckau, Stadtlagen (7) | 3,66 | 47 | mittel | MFH, PB, Bj. 1952–1972, teilsaniert |
| | 4,00 | 57 | mittel | MFH, PB, saniert Bj. 1952–1972 |
| | 4,09–5,40 | 28–63 | mittel | MFH, PB, vollsaniert, Bj. 1952–1972 |
| Luckau, OT Terpt (1) | 4,00 | 120 | mittel | EFH, AB, saniert |
| Luckau, OT Uckro (3) | 3,24–4,15 | 71–250 | gehoben | MFH, AB, vollsaniert |
| Mittenwalde (15) | 4,60–5,50 | 46–66 | mittel | MFH, AB, teilsaniert |
| | 6,35–6,58 | 32–40 | gehoben | MFH, AB, saniert |
| | 5,53–6,12 | 70–72 | mittel | MFH, NB |
| Mittenwalde, OT Gallun (3) | 5,00–5,42 | 46–77 | 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 |

| Amt, Gemeinde, Stadt (x)* | Nettokaltmiete €/m ² | Wohnfläche m ² | Ausstattung | Bemerkung |
|---|---------------------------------|---------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Schenkenländchen, Birkholz (2) | 2,51–3,00 | 73–102 | mittel | MFH, AB, teilsaniert |
| Schenkenländchen, Märkisch Buchholz (7) | 3,46–3,97 | 40–82 | mittel | MFH, AB, saniert |
| | 6,69–7,33 | 60–69 | gehoben | MFH, AB, vollsaniert, zentrale Lage |
| | 3,50 | 40 | mittel | MFH, NB |
| Schenkenländchen, Münchehofe (1) | 4,13 | 29 | einfach | MFH, AB, unsaniert |
| Schönefeld (104) | 6,94–7,20 | < 40 | mittel | MFH, NB |
| | 6,50–7,00 | 41–70 | | |
| | 6,50–7,56 | > 70 | | |
| | 6,09–7,01 | < 40 | mittel | MFH, PB, saniert, Bj. 1949–1989, |
| | 4,75–6,50 | 41–70 | | |
| | 5,00–5,75 | > 70 | | |
| Schönefeld, OT Großziethen (40) | 6,45–8,27 | 41–70 | mittel | MFH, NB |
| | 5,04–8,04 | > 70 | | |
| Schönefeld, OT Waltersdorf (3) | 6,52 | 69 | mittel | MFH, AB, vollsaniert |
| | 7,00–7,76 | 54–78 | mittel | MFH, NB |
| Schulzendorf (7) | 7,54 | 81 | gehoben | MFH, AB, vollsaniert |
| | 6,81 | 80 | mittel | MFH, NB |
| | 8,00–11,47 | 61–180 | mittel | EFH, AB, vollsaniert, Gartennutzung |
| | 4,35 | 255 | gehoben | EFH, NB, Bj. 2010 |
| | 7,17 | 138 | mittel | DHH, NB, Gartennutzung |
| | 7,41 | 120 | mittel | REH, NB, Gartennutzung |
| Teupitz (25) | 4,80–6,46 | 41–70 | mittel | MFH, AB, vollsaniert |
| | 4,80–5,41 | > 70 | | |
| Unterspreewald, Freiwalde (5) | 5,64 | 41–70 | mittel | ZFH, NB |
| | 4,83–5,50 | 69–100 | mittel | MFH, NB, Gartennutzung |
| Unterspreewald, Krausnick (1) | 5,55 | 63 | einfach | MFH, AB, teilsaniert |

| Amt, Gemeinde, Stadt (x)* | Nettokaltmiete €/m ² | Wohnfläche m ² | Ausstattung | Bemerkung |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------|--|
| Unterspreewald, Neu Lübbenau (1) | 5,67 | 105 | gehoben | MFH, NB |
| Unterspreewald, Schlepzig (1) | 6,08 | 79 | mittel | MFH, AB, vollsaniert |
| Wildau (708) | 5,60–9,20 | < 40 | mittel | MFH, AB, vollsaniert |
| | 5,20–9,00 | 41–70 | | |
| | 3,86–8,50 | > 70 | | |
| | 5,70–7,60 | < 40 | mittel | MFH, PB, teil- bis vollsaniert, Bj. 1990–1991 |
| | 4,70–10,00 | 41–70 | | |
| | 5,00–6,50 | > 70 | | |
| | 6,20–9,50 | < 40 | mittel | MFH, NB |
| | 5,80–11,00 | 41–70 | | |
| | 6,30–8,30 | > 70 | | |
| | 6,98–7,61 | < 40 | gehoben | MFH, NB |
| | 6,00–7,79 | 41–70 | | |
| | 6,39–7,01 | > 70 | | |
| | 5,93 | 135 | gehoben | RH, NB, Bj. 1997 |
| Zeuthen (43) | 5,50–6,35 | 88–100 | mittel | MFH, AB, saniert |
| | 5,86–8,49 | 53–111 | mittel | MFH, AB, vollsaniert, EBK |
| | 7,84–8,00 | 70–88 | gehoben | MFH, AB, vollsaniert, EBK |
| | 9,00–9,51 | 85–134 | gehoben | MFH, AB, vollsaniert, EBK, Seeblick |
| | 5,83–9,36 | 36–129 | mittel | MFH, NB |
| | 8,56 | 91 | gehoben | MFH, NB, Uferlage |
| | 7,39 | 78 | gehoben | MFH, NB |
| | 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 |
| | 7,38–9,85 | 103–162 | gehoben | DHH, NB, Gartennutzung |

* (x) Anzahl der Mieten der Jahre 2012 bis 2014,

Abkürzungen: AB = Altbau (Baujahr vor 1990), Bj. = Baujahr, BK = Betriebskosten, DG = Dachgeschoss, RH = Reihenhaus, 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 festzustellen.

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
- 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.

11.2.2 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 2014 der Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus wurden aktuelle Gewerbemieten für Königs Wusterhausen, Lübben (Spreewald), Schönefeld und Wildau veröffentlicht.

Auf Grund der unzureichenden Anzahl an Vergleichsmieten in der Mietpreissammlung der Geschäftsstelle verweisen wir hiermit auf den Gewerbemieten-Service 2014 der IHK.

11.3 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.

12. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

12.1 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 Stary, 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 Ristau, Martina - Steueramtfrau

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wirken Frau Brune und Frau Ristau 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 2014 mit der Erstellung von 23 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 33 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 anderem 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.

12.2 Oberer Gutachterausschuss

Die Bildung und Aufgabeninhalte des Oberen Gutachterausschusses regeln die §§ 22 - 26 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV). Zu den wesentlichen Aufgaben gehören die Erarbeitung eines 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.

12.3 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

BAR**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Barnim**

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

LDS**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Dahme-Spreewald**

Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
Tel.: (03546) 202760
Fax: (03546) 201264
gaa@dahme-spreewald.de

EE**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Elbe-Elster**

Nordpromenade 4a
04916 Herzberg (Elster)
Tel.: (03535) 462706
Fax: (03535) 462730
gutachterausschuss@lkee.de

HVL**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland**

Goethestraße 59-60
14641 Nauen
Tel.: (03321) 4036181
Fax: (03321) 40336181
gaa@havelland.de

MOL**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Märkisch-Oderland**

Am Flugplatz 11a
15344 Strausberg
Tel.: (03346) 8507461
Fax: (03346) 8507469
geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de

OHV**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel**

Rungestraße 20
16515 Oranienburg
Tel.: (03301) 6015581
Fax: (03301) 6015580
gutachterausschuss@oberhavel.de

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

Spreeinsel 1, Haus L
15848 Beeskow
Tel.: (03366) 351710
Fax: (03366) 351718
gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de

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

Kataster- und Vermessungsamt
Neustädter Str. 14
16816 Neuruppin
Tel.: (03391) 6886211
Fax: (03391) 6886209
gutachter@opr.de

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

Potsdamer Straße 18 A
14513 Teltow
Tel.: (03328) 318311
Fax: (03328) 318315
gaa@potsdam-mittelmark.de

PR**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz**

Bergstraße 1
19348 Perleberg
Tel.: (03876) 713-791
Fax: (03876) 713-794
gutachterausschuss@lkprignitz.de

SPN-OSL**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz**

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

TF**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming**

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

UM**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark**

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

BRB**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

CB**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus**

Fachbereich Geoinformation und
Liegenschaftskataster
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus
Tel.: (0355) 612 4213
Fax: (0355) 61213 4203
gutachterausschuss@cottbus.de

P**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam**

Landeshauptstadt Potsdam
Friedrich-Ebert-Str. 79/81
14469 Potsdam
Tel.: (0331) 2893182
Fax: (0331) 289843183
gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 u
15711 Königs Wusterhausen
Tel.: (03375) 273 - 0
Fax: (03375) 273 - 133
www.koenigs-wusterhausen.de
stadtverwaltung@stadt-kw.de

Amt Lieberose/Oberspreewald

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

Verwaltungsstandort Lieberose
Markt 4

15868 Lieberose
Tel.: (033671) 638 - 0
Fax: (033671) 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 - 2150
www.luebben.de
info@luebben.de

Stadt Luckau

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

Gemeinde Märkische Heide

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

Stadt Mittenwalde

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

Amt Schenkenländchen

Markt 9
15755 Teupitz
Tel.: (033766) 689 - 0
Fax: (033766) 689 - 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-Israel-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

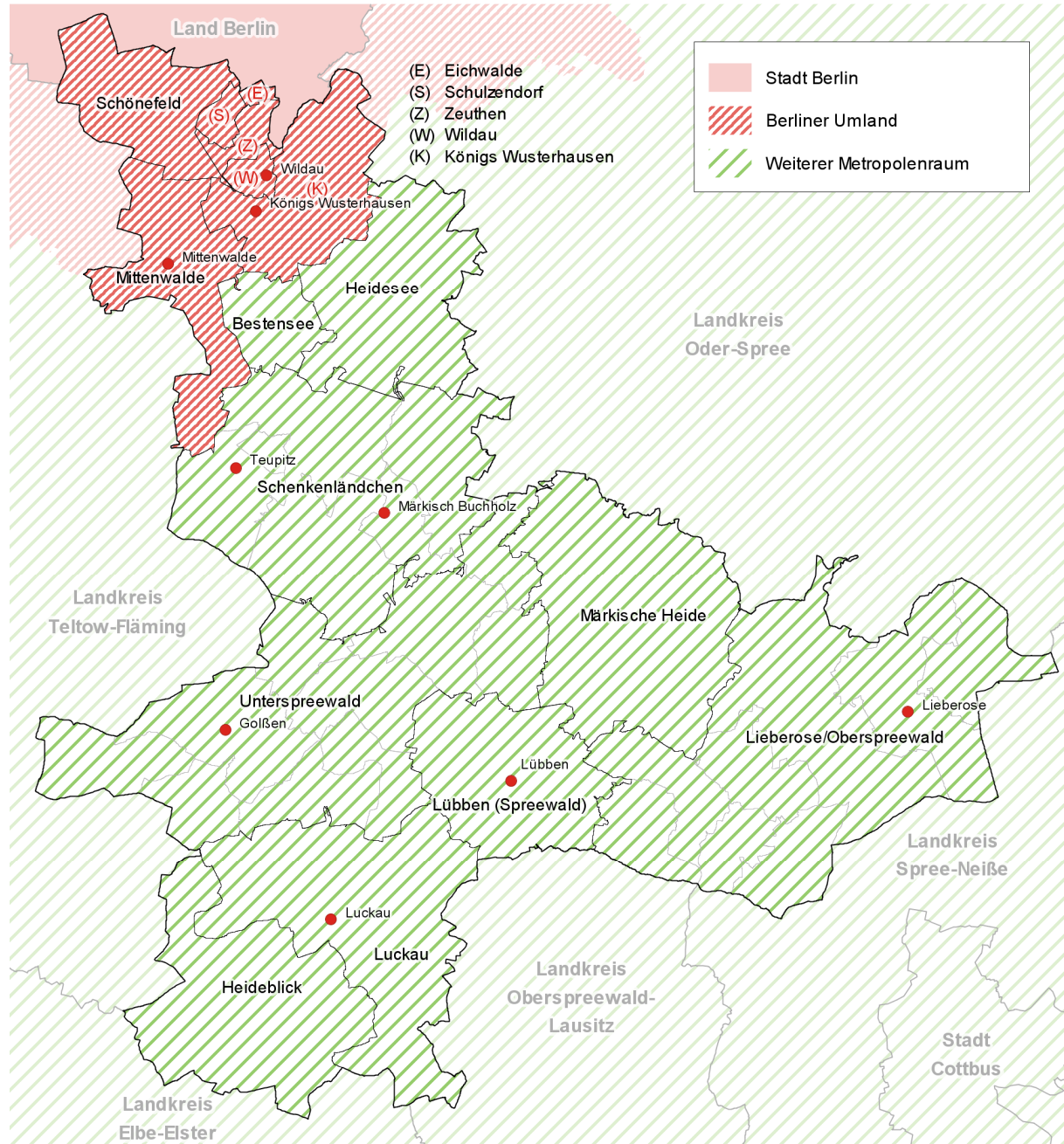
Karl-Marx-Straße 36
15745 Wildau
Tel.: (03375) 5054 - 33
Fax: (03375) 5054 - 71
www.wildau.de
gemeinde@wildau.de

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 63
 Abwasserentsorgung 40, 41
 Ackerland 43, 49, 50, 51, 52, 53, 103
 Amtsgericht 22
 Arrondierungsflächen 35, 43, 44
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 62
 Außenbereich 34, 44, 45, 46, 61, 66, 93
 Autobahnflächen 59
 Bauerwartungsland 38, 39, 40, 59, 103
 Baugeschehen 14, 15
 Baugrundstücke 26, 28, 34, 36
 baureifes Land 26, 39, 101
 begünstigtes Agrarland 57
 Berliner Umland 8, 9, 10, 13, 19, 21, 25, 26, 27, 28,
 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 45,
 51, 55, 58, 60, 61, 64, 67, 69, 70, 76, 77, 79, 80,
 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 93, 94, 95,
 96, 102
 Bestandsschutz 45, 93
 Bestockung (Forstflächen) 49, 55, 56
 Bevölkerung 9, 10, 11
 Bodenpreisindexreihe 29, 31
 Bodenrichtwertkarte 118
 Bodenschätzung 52, 53
 Brachland 63
 Büroflächen 115
 Campingplätze 46
 Doppelhaushälften 15, 80, 81, 82, 83
 Einfamilienhäuser 47, 58, 59, 69, 77, 79, 80
 Einwohner 9, 10, 11
 Engerer Verflechtungsraum 105
 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz
 17, 51
 Erbbaurecht 47, 118
 Erholungsflächen 32, 45
 Erholungsobjekte 93
 Feuerwache/Rettungswache 46
 Flächenerwerbsverordnung 17, 49
 Flughafen 12, 14, 37, 58
 Forst 63
 Friedhofsrundflächen 65
 Gartenflächen 26, 44, 64
 Gasversorgung 41
 Geschosswohnungsbau 36, 37
 Gewerbeobjekte 24, 92
 Grabenflächen 65
 Grünflächen öffentliche 65
 Grünflächen private 64
 Grünland 49, 50, 51, 63, 64, 103, 116
 Hinterland 44
 Industrieobjekte 92
 Kreisgebietsreform 8
 Lagerplätze 66
 landwirtschaftliche Betriebsgebäude 54
 Landwirtschaftsanpassungsgesetz 17, 49
 Liegenschaftszinssätze 68, 79, 80, 87, 90, 91
 Mehrfamilienhäuser 69, 84, 85, 86, 87, 88
 Mieten 80, 88, 91, 92, 105, 106, 107, 115
 Nutzungsentgelte 105
 Nutzungsentgeltverordnung 105, 118, 119
 Ödland 49, 56
 Pachten 105, 116
 Parkflächen 65
 Parkplatz 46
 Privatwege 61
 Regenerative Energien 41
 Reihenhäuser 15, 80, 81, 82, 83, 97
 Rohbauland 38, 39, 40, 59
 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 17, 49, 119
 Sachwert 79, 83
 Sanierungsgebiet 15, 104
 Schule 46
 seenahes Bauland 36
 Sportflächen 64
 Sporthalle 46
 Sportplatzflächen 64
 Stellplatz 44, 87, 91, 97
 Straßen 61
 Straßenflächen 59, 60, 61
 Stromversorgung 41
 Teiche und Seen 65
 Teileigentum 23, 95, 97
 Tourismus 14, 101
 Uferlage 32, 34, 35, 36, 94, 105, 109, 110, 114,
 115
 Umrechnungskoeffizienten 32, 33, 34, 35, 51
 unbebaute Bauflächen 25
 unbebaute Baugrundstücke 27
 Unland 49, 56
 Ver- und Entsorgung 40, 67
 Verkehrsflächen 59, 60, 61
 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 59
 Wald 55, 63, 103
 Wasserflächen 34, 65
 Wassergrundstücke 34, 35, 44, 78
 Wege 118
 Weiterer Metropolitanraum 8, 9, 10, 20, 21, 28, 29,
 30, 32, 33, 40, 42, 43, 45, 60, 61, 64, 71, 76, 77,
 78, 80, 82, 85, 86, 89, 92, 94, 96, 102
 Wohnbaugrundstücke 26, 27, 29
 Wohnflächenpreise 75, 82, 96
 Wohnungseigentum 95, 96, 97
 Zwangsversteigerungen 22, 23
 Zweifamilienhäuser 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76