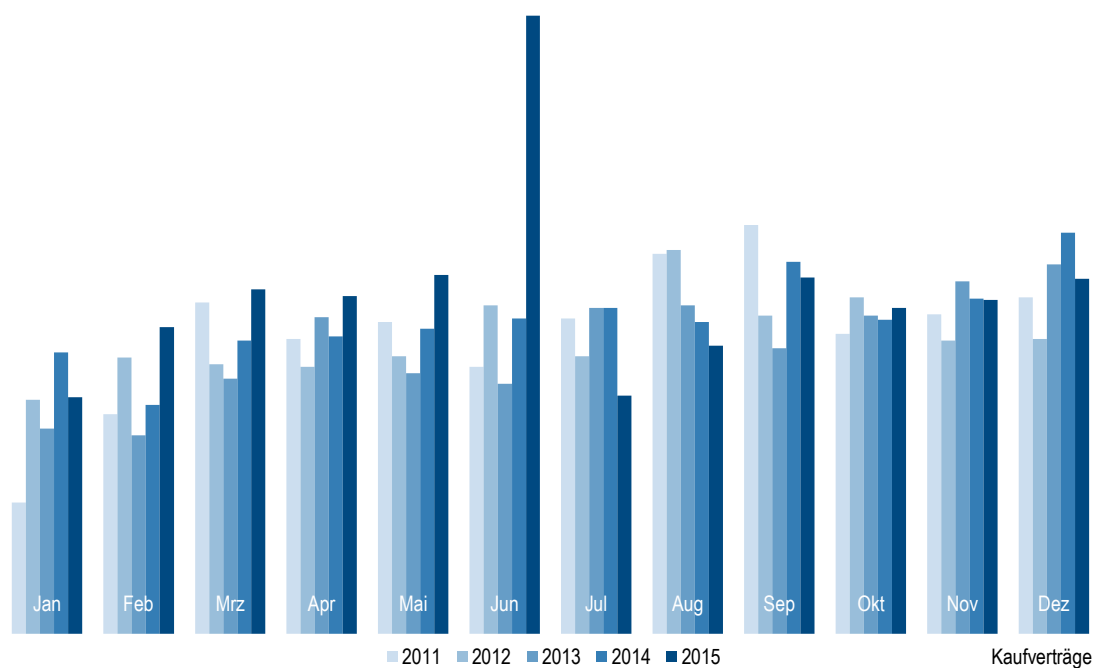


Grundstücksmarktbericht 2015

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	1.1.2015 bis 31.12.2015
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2015 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2016 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2016
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
Titelbild	Monatliche Anzahl der Kaufverträge
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
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.....	25
5.2.1 Preisniveau	27
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	29
5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten.....	33
5.2.4 Ufergrundstücke.....	36
5.2.5 Seenähe Grundstücke	38
5.3 Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke	38
5.4 Gewerbliche Bauflächen	39
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	40
5.6 Sonstiges Bauland.....	42
5.6.1 Ver- und Entsorgung	42
5.6.2 Regenerative Energien	43
5.6.2.1 Windenergieanlagen	44
5.6.2.2 Fotovoltaikanlagen	45
5.6.2.3 Biogasanlagen	45
5.6.3 Arrondierungsflächen	45
5.6.4 Bestandsschutz.....	47
5.6.5 Erholungsflächen	47
5.6.6 Campingplätze	48
5.6.7 Gemeinbedarfsflächen	48
5.7 Erbbaurechte	49
5.7.1 Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser	49
5.7.2 Sondergebiete Erholung	49
5.7.3 Gewerbeflächen.....	50
5.7.4 Sonstige Flächen (Gemeinbedarf).....	50
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	51
6.1 Allgemeines	51
6.2 Landwirtschaftliche Flächen.....	52
6.2.1 Preisniveau	52
6.2.2 Preisentwicklung.....	53
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	54

6.2.4	Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke.....	57
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	57
6.3.1	Preisniveau	57
6.3.2	Preisentwicklung.....	58
6.3.3	Forstflächen ohne Berücksichtigung des Aufwuchses.....	58
6.4	Unland, Ödland.....	59
6.5	Landwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst.....	59
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	60
7.1	Infrastrukturmaßnahmen.....	60
7.1.1	Flughafen.....	60
7.1.2	Verkehrsflächen	61
7.1.3	Privatwege	63
7.2	Naturschutz und Ökologie.....	63
7.3	Abbauland	65
7.4	Sportflächen	65
7.5	Gartenland.....	66
7.6	Öffentliche Grünflächen	66
7.7	Wasserflächen.....	66
7.8	Lagerplätze.....	67
8.	Bebaute Grundstücke	68
8.1	Allgemeines	68
8.1.1	Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren.....	69
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	70
8.2.1	Preisniveau	71
8.2.2	Preisentwicklung.....	77
8.2.3	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	78
8.2.4	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor.....	80
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	82
8.3.1	Preisniveau	82
8.3.2	Preisentwicklung.....	83
8.3.3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	84
8.4	Mehrfamilienhäuser	85
8.4.1	Preisniveau	86
8.4.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor.....	88
8.5	Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser.....	89
8.5.1	Preisniveau	90
8.5.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser	91
8.5.3	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser	92
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	93
8.7	Erholungsobjekte	94
8.8	Sonstige bebaute Objekte.....	95
9.	Wohnungs- und Teileigentum	96
9.1	Wohnungseigentum.....	96
9.1.1	Preisniveau	97
9.1.2	Preisentwicklung.....	97
9.2	Teileigentum	98

10. Bodenrichtwerte	99
10.1 Allgemeine Informationen	100
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte	103
10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland	103
10.2.2 Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft	105
10.3 Besondere Bodenrichtwerte.....	106
11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	107
11.1 Nutzungsentgelte.....	107
11.2 Mieten.....	108
11.2.1 Wohnen	108
11.2.2 Gewerbe	117
11.3 Landwirtschaftliche Pachten	118
12. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	119
12.1 Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald.....	119
12.2 Oberer Gutachterausschuss	120
12.3 Rechtsgrundlagen.....	121
Anhang	122
Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	122
Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte	124
Übersichtskarte der Ämter, Gemeinden und Städte	126
Stichwortverzeichnis	127

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Unverändert keine
Auswirkung der
Flugroutendiskussion
auf Wohnbaulandpreise

Höchster Umsatz an
Kaufverträgen
seit 10 Jahren

Rückgang bei den
Zwangsversteigerungs-
verfahren

**Unbebaute
Grundstücke**

Angebotsverknappung
im Berliner Umland
und der
Kreisstadt Lübben

Begrenztes Angebot
bei Ufergrundstücken
führt zu deutlichen
Preiserhöhungen

2015

**land- und forst-
wirtschaftliche Flächen**

Kräftiger Preisanstieg
für Ackerflächen

**Bebaute
Grundstücke**

Starker Anstieg beim
Geldumsatz individu-
eller Wohnungsbau

Spitzenwerte für
Wohnungseigentum
in Königs
Wusterhausen

Deutlicher Anstieg
des Geldumsatzes
bei Wohn- und
Geschäftshäusern

Neuabschlussmieten
für Wohnraum im
Berliner Umland
deutlich steigend

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 2015. 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 2.274 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.

Grafik 3-1 Teilraum Berlin und Berliner Umland²



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

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

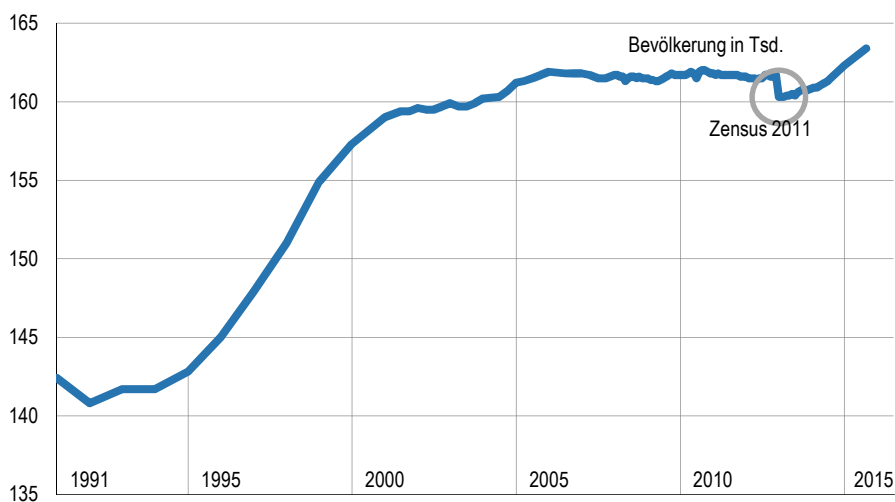
Zum Berliner Umland gehören die Städte Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Wildau sowie die amtsfreien Gemeinden Eichwalde, Schönefeld, Schulzendorf und Zeuthen.

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

Zum 31. August 2015 lebten im Landkreis Dahme-Spreewald 163.392 Einwohner. Das entspricht 72 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit dieser Bevölkerungsdichte zählt der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland. Der Bundesdurchschnitt beträgt 227 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 301 Einwohnern pro Quadratkilometer über dem Bundesdurchschnitt, entsprechend gering ist dem gegenüber die Bevölkerungsdichte im weiteren Metropolenraum.

Der seit längerem prognostizierte demographische Wandel ist im Landkreis Dahme-Spreewald spürbar. Insbesondere junge Arbeitssuchende verlassen den weiteren Metropolenraum und folgen den Arbeitsplatzangeboten. Die räumlich begrenzten Wachstumsgebiete im Berliner Umland üben weiterhin Ansiedlungsanreiz 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



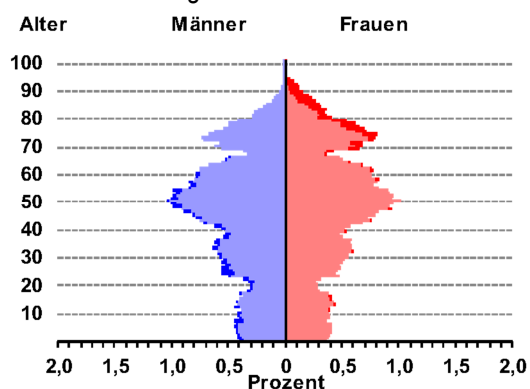
Die Einwohnerzahlen und ihre Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in den Ämtern, Städten und Gemeinden werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.³

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 2015
		2013	2014	2015	
Berliner Umland	310,5	91.312	91.910	93.459	301
Eichwalde	2,8	6.357	6.387	6.474	2.312
Königs Wusterhausen	96,0	34.188	34.487	35.246	367
Mittenwalde	99,2	8.725	8.779	8.837	89
Schönefeld	81,6	13.719	13.789	14.046	172
Schulzendorf	9,1	7.628	7.632	7.825	860
Wildau	9,1	9.849	9.906	9.943	1.093
Zeuthen	12,7	10.846	10.930	11.088	873
Weiterer Metropolenraum	1.964,0	69.430	69.390	69.933	36
Bestensee	38,0	6.831	6.970	7.319	193
Heideblick	166,6	3.675	3.663	3.678	22
Heideseesee	135,7	6.871	6.835	6.861	51
Lieberose/Oberspreewald	413,9	7.411	7.333	7.279	18
Lübben	120,8	13.718	13.727	13.757	114
Luckau	207,4	9.634	9.603	9.494	46
Märkische Heide	211,6	4.021	4.014	3.982	19
Schenkenländchen	289,1	8.158	8.222	8.569	30
Unterspreewald	380,9	9.111	9.023	8.994	24

Fast drei Jahre nach der Erlangung des Stadtrechtes hat Wildau zum 29. März 2016 die Grenze von 10.000 Einwohnern erreicht.⁵

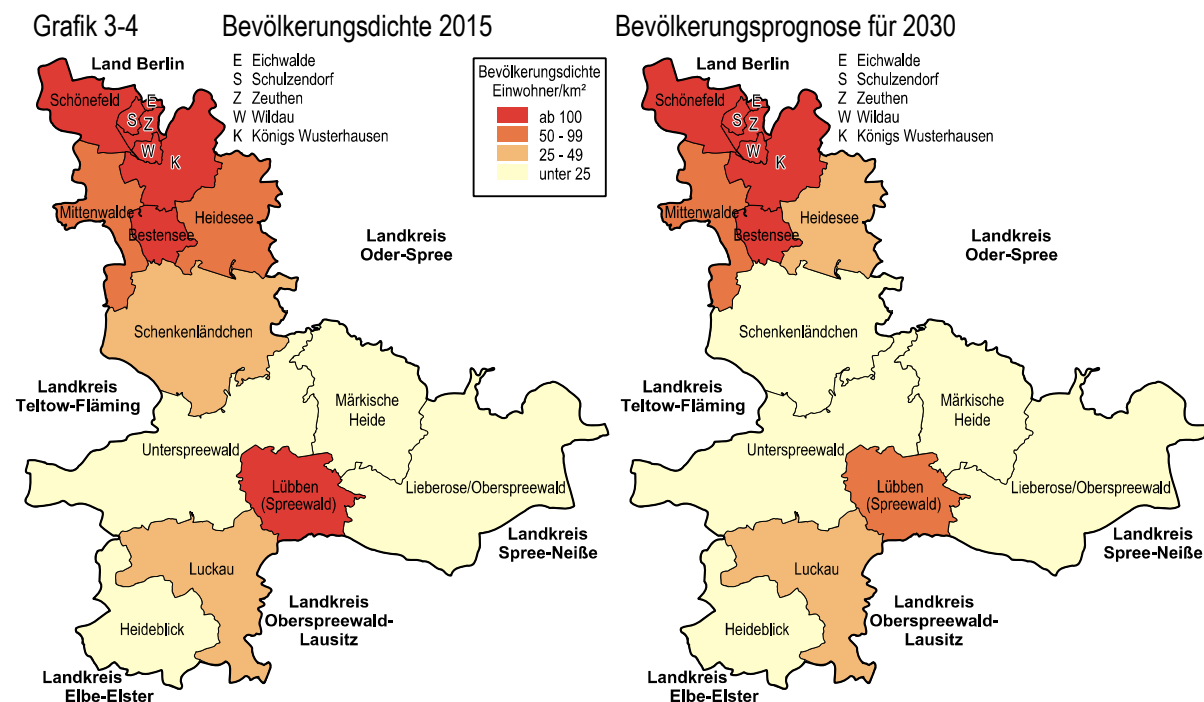
Grafik 3-3 Altersaufbau der Bevölkerung⁶

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

⁵ Anzahl der Einwohner vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (www.statistik-berlin-brandenburg.de)

⁶ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Landkreis Dahme-Spreewald 2015, Altersaufbau der Bevölkerung 2013, 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

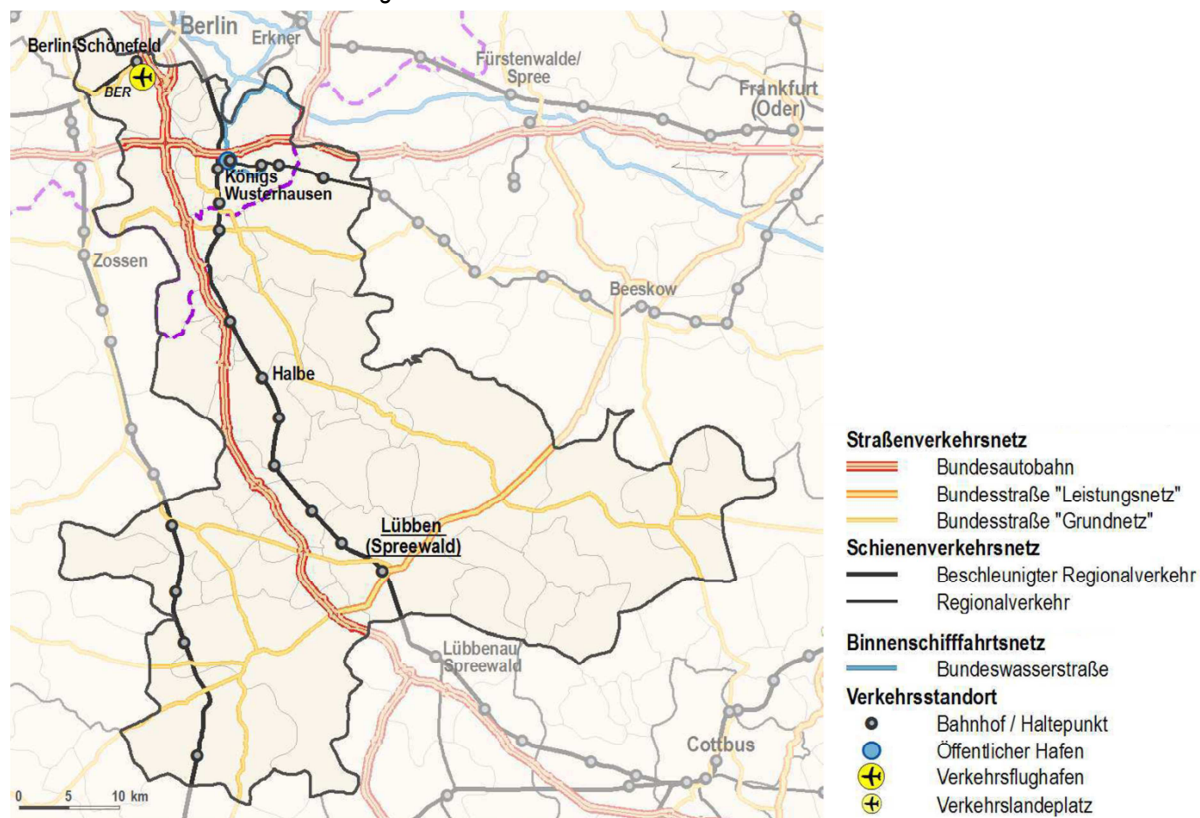


Mit Überarbeitung der gemeinsamen Landesplanung der Länder Brandenburg und Berlin setzt das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) bestimmende Akzente zur raumplanerischen Ausrichtung. Das geltende Zentrale-Orte-System weist für den Landkreis Dahme-Spreewald die Städte Lübben und Königs Wusterhausen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

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

Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis Dahme-Spreewald in fünf Städte, acht amtsfreie Gemeinden und drei Ämter.

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 weitestgehend 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)). Im südlichen Kreisgebiet fehlt diese Verbindung in Ost-West-Richtung. 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 Osten 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 2015, Netze und Anlagen des Verkehrs 2013

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Arbeitslosenquote liegt zum Jahresbeginn 2016 (März) im Landkreis Dahme-Spreewald bei 7,6 % und damit etwas unter dem Vorjahreswert (8,0 %). Im Land Brandenburg betrug die Arbeitslosenquote zum selben Zeitpunkt 10,4 % (Bundesrepublik Deutschland: 7,6 %)⁹.

Laut dem aktuellen Bericht des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg¹⁰ gab es im Jahr 2013 im Landkreis Dahme-Spreewald insgesamt 71.500 Erwerbstätige. Zu den Erwerbstätigen zählen Selbstständige und mithelfende Familienangehörige (2013: 9.000 Erwerbstätige) sowie Arbeitnehmer (2013: 62.500 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 (2013: 8.600 Erwerbstätige). Die meisten Erwerbstätigen sind im vielfältigen Dienstleistungsbereich des Landkreises tätig (2013: 53.500). Der Bereich untergliedert sich in Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (2013: 24.200 Erwerbstätige) sowie Finanz-, Versicherungs-, Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen (2013: 10.700 Erwerbstätige) und öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (2013: 18.600 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.

Die Einzelhandelsverkaufsflächen innerhalb des Landkreises Dahme-Spreewald liegen mit ca. 323.000 m² im Landkreisvergleich innerhalb des Landes Brandenburg mit an der Spitze. Eine Besonderheit ist hierbei die besonders hohe Versorgungsdichte im Bereich Schönefeld, Wildau und Königs Wusterhausen. In diesem Bereich liegen ca. zwei Drittel der gesamten Einzelhandelsverkaufsflächen. Dieses wird durch verschiedene Einkaufszentren und Einzelhandelsagglomerationen erreicht.¹¹

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. 4.100 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 wachsende Entwicklung der Fluggastzahlen an den vorhandenen Standorten hat in den vergangenen Jahren alle Prognosen übertroffen. 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.

⁹ Bundesagentur für Arbeit

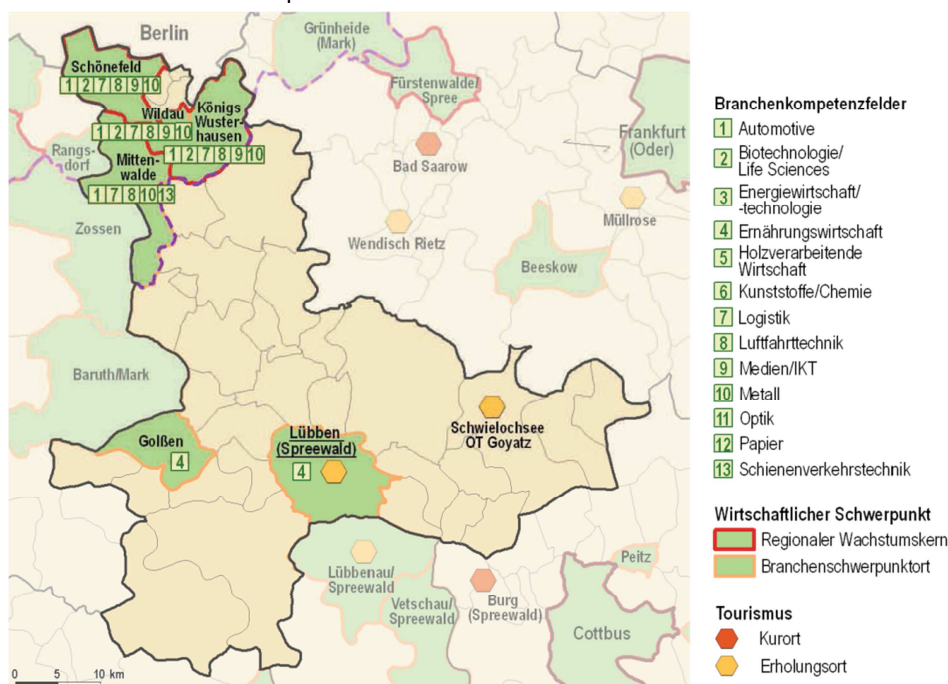
(http://www.pub.arbeitsagentur.de/hst/services/statistik/000000/html/start/karten/ehbq_kreis.html).

¹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A VI 10-j/13, Erwerbstätige am Arbeitsort in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Brandenburg, Jahresergebnisse 2000 bis 2013, Juli 2015

¹¹ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015

Die Tourismusbranche konnte 2015 wieder eine positive Bilanz ziehen¹². In den 124 Beherbergungsbetrieben des Landkreises mit insgesamt 7.994 Betten wurden 1.561.579 Übernachtungen registriert. Dieses entspricht einer Steigerung von 8,7 % zum Vorjahr. 2015 übernachteten insgesamt 713.010 Gäste im Landkreis. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 2,2 Tage.

Grafik 3-6 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 2015 von individuellem Wohnungsbau bestimmt.

Bei einem Zuwachs der genehmigten Bauvorhaben beläuft sich das Volumen der veranschlagten Kosten auf 302 Millionen €. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen 540 (Vorjahr: 458) auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften).

¹² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht G IV 1 – m 12/15; Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Brandenburg Dezember 2015; 2016

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

Tabelle 3-2 Baugeschehen

	2011	2012	2013	2014	2015
Baugenehmigungen	1.798	1.650	1.600	1.668	1.916
davon Bauanzeigen	48	55	14	26	27
Vorbescheide zu Bauvoranfragen	64	72	58	48	66
veranschlagte Kosten Mio. €	363	263	211	242	302

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 ¹⁴
Stadt Lieberose	Ortskern	förmlich	●	●	2016
Stadt Lübben	Altstadt	förmlich	×	×	2018
Stadt Luckau	Altstadt Luckau	vereinfacht	-	-	2016
Stadt Mittenwalde	Stadtkern	förmlich	×	×	2016/17
Stadt Teupitz	Stadtkern Teupitz	förmlich	●	●	2016
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.

¹⁴ 1. und 2. Teilaufhebungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofstraße“ und „Berliner Straße“. Bekanntmachungen in den Amtsblättern der Stadt Königs Wusterhausen vom 22. Dezember 2014 (Jahrgang 25, Amtsblatt Nr. 11) und 23. Dezember 2015 (Jahrgang 26, Amtsblatt Nr. 11)

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.

In der Stadt Lübben (Spreewald) wurde Ende 2014 per Beschluss das Stadtumbaugebiet Lübben Nord ausgewiesen. 2015 wurden 104 Wohneinheiten im Eichengrund und in der Goethestraße komplett zurückgebaut.

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

4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage des Grundstücksmarktberichtes bilden alle bis 15. Februar 2016 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2015. 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 €
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 ↗
2015	3.117 ↗	2.947	351 ↑

Trend zum Vorjahr:

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

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

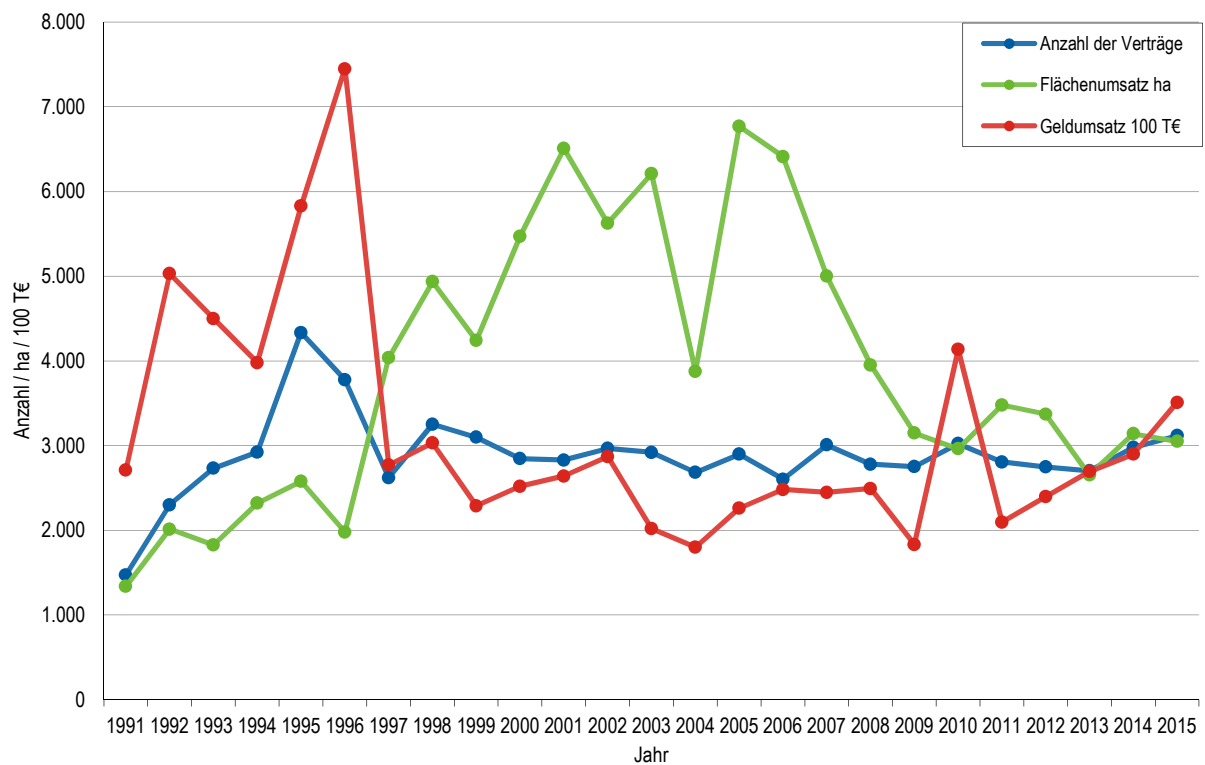
↘ leicht fallend (Veränderung < -3 % und ≥ -10 %), ↓ fallend (Veränderung < -10 %)

Diese Symbolik wird in den folgenden Tabellen beibehalten.

Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden 372 Verträge (12 %) von der Auswertung der 3.117 in die AKS eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Dazu gehören 13 Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) oder dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG).

Den steigende Zahlen bei der Anzahl der Verträge (5 %) und dem Geldumsatz (21 %) im Berichtsjahr 2015, steht ein Rückgang des Flächenumsatzes (-6 %) gegenüber. Die langfristige Entwicklung der Kennzahlen des gesamten Marktes zeigt sich wie folgt:

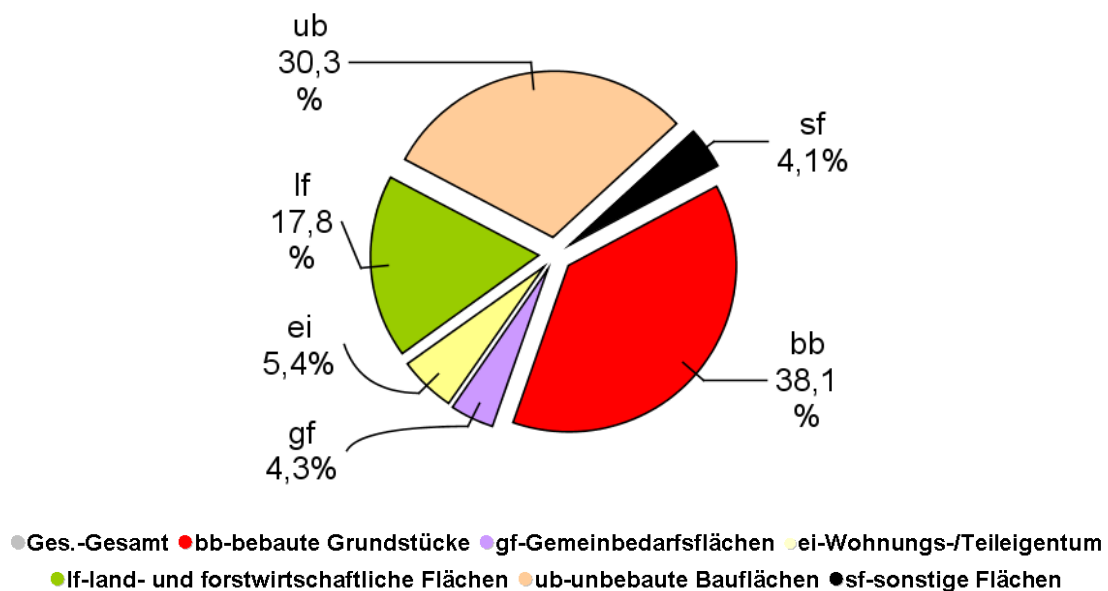
Grafik 4-1 Marktgeschehen



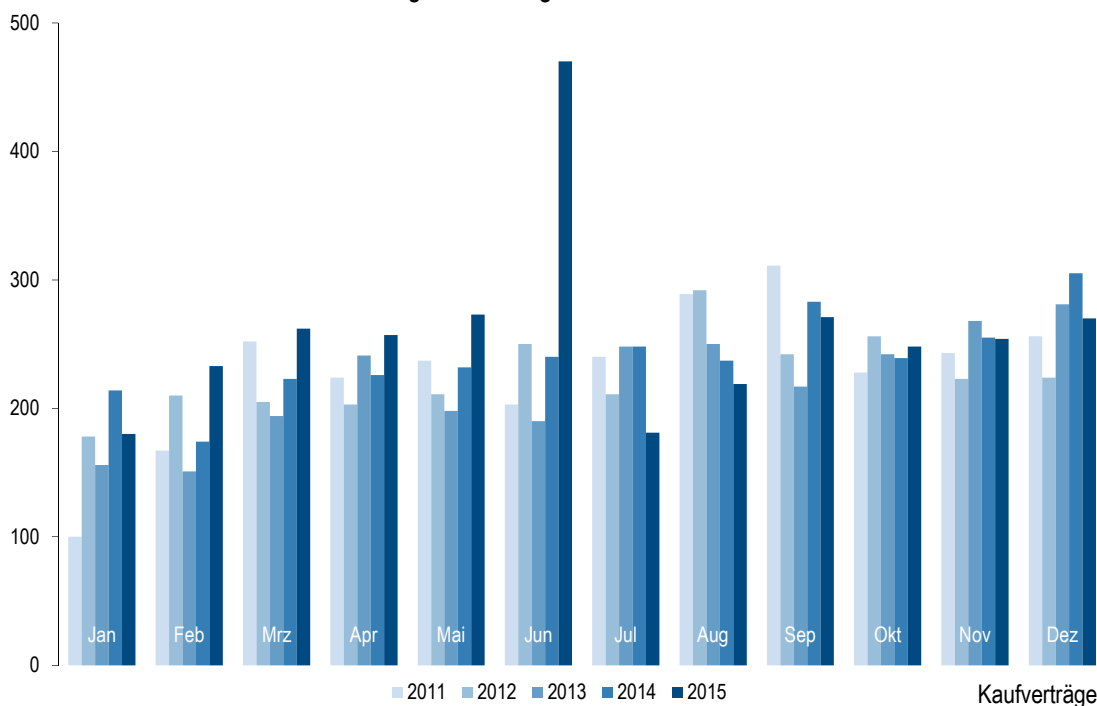
4.1 Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 3.117 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen. Das sind ca. fünf Prozent mehr als im Vorjahr.

Grafik 4-2 Anteil der Teilmärkte



Grafik 4-3 Monatsauswertung Kaufverträge 2011–2015

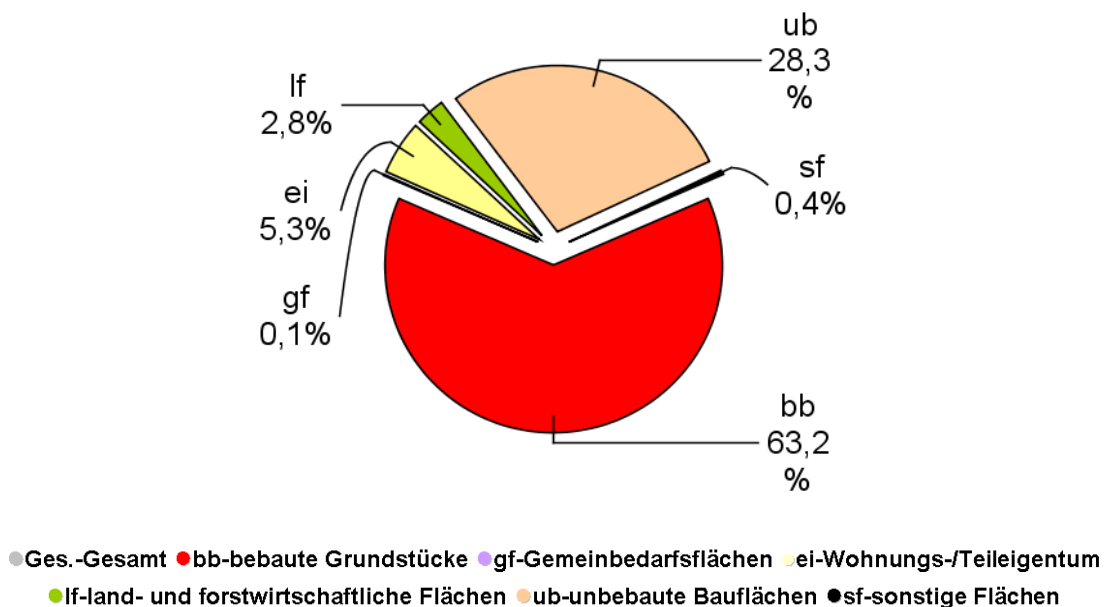


Vor der Anhebung der Grunderwerbssteuer im Land Brandenburg am 1. Juli 2015 wurde ein erheblicher Anstieg der Grundstückskaufverträge im Juni 2015 verzeichnet.

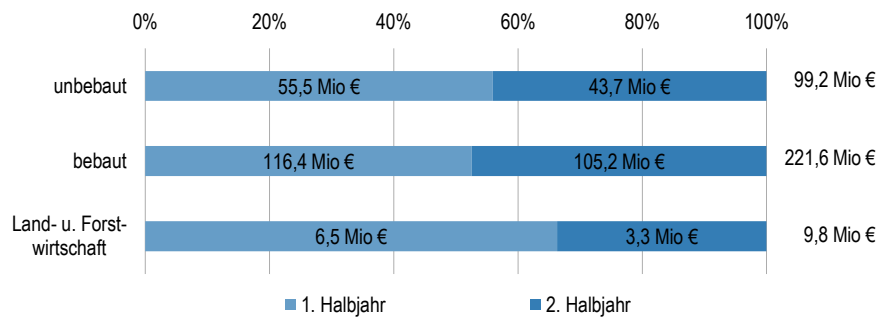
4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt 2015 351 Millionen € und steigt gegenüber dem Vorjahr um 61 Millionen €. Am Geldumsatz sind zum größten Teil Kauffälle im Berliner Umland mit 264 Millionen € (75 %) beteiligt. Im Jahr 2014 betrug der Anteil 76 %.

Grafik 4-4 Geldumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-5 Halbjahresumsätze Geld in ausgewählten Teilmärkten

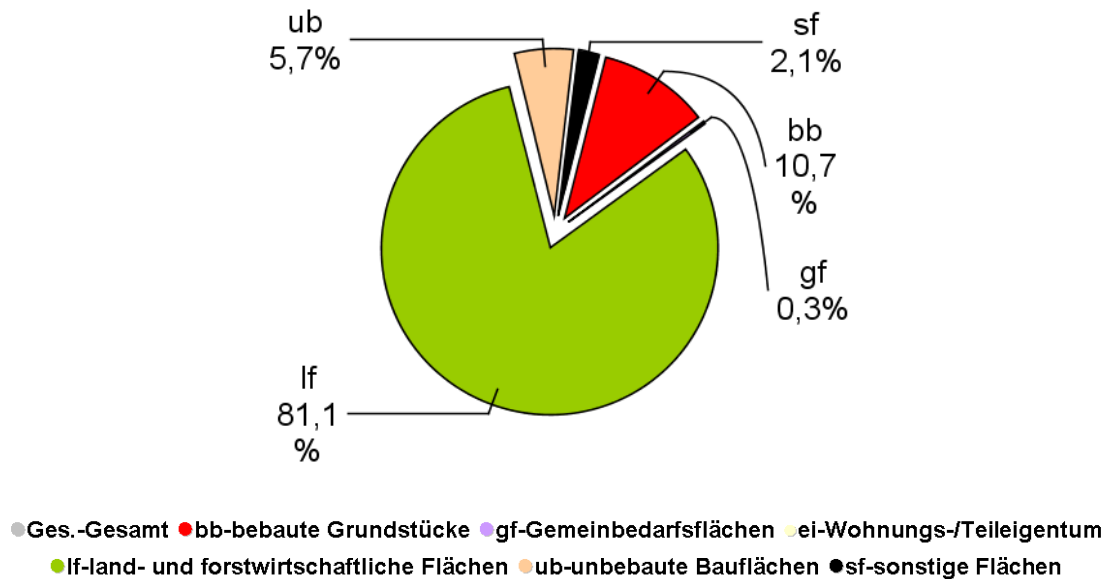


4.3 Flächenumsatz

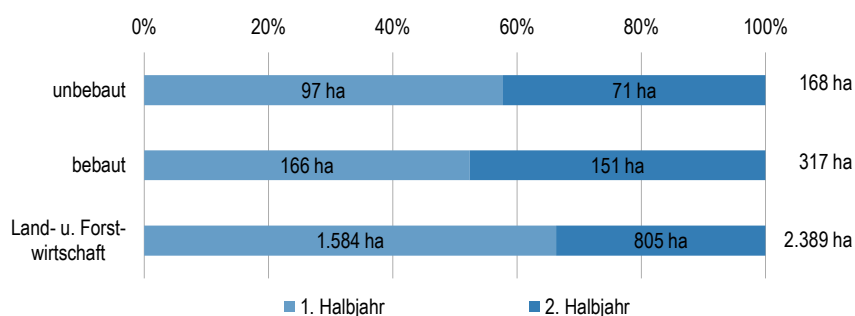
Der Flächenumsatz ist mit 2.947 ha gegenüber dem Vorjahr um ca. 6 % gesunken. Er basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die einen Anteil von 81 % des Flächenumsatzes ausmachen.

83 % des Gesamtflächenumsatzes sind im weiteren Metropolenraum zu verzeichnen und 17 % im Berliner Umland.

Grafik 4-6 Flächenumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-7 Halbjahresumsätze Fläche in ausgewählten Teilmärkten



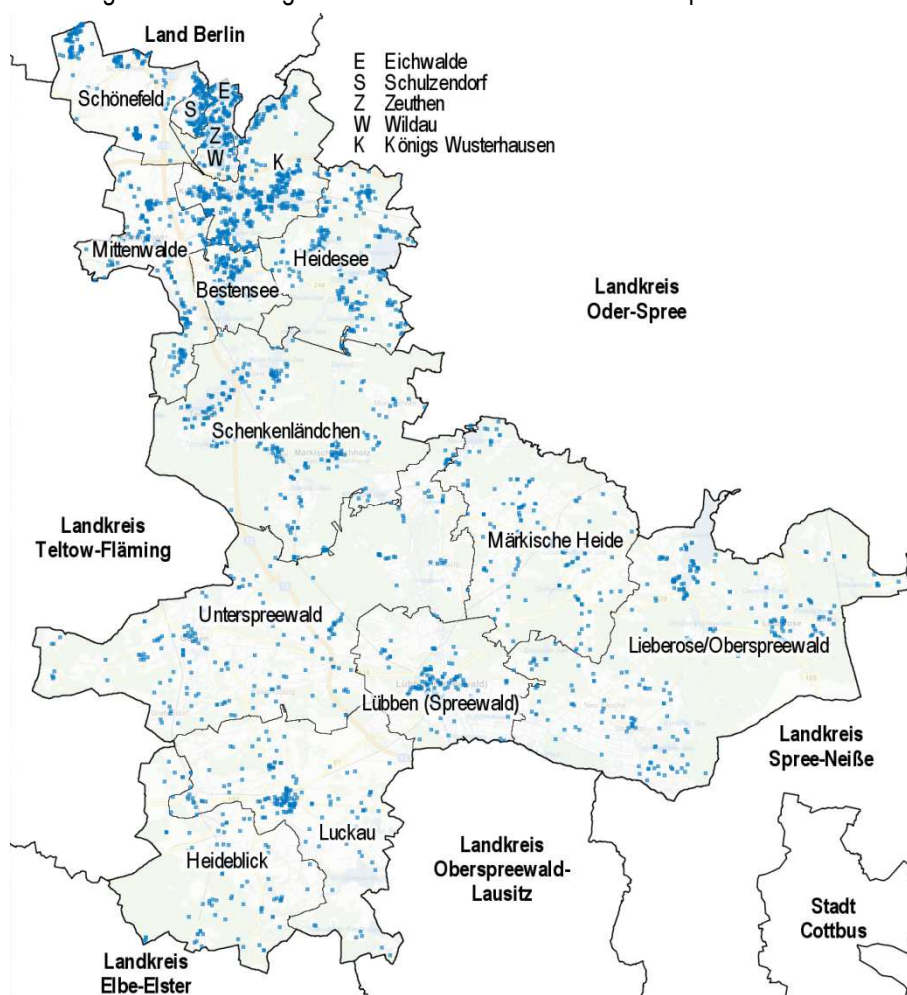
4.4 Regionale Umsatzverteilung

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

Tabelle 4-2 Regionale Verteilung der Kauffälle

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	1.485 ↗	501	264 ↑
Eichwalde	52 ↓	6	13 ↑
Königs Wusterhausen	547 ⇔	155	71 ↑
Mittenwalde	221 ↑	217	14 ↑
Schönefeld	276 ↑	71	109 ↑
Schulzendorf	152 ↘	17	22 ↑
Wildau	90 ↘	9	10 ↘
Zeuthen	147 ↑	26	25 ↘
Weiterer Metropolitanraum	1.632 ↑	2.446	87 ↑
Bestensee	182 ↑	50	17 ↑
Heideblick	86 ↓	174	3 ⇔
Heidensee	240 ↑	387	15 ↑
Lieberose/Oberspreewald	246 ↑	464	8 ↑
Lübben (Spreewald)	119 ↘	61	12 ↑
Luckau	155 ↑	177	6 ⇔
Märkische Heide	141 ↑	211	2 ↓
Schenkenländchen	260 ↑	391	17 ↗
Unterspreewald	203 ⇔	531	7 ⇔
Landkreis Gesamt	3.117 ↗	2.947	351 ↗

Grafik 4-8 Regionale Verteilung der Kauffälle im Landkreis Dahme-Spreewald



4.5 Zwangsversteigerungen

In diese Auswertung fließen die Beschlüsse der Amtsgerichte Lübben, Königs Wusterhausen und Luckenwalde über die Zwangsversteigerungen von Immobilien ein. Die Beschlüsse werden dem Gutachterausschuss durch die Amtsgerichte zur Aufnahme der Daten in die Kaufpreissammlung übersandt.

Die Anzahl der Vorgänge ist weiterhin rückläufig und erreicht den geringsten Stand seit zehn Jahren. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich ein Rückgang der abgeschlossenen Verfahren um 14 %. Damit verbunden zeigen sich Flächen- und Geldumsatz mit jeweils minus 72 % und minus 53 % auch fallend.

Tabelle 4-3 Gesamtumsatz

Jahr	Vorgänge Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2013	68 ↘	41,2	5,3 ↓
2014	49 ↓	30,4	6,0 ↑
2015	42 ↓	8,6	2,8 ↓

Für den Zeitraum ab 2011 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. Für das Jahr 2015 werden bei Zwangsversteigerungen hohe Zuschläge auf den ermittelten Verkehrswert realisiert. Bei den Grundstücksarten „unbebaut“ und „bebaut“ ist anhand des ermittelten Durchschnittswertes aus dem Verhältnis Bargebot / Verkehrswert zu erkennen, dass der Erwerb einer Immobilie auf diesem Weg keinesfalls stets dem Ersteigerer zu einer sog. „Schnäppchenimmobilie“ verhilft. Höchstwerte mit bis zu 966 % des Verkehrswertes erzielen u. a. Immobilien in Uferlagen. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Königs Wusterhausen finden sich zu Versteigerungen bis zu 70 Interessenten ein. Die erworbenen Objekte dienen der Eigennutzung und verstärkt auch als Anlageobjekt.

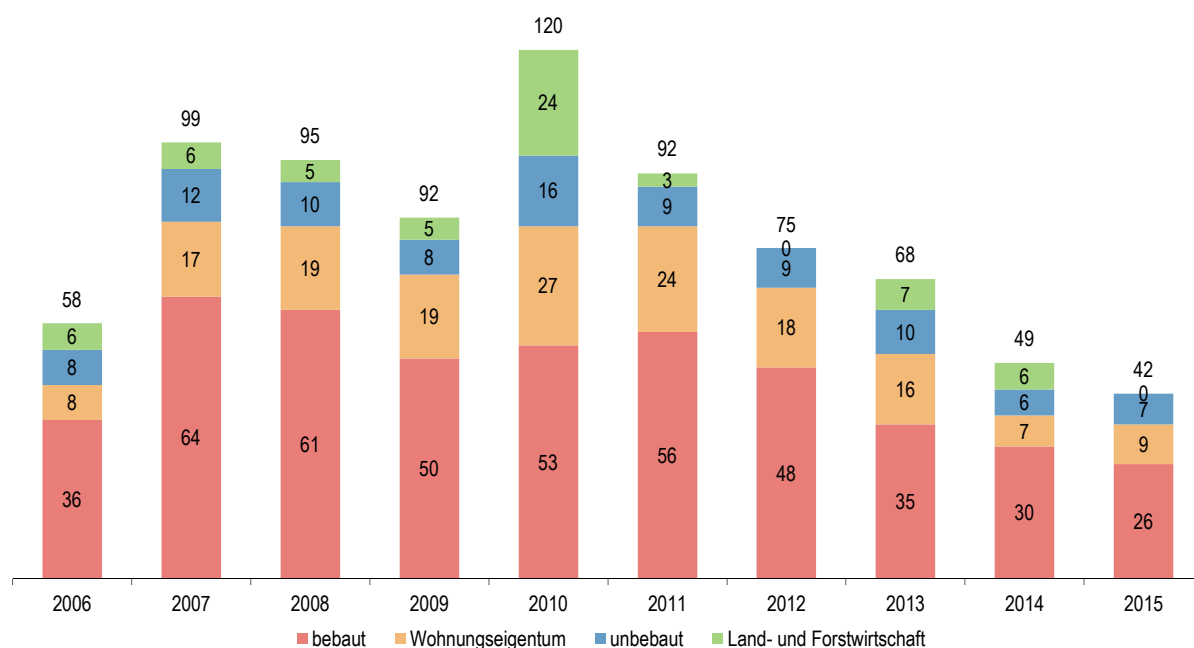
Tabelle 4-4 Zwangsversteigerungen

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 %		
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		
2015	42	7	45–511	167	26	14–966	164	-	-	-	9	50–108	78		

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.

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

Grafik 4-9 Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten



4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe)

Als investive Umsätze werden Immobilienportfolios erfasst, deren Einzelstandorte über das gesamte Bundesgebiet streuen. Einzelne Objekte dieser Portfolios 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. 2015 wurden zwei Kauffälle registriert.

Je nach Vertragsgestaltung können Daten für das Auswertebereich 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 €
2011	- ↓	-	- ↓
2012	1 ↑	0,7	1,9 ↑
2013	4 ↑	2,6	19,4 ↑
2014	2 ↓	0,6	22,1 ↑
2015	2 ⇔	0,4	3,3 ↓

Die Umsätze beinhalten sowohl Wohn- als auch Gewerbeobjekte.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Für das Berichtsjahr 2015 wird eine weitere Umsatzsteigerung im Bereich unbebauter Baulandgrundstücke registriert und der höchste Geldumsatz der letzten zehn Jahre erzielt.

Tabelle 5-1 Gesamtumsatz Bauland

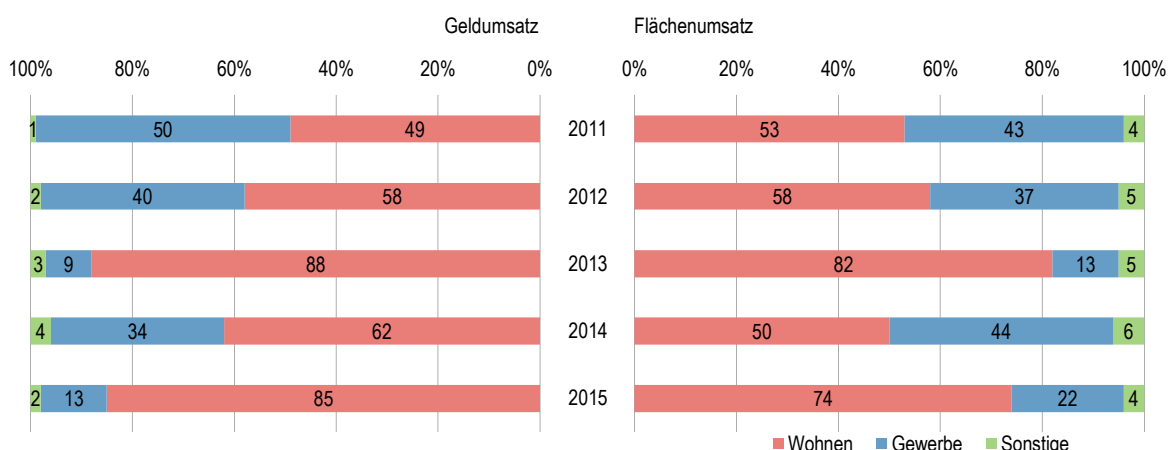
Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2006	811 ↓	111,4	37,4 ↓
2007	840 ↗	217,7	58,5 ↑
2008	791 ↘	172,3	69,5 ↑
2009	816 ↗	110,1	36,2 ↓
2010	935 ↑	134,3	56,2 ↑
2011	804 ↓	186,5	71,9 ↑
2012	771 ↘	150,7	66,3 ↘
2013	762 ⇒	95,5	54,6 ↓
2014	846 ↑	201,1	90,9 ↑
2015	938 ↑	167,1	98,8 ↑

Im Berliner Umland werden 60 % dieser Kauffälle mit einem Anteil von 84 % vom Geldumsatz und 65 % des Flächenumsatzes unbebauter Bauflächen registriert.

In diesem Teilmarkt wurden 110 Kauffälle wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

86 % 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 €		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Berliner Umland	353	370	405	30,1	37,3	44,6	23.809	34.360	48.705
Eichwalde	10	17	10	0,9	1,9	1,1	767	1.702	1.116
Königs Wusterhausen	173	200	178	13,5	18,7	16,2	9.705	14.456	13.748
Mittenwalde	12	11	30	0,9	1,2	2,6	497	971	1.449
Schönefeld	25	41	59	2,0	6,9	12,4	2.296	9.845	20.053
Schulzendorf	55	40	56	5,6	3,4	5,2	3.699	2.620	4.684
Wildau	16	31	25	2,0	2,5	2,3	1.586	2.091	2.171
Zeuthen	62	30	47	5,2	2,7	4,8	5.259	2.675	5.484
Weiterer Metropolenraum	106	161	221	11,0	21,0	25,8	4.397	6.601	10.157
Bestensee	25	44	74	2,1	4,0	6,1	1.176	2.160	3.771
Heideblick	2	4	3	0,2	0,4	0,3	26	22	20
Heidesee	16	32	23	1,9	3,8	3,6	804	1.624	2.083
Lieberose/ Oberspreewald	5	4	12	0,6	2,5	2,1	61	46	119
Lübben (Spreewald)	23	26	29	2,8	2,0	2,9	1.451	1.099	1.290
Luckau	6	9	15	0,5	1,2	1,6	92	271	440
Märkische Heide	1	4	11	0,1	1,1	1,5	11	32	132
Schenkenländchen	19	26	28	2,0	3,9	3,0	608	1.221	1.873
Unterspreewald	9	12	26	0,8	2,1	4,7	168	126	429

Insgesamt ist ein starker Anstieg des Geldumsatzes in diesem Marktsegment sichtbar. Die Nachfrage nach Baugrundstücken war im gesamten Landkreis groß.

Der Zuwachs in der Gemeinde Schönefeld basiert wie im Vorjahr auf mehreren Kaufverträgen ganzer Wohngebiete durch Bauträger. Die Gemeinde an der Stadtgrenze zu Berlin entwickelte in den vergangenen Jahren eine deutliche Attraktivitätssteigerung als Wohnstandort. In der Stadt Königs Wusterhausen, die auch in den zurückliegenden Jahren große Umsätze beim individuellen Wohnungsbau verzeichnete, konzentriert sich das Interesse potentieller Bauwilliger erneut deutlich auf den Ortsteil Zernsdorf. Im weiteren Metropolenraum ist in der Gemeinde Bestensee ein Schwerpunkt der Nachfrage nach Baugrundstücken mit 74 Kauffällen zu verzeichnen.

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 zu relativieren. In Abhängigkeit des örtlich vorhandenen Potentials unbebauter Baugrundstücke übernehmen die Käufer Freilegungskosten, ohne dass diese preismindernd wirken.

Tabelle 5-3 Wohnbauflächen baureif

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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 ↑
2015	626 ↑	70,4	58,8 ↑

Tabelle 5-4 Bauplätze im individuellen Wohnungsbau

Region	Kauffälle Anzahl Anteile in %			Flächenumsatz ha Anteile in %			Geldumsatz Mio € Anteile in %		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Berliner Umland	353	370	405	30,1	37,3	44,6	23,8	34,4	48,7
	77 %	70 %	65 %	73 %	64 %	63 %	84 %	84 %	83 %
Weiterer Metropolitanraum	106	161	221	11,0	21,0	25,8	4,4	6,6	10,1
	23 %	30 %	35 %	27 %	36 %	37 %	16 %	16 %	17 %

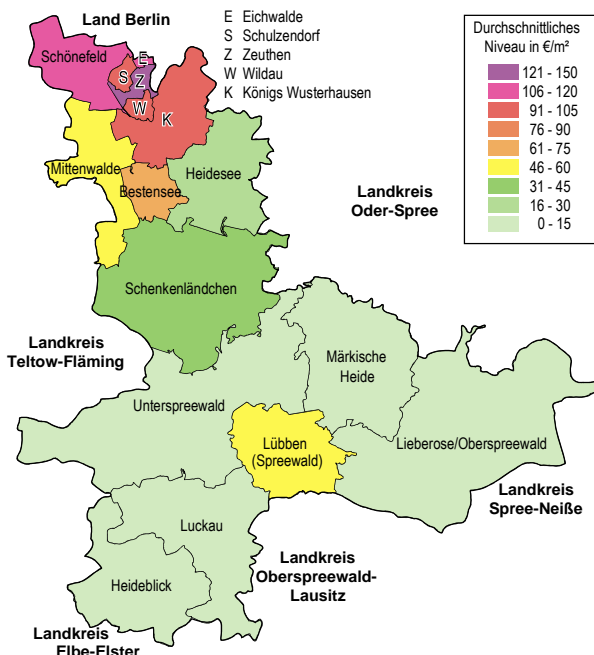
5.2.1 Preisniveau

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

Das Preisniveau des Grundstücksmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist geprägt durch das Lagemerkmale Berlinnähe in Verbindung mit den vorhandenen Verkehrswegen. Im weiteren Metropolitanraum werden höhere Preise vor allem in der Kreisstadt Lübben, in der Ge-

meinde 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 2015 stellt sich ein mittlerer Bauplatz in der jeweiligen Region wie folgt dar:

Tabelle 5-5 Durchschnittlicher Bauplatz der charakteristischen Regionen

Region	Kauffälle Anzahl	Fläche m ² Durchschnitt	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	345	800	95
Weiterer Metropolitanraum Bestensee, Heidesee, Schenkenländchen	109	800	60
Weiterer Metropolitanraum Lübben	102	820	50
Weiterer Metropolitanraum übrige Orte	25	850	15

In die Auswertung fließen alle Kauffälle mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 1.500 m² ein.

Der Preisdurchschnitt im weiteren Metropolitanraum spiegelt wider, dass wie in den Vorjahren auch 2015 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 Baugrundstük-

ken 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
2013	50	440	88
2014	47	430	98
2015	47	450	105

Im Berichtsjahr 2015 waren die Käufälle auf mehrere Orte im Berliner Umland ausgeglichen verteilt mit dem Schwerpunkt in Königs Wusterhausen.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

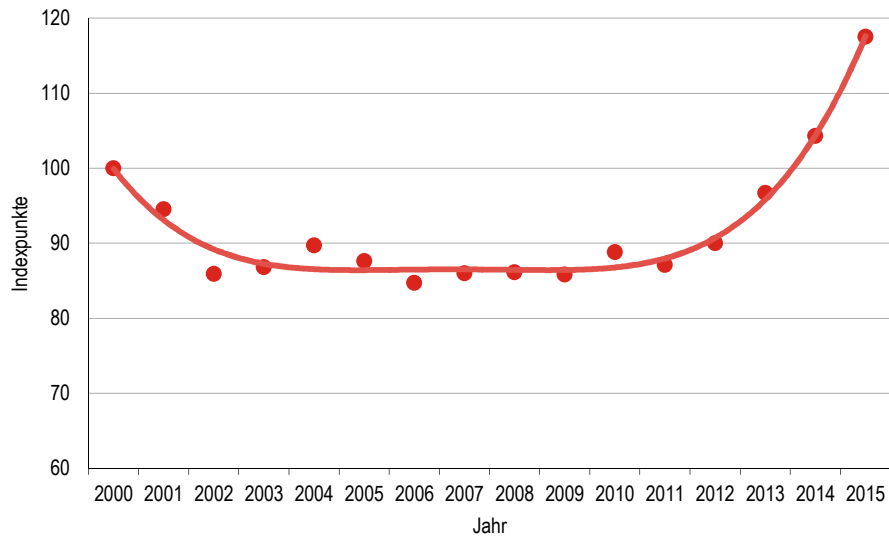
Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Im Nachfolgenden werden die Indexreihen für Wohnbauland der Bereiche Berliner Umland, Weiterer Metropolitanraum (BRW < 20 €/m²), Lübben und Luckau (BRW ≥ 20 €/m²) sowie Bestensee,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

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

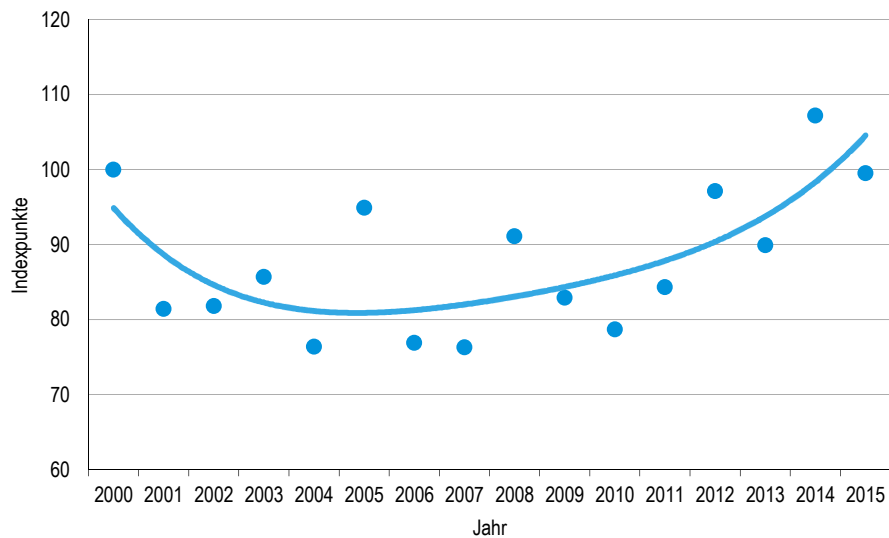
Tabelle 5-7 Stichprobenumfang 2000–2015

Index	Kauffälle Anzahl	Flächen m ² Spanne
Berliner Umland (BU)	4.927	350–2.000
Weiterer Metropolitanraum, BRW < 20 €/m ² (WM)	274	350–2.000
Lübben und Luckau, BRW ≥ 20 €/m ² (LN+LC)	353	350–2.000
Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen, BRW ≥ 20 €/m ² (BHS)	770	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.

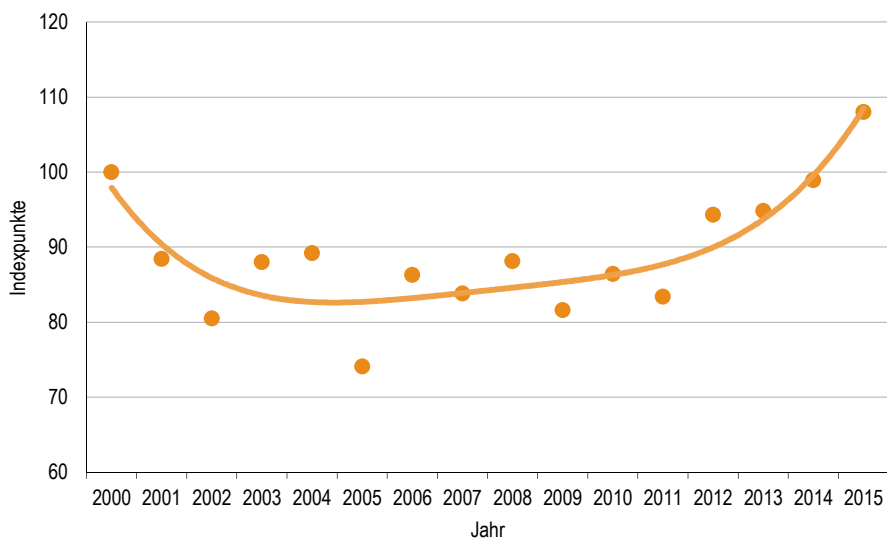
Grafik 5-4 Weiterer Metropolitanraum, BRW < 20 €/m²

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



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

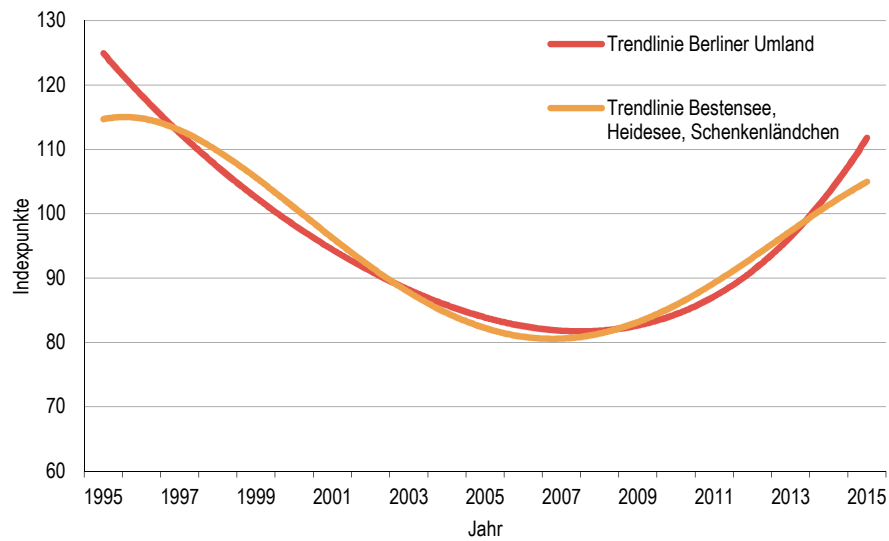
Grafik 5-6 Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen, BRW ≥ 20 €/m²



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

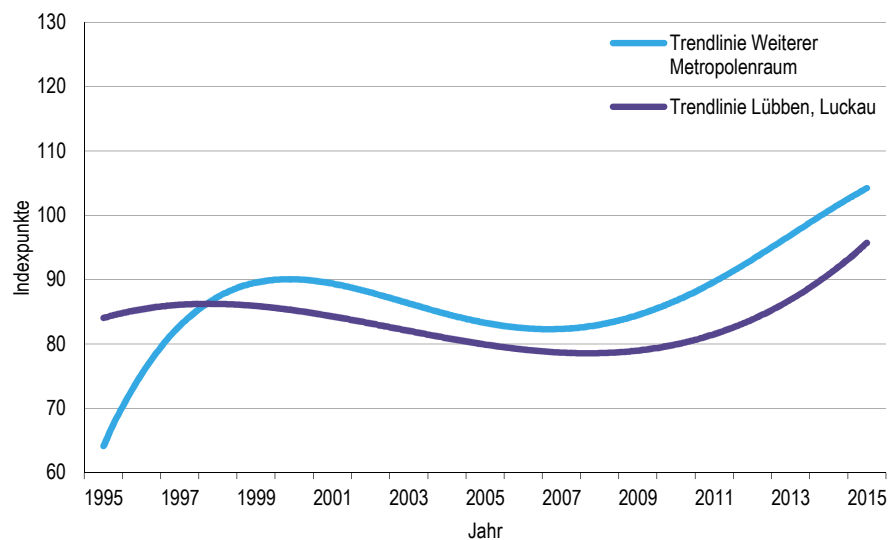
In den folgenden beiden Grafiken werden die Trendlinien (Indexreihe, ausgleichende Funktion Polynom 4. Grades) zwischen 1995 und 2015 in den Gebieten Berliner Umland und Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen sowie weiterer Metropolenraum, Lübben und Luckau sowie dargestellt.

Grafik 5-7 Trendlinien Berliner Umland sowie Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen



Die Trendlinien vom Berliner Umland und Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen verhalten sich zwischen 1995 und 2015 ähnlich. Der Index von 1995/96 ist 2015 fast wieder erreicht.

Grafik 5-8 Trendlinien Weiterer Metropolitanraum sowie Lübben und Luckau



Auch bei den Trendlinien des weiteren Metropolitanraumes sowie Lübben und Luckau kann eine Übereinstimmung zwischen 1995 und 2015 festgestellt werden.

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 bisher auf drei Jahre ausgedehnt worden. Um die derzeitige Dynamik der Preisentwicklung zu berücksichtigen, wird für die Auswertgebiete explizit die kurzzeitige Betrachtung im Berichtsjahr vorgestellt, um Veränderungen zu verdeutlichen. Insofern sind die Daten der dreijährigen Betrachtung lediglich als nachrichtliche Darstellung zu verstehen; bei der Anwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten sollte auf das Ergebnis des Berichtsjahres zurückgegriffen werden.

Aufgrund der Steigerung der Bodenrichtwerte mussten die bisher gebräuchlichen Abgrenzungen der untersuchten Bodenrichtwertniveaus entsprechend der aktuellen Größenordnung modifiziert und bestimmt werden. Es wurden daher neue Wertspannen für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten definiert.

Bei den Auswertungen bleiben differenzierte Unterteilungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Kauffälle in Uferlagen und Wohnparks unberücksichtigt. Ebenso werden Grundstücke, die als teilbar im Sinne verdichtender Bebauung anzusehen sind, von der Auswertung ausgenommen. 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 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 Flächengrößenspannen 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

	Berliner Umland 2013-2015 nachrichtlich: 3-Jahreszeitraum als vergleichende Betrachtung		Berliner Umland 2015	
	< 100 €/m ²	≥ 100 €/m ²	< 100 €/m ²	≥ 100 €/m ²
Bodenwertniveau	< 100 €/m ²	≥ 100 €/m ²	< 100 €/m ²	≥ 100 €/m ²
Auswertzeitraum	2013–2015	2013–2015	2015	2015
mittlere Grundstücksgröße	800 m ²	800 m ²	800 m ²	800 m ²
Stichprobenumfang	596 Kauffälle	155 Kauffälle	179 Kauffälle	107 Kauffälle

Tabelle 5-9 Flächenumrechnungskoeffizienten - Berliner Umland

Fläche m ²	Berliner Umland 2013-2015 nachrichtlich: 3-Jahreszeitraum als vergleichende Betrachtung		Berliner Umland 2015	
	<i>BRW < 100 €/m²</i>	<i>BRW ≥ 100 €/m²</i>	BRW < 100 €/m²	BRW ≥ 100 €/m²
250	1,25	1,27	1,18	1,27
300	1,21	1,23	1,15	1,23
350	1,18	1,20	1,13	1,19
400	1,15	1,16	1,11	1,16
450	1,12	1,14	1,09	1,14
500	1,10	1,11	1,07	1,11
550	1,08	1,09	1,06	1,09
600	1,06	1,07	1,04	1,07
650	1,04	1,05	1,03	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	0,97	0,95
1.050	0,94	0,94	0,96	0,94
1.100	0,93	0,92	0,95	0,92
1.150	0,92	0,91	0,94	0,91
1.200	0,91	0,90	0,94	0,90
1.250	0,90	0,89	0,93	0,89
1.300	0,90	0,89	0,92	0,89
1.350	0,89	0,88	0,92	0,88
1.400	0,88	0,87	0,91	0,87
1.450	0,87	0,86	0,91	0,86
1.500	0,87	0,85	0,90	0,85
1.550	0,86	0,84	0,90	0,84
1.600	0,85	0,84	0,89	0,84
1.650	0,85	0,83	0,89	0,83
1.700	0,84	0,82	0,88	0,82
1.750	0,83	0,82	0,88	0,82
1.800	0,83	0,81	0,87	0,81
1.850	0,82	0,80	0,87	0,80
1.900	0,82	0,80	0,87	0,80
1.950	0,81	0,79	0,86	0,79
2.000	0,80	0,78	0,86	0,78

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Tabelle 5-10 Auswertebereiche für Flächenumrechnungskoeffizienten - Weiterer Metropolitanraum

	Weiterer Metropolitanraum 2013-2015 nachrichtlich: 3-Jahreszeitraum als vergleichende Betrachtung		Weiterer Metropolitanraum 2015	
	< 40 €/m ²	≥ 40 €/m ²	< 40 €/m ²	≥ 40 €/m ²
Bodenwertniveau	< 40 €/m ²	≥ 40 €/m ²	< 40 €/m ²	≥ 40 €/m ²
Auswertezeitraum	2013–2015	2013–2015	2015	2015
mittlere Grundstücksgröße	800 m ²	800 m ²	800 m ²	800 m ²
Stichprobenumfang	118 Kauffälle	161 Kauffälle	44 Kauffälle	61 Kauffälle

Die Auswertung für den weiteren Metropolitanraum zeigt für die Gemeinde **Heideblick**, die Stadt **Luckau** sowie für das Amt **Unterspreewald keine Flächenabhängigkeit**. Die folgend aufgeführten Flächenumrechnungskoeffizienten sind für diese Kommunen nicht anzuwenden.

Tabelle 5-11 Flächenumrechnungskoeffizienten - Weiterer Metropolitanraum (ohne Heideblick, Luckau, Amt Unterspreewald)

Fläche m ²	Weiterer Metropolitanraum 2013-2015 nachrichtlich: 3-Jahreszeitraum als vergleichende Betrachtung		Weiterer Metropolitanraum 2015	
	BRW < 40 €/m ²	BRW ≥ 40 €/m ²	BRW < 40 €/m ²	BRW ≥ 40 €/m ²
250	1,20	1,21	1,14	-
300	1,17	1,18	1,12	-
350	1,14	1,15	1,10	-
400	1,12	1,13	1,09	-
450	1,10	1,11	1,07	-
500	1,08	1,09	1,06	1,04
550	1,06	1,07	1,05	1,03
600	1,05	1,05	1,04	1,02
650	1,04	1,04	1,03	1,02
700	1,02	1,02	1,02	1,01
750	1,01	1,01	1,01	1,00
800	1,00	1,00	1,00	1,00
850	0,99	0,99	0,99	1,00
900	0,98	0,98	0,99	0,99
950	0,97	0,97	0,98	0,99
1.000	0,96	0,96	0,97	0,98
1.050	0,95	0,95	0,97	0,98
1.100	0,95	0,94	0,96	0,98
1.150	0,94	0,93	0,96	0,97
1.200	0,93	0,93	0,95	0,97
1.250	0,92	0,92	0,94	0,97
1.300	0,92	0,91	0,94	0,96
1.350	0,91	0,90	0,94	0,96

Fläche m ²	Weiterer Metropolitanraum 2013-2015 nachrichtlich: 3-Jahreszeitraum als vergleichende Betrachtung		Weiterer Metropolitanraum 2015	
	BRW < 40 €/m ²	BRW ≥ 40 €/m ²	BRW < 40 €/m ²	BRW ≥ 40 €/m ²
1.400	0,90	0,90	0,93	0,96
1.450	0,90	0,89	0,93	0,96
1.500	0,89	0,88	0,92	0,95
1.550	0,89	0,88	0,92	0,95
1.600	0,88	0,87	0,91	0,95
1.650	0,88	0,87	0,91	0,95
1.700	0,87	0,86	0,91	0,94
1.750	0,87	0,86	0,90	0,94
1.800	0,86	0,85	0,90	0,94
1.850	0,86	0,85	0,90	0,94
1.900	0,85	0,84	0,89	0,93
1.950	0,85	0,84	0,89	0,93
2.000	0,84	0,83	0,89	0,93

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Anwendungsbeispiel:

- gegeben: Bodenrichtwert aus Berliner Umland:

$$\frac{50 \text{ B}}{\text{W f600}}$$
 bedeutet: 50 €/m² bezogen auf 600 m² Wohnbaulandfläche
- gesucht: Bodenwert für 1.000 m²

Lösungsweg:

Passende Umrechnungskoeffizienten aus der Tabelle 5-9 Flächenumrechnungskoeffizienten entnehmen:

für 600 m² = 1,04

für 1.000 m² = 0,97

Berechnung des Bodenwertes für 1.000 m²: $\frac{0,97}{1,04} \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{46,63 \text{ €/m}^2}}$

5.2.4 Ufergrundstücke

Uferlagen am Dahme-Spree-Gewässernetz bieten dem Erwerber eine Anbindung über Wasserstraßen in weite Teile des Landes. Die Topographie des Landkreises Dahme-Spreewald ist zu etwa 4 %, das entspricht 92 km², durch Wasserflächen geprägt. Grundstücke in direkter Lage zu einem Gewässer werden nach wie vor verstärkt am Grundstücksmarkt nachgefragt. Für den Auswertzeitraum 2011 bis 2015 wurden 60 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 60 zur Verfügung stehenden Vertragsobjekten weisen 50 eine Grundstücksgröße über 1.000 m² auf.

Tabelle 5-12 Ufergrundstücke 2011–2015

Grundstücksfläche* m ²	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
500–1.000	92–370	2,3	10
1.001–2.000	100–577	3,0	28
2.001–4.500	56–381	1,7	22

* 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 5-13 Entwicklung der Faktoren

Entwicklung der Faktoren	Grundstücksfläche m ²		
	500–1.000	1.001–2.000	2.001–4.500
2009–2013	2,2	1,8	1,7
2010–2014	2,4	2,5	1,6
2011–2015	2,3	3,0	1,7

Tabelle 5-14 Abhängigkeit der Faktoren vom Bodenrichtwertniveau 2011–2015

Bodenrichtwertniveau €/m ²	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
≤ 40	88–500	2,4	31
41–70	55–577	2,4	26
> 70	217–310	2,5	3

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 (51 Kauffälle) Kaufpreise mit einem durchschnittlichen Faktor von 2,4 zum Bodenrichtwert ermittelt. Der durchschnittliche Faktor für Ufergrundstücke ohne Wasserstraßenanbindung (neun Kauffälle) bleibt geringfügig unter diesem Niveau. Der Faktor liegt hier bei 2,2 zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland.

Grundstücke mit besonderen Bedingungen z. B. räumliche Trennung von Uferparzelle und Hauptgrundstück sowie Arrondierungen von Kleinstflächen bleiben hier unberücksichtigt. Preisspannen für separat veräußerte und nicht selbständig bebaubare Flächen in Uferlage sind unter 5.6.3 Arrondierungsflächen beschrieben.

5.2.5 Seenae Grundstücke

In die Analyse fließen selbständig bebaubare Grundstücke mit einer Größe ab 500 m² ein. Für den Auswertzeitraum 2011 bis 2015 stehen 75 Kauffälle zur Auswertung zur Verfügung. 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.

Das Preisniveau bleibt deutlich unter dem für direkte Uferlagen.

Tabelle 5-15 Seenae Grundstücke 2011–2015

Grundstücksfläche m ²	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
500–2.500	42–209	1,2	75

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

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

Tabelle 5-16 Entwicklung der Faktoren

Entwicklung der Faktoren	Grundstücksfläche m ²	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt
2010–2013	500–2.500	1,2
2010–2014	500–2.500	1,2
2011–2015	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 elf Kauffälle eindeutig zugeordnet werden. Zum Zeitpunkt der Vertragsauswertung gelingt es häufig nicht, qualifizierte Informationen über die geplante Bebauung zu erhalten.

Tabelle 5-17 Geschosswohnungsbau

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
2011	3	1,5	690
2012	5	0,7	980
2013	6	1,4	1.140
2014	9	2,2	1.540
2015	11	2,8	1.976

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 5-18 Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
2011	0	0	0
2012	1	0,02	19
2013	3	4,2	8.330
2014	2	0,6	120
2015	2	0,4	288

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Gegenüber dem Vorjahr ist für 2015 ein deutlicher Rückgang der Umsatzzahlen zu verzeichnen. Kauffälle die im Zusammenhang mit dem Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER stehen könnten, wurden nicht registriert. 69 % der Verkaufsfälle wurden im Berliner Umland erfasst.

Ein Teil der Verkaufsfälle steht im Zusammenhang mit Lagerhaltung und Logistik. Außerdem wurden Grundstücke für die Branche Handel und verschiedene Baugewerke erworben.

Tabelle 5-19

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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 ↑
2015	16 ↓	11,2	6,2 ↓

Seit mehreren Jahren ist zu beobachten, dass baureife Grundstücke für Verbrauchermärkte im Gegensatz zum allgemeinen Gewerbemarkt deutlich erhöhte Preise aufweisen. Eine Auswertung von Kauffällen der vergangenen drei Jahre zeigt diese Tendenz deutlich.

Tabelle 5-20 Verbrauchermärkte

Jahr	Kauffälle Anzahl	Preis % BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt
2013-2015	4	206-421	3,1

BRW = angrenzender Bodenrichtwert für Gewerbe oder gemischte Bauflächen

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 2006 bis 2015 und der prozentuale Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtumsatz der unbebauten Flächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5-21 Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	Geldumsatz % unbebaute Baufläche
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
2015	47 ↑	60,8	22,7 ↑	23,0

Ein direkter Zusammenhang mit dem Betrieb des Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt BER war bei keinem der Kauffälle erkennbar.

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 5-22 Wohn- und Gewerbeflächen

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio €	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
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 ↑
2015	31 ↑	11 ⇔	35,2	25,3	18,3 ↑	4,2 ↓

Für Grundstücke mit gewerblicher Zweckbestimmung konnte regelmäßig keine detaillierte Nutzung in Erfahrung gebracht werden.

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 2011 bis 2015 werden nur Kauffälle mit Flä-

chen 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. Die Streuung im Bereich der Wertverhältnisse ist groß.

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

Tabelle 5-23 Wertverhältnisse 2011–2015

Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
nicht qualifizierte Bauerwartung*	BU	6	5–19	10
	wM	2	22–32	27
qualifizierte Bauerwartung*	BU	19	8–50	25
	wM	9	10–48	26
Rohbauland Wohnen	BU	34	27–93	56
	wM	10	20–85	53
Rohbauland Gewerbe	BU	18	23–91	53
	wM	5	15–42	24

* 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 5-24 Wertverhältnisse 2011–2015

Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
Rohbauland Wohnen, < 1.000 m ² , nur Erschließung nicht gesichert	BU	20	13–119	63
	wM	2	59–100	79

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

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 2013 bis 2015 wurden 13 Verkaufsfälle von Ver- und Entsorgungsgrundstücken registriert, wobei sieben Kauffälle auf das Jahr 2015 entfallen.

Tabelle 5-25

Jahr	Nutzung	Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2013–2015	Stromversorgung	7	59–7.080	4,24–15,00 Ø 8,08
	Gasversorgung	3	27-840	1,80–25,93 Ø 11,58
	Abwasserentsorgung	1	72	Ø 2,39
	Gesamt*	13	27–18.326	0,38–25,93 Ø 8,66

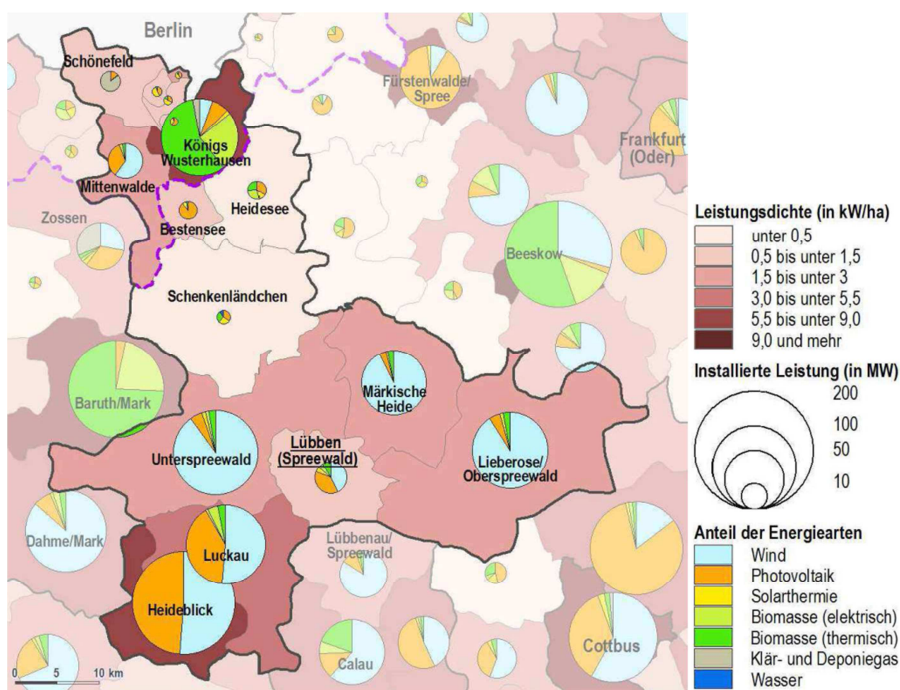
* Des Weiteren wurde im Berichtsjahr je ein Kauffall einer Deponie und eines Mobilfunkmaststellplatzes registriert.

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.¹⁵ Zu ihnen zählen Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlung, Erdwärme und nachwachsende Rohstoffe.

Im Landkreis Dahme-Spreewald ist die Gewinnung von erneuerbaren Energien wie folgt verteilt.¹⁶

Grafik 5-9



¹⁵ <http://www.stromversorger-energieversorger.de/erneuerbare-energien.php>

¹⁶ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015, Leistung erneuerbaren Energien 2013

5.6.2.1 Windenergieanlagen

Tabelle 5-26 Preisniveau Flächen für Windenergieanlagen 2011–2015

Region	Anzahl	Anzahl 2015	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	-	-	-	-
Weiterer Metropolitanraum	34	2	0,55–25,00	5,86

In der nachfolgenden Tabelle sind Gemarkungen aufgeführt in denen mindestens drei Verkäufe von Flächen für Windenergieanlagen zwischen 2011 und 2015 getätigt wurden.

Tabelle 5-27 Standorte für Windenergieanlagen 2011–2015

Gemarkung	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Spanne	Fläche ha Durchschnitt	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Biebersdorf	8	0,5–6,0	1,5	0,66–8,00	4,76
Groß Leine	3	0,1–1,7	0,7	0,55–3,85	2,20
Pickel	4	0,1–5,5	1,8	5,48–25,00	14,84
Pitschen	5	0,3–2,4	1,1	0,58–4,20	2,26
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 5-28 Preisniveau Flächen für Fotovoltaikanlagen 2011–2015

Region	Anzahl	Anzahl 2015	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	2	0	3,50–9,26	6,38
Weiterer Metropolitanraum	12	0	0,60–11,04	4,40

In der nachfolgenden Tabelle sind Gemarkungen aufgeführt, in denen mindestens drei Verkäufe von Flächen für Fotovoltaikanlagen in den Jahren 2011 bis 2015 getätigt wurden.

Tabelle 5-29 Standorte für Fotovoltaikanlagen in einzelnen Gemarkungen 2011–2015

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 2011 bis 2015. 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.

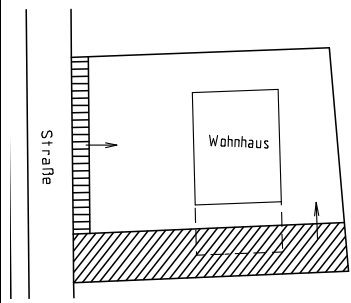
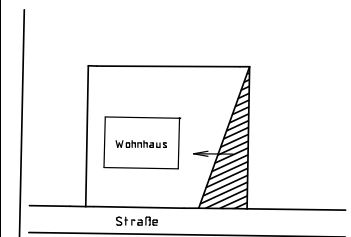
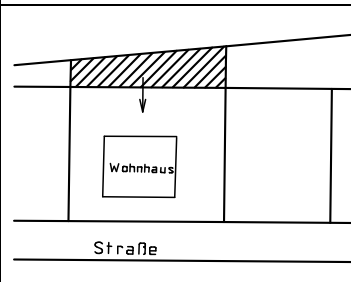
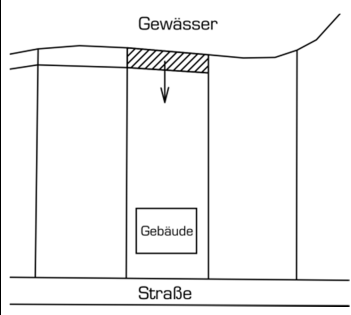
5.6.3 Arrondierungsflächen

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

Im Auswertzeitraum 2015 konnten 48 Kauffälle von Flächen zur Erweiterung bestehender Grundstücke verzeichnet werden.

Arrondierungskäufe wurden in den verschiedensten Grundstücksarten getätigt. Auf einer Untersuchung des Teilmarktes durch den Gutachterausschuss basiert die nachfolgende Ableitung der Preisspannen bei Grundstückszukäufen. Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren, werden die Daten der Berichtsjahre 2011 bis 2015 zusammengefasst.

Tabelle 5-30 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 95	10–150 Ø 91	
	101–700 92	14–157 Ø 85	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	≤ 100 38	12–143 Ø 79	
	101–700 41	4–145 Ø 71	
Garten- und Hinterland	≤ 100 35	13–114 Ø 67	
	101–1.000 73	4–101 Ø 48	
Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	400–1.300 8	1–13 Ø 6	
Arrondierungen zu Ufergrundstücken*			
Flächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern	≤ 100 7	71–938 Ø 327	
	101–900 9	68–211 Ø 119	

* 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

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.

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.

Voraussetzung für die Auswertung der Verträge ist die eindeutige Zuordnung zum Wohnen im Außenbereich und Angaben zum Bodenwertanteil. Im Jahr 2015 erfüllte lediglich ein Kauffall die Kriterien.

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

Tabelle 5-31 Preisniveau Bestandsschutz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche m ² Spanne, Durchschnitt	Preis €/m ² Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2005–2015	10	500–3.200 Ø 1.471	3–22	20–188	81

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

5.6.5 Erholungsflächen

Für 23 Erholungsstandorte im Landkreis Dahme-Spreewald werden Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung (SE) ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte variieren zwischen 5,- €/m² in Bornsdorf (Gemeinde Heideblick) sowie 20,- €/m² in Goyatz (Amt Lieberose/ Oberspreewald) bis zu einer Höhe von 40,- €/m² in Wernsdorf (Stadt Königs Wusterhausen) nahe der Berliner Stadtgrenze.

Betrachtet man die räumliche Verteilung der abgeschlossenen Kaufverträge für Erholungsgrundstücke, so können 34 % der Verträge dem Berliner Umland und 66 % dem weiteren Metropolitanraum zugeordnet werden. Die Käufer dieser Flächen sind in der Regel Privatpersonen.

Tabelle 5-32 Umsatz Erholungsflächen

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2011	37 ↓	7,8	0,5 ↓
2012	47 ↑	6,3	0,9 ↑
2013	35 ↓	2,3	0,7 ↓
2014	49 ↑	4,1	0,9 ↑
2015	32 ↓	2,5	0,9 ⇔

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

5.6.6 Campingplätze

Tabelle 5-33

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2013–2015	4	0,3–9,4	1,60–4,73 Ø 2,58

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 2013 bis 2015 durchgeführt und das jeweilige Verhältnis der Kaufpreise zum Bodenrichtwert für Bauland ermittelt.

Werdender Gemeinbedarf

Tabelle 5-34 Werdender Gemeinbedarf (Neuerwerb)

Jahr	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² , Spanne, Durchschnitt	Preis % vom BRW, Spanne, Durchschnitt	Nutzungen
2013–2015	9	23–6.000	1,00–185,28 Ø 73,06	20–160 Ø 81	Rettungs-, Feuerwache Schule Sporthalle Parkplatz

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

In dieser Kategorie sind im Jahr 2015 vier Kauffälle registriert. Im Außenbereich werden bei Verkäufen für Gemeinbedarfsflächen regelmäßig die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen erzielt.

Bleibender Gemeinbedarf

In die Kategorie des bleibenden Gemeinbedarfs entfällt auf den Auswertzeitraum 2013-2015 ein Kauffall. Aus diesem Grund kann in diesem Berichtsjahr keine fundierte Auswertung durchgeführt werden.

5.7.3 Gewerbeflächen

Tabelle 5-37

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2011	-	-
2012	1	4,5
2013	-	-
2014	1	6,5
2015	-	-

5.7.4 Sonstige Flächen (Gemeinbedarf)

Tabelle 5-38

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2013*	2	1,0 und 4,0
2014**	2	4,0 und 4,5
2015*	1	4,0

* Gemeinbedarf, ** private Grünflächen

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Tabelle 6-1 Gesellschaftsformen der Landwirtschaftsbetriebe

	2011	2012	2013	2014	2015
Landwirtschaftsbetriebe gesamt	543	532	535	536	538
davon Haupterwerb	145	141	141	140	136
davon Nebenerwerb	302	297	299	301	301
davon Agrargenossenschaften, AG	22	22	22	22	25
davon GmbH	40	40	41	41	41
davon GbR	26	24	24	24	27
davon sonstige Gesellschaften	8	8	8	8	8

Mit 555 Kauffällen wird wie in den vergangenen Jahren der größte Flächenumsatz am Gesamtmarkt durch die Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erzielt. Im Jahr 2015 ist der Flächenumsatz mit 2.390 ha zu ca. 81 % am Flächenverkauf prägend, liegt damit aber rund 225 ha unter dem Vorjahresumsatz. Der registrierte Geldumsatz von 9,7 Millionen € hat dagegen nur einen Umsatzanteil von 3 % am Gesamtmarkt.

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

Tabelle 6-2 Gesamtumsatz Land- und Forstwirtschaft

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2011	625	2.755	10,6
2012	568	2.791	14,3
2013	523	2.037	8,7
2014	566	2.613	13,3
2015	555	2.390	9,7

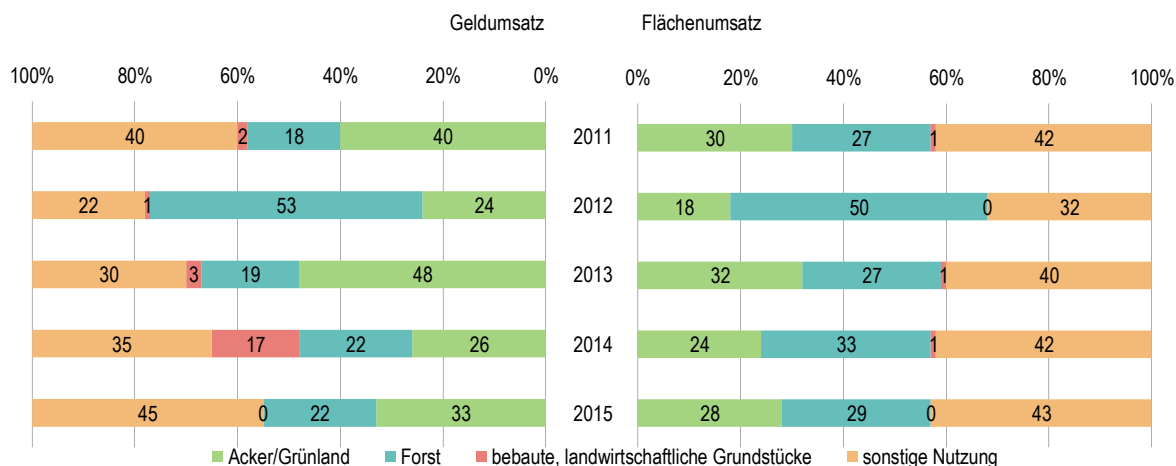
Zehn Kauffälle fanden wegen besonderer Vertragsbedingungen zur Analyse des Teilmarktes keine Berücksichtigung. Diese Kauffälle wurden nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) oder dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) abgeschlossen.

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



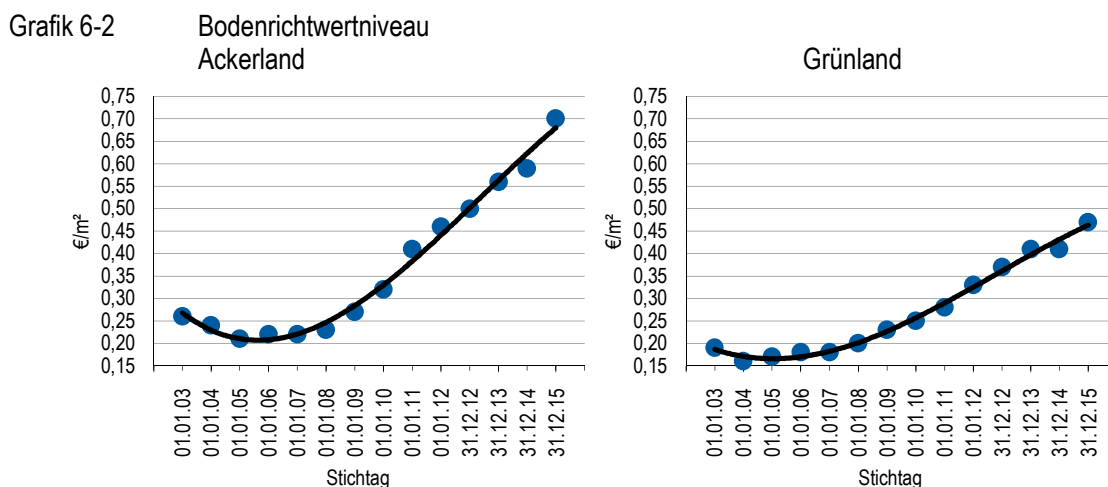
Unter bebauten, landwirtschaftlichen Grundstücken werden Kaufverträge erfasst, die mit landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden bebaut sind und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die sonstigen Nutzungen repräsentieren Kauffälle gemischt genutzter land- und forstwirtschaftlicher Flächen, 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 eine deutliche Steigerung auf. Das Wertniveau für Acker- und Grünland hat sich innerhalb der letzten sechs Jahre nahezu verdoppelt.

6.2.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-3 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte €/m ²			
	Ackerland		Grünland	
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015
Berliner Umland innerhalb A-Ring	0,90	1,20	0,45	0,70
Berliner Umland außerhalb A-Ring	0,50	0,70		0,45
Schenkenländchen	0,45	0,60	0,40	0,45
Golßen	0,70	0,70	0,40	0,40
Luckau	0,70	0,70	0,45	0,50
Spreewald	0,45	0,50	0,35	0,35
Lieberose	0,45	0,50	0,40	0,40

A-Ring = Autobahnring A 10

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen zeigt sich im Berichtsjahr 2015 dynamischer als im Vorjahr, was sich besonders in tlw. deutlichen Steigerungen im Bodenrichtwertniveau der Ackerflächen darstellt. Diese Entwicklung wurde auch im Jahr 2015 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 2015 erfassten Kauffälle der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) am gesamten landwirtschaftlichen Bodenmarkt des Landkreises erreichte 15 %. 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 2015 am Markt ausgehandelten Preise. Bei Grünland erreichten die BVVG-Verkäufe außerhalb der EALG-Verkäufe im Durchschnitt 141 % 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 Grundlage der fehlenden Vertragsinformationen 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 262 Kauffällen der letzten drei Jahre (2013 bis 2015) untersucht. Die mittlere Flächengröße lag bei ca. 4,3 ha und die mittlere Ackerzahl bei 28.

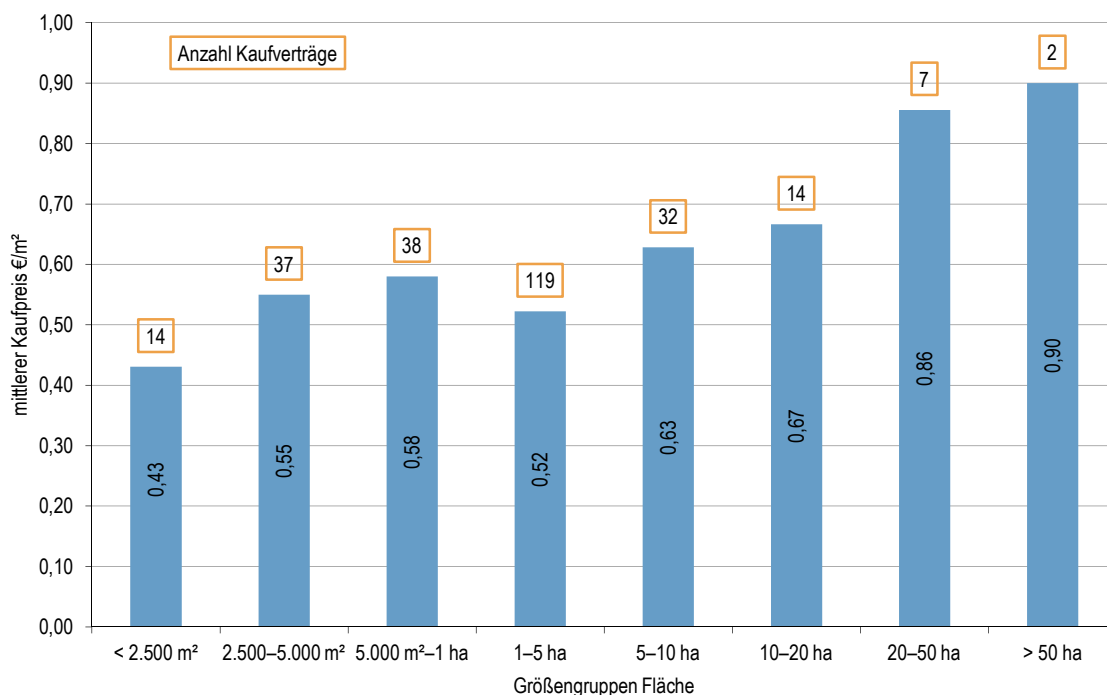
Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße

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 0,70 €/m².

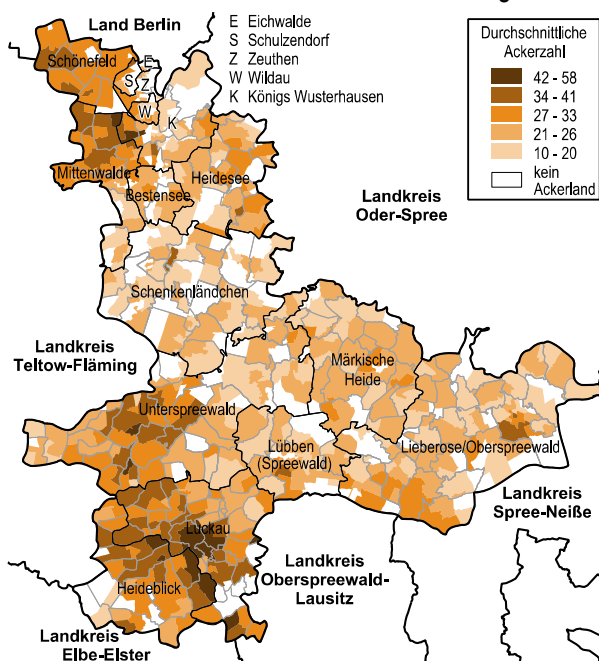
Das vorliegende Ergebnis lässt weiterhin keine signifikante Flächenabhängigkeit erkennen.

Eine Auswertung nach Größengruppen zeigt ebenfalls keine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Fläche, bestätigt aber generell den bekannten Trend, dass große Flächen (> 50 ha) die jeweils höchsten Bodenpreise erzielen. Die Anzahl der Kauffälle über 20 ha liegt deutlich unter den Kauffallzahlen anderer Größengruppen.

Grafik 6-3 Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße bei Ackerflächen - Größengruppen

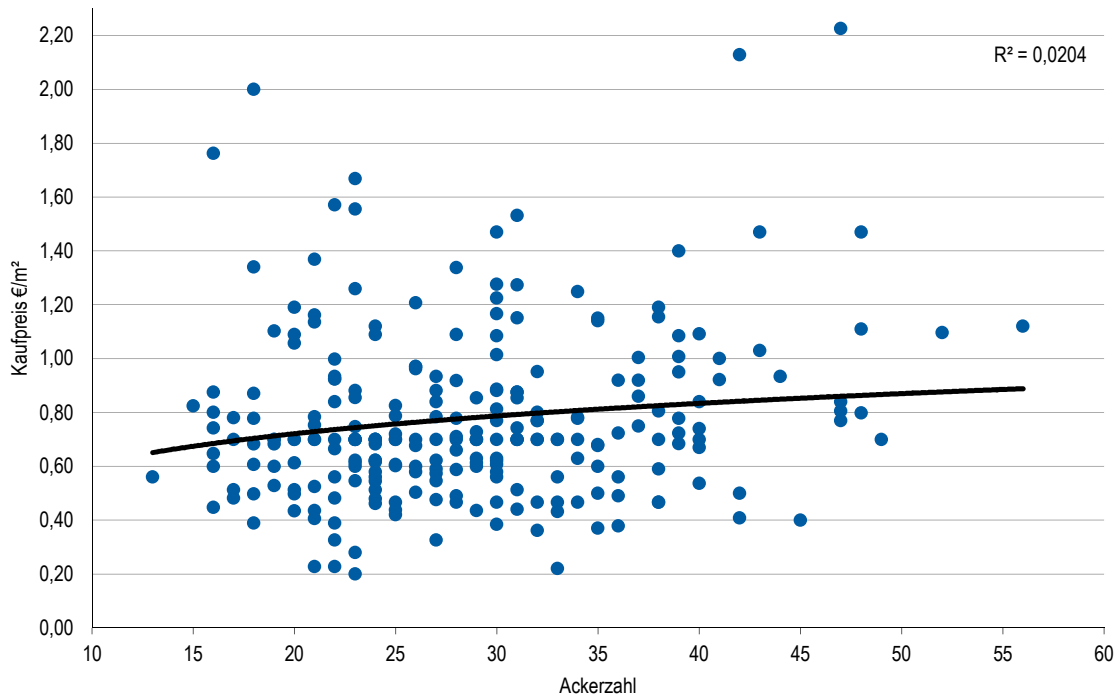


Grafik 6-4 Durchschnittliche Ackerzahlen aus der Bodenschätzung



Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Bonität der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden 246 auswertbaren Kauffälle des Zeitraumes 2013 bis 2015 bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,70 €/m².

Grafik 6-5 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen

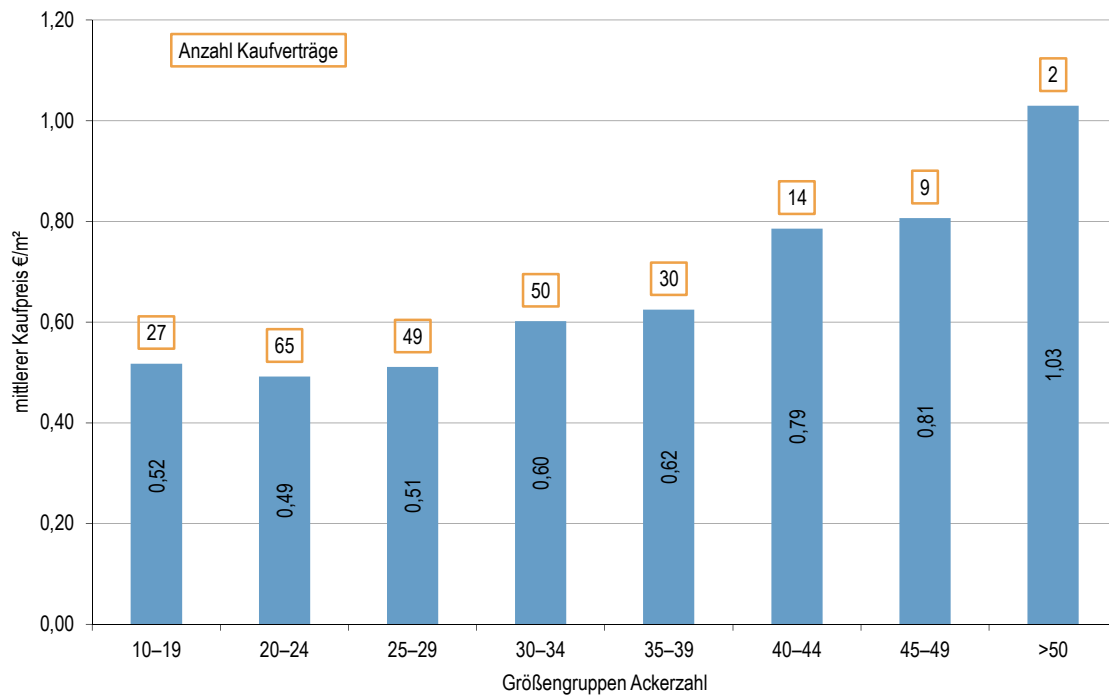


Es fehlt weiterhin an einer gesicherten Datenbasis zur statistisch fundierten Verifizierung der vermuteten Abhängigkeit.

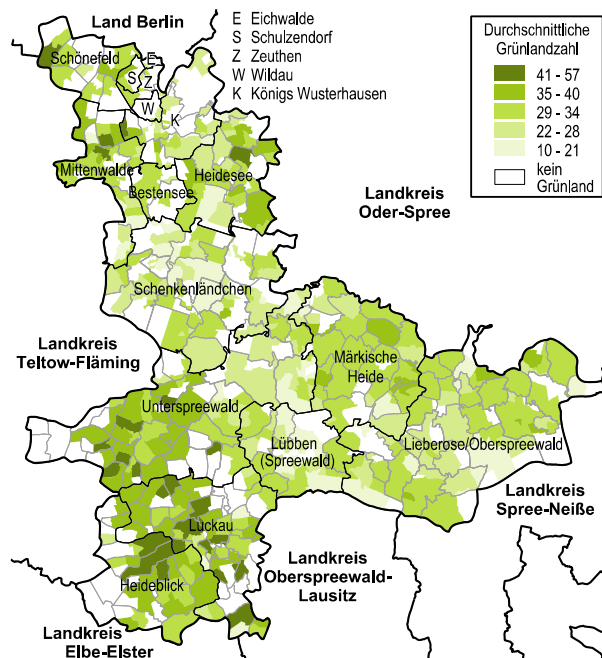
Eine Auswertung nach Größengruppen zeigt ebenfalls keine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Ackerzahl, bestätigt aber generell den Trend, dass Ackerzahlen größer

40 höhere Bodenpreise begünstigen. Die Anzahl der Kauffälle mit Ackerzahlen größer 40 liegt deutlich unter den Kauffallzahlen anderer Größengruppen.

Grafik 6-6 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen - Größengruppen



Grafik 6-7 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.

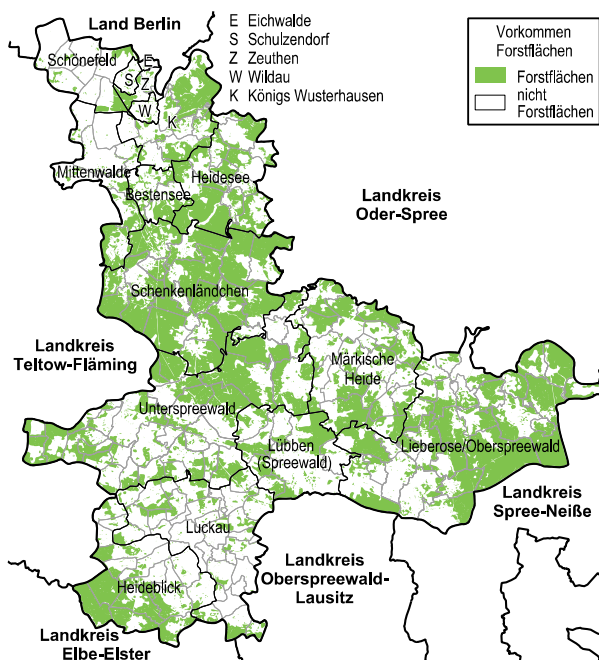
Tabelle 6-4

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
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
2015	7	0,01-0,3	0,30-4,89 Ø 1,56

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

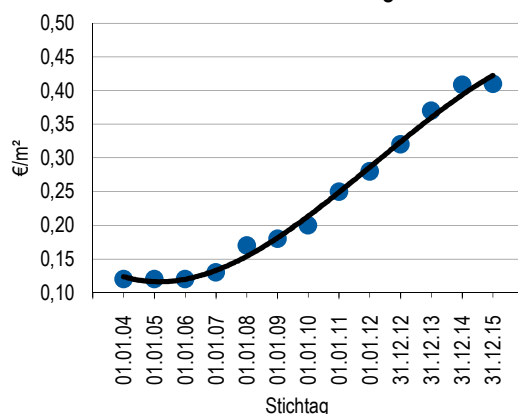
Grafik 6-8 Vorkommen



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 6-9 Bodenrichtwertniveau Forst inklusive Bestockung



Das Bodenrichtwertniveau für Forstwirtschaftsflächen inklusive Bestockung ist im Berichtsjahr nur gering gestiegen.

6.3.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte in €/m²	
	31.12.2014	31.12.2015
Berliner Umland innerhalb A-Ring	0,45	0,45
Berliner Umland außerhalb A-Ring		
Schenkenländchen	0,50	0,50
Golßen	0,45	0,45
Luckau	0,40	0,40
Spreewald	0,35	0,35
Lieberose	0,30	0,35

A-Ring = Autobahnring A 10

Die 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 2015 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 37 Verkäufe von Forstflächen der Jahre 2011 bis 2015 registriert

werden, bei denen eine getrennte Auswertung von Grund und Boden und Bestockung erfolgte. Für das Berichtsjahr 2015 lag lediglich ein Vergleichswert vor. Der Mittelwert für Forstflächen ohne Aufwuchs lag bei 0,14 €/m² (Spanne 0,05–0,32 €/m²).

Tabelle 6-6

Jahre	Anzahl	Bodenwert/Kaufpreis Spanne %	Bodenwert/Kaufpreis Durchschnitt %
2011–2015	37	9–100	30

6.4 Unland, Ödland

In den Jahren 2013 bis 2015 wurden insgesamt 29 Kauffälle von Unland und Ödland registriert, davon sechs im Jahr 2015.

Tabelle 6-7

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
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
2015	6	0,377–12,3	0,09–0,64 Ø 0,21

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 landwirtschaftlich 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 Pferdekoppel oder Ortsnähe, Kaufpreise erzielen, die über dem Niveau des gewöhnlichen landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs liegen. Hierbei entfallen 15 Kauffälle auf das Berichtsjahr 2015.

Tabelle 6-8

Jahr	Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt	Preis Faktor zum BRWL Spanne	Preis Faktor zum BRWL Durchschnitt
2013–2015	38	0,40–4,15	1,72	1,0–11,7	3,8

BRWL = Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Infrastrukturmaßnahmen

7.1.1 Flughafen

Auf die Unsicherheit der Inbetriebnahme des Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt BER reagierte der Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren im Flughafenumfeld deutlich gebremst. Insbesondere der Teilmarkt der flughafenaffinen Gewerbeflächen zeigte im Nachgang der Eröffnungsabsage deutliche Umsatzeinbrüche und auch im Berichtsjahr fortgesetzt starke Kaufzurückhaltung.

Die immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten der Flughafengesellschaft als Eigentümerin umfangreicher Bauland- und Bauerwartungslandflächen richten sich bisher auf die betriebsnotwendigen und überwiegend im Luftsicherheitsbereich liegenden Maßnahmen. Hierzu gehören neben dem BER auch die Errichtung der Gebäude und Anlagen für den Flugverkehr der Bundesregierung und des Auswärtigen Amtes. Das Baulandangebot für Gewerbeflächen im engeren Flughafenumfeld und darüber hinaus ist weiterhin umfassend vorhanden.

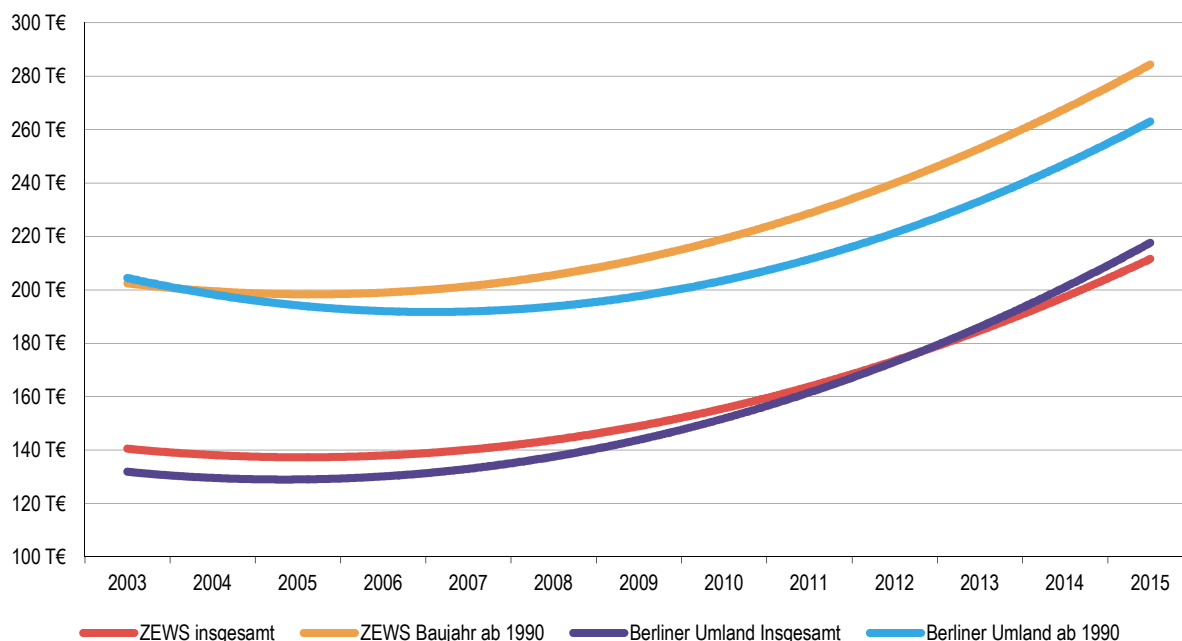
Im Umfeld des Flughafenstandortes ist die Fluglärmdiskussion in den vergangenen Jahren ein wenig abgeebbt. Sie wurde jedoch durch Gerichtsurteile zum Lärmschutz und dessen Realisierung sporadisch immer wieder entfacht. Neben den baulichen Lärmschutzmaßnahmen werden ebenfalls die geltenden Entschädigungsregelungen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

In den räumlich darüber hinaus gehenden Regionen der vorgesehenen Flugrouten bleibt die Verunsicherung der Grundstückseigentümer bestehen. Immer wieder erschienen 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 bzw. vermindert steigenden Grundstückswerten herstellen. Die überlagernden konjunkturellen Entwicklungen sind weiter bestimmend für die Grundstückswertentwicklung. Aktuell sind die Baulandpreise für Wohnnutzung in den betroffenen Gemeinden in den künftigen Überfluggebieten 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 freistehende Einfamilienhäuser Eichwalde, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen



ZEWS = Zeuthen, Eichwalde, Wildau und Schulzendorf

7.1.2 Verkehrsflächen

Für das Jahr 2015 wurden 161 Kauffälle erfasst. Alle Verkäufe von Flächen, die weitestgehend mit dem Erhalt bzw. Ausbau des kommunalen, regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes im Zusammenhang stehen, werden hier analysiert. 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. Lediglich zwei Kauffälle wurden auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFIBerG) abgeschlossen.

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 2013 bis 2015 aus. Vom Bauland abweichende Entwicklungszu-

stände können in Kombination mit den in 5.5 „Bauerwartungsland und Rohbauland“ angegebenen Daten aus der Tabelle 5-23 beurteilt werden.

Tabelle 7-1 Straßenbau* – Neuerwerb Baulandflächen 2013–2015

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Preis % vom BRW Durchschnitt
Landkreis gesamt	28	4–1.000	4,00–169,00 Ø 60,47	95
davon Berliner Umland	20	4–1.000	40,00–169,00 Ø 74,41	97
davon Weiterer Metropolitanraum	8	16–300	4,00–50,00 Ø 25,63	93

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

Tabelle 7-2 Autobahnausbau – Neuerwerb 2013–2015

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
Landkreis gesamt	10	10–66.000	0,15–1,00 Ø 0,62	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
davon Berliner Umland	3	700–2.900	0,20–0,80 Ø 0,50	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
davon Weiterer Metropolitanraum	7	10–66.000	0,15–1,00 Ø 0,67	land- und forst- wirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-3 Überörtlicher Radwegbau 2013–2015

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
Landkreis gesamt	82	50–5.000	0,12–3,52 Ø 0,59	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
davon Berliner Umland	37	60–5.000	0,30–3,52 Ø 0,90	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
davon Weiterer Metropolitanraum	45	50–2.100	0,12–0,59 Ø 0,42	land- und forst- wirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-4 Straßen* – Rückständiger Grunderwerb 2015

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
Landkreis gesamt	113	5–7.300	0,10–6,30 Ø 0,93	Verkehrsfläche
davon Berliner Umland	58	5–2.100	0,44–6,30 Ø 1,17	Verkehrsfläche
davon Weiterer Metropolitanraum	55	5–7.300	0,10–1,31 Ø 0,58	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 2015 konnten 10 Kauffälle einer Auswertung zugeführt werden. Um die Aussagekraft zu erhöhen, bezieht sich die Auswertung auf die Jahre 2013 bis 2015.

Tabelle 7-5 Private Wegeflächen

Jahr	Region	Kauffälle Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2013–2015	Berliner Umland	14	1,10–105,00	2–131	54
	Weiterer Metropolitanraum	14	0,30–25,00	2–161	62

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 2015 wurden 35 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 2013 bis 2015 lag bei insgesamt 144 ha.

Tabelle 7-6 Naturschutz und Ökologie

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2013–2015	75	0,01–19,3	0,07–0,86 Ø 0,37	Land- und Forstwirtschaft

Weiterhin wurden in diesem Zeitraum 33 Kauffälle mit einer Fläche von rund 25 ha erfasst, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind. Elf Kauffälle mit einer Fläche von rund fünf ha entfallen dabei auf das Berichtsjahr.

Tabelle 7-7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

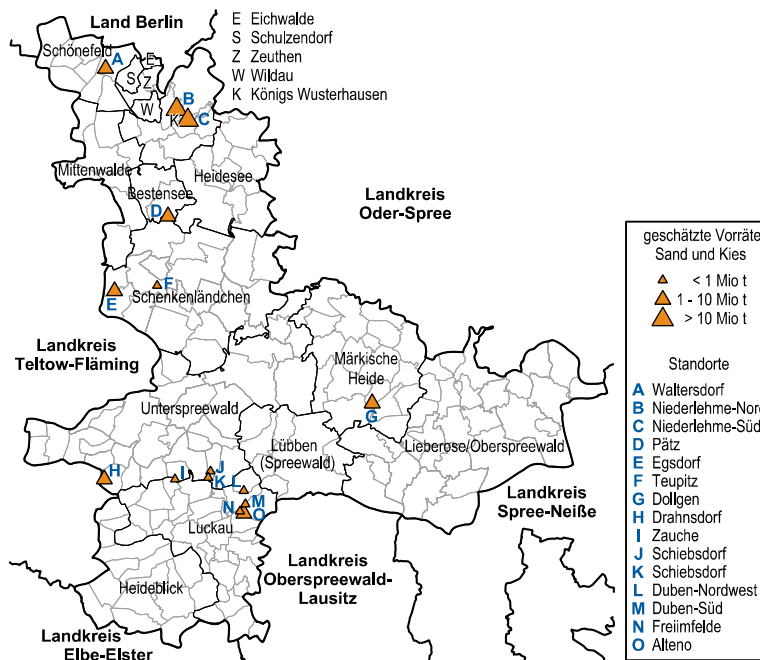
Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2013–2015	33	0,01–5,7	0,30–10,00 Ø 3,28	Land- und Forstwirtschaft, Bauland

Die Preisgestaltung wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden, liegen bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 1,29 €/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 Kiesabbau¹⁷



Im Jahr 2015 wurden zwei Kauffälle von Abbauland erfasst.

Tabelle 7-8

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2011–2015	4	0,03–7,8	0,14–2,11 Ø 0,78	Brachland, Grünland, Wald

7.4 Sportflächen

Diese Auswertung enthalten sowohl privat als auch öffentlich genutzte Sportflächen. Auf das Jahr 2015 entfallen drei Kauffälle.

Tabelle 7-9

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Preis % zum BRW Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2013–2015	6	0,06–3,9	0,50–39,76 Ø 7,84	5–114 Ø 27	Landwirtschaftsfläche, Sportplatz

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

¹⁷ Amt für Kreisentwicklung und Denkmalschutz, Beiträge zur Kreisentwicklung, Heft 7, Rohstoffe im Landkreis Dahme-Spreewald, Stand: 12/2008

7.5 Gartenland

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

Tabelle 7-10 Private Grün- und Gartenflächen

Jahr	Region	Kauffälle Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
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
2015	Berliner Umland	21	1,01–32,22	2–57	20
	Weiterer Metropolitanraum	52	0,14–32,79	1–100	22

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

7.6 Öffentliche Grünflächen

Fünf Kauffälle von Flächen für öffentliche Grünanlagen (z. B. Parkflächen, Friedhofsgrünflächen) wurden für den Zeitraum 2013 bis 2015 ausgewertet, davon zwei Kauffälle im Jahr 2015.

Tabelle 7-11

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Preis % zum BRW Spanne, Durchschnitt
2013–2015	5	0,01–0,48	0,44–8,80 Ø 3,66	6–16 Ø 10

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

7.7 Wasserflächen

Tabelle 7-12 Gräben

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2013–2015	17	0,01–0,62	0,07–1,04 Ø 0,23

Im Berichtsjahr wurden sechs Verkäufe von Grabenflächen registriert.

Tabelle 7-13 Teiche und Seen

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2013–2015	2	0,04–0,09	0,23–0,72 Ø 0,48

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 zwei Käufe von Lagerflächen registriert.

Tabelle 7-14

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2011–2015	9	0,05–0,75	0,25–15,94 Ø 5,93

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Grundstücke mit Gebäuden unterschiedlichster Nutzungsart finden Eingang in die nachfolgenden Auswertungen. Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist durch die Zuordnung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Erholungsgrundstücken und sonstigen Gebäudearten wie Garagen, Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und andere Gebäudearten sehr umfassend. 72 % aller Verträge beziehen sich auf Wohnimmobilien, welche damit den größten Anteil am Grundstücksmarkt ausmachen.

Tabelle 8-1 Bebaute Grundstücke Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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 ↘
2015	1.189 ↑	316,8	221,7 ↑

Die Umsätze im Jahr 2015 sind durch deutliche Zuwächse geprägt. Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge stieg um 21 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und zeigt sich als Spitzenwert der letzten zehn Jahre. Der Geldumsatz legt mit einem Plus von 37 % stark zu.

Tabelle 8-2 Umsatz Verteilung 2015

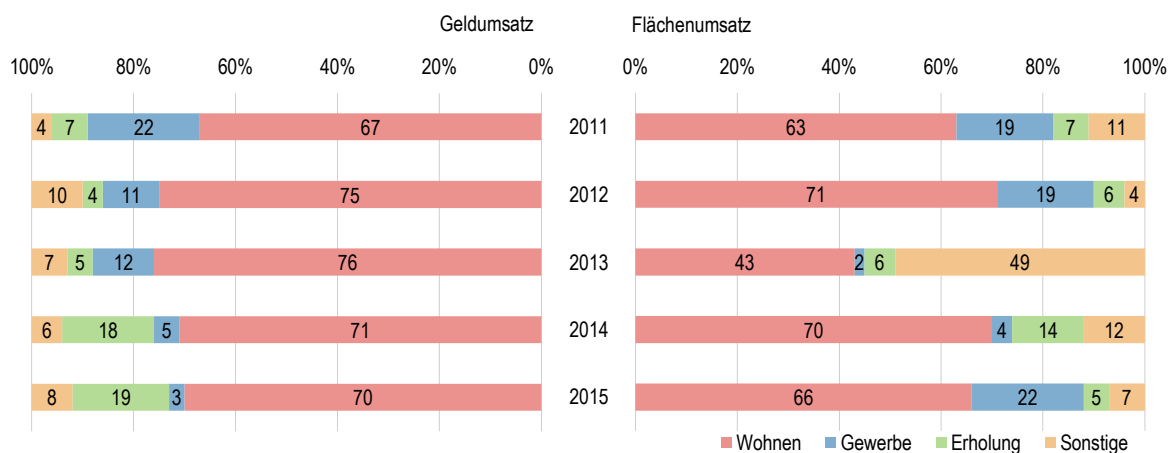
Region	Kauffälle Anzahl Anteile in %	Flächenumsatz ha Anteile in %	Geldumsatz Mio € Anteile in %
Berliner Umland	572	76,8	161,3
	48 %	24 %	73 %
Weiterer Metropolraum	617	240,0	60,4
	52 %	76 %	27 %

Von den insgesamt 1.189 registrierten Verträgen wurden 195 Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 92,3 ha und einen Geldumsatz von 12,4 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) erarbeitet¹⁸. 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 2013 bis 2015 herangezogen. Die Ergebnisse werden im Marktbericht 2015 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 Auswertungszeitraum der hier ermittelten Liegenschaftszinssätze für den Landkreis Dahme-Spreewald auf die Jahre 2011 bis 2015 erstreckt.

¹⁸ Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2015, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

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	3,9	-
Mehrfamilienhäuser (8.4.2)	5,5	-	4,4
Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2)	6,2	4,9	5,6
Reine Geschäftshäuser (8.5.3)	7,0	6,8	6,8

Der Ertragsfaktor wird als Quotient aus Kaufpreisen von Grundstücken und den diesen jeweils zuzuordnenden Jahresroh- oder -reinerträgen definiert. Der Rohertrag ist gleichzusetzen mit der marktüblichen Jahresnettokaltmiete. Der Reinertrag definiert sich aus der marktüblichen Jahresnettokaltmiete 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)	18,3	21,3
Mehrfamilienhäuser (8.4.2)	13,9	17,8
Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2)	12,4	15,4
Reine Geschäftshäuser (8.5.3)	11,2	13,8

Aufgrund der vergleichsweise geringen Zahl von auswertbaren Verträgen bezüglich der Liegenschaftszinssätze sowie der Roh- und Reinertragsfaktoren sind die erzielten Ergebnisse bei der Auswertung kritisch zu hinterfragen und hinsichtlich der Marktsituation, der Lage und der Ertragserwartung zu würdigen.

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus wird wesentlich durch die Objektlage bestimmt. Die höchsten Preise werden im Berliner Umland insbesondere in den Berlin nahen Gemeinden Schönefeld, Zeuthen sowie in der Stadt Königs Wusterhausen erzielt. Weitere Einflusskriterien auf den Kaufpreis sind neben dem Objektzustand auch das Baujahr und der Ausstattungsgrad der Immobilie.

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 €
2011	484 ⇔	166,9	56,5 ↗
2012	469 ↘	138,3	62,5 ↑
2013	516 ↑	122,3	66,7 ↗
2014	511 ⇔	90,2	76,9 ↑
2015	584 ↑	130,8	88,8 ↑

Der Teilmarkt verzeichnet 2015 ein Umsatzplus von 14 % bezogen auf die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge. Damit verbunden zeigt der Geldumsatz eine Steigerung von 15 %.

Tabelle 8-6 Umsatz Verteilung 2015

Region	Kauffälle Anzahl Anteile in %	Flächenumsatz ha Anteile in %	Geldumsatz Mio € Anteile in %
Berliner Umland	316	42,6	59,6
	54 %	33 %	67 %
Weiterer Metropolitanraum	268	88,2	29,2
	46 %	67 %	33 %

Von 584 registrierten Kaufverträgen wurden 118 Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 48,4 ha und einen Geldumsatz von 9,1 Millionen €.

8.2.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Preisverhältnisse bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Berliner Umland, im Weiteren Metropolitanraum sowie in ausgewählten Städten und Gemeinden 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 2015

Berliner Umland				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	57	38	48	23
Grundstücksfläche m ²	900	870	850	560
durchschnittliche Wohnfläche m ²	116	100	140	144
durchschnittlicher Kaufpreis €	181.300	161.500	267.300	373.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	655–3.070 Ø 1.602	897–2.636 Ø 1.610	920–3.750 Ø 1.970	2.080–3.211 Ø 2.572

Tabelle 8-8 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2015

Weiterer Metropolitanraum				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	36	13	27	
Grundstücksfläche m ²	1.160	1.040	750	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	113	120	131	
durchschnittlicher Kaufpreis €	101.200	119.300	184.200	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	410–2.224 Ø 933	292–2.666 Ø 1.015	536–2.179 Ø 1.448	

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-9 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2015

Gemeinde Eichwalde				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	9	2	4	
Grundstücksfläche m ²	890	920	1.030	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	120	100	163	
durchschnittlicher Kaufpreis €	236.300	226.000	336.900	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.215–2.991 Ø 2.002	2.000–2.336 Ø 2.168	1.046–2.814 Ø 1.997	

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-10 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2015

Stadt Königs Wusterhausen				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	11	12	19	4
Grundstücksfläche m ²	1.000	840	890	560
durchschnittliche Wohnfläche m ²	110	103	133	136
durchschnittlicher Kaufpreis €	161.500	155.900	234.100	333.800
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	774–2.200 Ø 1.440	1.035–2.636 Ø 1.578	920–3.750 Ø 1.897	2.094–2.786 Ø 2.426

Tabelle 8-11 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2015

Stadt Lützen				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	5	2	8	
Grundstücksfläche m ²	960	1.450	570	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	109	188	133	
durchschnittlicher Kaufpreis €	108.900	220.000	184.900	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	544–2.175 Ø 1.040	1.041–1.393 Ø 1.217	1.134–1.725 Ø 1.354	

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-12 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2015

Stadt Luckau				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	4		2	
Grundstücksfläche m ²	1.260		1.200	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	106		137	
durchschnittlicher Kaufpreis €	76.000		136.500	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	530–870 Ø 719		593–1.676 Ø 1.135	

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-13 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2015

Gemeinde Schönefeld				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	2		4	14
Grundstücksfläche m ²	800		590	450
durchschnittliche Wohnfläche m ²	186		140	139
durchschnittlicher Kaufpreis €	285.000		345.300	371.600
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.061–1.979 Ø 1.520		1.786–2.887 Ø 2.393	2.224–3.211 Ø 2.691

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-14 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2015

Gemeinde Schulzendorf				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	19	8	7	
Grundstücksfläche m ²	840	770	830	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	118	78	149	
durchschnittlicher Kaufpreis €	165.600	119.900	243.600	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	659–2.625 Ø 1.491	897–2.312 Ø 1.437	1.104–2.636 Ø 1.763	

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-15 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2015

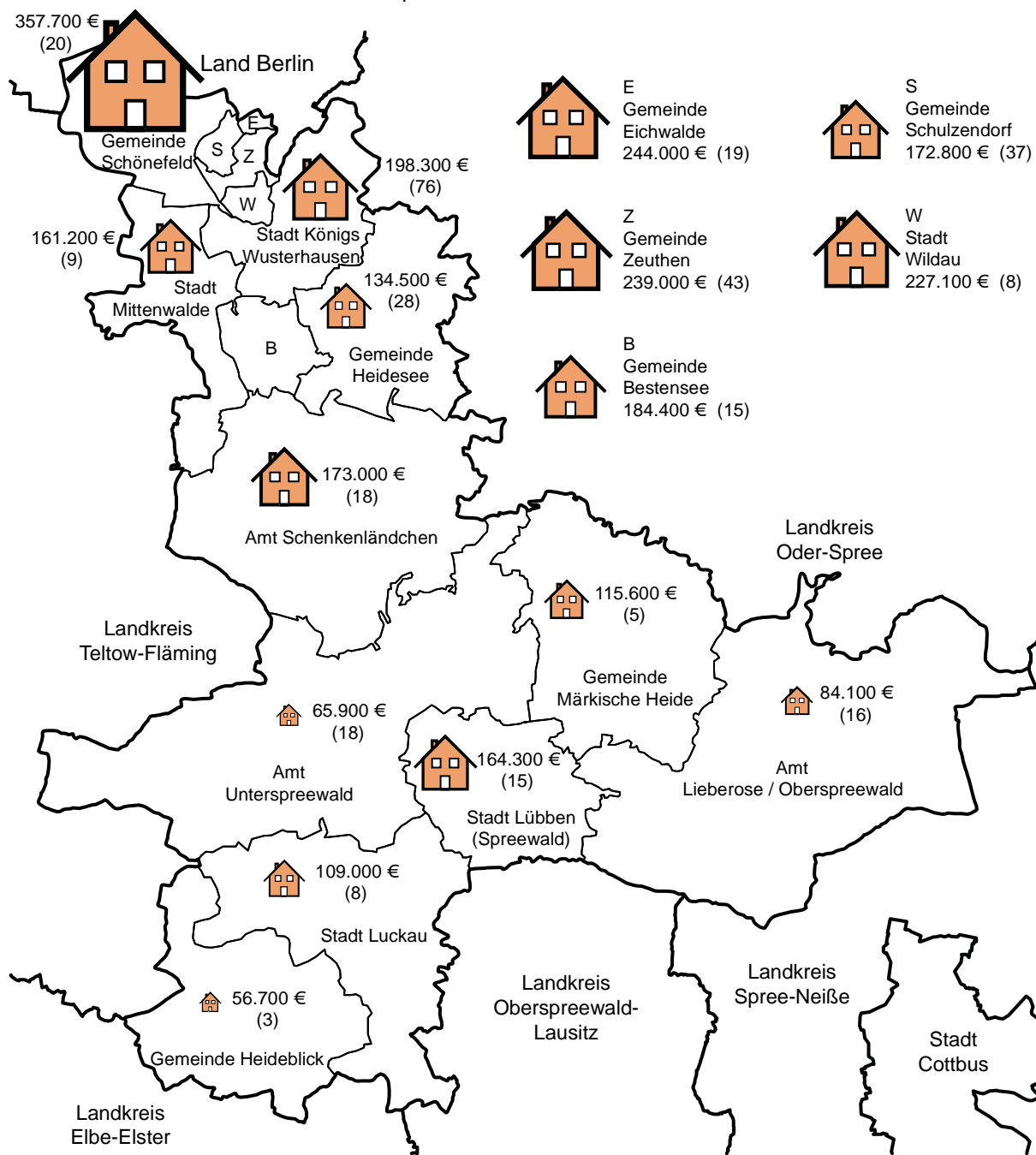
Stadt Wildau				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle		2	2	
Grundstücksfläche m ²		890	810	
durchschnittliche Wohnfläche m ²		126	128	
durchschnittlicher Kaufpreis €		182.500	236.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²		1.344–1.630 Ø 1.487	1.570–2.167 Ø 1.869	

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-16 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2015

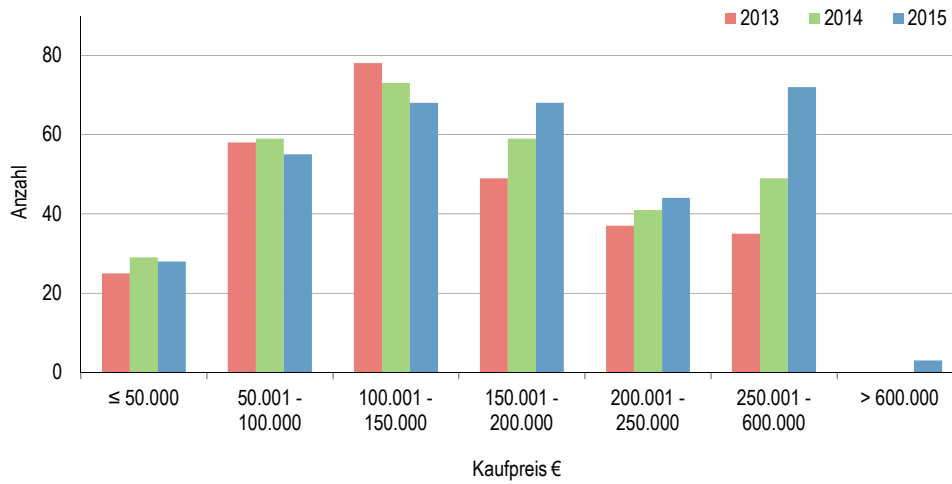
Gemeinde Zeuthen				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	15	12	10	4
Grundstücksfläche m ²	930	890	740	910
durchschnittliche Wohnfläche m ²	110	109	150	179
durchschnittlicher Kaufpreis €	178.500	183.800	314.100	440.500
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.049–3.070 Ø 1.696	1.143–2.507 Ø 1.706	1.513–2.797 Ø 2.152	2.080–2.596 Ø 2.332

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

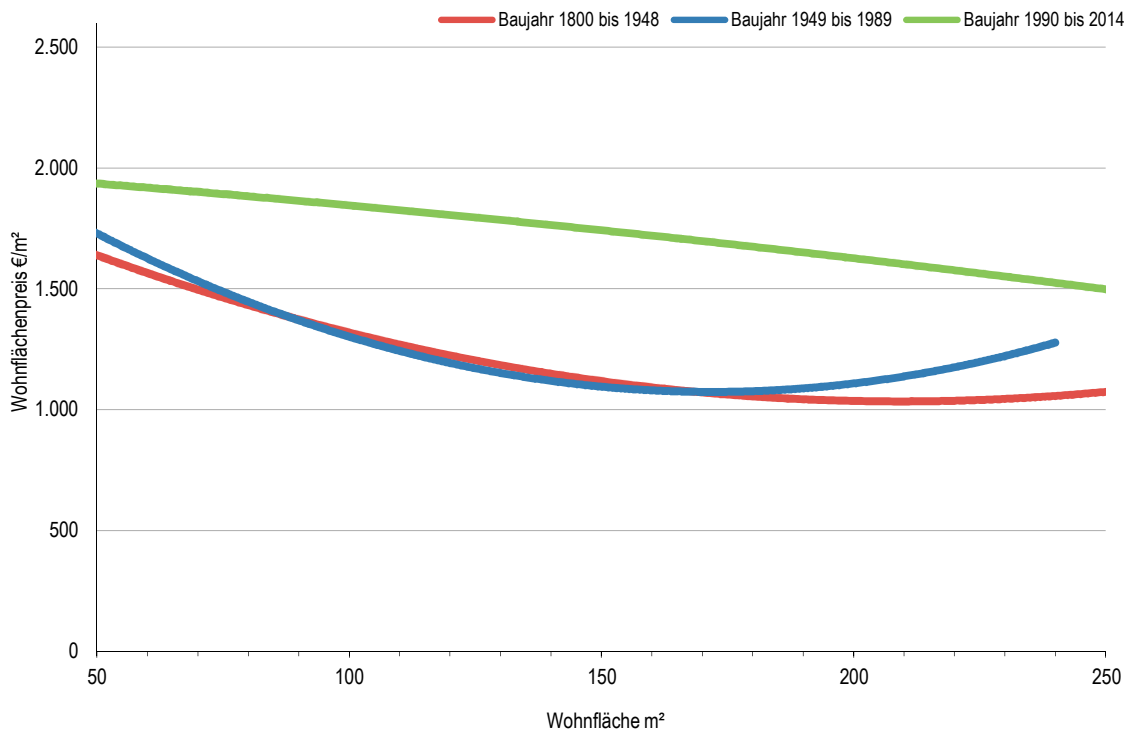


(X) Anzahl der Objekte

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	2015
	Baujahr 1990–2009	Baujahr 1990–2009	Baujahr 1990–2009	Baujahr 1990–2009
verwertbare Kauffälle	49	37	54	48
Grundstücksfläche m ²	840	740	790	850
durchschnittliche Wohnfläche m ²	136	130	141	140
durchschnittlicher Kaufpreis €	223.700	232.390	250.840	267.300
durchschnittlicher Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.661	1.759	1.777	1.970
Tendenz zum Vorjahr		↗	⇒	↑

Der Grundstücksmarkt für Ein- und Zweifamilienhausimmobilien hat sich in 2015 dynamisch entwickelt. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis ist im Vergleich zu 2014 um 11 % gestiegen.

Tabelle 8-18 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser

Weiterer Metropolitanraum				
	2012	2013	2014	2015
	Baujahr 1990–2009	Baujahr 1990–2009	Baujahr 1990–2009	Baujahr 1990–2009
verwertbare Kauffälle	13	20	30	27
Grundstücksfläche m ²	930	800	790	750
durchschnittliche Wohnfläche m ²	129	127	126	131
durchschnittlicher Kaufpreis €	191.160	168.230	179.810	184.200
durchschnittlicher Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.492	1.329	1.423	1.448
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)¹⁹ 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 2014 und 2015 für folgende Auswertgebiete ermittelt:

- Berliner Umland S-Bahn-Gemeinden (BU S)
Eichwalde, Königs Wusterhausen (Kernstadt),
Schönefeld (OT Schönefeld), Wildau, Zeuthen
- Berliner Umland ohne S-Bahn-Gemeinden (BU oS)
Königs Wusterhausen (Ortsteile), Mittenwalde,
Schulzendorf, Schönefeld (Ortsteile)
- weiterer Metropolenraum (wM Bodenrichtwert (BRW) \geq 25 €/m²)
- weiterer Metropolenraum (wM Bodenrichtwert (BRW) $<$ 25 €/m²)

¹⁹ Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB)

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

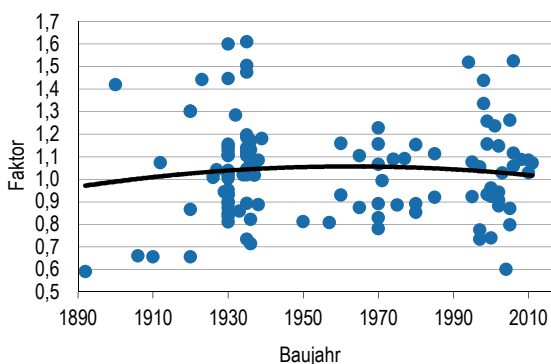
Tabelle 8-19 Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
BU S	bis 1944	60	1,05	0,59–1,61
	1945–1989	21	0,96	0,78–1,23
	ab 1990	34	1,06	0,60–1,52
BU oS	bis 1944	68	1,03	0,68–1,51
	1945–1989	31	0,97	0,66–1,28
	ab 1990	70	1,00	0,73–1,29
wM BRW ≥ 25 €/m²	bis 1944	13	0,97	0,72–1,34
	1945–1989	10	0,82	0,49–1,52
	ab 1990	18	0,86	0,61–1,11
wM BRW < 25 €/m²	bis 1944	39	0,71	0,46–1,24
	1945–1989	24	0,68	0,39–1,20
	ab 1990	19	0,78	0,47–1,28

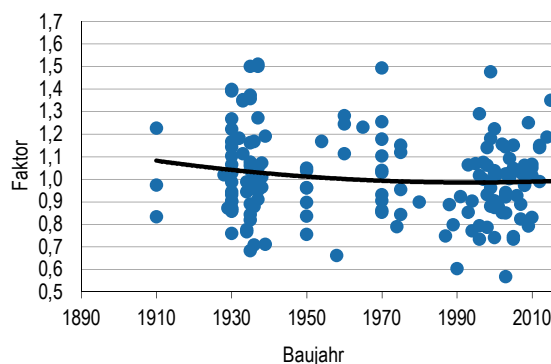
Bei Gemeinden ohne begünstigte verkehrstechnische Anbindung an die Bundeshauptstadt sind regelmäßig Marktanpassungsabschläge erforderlich, die bei regional besonders abseitigen Lagen nicht selten die 20 %-Marke überschreiten. Dabei ist offenbar die Höhe der Anpassung vor allem vom Grad des Missverhältnisses zwischen der baulichen Qualität und der regionalen Lage abhängig. Die Spitzenwerte bei den Abschlägen 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

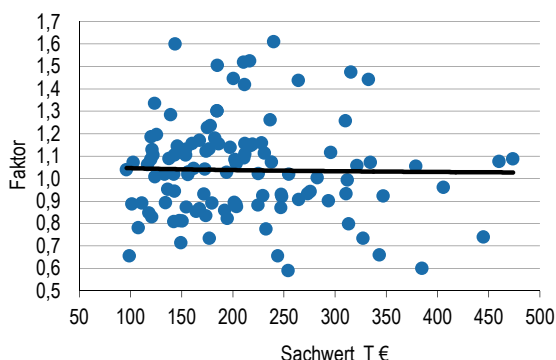


Grafik 8-6 BU oS

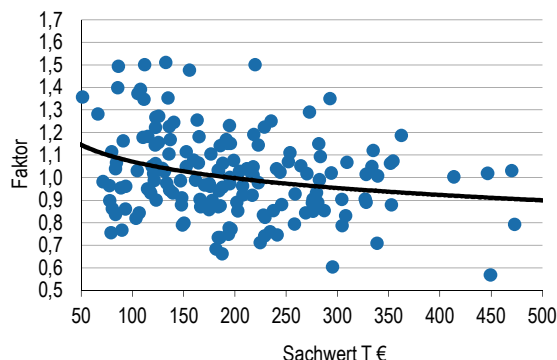


Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom Sachwert

Grafik 8-7 BU S



Grafik 8-8 BU oS



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) ²⁰
Instandhaltungskosten	Entsprechend § 28 der II. BV
Mietausfallwagnis (Wohnen)	2 %
Alterswertminderung	Linear

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

93 Verkaufsfälle waren für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Zeitraum von 2011 bis 2015 im Berliner Umland auswertbar.

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).

Tabelle 8-21 Liegenschaftszinssatz Merkmale - Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	6,00–10,35	8,45
Restnutzungsdauer Jahre	43–79	64
Wohnfläche m ²	80–150	120
Baujahre	1995–2012	2002
Liegenschaftszinssatz %	2,6–7,9	4,7

Zwölf Verkaufsfälle waren für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Zeitraum von 2011 bis 2015 im weiteren Metropolenraum auswertbar. Elf der zwölf Verkaufsfälle stammen aus der Kreisstadt Lübben.

Tabelle 8-22 Liegenschaftszinssatz Merkmale - Weiterer Metropolenraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	5,70–7,00	6,20
Restnutzungsdauer Jahre	32–56	48
Wohnfläche m ²	87–146	115
Baujahre	1937–2000	1990
Liegenschaftszinssatz	1,8–5,9	4,1

Der Obere Gutachterausschuss des Landes Brandenburg konnte für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von Einfamilienhäusern im Berliner Umland mit der Stadt Potsdam 715 Kauffälle für die Jahre 2013 bis 2015 auswerten. Der mittlere Liegenschaftszinssatz wurde mit 3,9 % ermittelt.

Für den weiteren Metropolenraum ohne kreisfreie Städte konnten 262 Kauffälle für den angegebenen Zeitraum ausgewertet werden. Der mittlere Liegenschaftszinssatz lag hier bei 3,8 %.

Tabelle 8-23 Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland	93	4,7 %
Oberer Gutachterausschuss Brandenburg Berliner Umland mit Potsdam	715	3,9 %
Landkreis Dahme-Spreewald Weiterer Metropolenraum	12	4,1 %
Oberer Gutachterausschuss Brandenburg Weiterer Metropolenraum ohne kreisfrei Städte	262	3,8 %

Tabelle 8-24 Roh- und Reinertragsfaktoren Einfamilienhäuser

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren Berliner Umland	93	10,9–29,0	18,3
Rohertragsfaktoren Weiterer Metropolitanraum	12	13,2–26,2	18,1
Reinertragsfaktoren Berliner Umland	93	12,5–32,8	21,3
Reinertragsfaktoren Weiterer Metropolitanraum	12	15,8–34,3	22,7

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

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

Tabelle 8-25 Reihenhäuser, Doppelhaushälften Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2013	101 ↘	6,3	15,3 ↑
2014	134 ↑	6,3	21,8 ↑
2015	161 ↑	10,3	28,8 ↑

Im Vergleich zum Vorjahr legte der Teilmarkt noch einmal deutlich zu. Die Anzahl der abgeschlossenen Verträge steigt um 20 %. Die Zuwächse beim Flächen- und Geldumsatz liegen bei 63 % und 32 %.

Tabelle 8-26 Umsatz Verteilung nach Regionen 2015

Region	Kauffälle Anzahl Anteile in %	Flächenumsatz ha Anteile in %	Geldumsatz Mio € Anteile in %
Berliner Umland	127	6,3	25,9
	79 %	61 %	90 %
Weiterer Metropolitanraum	34	4,0	2,9
	21 %	39 %	10 %

8.3.1 Preisniveau

Preise im oberen Preissegment um 200.000 bis 395.000 € werden in Lagen direkt an der Stadtgrenze zu Berlin und in S-Bahn-Gemeinden erreicht. Einen geringeren Kaufpreis, 120.000 bis 235.000 €, 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 für ausgewählte Wohnstandorte dargestellt. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Objekte mit einem Baujahr nach 1990.

Tabelle 8-27 Gemarkung Deutsch Wusterhausen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2013	3	271	145–245	188.000 ↑
2014	5	251	110–210	180.000 ↘
2015	6	273	149–235	185.500 ↗

Tabelle 8-28 Gemarkung Großziethen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2013	10	300	134–287	217.000 ↑
2014	27	318	144–330	260.900 ↑
2015	23	310	130–395	266.400 ⇔

Tabelle 8-29 Gemarkung Ragow

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2013	8	221	100–154	125.000 ↘
2014	8	232	110–175	148.000 ↑
2015	7	244	115–184	149.500 ⇔

Tabelle 8-30 Gemarkung Schönefeld

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2013	8	208	222–241	229.000 ⇔
2014	22	242	218–263	240.000 ↗
2015	37	259	240–283	254.000 ↗

Tabelle 8-31 Gemarkung Zeesen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2013	5	282	124–220	159.000 ↗
2014	5	260	113–190	129.000 ↓
2015	3	221	150–175	164.300 ↑

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

Tabelle 8-32 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Region	Wohnfläche m ² Durchschnitt	Preis €/m ² WF Spanne	Preis €/m ² WF Durchschnitt
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 ↑
2015	Berliner Umland	121	873–2.949	1.890 ↗
	Weiterer Metropolitanraum	116	784–1.587	1.168 ⇔

WF = Wohnfläche

8.3.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2014 und 2015 ermittelt. Modellangaben siehe 8.2.3. Im weiteren Metropolitanraum ist die Datenlage für eine explizite Auswertung weiterhin unzureichend.

Tabelle 8-33 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
BU S	bis 1944	5	1,11	1,03–1,32
	1945–1989	1	-	-
	ab 1990	8	0,99	0,72–1,28
BU oS	bis 1944	7	1,10	0,54–1,45
	1945–1989	3	1,13	0,97–1,20
	ab 1990	48	1,03	0,69–1,48
wM BRW ≥ 25 €/m²	bis 1944	2	-	-
	1945–1989	1	-	-
	ab 1990	1	-	-
wM BRW < 25 €/m²	bis 1944	3	0,87	0,63–1,15
	1945–1989	2	-	-
	ab 1990	-	-	-

Tabelle 8-34 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenmittelhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
BU S	ab 1990	2	-	-
BU oS	ab 1990	16	1,10	0,72–1,39
wM	bis 2015	-	-	-

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

8.4 Mehrfamilienhäuser

Tabelle 8-35 Mehrfamilienhäuser Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2011	30 ↓	6,4	7,9 ↓
2012	43 ↑	11,0	22,6 ↑
2013	44 ⇔	9,8	37,7 ↑
2014	32 ↓	8,8	14,9 ↓
2015	38 ↑	6,8	15,0 ⇔

Die Darstellung der letzten fünf Jahre verdeutlicht, der Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser ist durch starke Umsatzschwankungen insbesondere beim Geldvolumen geprägt. Er verzeichnet 2015 eine Steigerung von 19 % bezogen auf die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge. Bei einem fallenden Flächenumsatz von 23 % bleibt der Geldumsatz annähernd gleich.

Tabelle 8-36 Umsatz Verteilung nach Regionen 2015

Region	Kauffälle Anzahl Anteile in %	Flächenumsatz ha Anteile in %	Geldumsatz Mio € Anteile in %
Berliner Umland	17	2,7	10,7
	45 %	40 %	71 %
Weiterer Metropolraum	21	4,1	4,3
	55 %	60 %	29 %

Von 38 registrierten Verträgen wurden fünf Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 0,6 ha und einen Geldumsatz von 0,5 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 8-37 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2015

Berliner Umland				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	4		3	
Grundstücksfläche m ²	1.450		2.100	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	304		1.729	
durchschnittlicher Kaufpreis €	281.000		1.986.700	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	462–906 Ø 743		952–1.308 Ø 1.103	
Anzahl der Wohnungen	3–7 Ø 5		17–35 Ø 23	

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-38 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2015

Weiterer Metropolitanraum				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	2	4		
Grundstücksfläche m ²	1.580	2.080		
durchschnittliche Wohnfläche m ²	204	406		
durchschnittlicher Kaufpreis €	48.600	299.500		
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	215–263 Ø 239	354–963 Ø 651		
Anzahl der Wohnungen	3–4 Ø 4	4–12 Ø 5		

= keine verwertbaren Kauffälle

Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren, werden in den nachfolgenden Tabellen Daten für den Zeitraum 2011 bis 2015 zusammengefasst.

Tabelle 8-39 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2011–2015

Berliner Umland				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	26	2	18	
Grundstücksfläche m ²	1.180	1.070	2.620	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	390	282	1.344	
durchschnittlicher Kaufpreis €	351.000	268.500	1.626.700	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	247–1.669 Ø 921	490–1.239 Ø 865	798–1.559 Ø 1.213	
Anzahl der Wohnungen	3–19 Ø 6	4–5 Ø 4	3–78 Ø 19	

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-40 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2011–2015

Weiterer Metropolitanraum				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	10	6		
Grundstücksfläche m ²	2.130	3.790		
durchschnittliche Wohnfläche m ²	333	425		
durchschnittlicher Kaufpreis €	126.300	286.300		
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	87–889 Ø 386	77–963 Ø 571		
Anzahl der Wohnungen	3–8 Ø 4	4–12 Ø 6		

= 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 8-41 Modell

Gesamtnutzungsdauer (Mehrfamilienhäuser)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Mehrfamilienhäuser)	> 20 Jahre
Verwaltungskosten (je Wohnung)	Entsprechend § 26 der II. BV ²¹
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 Berliner Umland unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2011 bis 2015 25 Verkaufsfälle auswertbar.

Tabelle 8-42 Liegenschaftszinssatz Merkmale – Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	4,40–9,50	7,00
Restnutzungsdauer Jahre	25–79	52
Wohnfläche m ² je Wohnung	-	72
Anzahl der Wohnungen pro Objekt	3–78	14
Baujahre	1900–2015	1966
Liegenschaftszinssatz	1,6–8,8	5,5

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im weiteren Metropolitanraum unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2011 bis 2015 fünf Verkaufsfälle auswertbar.

Tabelle 8-43 Liegenschaftszinssatz Merkmale – Weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	4,20–7,40	7,00
Restnutzungsdauer Jahre	31–78	54
Wohnfläche m ² je Wohnung	-	67
Anzahl der Wohnungen pro Objekt	4–12	8

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)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Baujahre	1930–2012	1977
Liegenschaftszinssatz	3,6–9,0	5,5

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und den weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte vor, die im Marktbericht 2015 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-44 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland	25	5,5 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland ohne Potsdam	108	4,4 %
Landkreis Dahme-Spreewald Weiterer Metropolitanraum	5	5,5 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	131	6,2 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet werden.

Tabelle 8-45 Roh- und Reinertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren Berliner Umland	25	8,2–18,8	13,9
Rohertragsfaktoren Weiterer Metropolitanraum	5	9,2–15,5	12,2
Reinertragsfaktoren Berliner Umland	25	10,3–28,9	17,8
Reinertragsfaktoren Weiterer Metropolitanraum	5	11,1–22,9	17,6

8.5 Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser sind Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil zwischen 20 und 99 %. Bei reinen Geschäftshäusern beträgt der gewerbliche Mietanteil 100 %.

Tabelle 8-46 Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser – Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2013	24 ↓	6,0	19,3 ↑
2014	28 ↑	6,4	10,5 ↓
2015	32 ↑	10,8	49,5 ↑

Tabelle 8-47 Umsatz Verteilung nach Regionen 2015

Region	Kauffälle Anzahl Anteile in %	Flächenumsatz ha Anteile in %	Geldumsatz Mio € Anteile in %
Berliner Umland	18	6,2	45,4
	56 %	57 %	92 %
Weiterer Metropolenraum	14	4,6	4,1
	44 %	43 %	8 %

Von den 32 registrierten Verträgen wurden fünf Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 1,8 ha und einen Geldumsatz von 0,5 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 Gemeinde Schönefeld und den Städten Königs Wusterhausen und Lübben registriert. Stark schwankende Preise aufgrund individueller Nutzungen, Attraktivität des Immobilienstandortes und Ausstattungsgrad der Gebäude sind für Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser prägend. So konnte für ein Objekt ein Verkaufspreis im zweistelligen Millionenbereich erzielt werden. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht einen Überblick über das Marktgeschehen auf diesem Teilmarkt.

Tabelle 8-48 Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser 2015

Berliner Umland				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	4	1	7	1
Grundstücksfläche m ²	1.100	2.400	5.200	10.000
durchschnittlicher Kaufpreis €	1.035.000	133.000	4.715.000	7.100.000
Kaufpreisspanne in T€	340–2.300	-	300–22.200	-

Tabelle 8-49 Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser 2015

Weiterer Metropolenraum				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	2	2	3	
Grundstücksfläche m ²	850	3.300	5.170	
durchschnittlicher Kaufpreis €	78.000	87.500	1.025.000	
Kaufpreisspanne in T€	60–96	45–130	675–1.300	

= 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 8-50 Modell

Gesamtnutzungsdauer (Wohn- und Geschäftshäuser)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Wohn- und Geschäftshäuser)	> 20 Jahre
Verwaltungskosten (je Einheit)	Entsprechend § 26 der II. BV ²²
Instandhaltungskosten	Entsprechend § 28 der II. BV 2,50–9,00 €/m ² (bis 31.12.2013) 3,60–12,50 €/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 aus den Jahren 2011 bis 2015.

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2015 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden. Der Auswertzeitraum war hier 2012 bis 2015.

Tabelle 8-51 Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

Nutzung	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland	6	6,2 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland mit Potsdam	60	4,9 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland ohne Potsdam	35	5,6 %

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

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

²² 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 8-52 Roh- und Reinertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser	6	10,5–15,6	12,4
Reinertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser	6	13,2-20,2	15,4

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 8-53 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 ²³		
Alterswertminderung	Linear		

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2011 bis 2015 fünf Verkaufsfälle im Landkreis Dahme-Spreewald auswertbar.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze liegen für reine Geschäftshäuser zwischen 6,0 und 7,8 %, das Mittel liegt bei 7,0 %.

Des Weiteren liegen für den Auswertzeitraum 2013 bis 2015 Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2015 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

²³ 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 8-54 Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald	5	7,0 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland mit Potsdam reine Geschäftshäuser	35	6,8 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland ohne Potsdam reine Geschäftshäuser	28	6,8 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Weiterer Metropolenraum mit kreisfreien Städten	27	7,0 %

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

Tabelle 8-55 Roh- und Reinertragsfaktoren reine Geschäftshäuser

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren	5	9,9–13,4	11,2
Reinertragsfaktoren	5	12,2–15,8	13,8

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 Betriebe aus dem Hotel- und Gaststättenwesen sowie handwerklich ausgerichtete Betriebe.

Tabelle 8-56 Gewerbe- und Industrieobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2011	14 ↓	12,2	3,0 ↓
2012	31 ↑	47,2	5,8 ↑
2013	25 ↓	16,8	6,7 ↑
2014	23 ↘	15,9	25,5 ↑
2015	29 ↑	34,2	9,3 ↓

Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr um 26 % gestiegen. Der Flächenumsatz legte deutlich auf 215 % zu. Die Ursache für den gestiegenen Flächenumsatz bilden mehrere Verkäufe im weiteren Metropolenraum. Zum Beispiel der Verkauf von Lagerhallen auf einem ca. 8 ha großen Gelände oder der Verkauf eines Hotels mit einem Grundstücksanteil von ebenfalls ca. 8 ha. Der Geldumsatz, welcher im Jahr 2014 aufgrund eines preisintensiven Objektes im Bereich des Hotel- und Gaststättengewerbes um 281 % gestiegen war, ist im Berichtsjahr wieder auf dem Niveau der Vorjahre zurückgegangen und zeigt einen Zuwachs gegenüber 2013.

Tabelle 8-57 Umsatz Verteilung nach Regionen 2015

Region	Kauffälle Anzahl Anteile in %	Flächenumsatz ha Anteile in %	Geldumsatz Mio € Anteile in %
Berliner Umland	10	8,4	6,4
	34 %	25 %	69 %
Weiterer Metropolitanraum	19	25,8	2,9
	66 %	75 %	31 %

Von den 29 registrierten Verträgen wurden drei Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 4,8 ha und einen Geldumsatz von 0,4 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. Weiterhin wird der Grundstücksmarkt durch gewerblich betriebene Ferienstandorte geprägt.

Tabelle 8-58 Erholungsobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2011	166 ↓	19,9	6,6 ↓
2012	172 ↗	18,1	6,4 ↘
2013	168 ⇔	17,8	5,8 ↘
2014	169 ⇔	20,9	8,6 ↑
2015	187 ↑	18,5	10,3 ↑

Tabelle 8-59 Umsatz Verteilung nach Regionen 2015

Region	Kauffälle Anzahl Anteile in %	Flächenumsatz ha Anteile in %	Geldumsatz Mio € Anteile in %
Berliner Umland	39	3,6	1,9
	21 %	19 %	18 %
Weiterer Metropolitanraum	148	14,9	8,4
	79 %	81 %	82 %

Von den 187 registrierten Verträgen wurden 16 Verträge aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Bei zwölf Immobilien mit Lage im weiteren Metropolitanraum handelt es sich um Ferienhäuser, welche gewerblich genutzt und zur Beherbergung von Touristen dienen.

Tabelle 8-60 Kaufpreisniveau 2015

Region	Anzahl	Grundstücksgröße m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
Berliner Umland	36	880	11–130	47.300
Weiterer Metropolitanraum ohne gewerblich genutzte Ferienhäuser	123	890	5–320	43.900
Weiterer Metropolitanraum nur gewerblich genutzte Ferienhäuser	12	960	160–195	178.000

Deutlich über dem Durchschnitt liegende Kaufpreise wurden 2015 für Erholungsgrundstücke in direkter Uferlage in der Gemeinde Heidesee und dem Amt Schenkenländchen erzielt.

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 8-61 Umsatzentwicklung sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2011	20 ↓	29,0	3,8 ↓
2012	14 ↓	11,6	15,0 ↑
2013	19 ↑	6,3	2,0 ↓
2014	14 ↓	5,5	2,3 ↑
2015	31 ↑	23,7	4,2 ↑

Tabelle 8-62 Umsatz Verteilung nach Regionen 2015

Region	Kauffälle Anzahl Anteile in %	Flächenumsatz ha Anteile in %	Geldumsatz Mio € Anteile in %
Berliner Umland	16	1,4	1,1
	52 %	6 %	26 %
Weiterer Metropolitanraum	15	22,3	3,1
	48 %	94 %	74 %

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 nach Wohnungseigentum ist mit einem Zuwachs von nur 3 % gering gestiegen. Ein deutliches Minus hingegen verzeichnet der Geldumsatz mit einem Rückgang um 18 % (3,9 Millionen €).

Preise deutlich über dem Durchschnitt zahlen Erwerber auch im Jahr 2015 für neu geschaffene Eigentumswohnungen in historischen, zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden in Königs Wusterhausen. Durch ihre Nähe zu Berlin sind die Standorte Schönefeld und Großziethen sehr beliebt. Im weiteren Metropolenraum werden nur sehr vereinzelt Eigentumswohnungen umgesetzt.

Tabelle 9-1 Wohnungseigentum Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio €
2011	141 ↑	46,1 ↑
2012	124 ↓	11,6 ↓
2013	126 ⇔	35,6 ↑
2014	155 ↑	22,0 ↓
2015	160 ⇔	18,1 ↓

Tabelle 9-2 Umsatz Verteilung nach Regionen 2015

Region	Kauffälle Anzahl Anteile in %	Geldumsatz Mio € Anteile in %
Berliner Umland	140	16,5
	88 %	91 %
Weiterer Metropolenraum	20	1,6
	12 %	9 %

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 ↑
2015	Berliner Umland	103	74	714–3.667	1.825 ↓
	Weiterer Metropolitanraum	8	74	787–1.717	1.405 ↑

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
Bestensee	2015	6	66–94	788–1.717
Eichwalde	2013	11	48–128	798–1.644
	2014	6	56–130	1.167–1.706
	2015	2	52–75	1.344–1.467
Großziethen	2013	27	59–120	556–2.881*
	2014	11	69–158	1.446–3.090*
	2015	8	25–115	1.134–3.160*
Königs Wuster- hausen / Deutsch Wusterhausen	2013	27	43–88	600–3.803
	2014	57	44–130	654–3.760
	2015	12	49–123	1.200–3.667
Lübben	2014	1	97	1.309
Motzen	2013	2	60–145	793–833
	2014	7	28–74	583–1.865
	2015	5	28–74	583–1.351
Schönefeld	2013	2	41–53	1.220–1.660
	2014	5	39–53	1.400–1.661
	2015	6	42–84	1.429–2.562

Gemarkung	Vertragsabschluss (Jahr)	Anzahl	Wohnfläche m ² Spanne	Preis €/m ² WF Spanne
Wildau	2013	5	41–75	1.230–1.627
	2014	4	40–120	1.022–1.916*
	2015	8	39–73	1.185–1.568
Zeuthen/ Miersdorf	2013	4	54–107	1.148–2.663
	2014	10	53–131	1.115–2.153
	2015	6	54–103	1.165–2.380

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 oder in einer Tiefgarage.

Aus 15 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten im Jahr 2015 Preisanteile für Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien ermittelt werden. Die registrierten Preisanteile bewegen sich zwischen 3.000 und 11.900 € je Stellplatz.

Tabelle 9-5 Saniertes Wohnungseigentum (Altbau)

Gemarkung	Vertragsabschluss (Jahr)	Anzahl	Wohnfläche m ² Spanne	Preis €/m ² WF Spanne
Lübben	2013	1	66	777*
	2014	2	66–67	857–896*
Wildau	2014	2	49–62	918–952
	2015	4	70	119–1.142

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 zwei Kauffälle vor.

10. Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert²⁴ ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen²⁵, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit²⁶ weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse²⁷ vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).²⁸

Die Bodenrichtwerte werden als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben.²⁹

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.³⁰

Die Bodenrichtwertzonen werden so abgegrenzt, dass lagebedingte Bodenwertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind.³¹

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.³²

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt. Darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.³³

Die Gutachterausschüsse in Brandenburg ermitteln und beschließen die Bodenrichtwerte flächendeckend für jedes vergangene Kalenderjahr zum Stichtag 31. Dezember.³⁴

Im Landkreis Dahme-Spreewald sind die Bodenrichtwerte gemäß § 193 und § 196 BauGB, § 10 ImmoWertV, § 12 BbgGAV sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) durch den Gutachterausschuss in der Sitzung vom 27. Januar 2016 ermittelt und zum Stichtag 31. Dezember 2015 beschlossen worden.

²⁴ § 196 Abs. 1 BauGB

²⁵ § 4 Abs. 2 ImmoWertV

²⁶ § 6 Abs. 1 ImmoWertV

²⁷ § 3 Abs. 2 ImmoWertV

²⁸ 2 Definition, Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)

²⁹ 7 Ermittlung der Bodenrichtwerte Abs 5 Satz 1 RL BRW-BB

³⁰ 2 Definition, RL BRW-BB vom 20.09.2011

³¹ 5 Bildung der Bodenrichtwertzonen Abs. 1 Satz 1 RL BRW-BB

³² § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB

³³ 1 Zweck und Anwendung Abs. 2 RL BRW-BB

³⁴ 3 Ermittlungspflicht, RL BRW-BB

10.1 Allgemeine Informationen

Veröffentlichung

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.³⁵

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte für den Landkreis Dahme-Spreewald erfolgt über das Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ im Internet unter www.boris-brandenburg.de/boris-bb/.

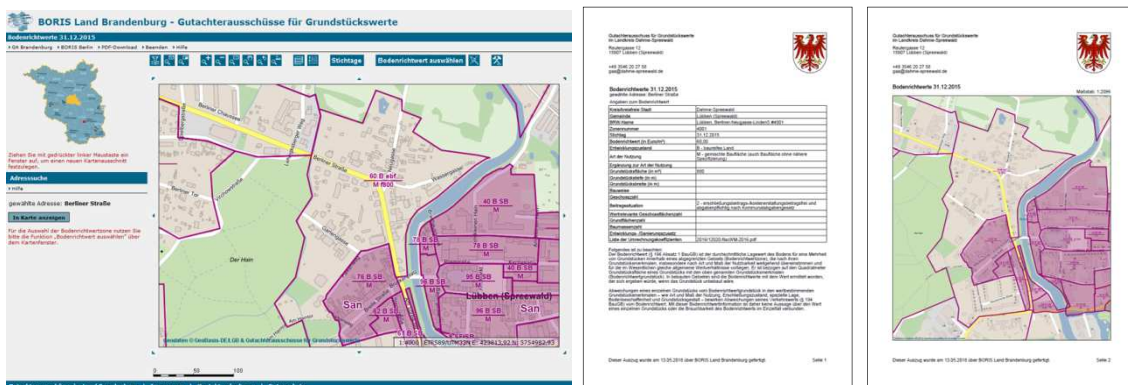
Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“

Seit dem 18. Januar 2016 ist das amtliche Bodenrichtwertauskunftsportal „BORIS Land Brandenburg“ der Gutachterausschüsse und der LGB unter der Internetadresse <http://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/> öffentlich freigegeben worden.

In diesem Portal können alle Bodenrichtwerte im Land Brandenburg zum aktuellen Stichtag und rückwirkend bis zum 1. Januar 2010 kostenfrei eingesehen werden.

Für registrierte Nutzer besteht die Möglichkeit des Abrufes von amtlichen Bodenrichtwertinformationen im PDF-Format. Die Registrierung ist kostenpflichtig. Weitere Informationen sowie die Anmeldung werden von der „Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg“ (LGB) über die Internetadresse www.geobasis-bb.de/geodaten/bw_portal.htm zur Verfügung gestellt.

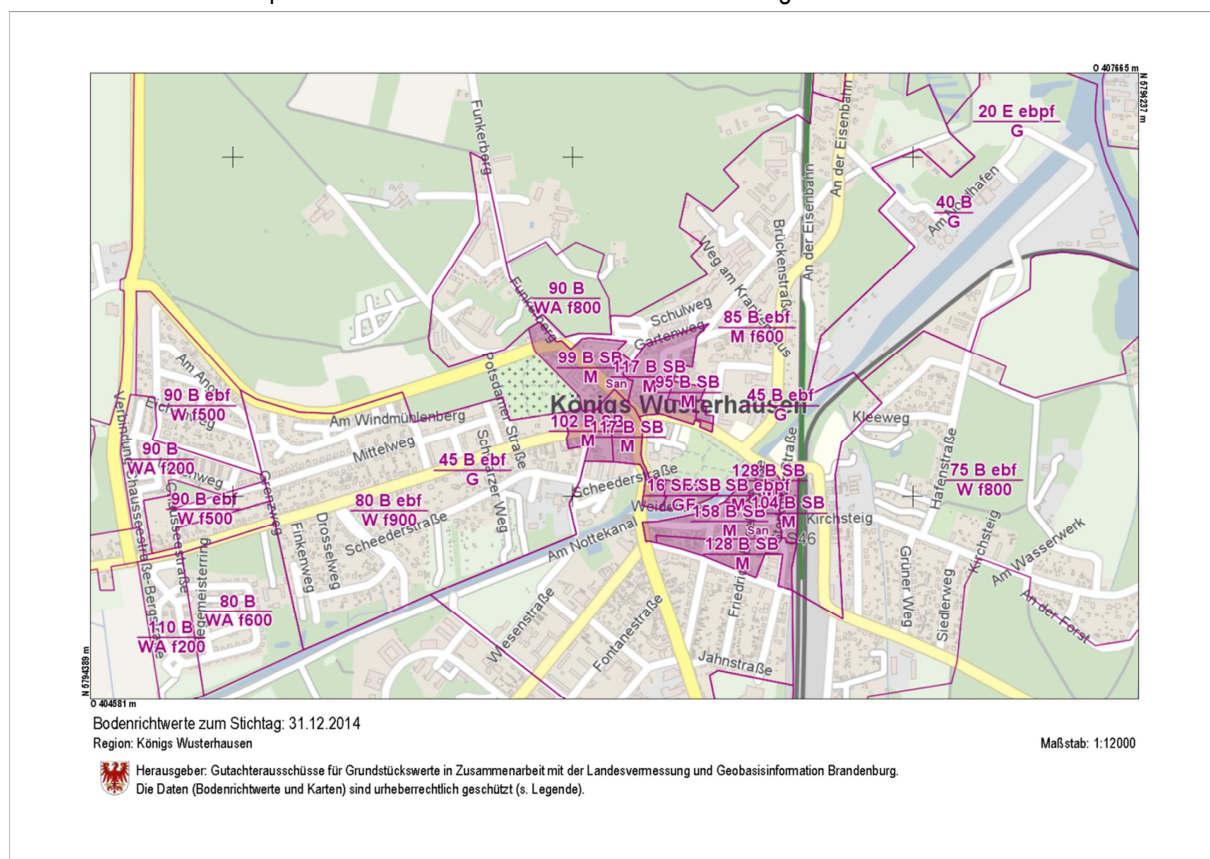
Grafik 10-1 Bildschirmansicht Bodenrichtwert-Portal BORIS und Beispiel einer abrufbaren Bodenrichtwertinformation



³⁵ § 196 Abs. 3 BauGB

BORIS 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 eine Flurstücksnummer (Katasterangaben) einzugeben. Für die Bodenrichtwertdarstellung werden eine Zeichenerklärung und Informationen zu den dargestellten Bodenrichtwerten und deren wertbeeinflussenden Merkmalen in separaten Erläuterungen angeboten.

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



Darüber hinaus sind schriftliche oder mündliche Bodenrichtwertauskünfte in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

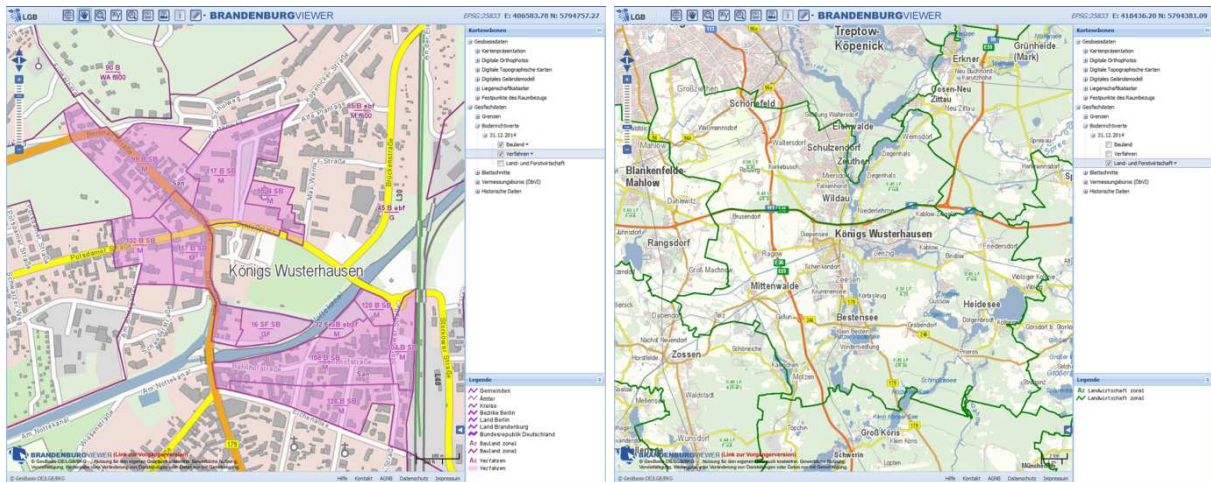
Brandenburg-Viewer

Der Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) stellt auch weiterhin die Bodenrichtwerte im Brandenburg-Viewer bereit. Jedoch werden hier nur die aktuellen Bodenrichtwerte angezeigt. Internetadresse <http://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

Zu den im Brandenburg-Viewer angebotenen Geobasisdaten gehören u. a. Topographische Karten, ALKIS³⁶ und Luftbilder. Diese können einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen überlagert werden.

³⁶ ALKIS[®] steht für Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

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



Geoportal Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landkreis Dahme-Spreewald hat am 2. April 2014 in seinem frei zugänglichen „Geoportal“ erstmals die Bodenrichtwerte des Landkreises als Webkarte bereitgestellt.

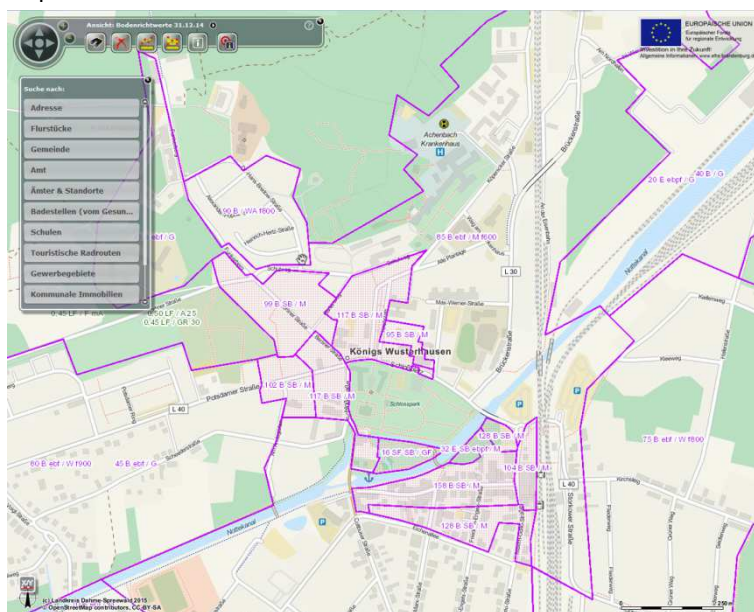
Internetadresse

https://www.dahme-spreewald.info/de/Buergerservice/Geoportal_&_Karten/348.html

Webkarte: Grundstücksmarkt

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

Grafik 10-3 Geoportail - Webkarte Grundstücksmarkt mit Ansicht der Bodenrichtwerte



Weitere Bereitstellungsformen der Bodenrichtwerte

- Bodenrichtwerte-DVD
- Web-Map-Service-Bodenrichtwerte
- Bodenrichtwertdatensätze als CSV und XML

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 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 2015 in die Automatisierte Kaufpreissammlung eingegangenen Kaufverträge konnten aktuell 371 Bodenrichtwerte für Bauland ermittelt werden, wovon sechs 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	213	34	18	265
gestiegen	86	5	5	96
gefallen	1	2	1	4
neu	5	0	1	6
Summe	305	41	25	371

Die Werte im weiteren Metropolitanraum 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 50 % 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 abgabenpflichtig 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	3	5	12
gestiegen	3	3	1	7
gefallen	0	0	0	0
neu	0	1	0	1
Summe	7	7	6	20

Das Wertniveau für Ackerland stieg um 18 %, für Grünlandflächen um 11 % und für Forstflächen zogen die Werte durchschnittlich um 3 % 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.³⁷

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).

³⁷ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Praxishilfe, Seite 43, Mai 2008

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

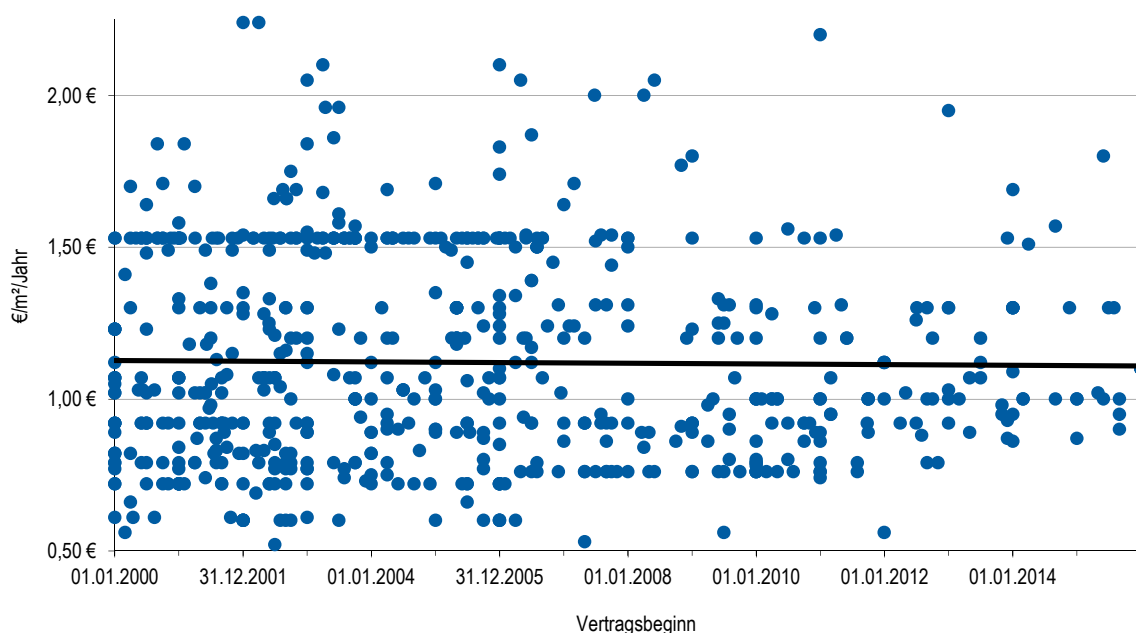
11.1 Nutzungsentgelte

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 13 neu abgeschlossene Pachtverträge registriert. Zurzeit liegen dem Gutachterausschuss ca. 1.600 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 2,76 €/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 der vorliegenden Werte ab dem Jahr 2000 führt zu einem einfachen Mittel von 1,13 €/m²/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 650 m². Betrachtet man dagegen nur den Zeitraum der letzten fünf Jahre (90 Werte) so ergibt sich ein leicht geringerer Mittelwert von 1,11 €/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

Für die Städte und Gemeinden des Landkreises Dahme-Spreewald gibt es keine (qualifizierten) Mietspiegel.

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 rd. 2.900 Angaben zu Neuabschlussmieten von gewerblichen und privaten Vermietern aus dem Zeitraum 2013 bis 2015 zur Verfügung. Sie können nur einen Anhaltspunkt für das übliche Mietniveau 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 in anonymisierter Form veröffentlicht. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Neuabschlussmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilien- sowie Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2013 bis 2015.

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.

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
vollsanert	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 und weitere.

Tabelle 11-3 Mieten

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Bestensee (24)	2,80	39	einfach	MFH, AB, unsaniert
	5,57–7,27	55–105	mittel–gehoben	MFH, AB, vollsanert
	4,30–6,00	39–68	mittel	PB, teilsaniert, Bj. 1949–1989
	4,91–6,20	54–59	mittel	PB, saniert, Bj. 1949–1989
	5,03–5,50	48–77	mittel	MFH, NB
	5,65	124	gehoben	EFH, AB, vollsanert
	5,86–6,04	89	mittel	MFH, AB, unsaniert, zentrale Lage
Eichwalde (65)	5,86–6,04	89	mittel	MFH, AB, unsaniert
	6,80–9,93	59–125	mittel	MFH, AB, saniert
	3,64–9,09	33–105	mittel	MFH, AB, vollsanert
	7,14–9,33	44–115	gehoben	MFH, AB, vollsanert
	6,00–9,59	40–130	mittel–gehoben	MFH, NB
	7,77–10,00	85–135	mittel	EFH, AB, saniert–vollsanert, EBK, Kamin, Gartennutzung

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Heideblick, OT Langengrassau (2)	3,66–4,01	85–123	mittel	MFH, AB, saniert–vollsaniiert, Gartennutzung
Heideblick, OT Walddrehna (6)	4,10	48–58	mittel	MFH, PB, saniert, Bj. 1949–1989
Heideblick, OT Waltersdorf (2)	4,27	96	mittel	MFH, AB, saniert
	5,66	106	gehoben	EFH, Garten, EBK, Garage
Heidensee, OT Blossin (1)	2,75	76	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Dolgenbrodt (1)	4,46	65	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Gräbendorf (3)	3,66–5,52	31–67	mittel	MFH, AB, teil–vollsaniiert
Heidensee, OT Kolberg (2)	2,31	40	einfach	EFH, AB, unsaniert
	6,00	100	gehoben	MFH, AB, vollsaniiert, Gartennutzung, Kamin
Heidensee, OT Prieros (4)	3,38–4,70	31–77	einfach	MFH, AB, teilsaniert, Ufer, Gartennutzung
Heidensee, OT Wolzig (3)	5,28–5,30	42–65	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	5,00	180	mittel	EFH, NB, Gartennutzung
Königs Wusterhausen (1.003)	2,24–4,00	19–106	einfach	MFH, AB, unsaniert
	5,00–7,00	33–80	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	3,58–6,99	< 40	mittel	MFH, AB, saniert
	3,58–9,02	41–70		
	3,83–6,51	> 70		
	4,12–9,20	< 40	mittel	MFH, AB, vollsaniiert
	3,36–7,43	41–70		
	5,64–6,78	> 70		
	3,47–3,50	34–77	einfach	MFH, PB, unsaniert, Bj. 1959–1989
	4,41–7,50	< 40	mittel	MFH, PB, unsaniert, Bj. 1959–1989
	3,55–7,50	41–70		
	2,59–6,50	> 70		
	4,60–6,41	< 40	mittel	MFH, PB, teilsaniert, Bj. 1964–1980
4,47–6,14	41–70			

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
	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		
	4,96–6,60	< 40	mittel	MFH, PB, vollsaniert Bj. 1959–1986
	3,27–7,17	41–70		
	2,68–6,50	> 70		
	5,53–5,78	< 40	gehoben	MFH, PB, vollsaniert, Bj. 1959–1986
	5,24–6,37	41–70		
	5,13–5,21	> 70		
	5,35–7,60	41–70	mittel	MFH, NB
	4,64–7,60	> 70		
	5,75–8,50	45–79	gehoben	MFH, NB
	6,03	138	mittel	RH, AB, saniert
	7,08–7,42	120	mittel	DHH, NB
Königs Wusterhausen, OT Deutsch Wusterhausen (11)	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 (2)	5,90	61	mittel	MFH, NB, Bj. 2003
Königs Wusterhausen, OT Kablow (7)	5,17–5,81	60–90	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	5,85–6,12	48–69	mittel	MFH, PB, saniert-vollsaniert, Bj. 1949–1989
Königs Wusterhausen, OT Niederlehme (108)	5,21–5,23	31–68	einfach	MFH, AB, unsaniert
	4,13–5,69	52–78	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	5,00–6,15	41–49	mittel	MFH, AB, saniert-vollsaniert
	6,90	80	mittel	MFH, AB, saniert, Gartennutzung
	4,73–6,50	< 40	mittel	MFH, PB, teilsaniert, Bj. 1949–1989
	3,78–5,51	41–70		

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
	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
	8,50	100	mittel	DHH, NB
Königs Wusterhausen, Neue Mühle (1)	7,50	70	mittel	MFH, NB
Königs Wusterhausen, OT Senzig (2)	7,10	84	gehoben	MFH, NB, Seeblick
	7,61	46	mittel	WGH, NB
Königs Wusterhausen, OT Wernsdorf (6)	3,92–4,18	77	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	7,40–8,33	30–50	mittel	MFH, AB, saniert
	5,33	62	mittel	EFH, AB, teilsaniert
Königs Wusterhausen, OT Zeesen (9)	10,50	100	gehoben	EFH, NB
	8,68–8,74	70–92	gehoben	MFH, NB
	5,95–7,55	54–81	mittel	MFH, NB, tlw. Gartennutzung
Königs Wusterhausen, OT Zernsdorf (20)	5,25–6,50	38–57	einfach	MFH, AB, unsaniert
	5,90–6,52	50–61	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	7,10	63	gehoben	MFH, AB, vollsaniert
	5,28–6,45	31–62	mittel	MFH, PB, saniert-vollsaniert, Bj. 1949–1989
	8,00	81–91	gehoben	MFH, NB, Seeblick, Bootssteg, Gartennutzung
	7,60	70	einfach	EFH, AB, teilsaniert
Lieberose/ Oberspreewald, Goyatz (5)	5,50–6,20	46–63	mittel	MFH, AB, saniert – vollsaniert
Lübben, Stadtlagen (647)	4,90–5,32	62–93	einfach	MFH, AB, saniert
	5,20–5,60	< 40	mittel	MFH, AB, saniert
	5,01–7,70	41–70		
	4,20–6,37	> 70		
	5,27–6,52	56–90	gehoben	MFH, AB, saniert
	4,73–6,06	43–93	einfach	MFH, AB, teilsaniert
	6,00	< 40	mittel	MFH, AB, teilsaniert

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
	4,75–6,82	41–70		
	4,50–5,65	> 70		
	5,78–7,62	41–70	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	6,03	> 70		
	6,82–7,06	41–70	gehoben	MFH, AB, vollsaniert
	5,20–5,50	< 40	gehoben	MFH, PB, saniert, Bj. 1949–1989, FST
	5,20–5,60	41–70		
	5,20–5,30	> 70		
	5,00–5,70	< 40	mittel	MFH, PB, saniert, Bj. 1949–1989
	4,50–6,38	41–70		
	5,00–5,70	> 70		
	5,52–7,02	41–70	mittel–gehoben	MFH, NB
	5,25–6,50	> 70		
	6,55–7,00	40–55	mittel	MFH, NB, EBK, teil-möbliert
	5,48–7,00	41–70	gehoben	MFH, NB
	5,42–8,50	> 70		
	6,30	57–86	gehoben	MFH, NB, zentrale Lage, FST
	6,55	55	mittel	EFH, NB
	5,67	187	mittel–gehoben	EFH, NB
	5,77	90	mittel	ZFH, Baujahr unbekannt, teilsaniert
5,16–6,48	64–122	mittel	ZFH, AB, saniert	
Lübben, OT Lubolz (5)	5,90	67	mittel	MFH, NB, Gartennutzung
	4,47–5,75	100–123	mittel–gehoben	DHH, NB, Gartennutzung
	9,07	75	gehoben	ZFH, NB, EBK, Gartennutzung
Lübben, OT Treppendorf (3)	5,43–5,78	90–110	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	5,37	110	gehoben	ZFH, NB

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Lübben, OT Radensdorf (16)	5,00–5,10	41–70	mittel	MFH, PB, saniert–vollsaniiert, Bj. 1949–1989
	5,89–6,67	> 70	mittel– gehoben	EFH, NB
	6,19	105	mittel	DHH, NB
Luckau, Stadtlagen (16)	3,53–3,66	47	einfach–mittel	MFH, PB, Bj. 1952– 1972, teilsaniert
	4,00–4,70	46–59	mittel	MFH, PB, saniert Bj. 1952–1972
	4,09–5,40	28–63	mittel	MFH, PB, vollsaniiert, Bj. 1952–1972
	4,60–5,50	58–91	mittel– gehoben	MFH, AB
Luckau, OT Terpt (1)	4,00	120	mittel	EFH, AB, saniert
Luckau, OT Uckro (3)	5,74–6,93	71–233	gehoben	MFH, AB, vollsaniiert
Mittenwalde (23)	4,60–5,50	46–66	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	5,81–7,22	32–74	gehoben	MFH, AB, saniert– vollsaniiert
	5,53–7,75	69–82	mittel	MFH, NB
Mittenwalde, OT Gallun (3)	5,00–5,42	46–77	mittel	MFH, NB
Mittenwalde, OT Motzen (3)	6,86–8,12	30–81	mittel	MFH, NB
Mittenwalde, OT Schenkendorf (1)	7,04	107	gehoben	DHH, NB
Schenkenländchen, Birkholz (2)	2,51–3,00	73–102	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Schenkenländchen, Groß Körös (2)	4,59–5,46	26–89	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Schenkenländchen, Halbe (15)	2,29–5,90	32–86	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	5,38–5,55	71–86	mittel	MFH, AB, saniert
	5,03	73	mittel	MFH, NB, Mietpreis- bindung
Schenkenländchen, Märkisch Buchholz (7)	6,29–7,33	60–70	gehoben	MFH, AB, vollsaniiert, zentrale Lage
	3,50	40	mittel	MFH, NB

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Schenkenländchen, Teupitz (18)	4,80–6,00	41–70	mittel	MFH, AB, vollsaniert
Schenkenländchen, Teurow (1)	5,12	117	gehoben	MFH, NB
Schenkenländchen, Tornow (11)	7,00	80	gehoben	MFH, NB, tlw. Gartennutzung
Schönefeld (54)	6,50–7,56	> 70	mittel	MFH, NB
	6,09–7,01	< 40	mittel	MFH, PB, saniert, Bj. 1949–1989,
	5,21–6,00	41–70		
	5,24–6,40	> 70		
Schönefeld, OT Großziethen (37)	7,40–8,27	41–70	mittel	MFH, NB
	5,04–8,04	> 70		
Schönefeld, OT Waltersdorf (1)	6,52	69	mittel	MFH, AB, vollsaniert
Schulzendorf (5)	7,54	81	gehoben	MFH, AB, vollsaniert
	6,81	80	mittel	MFH, NB
	11,47	61	mittel	EFH, AB, saniert, Gartennutzung
	4,35	255	gehoben	EFH, NB, Bj. 2010
	7,41	120	mittel	REH, NB, Gartennutzung
	4,80–5,41	> 70		
Unterspreewald, Freiwalde (4)	4,83–5,50	69–100	mittel	MFH, NB, Gartennutzung
Unterspreewald, Krausnick (2)	3,97–5,55	63	einfach	MFH, AB, un- bis teilsaniert
Unterspreewald, Neu Lübbenau (1)	5,67	105	gehoben	MFH, NB
Unterspreewald, Schlepzig (1)	6,08	79	mittel	MFH, AB, vollsaniert
Unterspreewald, Waldow (1)	4,48	64	einfach	MFH, AB, teilsaniert, Gartennutzung
Wildau (690)	5,70–7,40	< 40	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	5,20–7,40	41–70		
	5,20–8,30	> 70		
	5,60–7,60	< 40	mittel	MFH, PB,

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
	5,30–10,00	41–70		teil- bis vollsaniert, Bj. 1990–1991
	5,20–6,60	> 70		
	6,20–9,50	< 40	mittel	MFH, NB
	5,80–11,00	41–70		
	6,30–9,20	> 70		
	6,95–7,62	< 40	gehoben	MFH, NB
	6,00–9,52	41–70		
	6,19–8,00	> 70		
	5,93–7,13	135–154	gehoben	RH, NB
	10,50	114	gehoben	DHH, NB
	5,00	115	mittel	EFH, AB, teilsaniert
Zeuthen (47)	5,50–6,50	75–100	mittel	MFH, AB, saniert
	5,86–8,49	53–111	mittel	MFH, AB, vollsaniert, EBK
	8,00	70	gehoben	MFH, AB, vollsaniert, EBK
	9,00–9,51	110–134	gehoben	MFH, AB, vollsaniert, EBK, Seeblick
	5,83–9,36	36–129	mittel	MFH, NB
	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
	8,39	131	gehoben	EFH, NB, Seeblick, Steg, Gartennutzung
	7,14–7,26	124–126	mittel	DHH, NB, Gartennutzung
	7,38–9,85	103–162	gehoben	DHH, NB, Gartennutzung

* (Anzahl) Mieten der Jahre 2013 bis 2015,

Abkürzungen: AB = Altbau (Baujahr vor 1990), Bj. = Baujahr, BK = Betriebskosten, DG = Dachgeschoss, RH = Reihenhaus, REH = Reihenedenhaus, RMH = Reihemittelhaus, DHH = Doppelhaushälfte, EBK = Einbauküche, EFH = Einfamilienhaus, Fbh = Fußbodenheizung, FST = Fahrstuhl, k. A. = keine Angabe, Klima = Klimaanlage, MFH = Mehrfamilienhaus, NB = Neubau (ab Baujahr 1990), PB = Plattenbau, TG = Tiefgarage, WGH = Wohn- / Geschäftshaus, ZFH = Zweifamilienhaus

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

Seit einigen Jahren ist in den berlinnahen Städten und Gemeinden sowie einigen Städten des weiteren Metropolenraumes ein anhaltend steigendes Mietpreisniveau zu verzeichnen. Aufgrund der verstärkten Nachfrage und vergleichsweise geringen Neubauaktivität im Geschosswohnungsbau in den vergangenen Jahren sind in 2015 vor allem in den Ortslagen mit S-Bahnanschluss deutliche Tendenzen einer Angebotsverknappung und daraus resultierend spürbar steigende Neuabschlussmieten festzustellen.

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 aktuellen Gewerbemieten-Service 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 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 Landkreises 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 Mießner, Lars – Staatlich geprüfter Hochbautechniker
- 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 2015 mit der Erstellung von 26 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauf-

trägt. Insgesamt konnten 22 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 200 Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sowie 135 Auskünfte zu Bodenrichtwerten und der Pachtpreissammlung zur Verfügung. Weiterhin wurden 85 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639),
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006; Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Dezember 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. April 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- Sachwertwertrichtlinie (SW-RL)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- Brandenburgische Sachwertwertrichtlinie (RL SW-BB)
Vom 31. März 2014 (Aktenzeichen: MI 13–584-85)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)
vom 12. Mai 2010 (GVBl. II Nr. 27/10)
- Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)
vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/2010 Nr. 51) zuletzt geändert durch Artikel 2 durch die Verordnung vom 18. Februar 2013 GVBl. II Nr. 21
- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG),
vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586)
- Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)
vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S.2010)
- 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

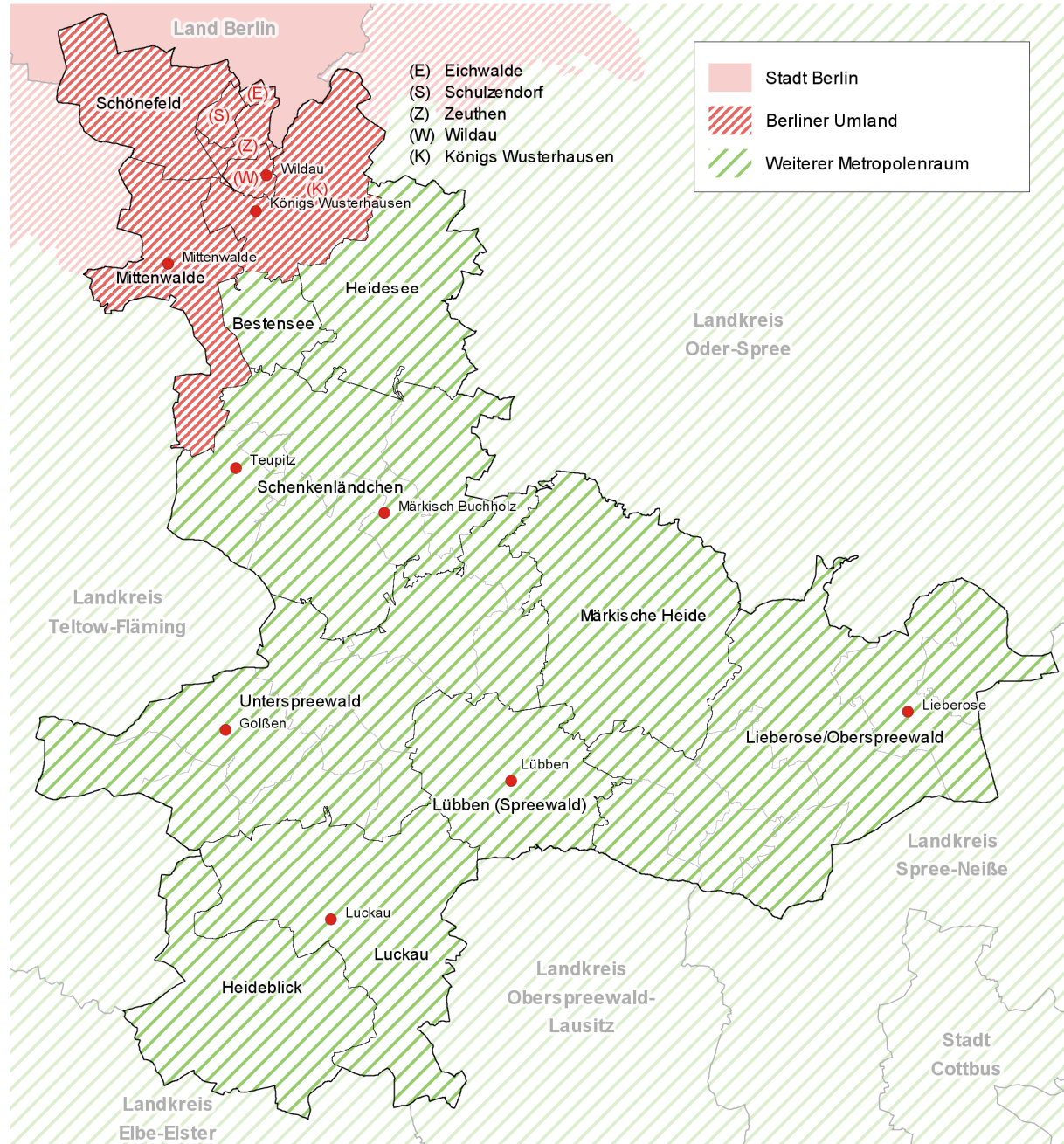
Karl-Marx-Straße 36
15745 Wildau
Tel.: (03375) 5054 - 33
Fax: (03375) 5054 - 71
www.wildau.de
gemeinde@wildau.de

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

- Abbauand 65
 Abwasserentsorgung 42, 43
 Ackerland 45, 51, 52, 53, 54, 55, 105
 Amtsgericht 22, 23
 Arrondierungsflächen 37, 45, 46
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 64
 Außenbereich 37, 46, 47, 48, 63, 67, 94
 Autobahnflächen 61
 Bauerwartungsland 40, 41, 42, 62, 99, 105
 Baugeschehen 14, 15
 Baugrundstücke 26, 28, 37, 38
 baureifes Land 26, 41, 103
 begünstigtes Agrarland 59
 Berliner Umland 8, 9, 10, 13, 19, 20, 21, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 38, 39, 42, 44, 45, 47, 53, 58, 60, 62, 63, 66, 68, 70, 71, 77, 78, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 104
 Bestandsschutz 47, 94
 Bestockung (Forstflächen) 51, 57, 58, 59
 Bevölkerung 9, 10, 11
 Bodenpreisindexreihe 29, 31
 Bodenschätzung 55, 56
 Brachland 65
 Büroflächen 117
 Campingplätze 48
 Doppelhaushälften 14, 82, 83, 84
 Einfamilienhäuser 49, 60, 61, 70, 78, 80, 81, 82
 Einwohner 9, 10, 11
 Engerer Verflechtungsraum 107
 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz 17, 53
 Erbbaurecht 49, 120
 Erholungsflächen 33, 47
 Erholungsobjekte 94
 Feuerwache/Rettungswache 48
 Flächenerwerbsverordnung 17, 51
 Flughafen 12, 13, 39, 60
 Forst 65
 Friedhofsgrünflächen 66
 Gartenflächen 26, 46, 66, 110
 Gasversorgung 43
 Geschosswohnungsbau 38, 39, 117
 Gewerbeobjekte 24, 93
 Grabenflächen 66
 Grünflächen öffentliche 66
 Grünflächen private 66
 Grünland 51, 52, 53, 65, 105, 118
 Hinterland 46
 Industrieobjekte 93
 Kreisgebietsreform 8
 Lagerplätze 67
 landwirtschaftliche Betriebsgebäude 57
 Landwirtschaftsanpassungsgesetz 17, 51
 Liegenschaftszinssätze 69, 80, 81, 88, 89, 91, 92
 Mehrfamilienhäuser 70, 85, 86, 87, 88, 89
 Mieten 80, 89, 91, 93, 107, 108, 109, 116, 117
 Nutzungsentgelte 107
 Nutzungsentgeltverordnung 107, 120, 121
 Ödland 51, 59
 Pachten 107, 118
 Parkflächen 66
 Parkplatz 48
 Privatwege 63
 Regenerative Energien 43
 Reihenhäuser 14, 82, 83, 84, 98
 Rohbauand 40, 41, 42, 62, 99
 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 17, 51, 121
 Sachwert 80, 85
 Sanierungsgebiet 15, 106
 Schule 48
 seenahes Bauland 38
 Sportflächen 65
 Sporthalle 48
 Sportplatzflächen 65
 Stellplatz 46, 88, 92, 98
 Straßen 63
 Straßenflächen 61, 62, 63
 Stromversorgung 43
 Teiche und Seen 67
 Teileigentum 23, 96, 98
 Tourismus 13, 14, 102
 Uferlage 23, 33, 36, 37, 38, 95, 107, 112, 117
 Umrechnungskoeffizienten 33, 34, 35, 36, 37, 38, 54
 unbebaute Bauflächen 25
 unbebaute Baugrundstücke 27
 Unland 51, 59
 Ver- und Entsorgung 42, 68
 Verkehrsflächen 61, 62, 63
 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 61
 Wald 58, 65, 105
 Wasserflächen 36, 66
 Wassergrundstücke 36, 37, 46, 79
 Wege 120
 Weiterer Metropolitanraum 8, 9, 10, 20, 21, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 42, 44, 45, 47, 62, 63, 66, 72, 77, 78, 79, 81, 82, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 93, 94, 95, 96, 97, 104, 117
 Wohnbaugrundstücke 26, 27, 29
 Wohnflächenpreise 76, 84, 97
 Wohnungseigentum 96, 97, 98
 Zwangsversteigerungen 22, 23, 24
 Zweifamilienhäuser 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77