

Grundstücksmarktbericht 2017

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	01.01.2017 bis 31.12.2017
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2017 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. März 2018 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2018
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	35,- € ¹
Titelbild	Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen im Landkreis Dahme-Spreewald
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

Übersichtskarte

Ämter, Gemeinden und Städte im Landkreis Dahme-Spreewald

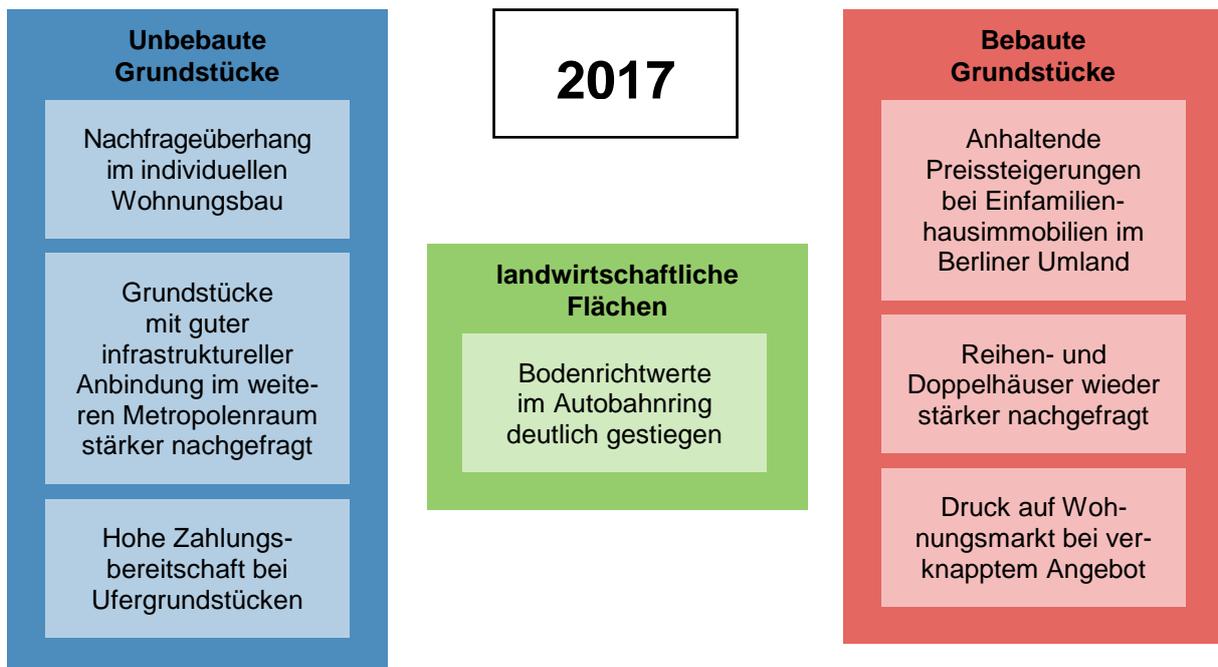
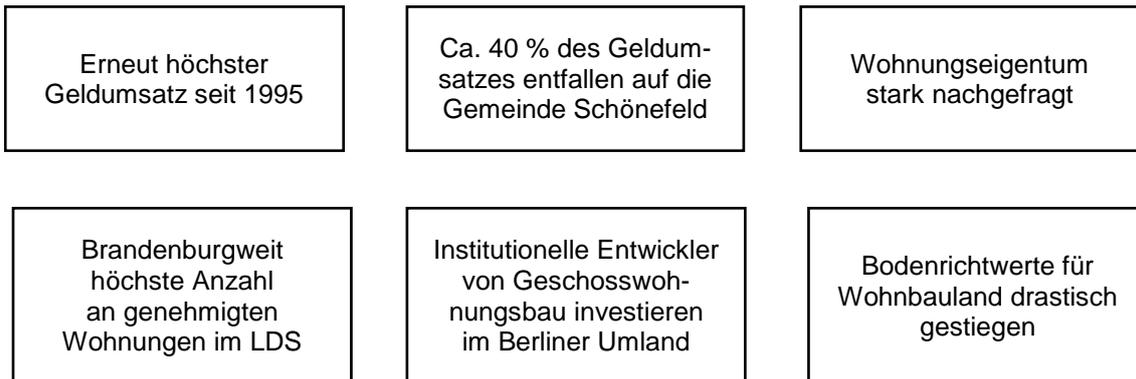


Inhaltsverzeichnis	Seite
Impressum	2
Übersichtskarte	3
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	7
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	9
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	9
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung.....	14
3.3 Städtebauliche Sanierung	16
3.4 Stadtumbau	17
4. Übersicht über die Umsätze	18
4.1 Vertragsvorgänge	19
4.2 Geldumsatz	20
4.3 Flächenumsatz	21
4.4 Regionale Umsatzverteilung	22
4.5 Zwangsversteigerungen.....	23
4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe).....	25
5. Bauland	26
5.1 Allgemeines	26
5.2 Individueller Wohnungsbau.....	28
5.2.1 Preisniveau	29
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	30
5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten	35
5.2.4 Ufergrundstücke.....	37
5.2.5 Seenaher Grundstücke	38
5.3 Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke	39
5.4 Gewerbliche Bauflächen	40
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	41
5.6 Sonstiges Bauland.....	44
5.6.1 Ver- und Entsorgung	44
5.6.2 Regenerative Energien	45
5.6.2.1 Windenergieanlagen	46
5.6.2.2 Fotovoltaikanlagen	46
5.6.2.3 Biogasanlagen	47
5.6.3 Arrondierungsflächen	47
5.6.4 Bestandsschutz.....	48
5.6.5 Erholungsflächen	49
5.6.6 Campingplätze	50
5.6.7 Gemeinbedarfsflächen	50
5.7 Erbbaurechte	51
5.7.1 Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser	51
5.7.2 Sondergebiete Erholung	52
5.7.3 Gewerbeflächen.....	52
5.7.4 Sonstige Flächen (Gemeinbedarf).....	52
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	53
6.1 Allgemeines	53

6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	54
6.2.1	Preisniveau	54
6.2.2	Preisentwicklung	55
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	56
6.2.4	Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke.....	59
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	60
6.3.1	Preisniveau	60
6.3.2	Preisentwicklung	61
6.3.3	Forstflächen ohne Berücksichtigung des Aufwuchses.....	61
6.4	Unland, Ödland.....	62
6.5	Landwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst.....	62
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	63
7.1	Infrastrukturmaßnahmen.....	63
7.1.1	Flughafen.....	63
7.1.2	Verkehrsflächen	64
7.1.3	Privatwege	66
7.2	Naturschutz und Ökologie.....	67
7.3	Abbauland	68
7.4	Sportflächen	68
7.5	Gartenland.....	69
7.6	Öffentliche Grünflächen	69
7.7	Wasserflächen.....	70
7.8	Lagerplätze.....	70
8.	Bebaute Grundstücke	71
8.1	Allgemeines	71
8.1.1	Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren.....	72
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	73
8.2.1	Preisniveau	74
8.2.2	Preisentwicklung	81
8.2.3	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	82
8.2.4	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor.....	84
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	87
8.3.1	Preisniveau	88
8.3.2	Preisentwicklung	88
8.3.3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	90
8.4	Mehrfamilienhäuser	91
8.4.1	Preisniveau	92
8.4.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor.....	94
8.5	Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser.....	97
8.5.1	Preisniveau	97
8.5.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser.....	98
8.5.3	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser.....	100
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	102
8.7	Erholungsobjekte.....	103
8.8	Sonstige bebaute Objekte.....	104
9.	Wohnungs- und Teileigentum	105
9.1	Wohnungseigentum.....	105
9.1.1	Preisniveau	106

9.1.2 Preisentwicklung	106
9.2 Teileigentum	107
10. Bodenrichtwerte	108
10.1 Allgemeine Informationen	109
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte	112
10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland	112
10.2.2 Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft	114
10.3 Besondere Bodenrichtwerte	114
11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	115
11.1 Nutzungsentgelte	115
11.2 Mieten	116
11.2.1 Wohnen	116
11.2.2 Gewerbe	125
11.3 Landwirtschaftliche Pachten	125
12. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	126
12.1 Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald	126
12.2 Oberer Gutachterausschuss	127
12.3 Rechtsgrundlagen	128
Anhang	129
Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	129
Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte	131
Stichwortverzeichnis	133

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Landkreis Dahme-Spreewald vor. Er informiert über regionale Umsatz- und Preisentwicklungen der jeweiligen Teilmärkte und stellt das aktuelle Preisniveau dar. Die allgemeinen Marktdaten werden durch statistische Erhebungen auf der Grundlage der Kaufvertragsauswertungen gewonnen, verallgemeinert, analysiert und zusammenfassend aufbereitet. Sie sollen Grundstücksmarktteilnehmer und Fachleute bei ihrer Einschätzung der Marktlage unterstützen und die Transparenz des regionalen Grundstücksmarktes herstellen bzw. erhöhen. In Hinblick auf die variable Interessenlage der Nutzer des Marktberichtes wird allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses informiert und aufgezeigt, welches Datenmaterial den jeweiligen Aussagen zu Grunde liegt und zur Beantwortung spezieller Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Prognosen über das zukünftige Marktgeschehen werden nicht erstellt.

Die vorliegenden Auswertungen beziehen sich im Wesentlichen auf das Kaufgeschehen im Jahr 2017. 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 27. Mai 2015 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 Berichtsjahr wurde das Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) durchgeführt. Der LEP HR soll den LEP B-B ablösen.

² Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), 27. Mai 2015

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

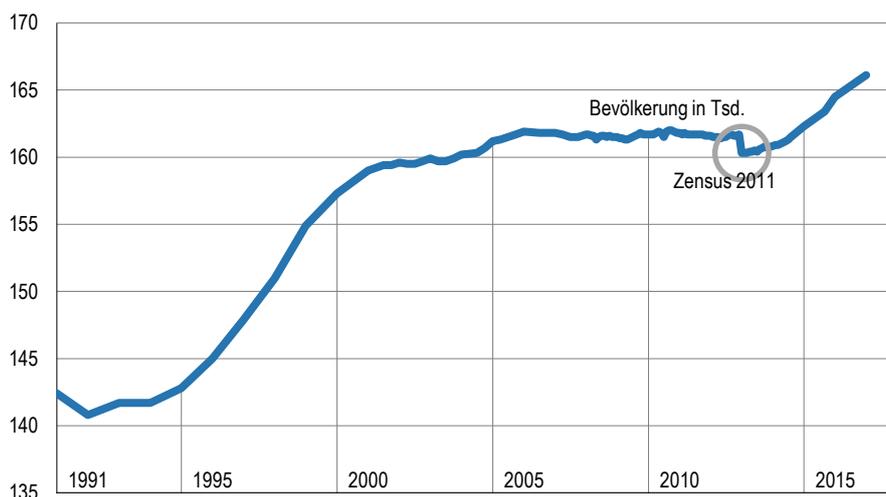
Zum Berliner Umland gehören die Städte Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Wildau sowie die amtsfreien Gemeinden Eichwalde, Schönefeld, Schulzendorf und Zeuthen.

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

Nach der letzten bekannten Veröffentlichung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg lebten zum 31. Dezember 2016 166.074 Einwohner im Landkreis Dahme-Spreewald. Das sind 1.546 Einwohner mehr als im Vorjahr und entspricht 73 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit dieser Bevölkerungsdichte zählt der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland. Der Bundesdurchschnitt beträgt 230 Einwohner pro Quadratkilometer und selbst der Durchschnitt im Bundesland Brandenburg liegt mit 84 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 308 Einwohnern pro Quadratkilometer über dem Bundesdurchschnitt, entsprechend gering ist dem gegenüber die Bevölkerungsdichte im weiteren Metropolitanraum.

Der seit längerem prognostizierte demographische Wandel ist im Landkreis Dahme-Spreewald nur noch in Teilbereichen spürbar. Die räumlich begrenzten Wachstumsgebiete im Berliner Umland und entlang der Infrastrukturachsen üben weiterhin Ansiedlungsanreize aus. Der Zuzug in die Randgebiete um Berlin kann die Bevölkerungsverluste in den strukturschwächeren Gebieten des Landkreises Dahme-Spreewald aktuell mehr als ausgleichen.

Grafik 3-2 Bevölkerungsentwicklung Landkreis Dahme-Spreewald



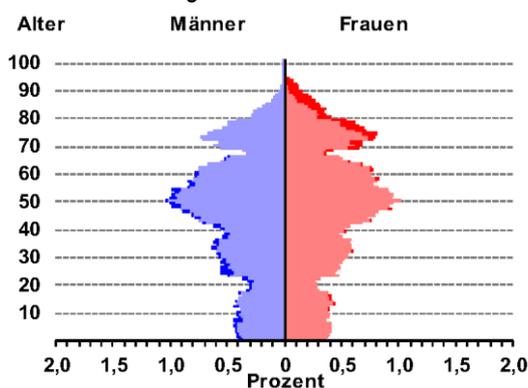
Die Einwohnerzahlen und ihre Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in den Ämtern, Städten und Gemeinden werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.³

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 2017
		2015	2016	2017	
Berliner Umland	310,5	93.459	94.235	95.619	308
Eichwalde	2,8	6.474	6.426	6.490	2.318
Königs Wusterhausen	96,0	35.246	35.765	36.468	380
Mittenwalde	99,2	8.837	8.898	8.950	90
Schönefeld	81,6	14.046	14.190	14.423	177
Schulzendorf	9,1	7.825	7.872	7.961	875
Wildau	9,1	9.943	9.978	10.057	1.105
Zeuthen	12,7	11.088	11.106	11.270	887
Weiterer Metropolitanraum	1.964,0	69.933	70.293	70.455	36
Bestensee	38,0	7.319	7.367	7.503	197
Heideblick	166,6	3.678	3.666	3.603	22
Heideseesee	135,7	6.861	6.889	7.071	52
Lieberose/Oberspreewald	413,9	7.279	7.245	7.154	17
Lübben	120,8	13.757	13.824	13.861	115
Luckau	207,4	9.494	9.533	9.574	46
Märkische Heide	211,6	3.982	3.954	3.915	19
Schenkenländchen	289,1	8.569	8.737	8.661	30
Unterspreewald	380,9	8.994	9.078	9.113	24

Grafik 3-3 Altersaufbau der Bevölkerung⁵

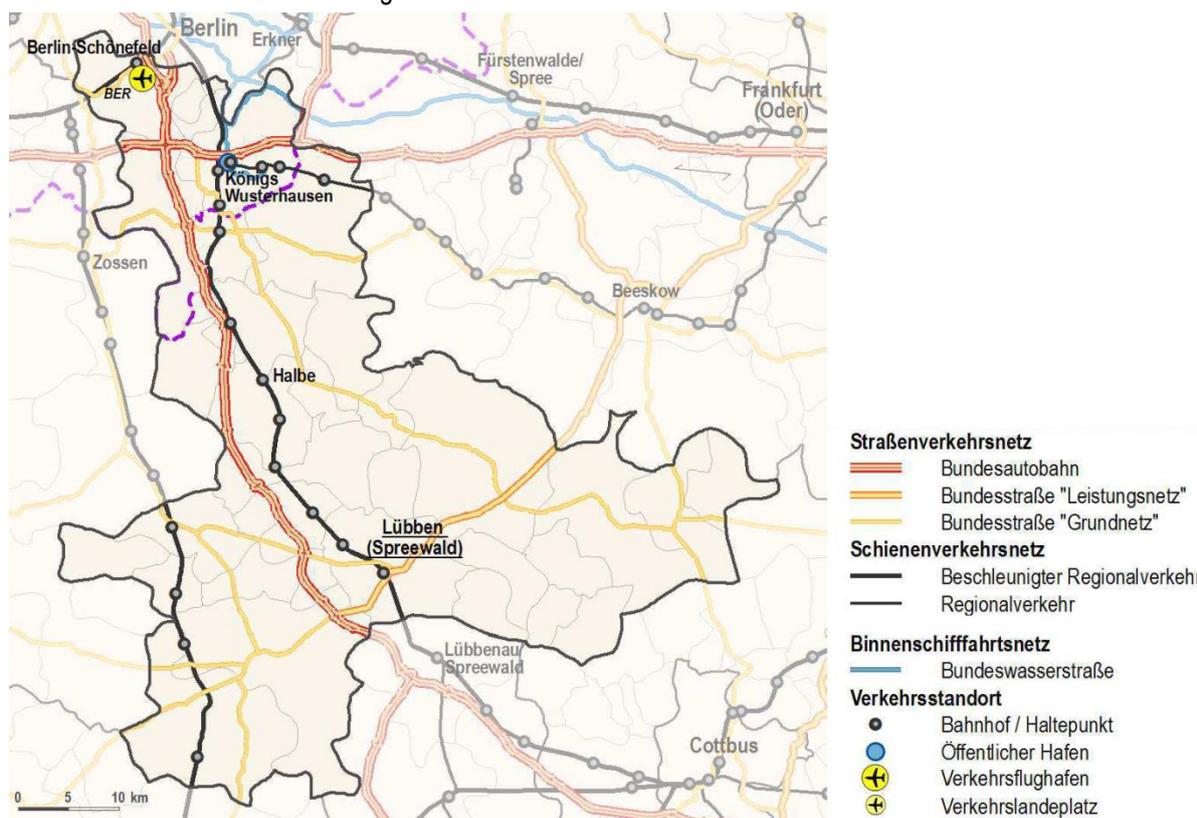


In den nachfolgenden Grafiken werden die aktuelle Wohnbevölkerung der Ämter und Gemeinden und die Bevölkerungsprognose für 2030 für den Landkreis Dahme-Spreewald gegenübergestellt.⁶

⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

⁵ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Landkreis Dahme-Spreewald 2015, Altersaufbau der Bevölkerung 2013, Daten auf Basis Bevölkerungsfortschreibung vor Zensuskorrektur

⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für 2030, Datengrundlage 2012

Grafik 3-5 Netze und Anlagen des Verkehrs⁷

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. Mit der BAB 113 besteht eine direkte Anbindung an die Berliner Stadtautobahn, was zu kurzen 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 Binnenhafen, der über das Bundeswasserstraßennetz erschlossen ist.

Die Verkehrsinfrastruktur ist von überragender Bedeutung für das Erreichen der Arbeitsplätze. Ca. 20.500 Berufspendler verlassen täglich den Landkreis Dahme-Spreewald um in Berlin den Arbeitsplatz zu erreichen. Gleichzeitig pendeln täglich 14.000 Menschen berufsbedingt aus Berlin in den Landkreis Dahme-Spreewald. Das ist die höchste Anzahl aller an Berlin grenzenden Landkreise. Wichtigster Anziehungspunkt ist dabei der Flughafen in Schönefeld und seine umliegende Wirtschaftsstruktur.⁸

⁷ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015, Netze und Anlagen des Verkehrs 2013

⁸ Bundesagentur für Arbeit, Pendleratlas (Juni 2017),

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

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Arbeitslosenquote liegt zum Jahresbeginn 2018 (März) im Landkreis Dahme-Spreewald bei 4,6 % und damit unter dem Vorjahreswert (5,1 %). Im Land Brandenburg betrug die Arbeitslosenquote zum selben Zeitpunkt 6,8 % (Bundesrepublik Deutschland: 5,5 %)⁹.

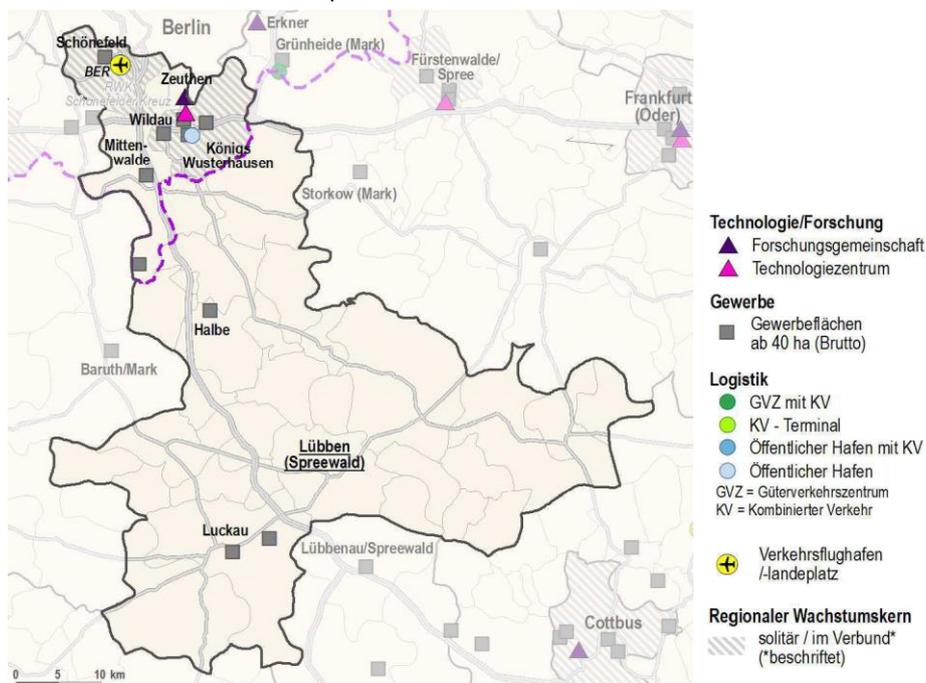
Laut dem aktuellen Bericht des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg¹⁰ gab es im Jahr 2016¹¹ im Landkreis Dahme-Spreewald insgesamt 73.300 Erwerbstätige. Zu den Erwerbstätigen zählen Selbstständige und mithelfende Familienangehörige (2016: 9.100 Erwerbstätige) sowie Arbeitnehmer (2016: 64.200 Erwerbstätige). 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 (2016: 8.200 Erwerbstätige). Die meisten Erwerbstätigen sind im vielfältigen Dienstleistungsbereich des Landkreises tätig (2016: 56.100). Der Bereich untergliedert sich in Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (2016: 25.000 Erwerbstätige) sowie Finanz-, Versicherungs-, Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen (2016: 11.400 Erwerbstätige) und öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (2016: 19.700 Erwerbstätige).

⁹ Bundesagentur für Arbeit (<https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur>).

¹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A VI 10-j/16, Erwerbstätige am Arbeitsort in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Brandenburg, 1991 bis 2016, August 2017

¹¹ Zahlen für 2017 lagen nicht vor

Grafik 3-6 Wirtschaftliche Schwerpunkte und wirtschaftsnahe Infrastruktur¹²

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.¹³

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 3.600 Studenten (12/2017)¹⁴ 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.

¹² Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015, Wirtschaftliche Schwerpunkte und wirtschaftsnahe Infrastruktur 2013

¹³ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015

¹⁴ <https://www.th-wildau.de/hochschule/ueber-uns/profil/>

Die Tourismusbranche konnte 2017 wieder eine positive Bilanz ziehen¹⁵. In den 126 Beherbergungsbetrieben des Landkreises mit insgesamt 8.078 Betten wurden 1.722.464 Übernachtungen registriert. Dieses entspricht einer Steigerung von 0,8 % zum Vorjahr. 2017 übernachteten insgesamt 808.774 Gäste im Landkreis. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 1,9 Tage.

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 auch im Jahr 2017 vom individuellen Wohnungsbau bestimmt.

Bei den genehmigten Bauvorhaben beläuft sich das Volumen der veranschlagten Kosten auf 254 Millionen €. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen 599 (Vorjahr: 707) auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften).

Tabelle 3-2 Baugeschehen¹⁶

	2013	2014	2015	2016	2017
Baugenehmigungen	1.600	1.668	1.916	1.722	1.523
davon Bauanzeigen	14	26	27	23	14
positive Vorbescheide zu Bauvoranfragen	58	48	66	72	77
veranschlagte Kosten Mio. €	211	242	302	426	254

Im Jahr 2017 wurden im Landkreis Dahme-Spreewald für 2.633 Wohnungen (2016: 1.306) Baugenehmigungen erteilt. In keinem Landkreis oder kreisfreien Stadt des Landes Brandenburg wurden so viele Wohnungen genehmigt. 802 Wohnungen (2016: 649) davon befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, was nur noch 30 % (2016: 50 %) der neu entstehenden Wohnungen ausmacht.¹⁷

3.3 Städtebauliche Sanierung

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

¹⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht G IV 1 – m 12/17; Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Brandenburg Dezember 2017

¹⁶ Landkreis Dahme-Spreewald, Bauordnungsamt

¹⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht F II 1 – m 12/17 Baugenehmigungen

Tabelle 3-3 Sanierungsgebiete

Kommune	Sanierungsgebiet	Verfahren	zonale Ermittlung		voraussichtlicher Abschluss Sanierungsverfahren
			Anfangswerte	Neuordnungswerte	
Stadt Golßen	Altstadt	vereinfacht	-	-	2018
Stadt Königs Wusterhausen	Bahnhofstraße, Berliner Straße	förmlich	×	×	2018 ¹⁸
Stadt Lieberose	Ortskern	förmlich	●	●	2018
Stadt Lübben	Altstadt	förmlich	×	×	2018
Stadt Luckau	Altstadt Luckau	vereinfacht	-	-	2021
Stadt Mittenwalde	Stadtkern	förmlich	×	×	2018/2019
Stadt Teupitz	Stadtkern Teupitz	förmlich	●	●	2019
Stadt Wildau	Schwartzkopff-Siedlung	förmlich	●	●	2019

× = ermittelt durch den Gutachterausschuss, - = nicht ermittelt, ● = ermittelt durch private Gutachten

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

3.4 Stadtumbau

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

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 auch im Jahr 2017 nicht ausgewiesen.

¹⁸ 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)

Satzungen der Stadt Königs Wusterhausen zur 1. und 2. förmlichen Teilaufhebung der Satzungen des Sanierungsgebietes für die Innenstadt von Königs Wusterhausen nach § 142 Abs. 1 und 3 des Bau-gesetzbuches. Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen vom 26. Oktober 2016 (Jahrgang 27, Amtsblatt Nr. 9)

4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage dieses Grundstücksmarktberichtes bilden alle bis 15. März 2018 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2017. 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 €
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 ↑
2016	3.041 ⇨	2.811	539 ↑
2017	2.966 ⇨	3.078	653 ↑

Trend zum Vorjahr:

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

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

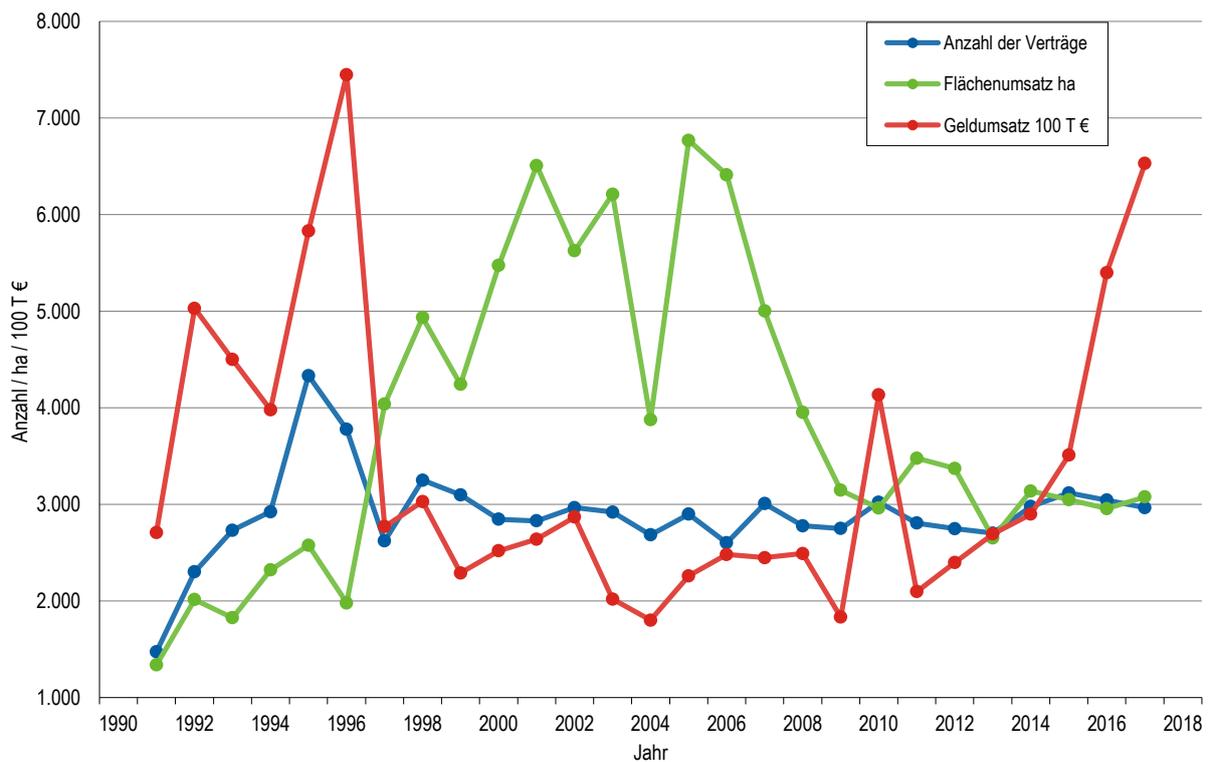
↘ leicht fallend (Veränderung < -3 % und ≥ -10 %), ↓ fallend (Veränderung < -10 %)

Diese Symbolik wird in den folgenden Tabellen beibehalten.

Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden 366 Verträge (12 %) von der Auswertung der 2.966 in die AKS eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Dazu gehören 12 Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) oder dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG).

Trotz einer annähernd gleichbleibenden Anzahl an Kaufverträgen verzeichnete der Geldumsatz erneut einen beachtlichen Zuwachs um ca. 21 %. Die langfristige Entwicklung der Kennzahlen des gesamten Marktes zeigt sich wie folgt:

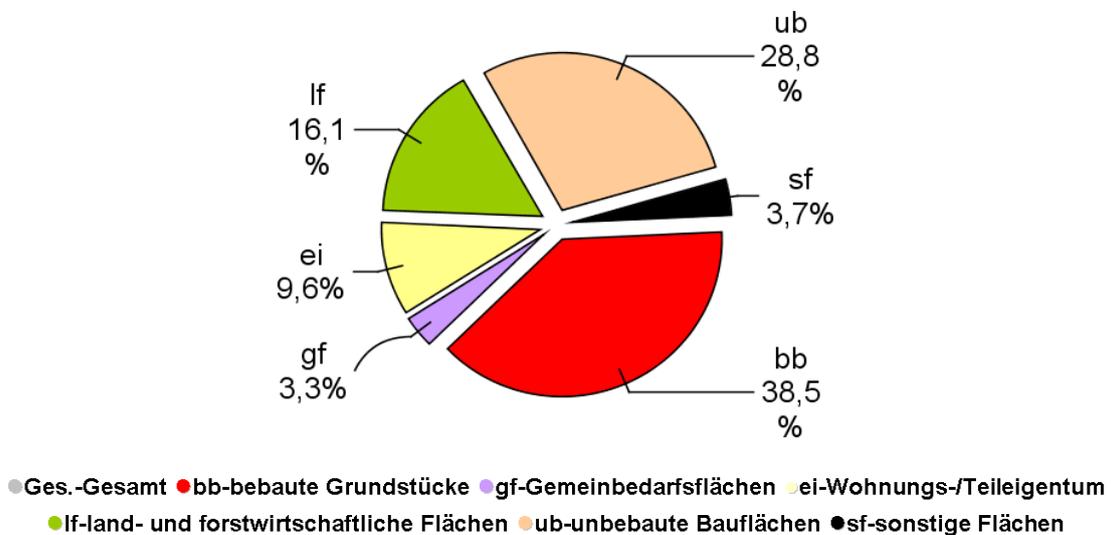
Grafik 4-1 Marktgeschehen



4.1 Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 2.966 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen. Das sind ca. zwei Prozent weniger als im Vorjahr.

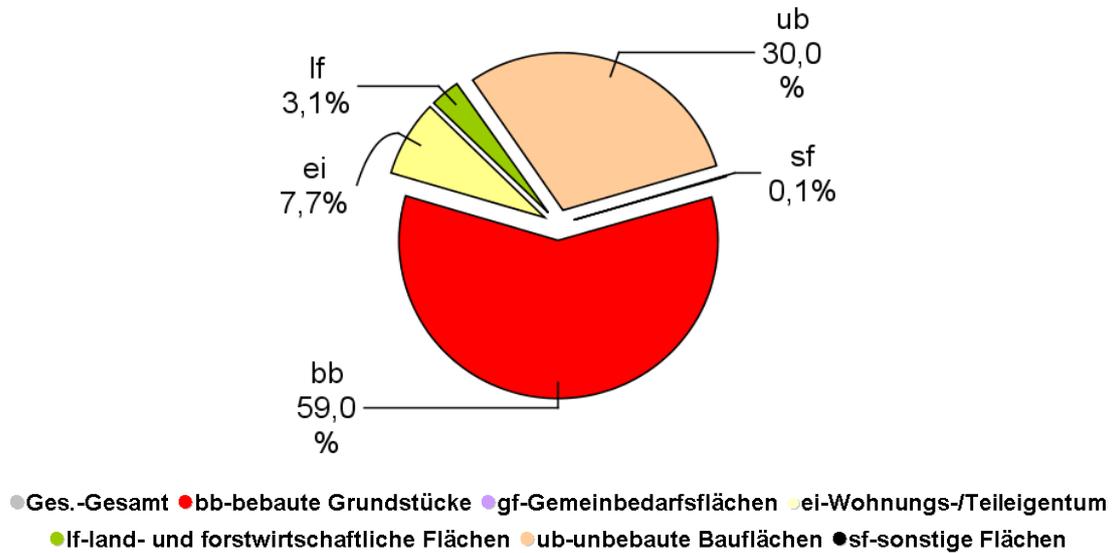
Grafik 4-2 Anteil der Teilmärkte



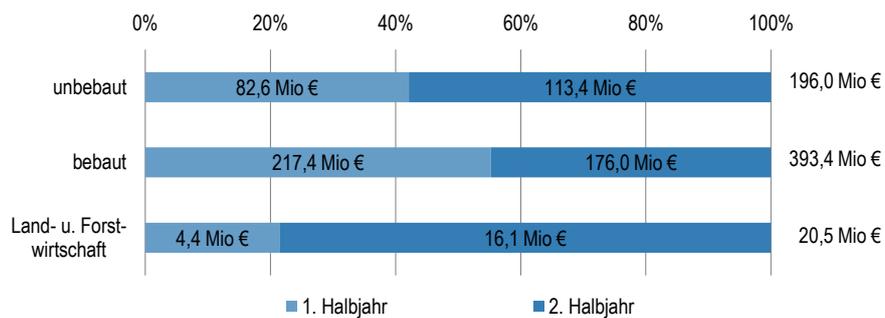
4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt im Jahr 2017 653 Millionen € und steigt gegenüber dem Vorjahr um 114 Millionen €. Am Geldumsatz sind zum größten Teil Kauffälle im Berliner Umland mit 552 Millionen € (85 %) beteiligt. Im Jahr 2016 betrug der Anteil 80 %.

Grafik 4-3 Geldumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-4 Halbjahresumsätze Geld in ausgewählten Teilmärkten

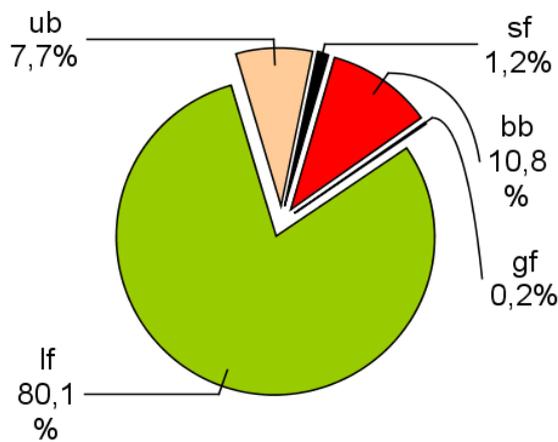


4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist mit 3.078 ha gegenüber dem Vorjahr um ca. 9 % gestiegen. Er basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die einen Anteil von 80 % des Flächenumsatzes ausmachen.

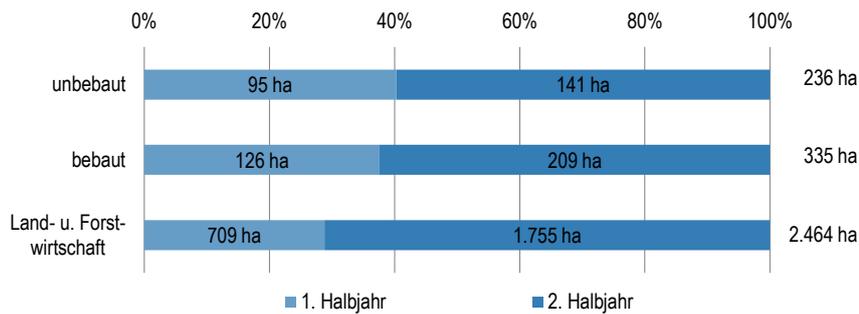
86 % des Gesamtflächenumsatzes sind im weiteren Metropolenraum zu verzeichnen.

Grafik 4-5 Flächenumsatz der Teilmärkte



- Ges.-Gesamt
- bb-bebaute Grundstücke
- gf-Gemeinbedarfsflächen
- ei-Wohnungs-/Teileigentum
- If-land- und forstwirtschaftliche Flächen
- ub-unbebaute Bauflächen
- sf-sonstige Flächen

Grafik 4-6 Halbjahresumsätze Fläche in ausgewählten Teilmärkten



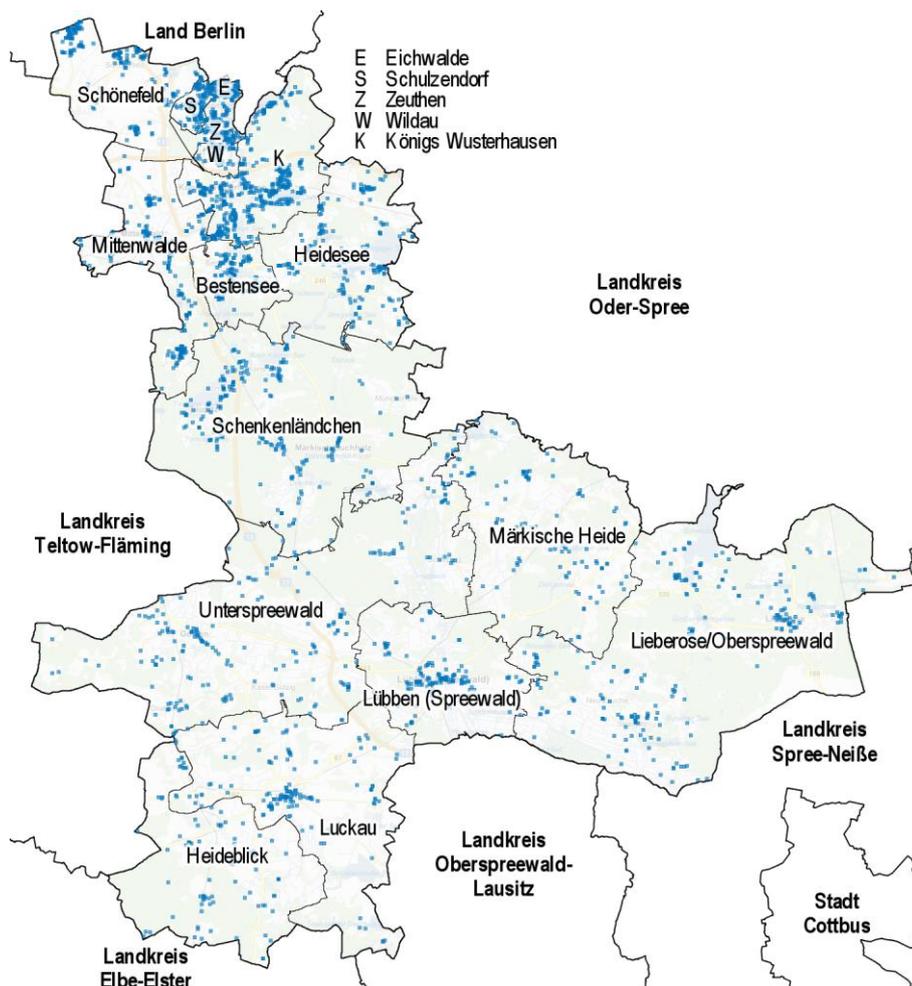
4.4 Regionale Umsatzverteilung

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

Tabelle 4-2 Regionale Verteilung der Kauffälle

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	1.481 ⇨	440	552 ↑
Eichwalde	71 ⇨	6	23 ↑
Königs Wusterhausen	492 ⇩	124	143 ↑
Mittenwalde	240 ↑	154	27 ↗
Schönefeld	322 ↑	98	248 ↑
Schulzendorf	146 ⇨	26	26 ↓
Wildau	92 ↑	19	59 ↑
Zeuthen	118 ↓	13	26 ↓
Weiterer Metropolitanraum	1.485 ⇩	2.638	101 ⇩
Bestensee	133 ↓	39	13 ⇨
Heideblick	84 ↓	211	2 ↓
Heidensee	178 ↓	148	13 ↓
Lieberose/Oberspreewald	235 ⇩	1.082	18 ↑
Lübben (Spreewald)	144 ⇩	156	13 ↑
Luckau	153 ⇩	248	10 ⇨
Märkische Heide	109 ⇨	137	3 ↓
Schenkenländchen	222 ⇨	295	19 ↓
Unterspreewald	227 ↑	322	10 ↓
Landkreis Gesamt	2.966 ⇨	3.078	653 ↑

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



4.5 Zwangsversteigerungen

Die Beschlüsse der Amtsgerichte Lübben und Königs Wusterhausen über die Zwangsversteigerungen von Immobilien werden dem Gutachterausschuss durch die Amtsgerichte zur Aufnahme der Daten in die Kaufpreissammlung übersandt.

Die Anzahl der Vorgänge ist um 12 % gesunken. Der Geldumsatz legt mit einem Plus von 7 % leicht zu.

Tabelle 4-3 Gesamtumsatz

Jahr	Vorgänge Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2015	42 ↓	8,6	2,8 ↓
2016	39 ⇨	47,7	7,1 ↑
2017	32 ↓	15,1	7,6 ↗

Jährlich 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. Die erworbenen Objekte dienen der Eigennutzung und verstärkt auch als Anlageobjekt.

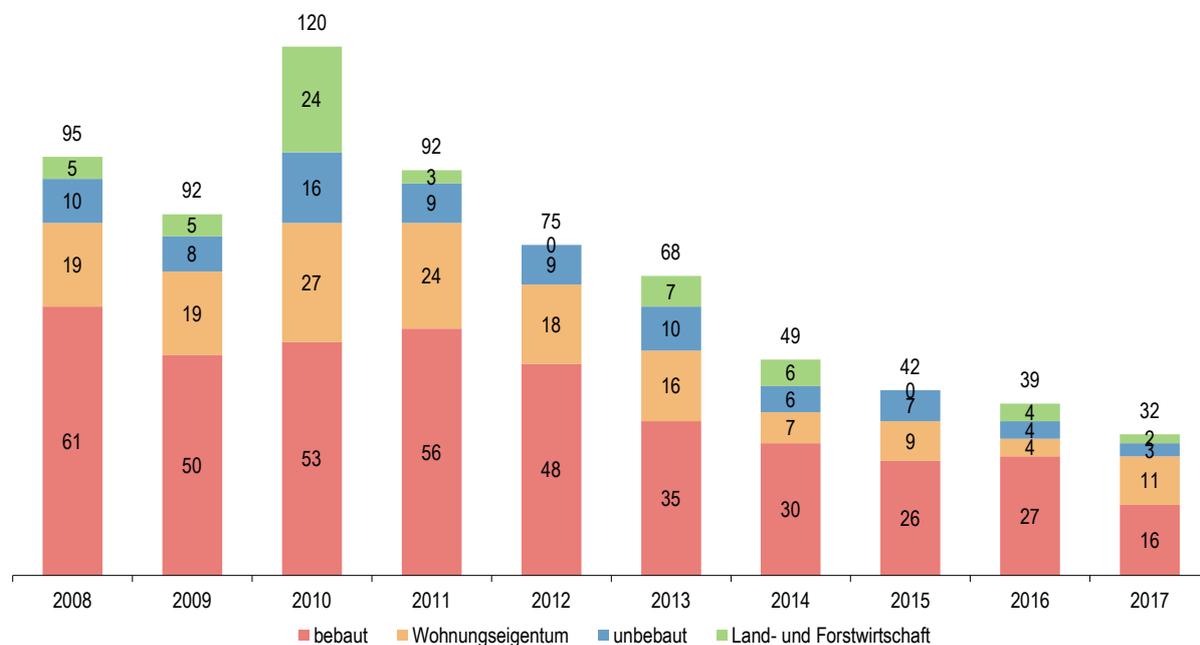
Tabelle 4-4 Zwangsversteigerungen

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 %	
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	0	-	-	9	50–108	78				
2016	39	4	122–172	149	27	3–311	93	4	70–141	103	4	86–108	97				
2017	32	3	163–284	240	16	58–462	157	2	152–1.510	-	11	70–133	89				

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 4-8 Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten



4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe)

Als investive Umsätze werden Immobilienportfolios erfasst, deren Einzelstandorte überwiegend über den Landkreis Dahme-Spreewald hinaus bis zum Teil 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.

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 €
2013	4 ↑	2,6	19,4 ↑
2014	2 ↓	0,6	22,1 ↑
2015	2 ⇔	0,4	3,3 ↓
2016	16 ↑	11,6	58,0 ↑
2017	5 ↓	50,4	4,2 ↓

Die Umsätze beinhalten sowohl Wohn- als auch Gewerbeobjekte. Die bereits im Jahr 2016 erzielten hohen Geldumsätze betreffen im Wesentlichen Standorte in der Gemeinde Schönefeld. Der Anstieg des Flächenumsatzes im Auswertebereich 2017 resultiert dagegen aus dem Verkauf eines Gewerbebestandes im Amt Schenkenländchen.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Das Kapitel Bauland umfasst neben dem baureifen Land auch Flächen für werdendes Bauland (nicht qualifizierte und qualifizierte Bauerwartung sowie Rohbauland) in allen Nutzungskategorien (Wohnen, Gewerbe, Sonstige Bauflächen).

Das zweite Jahr in Folge erreichte der Geldumsatz einen Spitzenwert, der mit 30 % wieder deutlich über dem des Vorjahres liegt.

Tabelle 5-1 Gesamtumsatz Bauland

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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 ↗
2016	902 ↘	197,6	150,8 ↑
2017	855 ↘	235,5	195,9 ↑

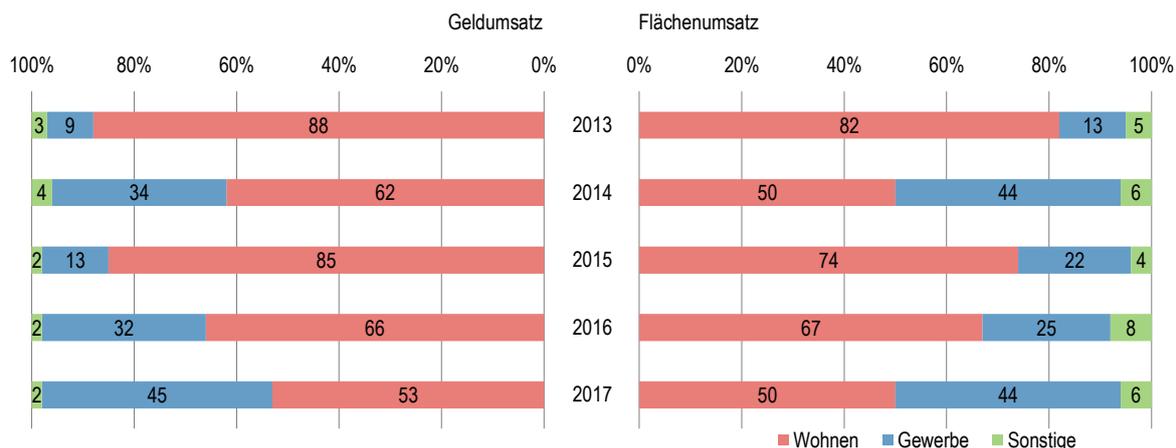
Tabelle 5-2 Umsatz Verteilung 2017

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	482	173,3	180,5
	56 %	74 %	92 %
Weiterer Metropolenraum	373	62,2	15,4
	44 %	26 %	8 %

In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr 73 Kauffälle wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

85 % der Kauffälle sind für Wohnbauflächen registriert (2016 92 %).

Grafik 5-1 Unbebaute Bauflächen



Die folgende Übersicht stellt die regionale Verteilung aller Kauffälle für unbebaute Bauflächen im Landkreis Dahme-Spreewald für die zurückliegenden drei Jahre dar.

Tabelle 5-3 Regionale Verteilung aller Kauffälle Bauland

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl			Flächenumsatz ha			Geldumsatz 100 T €		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Berliner Umland	405	357	482	44,6	43,3	173,2	487	633	1.805
Eichwalde	10	10	15	1,1	1,1	1,3	11	14	31
Königs Wusterhausen	178	143	196	16,2	12,6	67,7	137	124	729
Mittenwalde	30	36	83	2,6	4,1	24,2	14	25	75
Schönefeld	59	51	64	12,4	10,3	55,9	201	291	728
Schulzendorf	56	55	54	5,2	4,9	11,1	47	53	93
Wildau	25	23	24	2,3	6,5	8,5	22	52	55
Zeuthen	47	39	46	4,8	3,8	4,5	55	74	94
Weiterer Metropolitanraum	221	212	373	25,8	21,1	62,0	102	110	154,8
Bestensee	74	66	61	6,1	5,5	10,2	38	40	45
Heideblick	3	1	9	0,3	0,1	0,6	0,2	0,02	0,3
Heidensee	23	19	52	3,6	1,8	7,3	21	6	25
Lieberose/ Oberspreewald	12	9	30	2,1	0,6	8,4	1	1	3,5
Lübben (Spreewald)	29	43	57	2,9	4,2	6,2	13	22	23
Luckau	15	10	27	1,6	0,8	3,6	4	2	5
Märkische Heide	11	7	16	1,5	0,9	1,3	1	0,7	1
Schenkenländchen	28	35	68	3,0	4,6	10,3	19	33	41
Unterspreewald	26	22	53	4,7	2,6	14,1	4	4	11

Durch eine Umstellung in der statistischen Auswertung ist der Vergleich zu den Vorjahren nicht direkt möglich.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken war trotz deutlicher Preissteigerungen speziell im Berliner Umland und den verkehrstechnisch gut erreichbaren Gemeinden wie Bestensee oder Schwerin unverändert hoch.

Beim Geldumsatz teilt sich die Gemeinde Schönefeld erstmals seit Jahren den Spitzenplatz mit Königs Wusterhausen. Wie in den Vorjahren wurden in Schönefeld ganze Wohngebiete durch Bauträger mit Schwerpunkt in der Gemarkung Schönefeld vermarktet. Die Gemeinde an der Stadtgrenze zu Berlin setzt damit die Entwicklung als wachsender Wohnstandort fort. In der Stadt Königs Wusterhausen verteilt sich das Kaufgeschehen auf alle Ortsteile. Anteilmäßig wurden die meisten Baugrundstücke erneut in Zernsdorf, gefolgt von Zeesen und Senzig, veräußert.

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 Auswertung baureifer Wohnbaugrundstücke umfasst auch Verkaufsfälle, bei denen neben dem baureifen Land ein Anteil Gartenland enthalten ist. Für unbebaute baureife Flächen werden Verkäufe von Grundstücken mit untergeordneter oder zum Abriss bestimmter Bebauung mit 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.

In zurückliegenden Jahren war regelmäßig zu erkennen, dass die Käufer Einschränkungen der sofortigen Bebaubarkeit eines Grundstückes auf Grund vorhandener unwirtschaftlicher Altbebauung mit signifikanten Minderungen im Kaufpreis geltend machten. Derartige Preisabschläge sind in jüngerer Vergangenheit und insbesondere im Berichtsjahr in den stark nachgefragten Städten und Gemeinden nicht mehr feststellbar.

Tabelle 5-4 Wohnbauflächen baureif

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2013	464	41,8	27,7
2014	505 ↘	44,5	34,0 ↑
2015	609 ↑	53,5	40,1 ↑
2016	525 ↓	47,8	45,5 ↑
2017	478 ↘	42,8	48,3 ↗

Hoher Geldumsatz bei rückläufiger Anzahl der Kauffälle verdeutlicht steigende Bodenpreise im Landkreis Dahme-Spreewald.

Tabelle 5-5 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Region	Kauffälle Anzahl Anteil			Flächenumsatz ha Anteil			Geldumsatz Mio € Anteil		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Berliner Umland	404	331	284	35,0	28,6	23,8	31,9	35,1	37,9
	66 %	63 %	59 %	65 %	60 %	56 %	80 %	77 %	78 %
Weiterer Metropolitanraum	205	194	194	18,5	19,2	19,0	8,2	10,4	10,4
	34 %	37 %	41 %	35 %	40 %	44 %	20 %	23 %	22 %

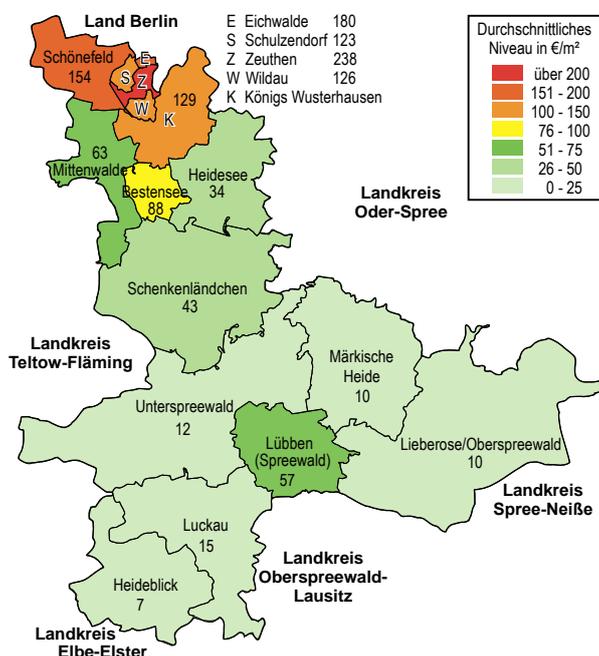
Im Berichtsjahr wurden die meisten Baugrundstücke (125) für den individuellen Wohnungsbau ebenso wie im Vorjahr in der Stadt Königs Wusterhausen veräußert (2016: 138), danach folgen Bestensee (56), Schulzendorf (39) und Zeuthen (37). Schlusslicht ist wie in den Vorjahren die Gemeinde Heideblick mit drei Baugrundstücken (2016: 0).

5.2.1 Preisniveau

Die Lage als stärkstes Element der Preisbildung ist ausschlaggebend für die Höhe des Kaufpreises. Seit einigen Jahren verstärkt sich die Tendenz gesteigerter Nachfrage, welcher in mehreren Gemeinden insbesondere im Berliner Umland nur noch ein begrenztes Angebot an Baugrundstücken gegenüber steht.

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

Grafik 5-2 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen 2016



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 im langjährigen Mittel eine durchschnittliche Größe von 800 m² aus.

In die folgende Auswertung fließen alle Kauffälle mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 1.500 m² ein. In Auswertung der entsprechenden Kauffälle des Jahres 2017 stellt sich ein mittleres Baugrundstück in der jeweiligen Region wie folgt dar:

Tabelle 5-6 Durchschnittliches Baugrundstück der charakteristischen Regionen

Region	Kauffälle Anzahl	Fläche m ² Durchschnitt	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	253	780	147
Weiterer Metropolitanraum Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen	100	850	77
Weiterer Metropolitanraum Lübben	28	850	54
Weiterer Metropolitanraum übrige Orte	38	930	24

Der Preisdurchschnitt im weiteren Metropolitanraum spiegelt wider, dass wie in den Vorjahren auch 2017 in dieser Region zumeist Baugrundstücke in „besseren Lagen“ beispielsweise in Bestensee und im Schenkenländchen gekauft werden. Zum anderen werden Baugrundstücke in Orten mit Bodenwerten unter 10 €/m² verhältnismäßig wenig nachgefragt. Der Mittelwert aller 419 Verkäufe beträgt 110 €/m² für ein Grundstück mittlerer Größe von 820 m².

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

Tabelle 5-7 Verkäufe kleiner Wohnbaugrundstücke im Berliner Umland

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche m ² Durchschnitt	Preis €/m ² Durchschnitt
2015	47	450	105
2016	38	430	113
2017	42	430	135

Die Kauffälle sind auf mehrere Orte im Berliner Umland mit dem Schwerpunkt in Königs Wusterhausen verteilt.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

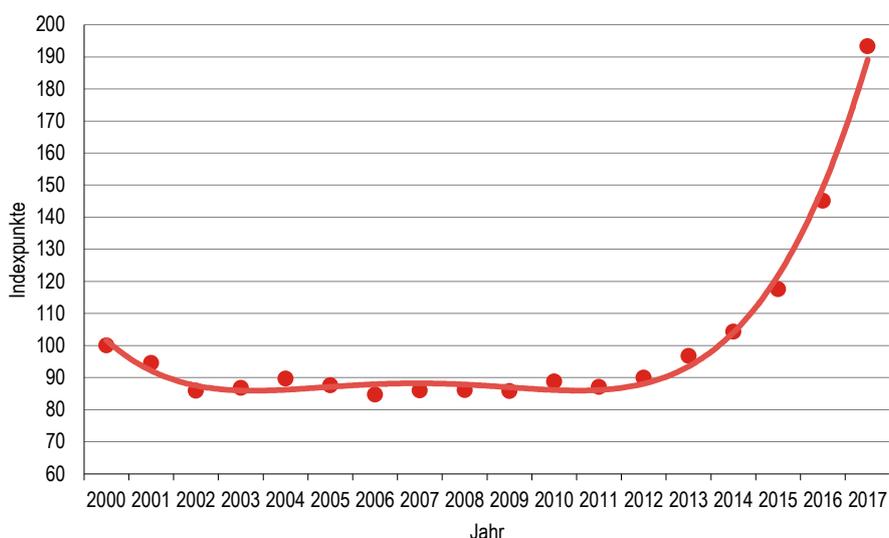
Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Im Nachfolgenden werden die Indexreihen für Wohnbauland der Bereiche Berliner Umland, weiterer Metropolitanraum (BRW < 20 €/m²), Lübben und Luckau (BRW ≥ 20 €/m²) sowie Bestensee,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

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

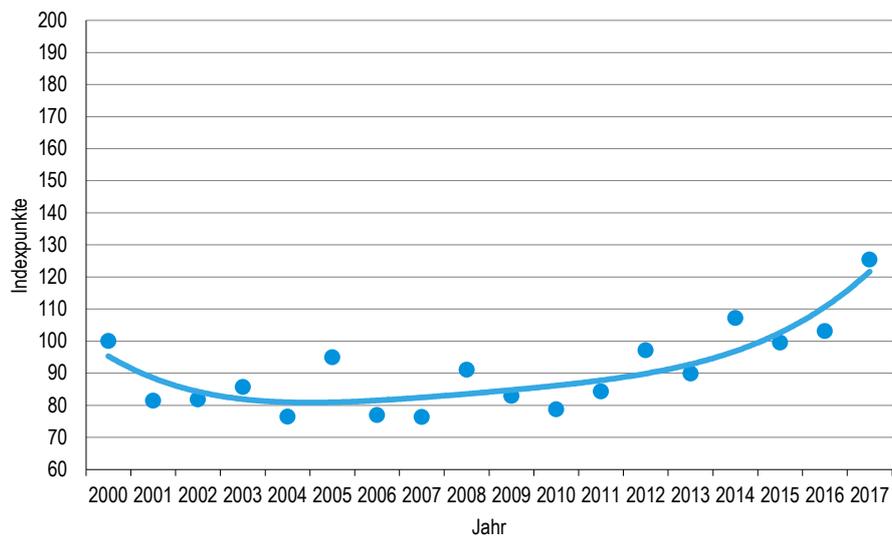
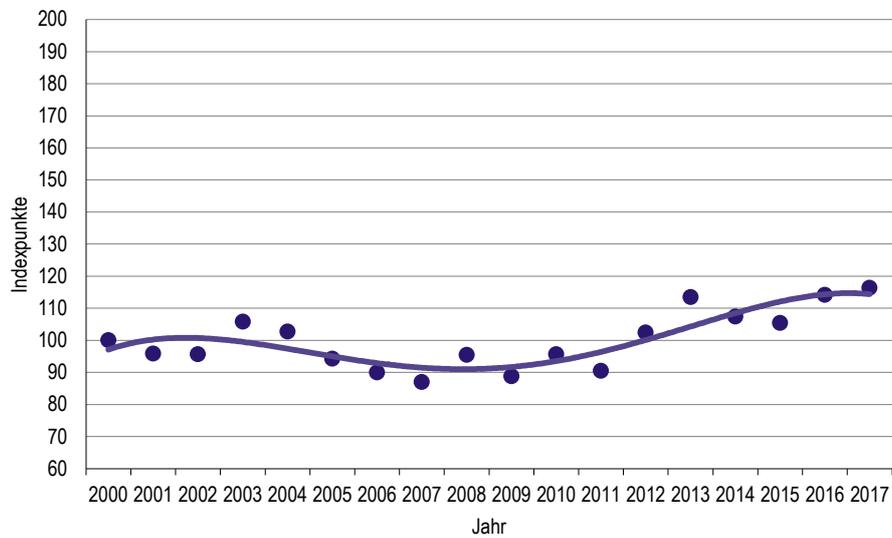
Tabelle 5-8 Stichprobenumfang 2000–2017

Index	Kauffälle Anzahl	Flächen m ² Spanne
Berliner Umland (BU)	4.712	350–2.000
Weiterer Metropolitanraum, BRW < 20 €/m ² (wM)	326	350–2.000
Lübben und Luckau, BRW ≥ 20 €/m ² (LN+LC)	421	350–2.000
Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen, BRW ≥ 20 €/m ² (BHS)	945	350–2.000

Grafik 5-3 Berliner Umland

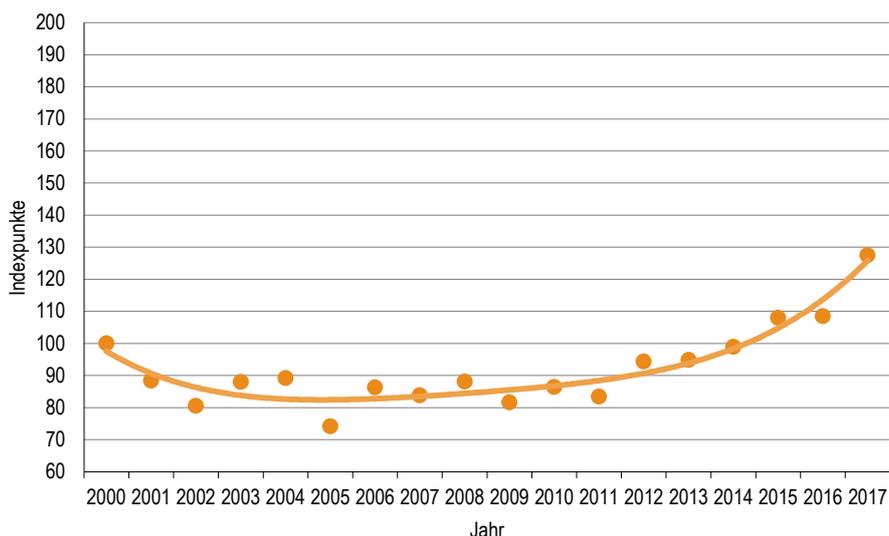


Nach anfänglichem Rückgang der Wohnbauflächenpreise stabilisierte sich das Preisniveau im Berliner Umland seit 2002. Zwischen 2011 und 2017 haben sich die Wohnbauflächenpreise verdoppelt.

Grafik 5-4 Weiterer Metropolitanraum, BRW < 20 €/m²Grafik 5-5 Lübben und Luckau, BRW ≥ 20 €/m²

Auch im weiteren Metropolitanraum ist ein Anstieg der Wohnbauflächenpreise seit 2011 zu verzeichnen.

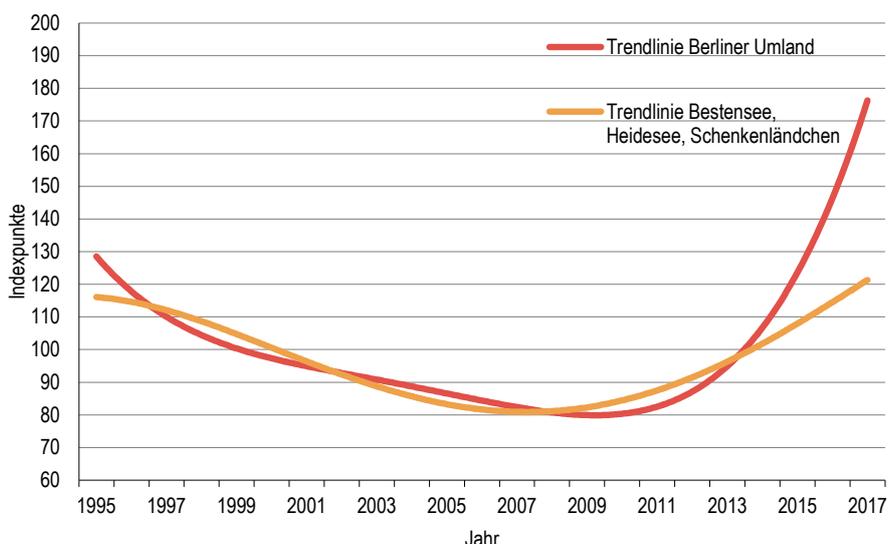
Grafik 5-6 Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen, BRW \geq 20 €/m²



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

In den folgenden beiden Grafiken werden die Trendlinien (Indexreihe, ausgleichende Funktion Polynom 4. Grades) zwischen 1995 und 2017 in den Gebieten Berliner Umland und Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen sowie weiterer Metropolenraum, Lübben und Luckau dargestellt.

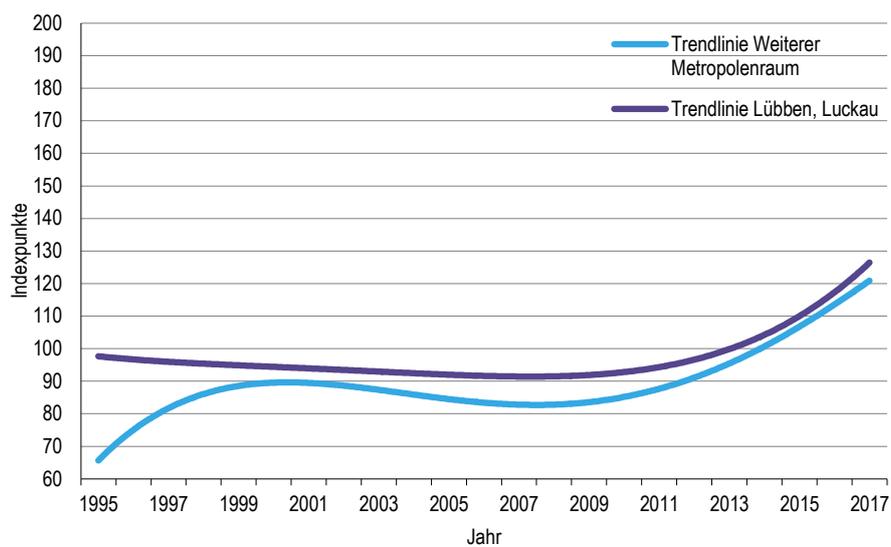
Grafik 5-7 Trendlinien Berliner Umland sowie Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen



Die Trendlinien vom Berliner Umland und Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen verhalten sich zwischen 1995 und 2015 ähnlich. Ab 2015 ist die Steigung der Trendlinie Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen nicht so ausgeprägt wie die Steigung innerhalb des Berliner Umlandes.

2016 wurde das Niveau des Indexes von 1995/96 für das Berliner Umland wieder erreicht.

Grafik 5-8 Trendlinien weiterer Metropolenraum sowie Lübben und Luckau



Bei den Trendlinien des weiteren Metropolenraumes sowie Lübben und Luckau ist ein ähnlicher Verlauf zwischen 2000 und 2017 festzustellen.

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 Entwicklungen war der Beobachtungszeitraum in der Vergangenheit auf drei Jahre ausgedehnt worden. Um die derzeitige Dynamik der Preisentwicklung zu berücksichtigen, wird seit dem Jahr 2016 für die Auswertgebiete explizit die kurzzeitige Betrachtung im Berichtsjahr vorgestellt, um Veränderungen zu verdeutlichen. Bei der Anwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten sollte auf das Ergebnis des Berichtsjahres zurückgegriffen werden.

Die Abgrenzungen der untersuchten Bodenrichtwertniveaus entsprechend den aktuellen Größenordnungen. 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 nicht mehr flächendeckend nachweisbar. Aufgrund punktuell auftretender geringer statistischer Dichte der Untersuchungswerte und inhomogenem Grundstücksmarkt geben die Koeffizienten immer 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 Flächenhöhen hinaus sind auf der Grundlage des ausgewerteten Datenmaterials als nicht signifikant anzusehen. Grundlage der Auswertung bilden die gesonderten Untersuchungen lokaler Marktsegmente, die hier zusammengefasst zur Verfügung gestellt werden. Naturgemäß können die lokalen Ergebnisse im Einzelfall abweichende Tendenzen bzw. Nuancierungen beinhalten.

Die Auswertung für den **weiteren Metropolenraum** zeigt im Untersuchungsjahr **keine Flächenabhängigkeit**. Die folgend aufgeführten Flächenumrechnungskoeffizienten für den weiteren Metropolenraum sind hier nachrichtlich aufgeführt, um die Ergebnisse vorzustellen.

Bei der Auswertung für das **Berliner Umland** zeigen sich keine signifikanten Unterschiede mehr für die untersuchten Niveaubereiche der Bodenrichtwerte. Es wird daher nur noch eine Koeffiziententabelle für das Berliner Umland geführt.

Tabelle 5-9 Auswertebereiche für Flächenumrechnungskoeffizienten

	Berliner Umland	Weiterer Metropolenraum	
Bodenrichtwertniveau	≥ 40 €/m ²	< 40 €/m ²	≥ 40 €/m ²
Auswertzeitraum	2017	2017	2017
mittlere Grundstücksgröße	800 m ²	800 m ²	800 m ²
Stichprobenumfang	199 Kauffälle	54 Kauffälle	66 Kauffälle

Tabelle 5-10 Flächenumrechnungskoeffizienten

Fläche m ²	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum	
	BRW ≥ 40 €/m ²	BRW < 40 €/m ²	BRW ≥ 40 €/m ²
250	-	-	-
300	1,13	-	-
350	1,11	-	1,04
400	1,09	-	1,03
450	1,08	1,00	1,03
500	1,06	1,00	1,02
550	1,05	1,00	1,02
600	1,04	1,00	1,01
650	1,03	1,00	1,01
700	1,02	1,00	1,01
750	1,01	1,00	1,00
800	1,00	1,00	1,00
850	0,99	1,00	1,00
900	0,98	1,00	0,99
950	0,98	1,00	0,99
1.000	0,97	1,00	0,99
1.050	0,96	1,00	0,99
1.100	0,96	1,00	0,98
1.150	0,95	1,00	0,98
1.200	0,95	1,00	0,98
1.250	0,94	1,00	0,98
1.300	0,94	1,00	0,98
1.350	0,93	1,00	0,97
1.400	0,93	1,00	0,97
1.450	0,92	1,00	0,97
1.500	0,92	1,00	0,97
1.550	0,91	1,00	0,97
1.600	0,91	1,00	0,97
1.650	0,90	1,00	0,97
1.700	0,90	1,00	0,96
1.750	0,90	1,00	0,96
1.800	0,89	1,00	0,96
1.850	0,89	1,00	0,96
1.900	0,89	1,00	0,96
1.950	0,88	1,00	0,96
2.000	0,88	1,00	0,96

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Anwendungsbeispiel:

- gegeben: Bodenrichtwert aus Berliner Umland:
 $\frac{50 \text{ B}}{W f600}$ 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: $0,97 / 1,04 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = 46,63 \text{ €/m}^2$

5.2.4 Ufergrundstücke

Die Topographie des Landkreises Dahme-Spreewald ist zu etwa 4 %, das entspricht 92 km², durch Wasserflächen geprägt. Uferlagen am Dahme-Spree-Gewässernetz bieten dem Erwerber eine Anbindung über Wasserstraßen in weite Teile des Landes.

Grundstücke in direkter Lage zu einem Gewässer werden nach wie vor stark am Grundstücksmarkt nachgefragt. Diese Grundstücke verfügen über einen individuellen Uferzugang. Auch Grundstücke mit vorgelagerten Schwemmlandflächen, welche den individuellen Zugang zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht einschränken, werden hier berücksichtigt.

Für den Auswertzeitraum 2013 bis 2017 wurden 58 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 58 zur Verfügung stehenden Vertragsobjekten weisen 48 eine Grundstücksgröße über 1.000 m² auf.

Tabelle 5-11 Ufergrundstücke 2013–2017

Grundstücksfläche* m ²	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
500–1.000	92–452	2,7	10
1.001–2.000	100–577	3,2	31
2.001–4.500	112–385	2,5	17

* 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 5-12 Entwicklung der Faktoren

Entwicklung der Faktoren	Grundstücksfläche m ²		
	500–1.000	1.001–2.000	2.001–4.500
2011–2015	2,3	3,0	1,7
2012–2016	2,6	2,9	1,9
2013–2017	2,7	3,2	2,5

Tabelle 5-13 Abhängigkeit der Faktoren vom Bodenrichtwertniveau 2013–2017

Bodenrichtwertniveau €/m ²	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
≤ 40	112–500	2,9	23
41–70	92–577	2,8	25
> 70	214–366	3,2	10

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 (49 Kauffälle) Kaufpreise mit einem durchschnittlichen Faktor von 2,9 zum Bodenrichtwert ermittelt. Der durchschnittliche Faktor für Ufergrundstücke ohne Wasserstraßenanbindung (neun Kauffälle) bleibt geringfügig unter diesem Niveau. Der Faktor liegt hier bei 2,7 zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland.

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

5.2.5 Seenähe Grundstücke

Für den Auswertzeitraum 2013 bis 2017 stehen 67 Kauffälle zur Auswertung zur Verfügung. In die Analyse fließen selbständig bebaubare Grundstücke mit einer Größe ab 500 m² ein.

Diese Grundstücke verfügen über keinen eigenen individuellen Zugang zum Gewässer. Ihre Lage innerhalb einer gewässernahen Bodenrichtwertzone ist jedoch deutlich besser (z. B. Seeblick) als ein für diese Bodenrichtwertzone typisches Grundstück.

Die Entfernung zwischen Grundstück und Gewässer beträgt nicht mehr als 300 m Luftlinie und schließt nur Grundstücke bis zur zweiten Baureihe vom Gewässer ein. Für die zur Auswertung benutzten Daten wurde keine Größenanpassung anhand der Flächenumrechnungskoeffizienten vorgenommen.

Das Preisniveau bleibt deutlich hinter dem für direkte Uferlagen zurück.

Tabelle 5-14 Seenaher Grundstücke 2013–2017

Grundstücksfläche m ²	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
500–2.500	79–286	1,5	67

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Der ermittelte Faktor für seenaher Grundstücke weist für den Zeitraum 2013 bis 2017 erneut eine leichte Steigerung auf.

Tabelle 5-15 Entwicklung der Faktoren

Entwicklung der Faktoren	Grundstücksfläche m ²	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt
2011–2015	500–2.500	1,2
2012–2016	500–2.500	1,3
2013–2017	500–2.500	1,5

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 mehreren 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 nur fünf Kauffälle eindeutig zugeordnet werden. Zum Zeitpunkt der Vertragsauswertung gelingt es häufig nicht, qualifizierte Informationen über die geplante Bebauung zu erhalten.

Tabelle 5-16 Geschosswohnungsbau

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
2013	6	1,4	1.140
2014	9	2,2	1.540
2015	11	2,8	1.976
2016	17	8,6	19.766
2017	5	1,0	3.535

Der außergewöhnliche Geldumsatz im Jahr 2016 basiert im Wesentlichen auf einem Kauffall für ein großes Baugrundstück in Schönefeld welches laut Bebauungsplan für Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist.

Tabelle 5-17

2017	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
Berliner Umland	4	1,0	3.495
Weiterer Metropolitanraum	1	0,07	40

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 €
2013	3	4,2	8.330
2014	2	0,6	120
2015	2	0,4	288
2016	4	0,3	146
2017	0	-	-

2017 konnte kein Kauffall diesem Marktsegment zugeordnet werden.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

In 50 % der Kauffälle in diesem Marktsegment ist nicht bekannt, welche Gewerbeart bzw. Nutzung für die Immobilie geplant ist. Die übrigen Erwerbsvorgänge wurden u.a. in den Branchen Handel, Hotel und KFZ-Gewerbe getätigt. Im unmittelbaren Umfeld des Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt BER wurden Grundstücke für Bürogebäude und ein Parkhaus registriert.

Tabelle 5-19

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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 ↓
2016	31 ↑	27,1	43,4 ↑
2017	28 ↘	29,4	28,4 ↓

Erneut traten Grundstücksentwickler als Käufer auf.

Tabelle 5-20

2017	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	19	24,2	27,6
Weiterer Metropolitanraum	9	5,2	0,8

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).

Nicht qualifizierte Bauerwartung stellt lediglich auf den allgemeinen Grundstücksverkehr ab. Unter qualifizierter Bauerwartung sind Flächen zusammengefasst, für die zusätzlich entsprechende Ausweisungen in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplanentwürfen vorliegen.

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 2008 bis 2017 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
2008	43 ↓	36,6	6,1 ↓	9
2009	20 ↓	5,5	1,9 ↓	5
2010	32 ↑	27,6	8,2 ↑	15
2011	31 ⇔	72,6	16,3 ↑	23
2012	37 ↑	53,3	18,7 ↑	28
2013	27 ↓	10,4	2,8 ↓	5
2014	41 ↑	70,3	19,0 ↑	21
2015	47 ↑	60,8	22,7 ↑	23
2016	36 ↓	47,0	21,1 ↘	14
2017	41 ↑	62,8	42,8 ↑	22

In der Gemeinde Schönefeld wurden Flächen zur Optimierung der Infrastruktur, für Bürogebäude, Hotel und für Wohnbebauung erworben. Ob diese im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb des Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt BER stehen oder mit der allgemeinen Entwicklung am Berliner Stadtrand verbunden sind, lässt sich nicht bewerten.

Im Allgemeinen spiegelt der Teilmarkt Bauerwartungsland und 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
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 ↓
2016	26 ↓	5 ↓	29,4	12,4	16,9 ↘	3,0 ↓
2017	26 ⇔	11 ↑	26,0	34,1	22,3 ↑	19,0 ↑

Für Grundstücke mit gewerblicher Zweckbestimmung konnte regelmäßig keine konkrete Nutzung in Erfahrung gebracht werden. Einzelne Grundstückskäufe werden zur Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe getätigt.

Die Analyse der Kauffälle in den Zustandsstufen Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum baureifen Land erfolgt auf der Basis vergleichbarer Bodenrichtwerte. Für den Betrachtungszeitraum 2013 bis 2017 werden nur Kauffälle mit Flächen über 1.000 m² in die Auswertung einbezogen. Dabei werden Kaufverträge für Sonderimmobilien, für welche kein vergleichbarer Bodenrichtwert zur Verfügung steht, sowie Extremwerte aus der Auswertung ausgeschlossen. Die Streuung der Wertverhältnisse ist groß.

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

Nach den Angaben des Amtes für Kreisentwicklung und Bauleitplanung im Landkreis Dahme-Spreewald wurden im Jahr 2017 Genehmigungen für zehn Bebauungspläne erteilt. Der flächenmäßig größte Anteil betraf eine Sonderbaufläche für einen Campingplatz. An zweiter Stelle stehen Wohnbauflächen, deren rechtliche Sicherung mit sieben Bebauungsplänen gewährleistet ist. Weitere Planfestsetzungen erfolgten für verschiedene Gemeinbedarfsflächen und erneut für einen Solarpark. Bebauungspläne und Änderungen zu vorhandenen Bebauungsplänen, die aus rechtskräftigen Flächennutzungsplänen abgeleitet wurden, unterliegen keiner Genehmigungspflicht und können deswegen in Bezug auf Fläche und Anzahl nicht vollständig aufgeführt werden.

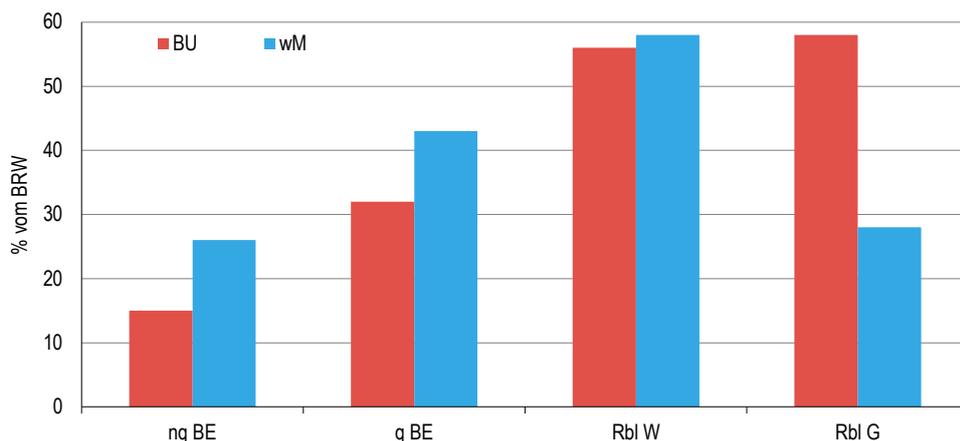
Tabelle 5-23 Wertverhältnisse 2013–2017

Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
nicht qualifizierte Bauerwartung	BU	11	5–33	15
	wM	4	19–33	26
qualifizierte Bauerwartung	BU	33	9–83	32
	wM	6	14–60	43
Rohbauland Wohnen	BU	42	28–99	56
	wM	14	34–97	58
Rohbauland Gewerbe	BU	12	23–100	58
	wM	4	20–35	28

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

In dem nachfolgenden Diagramm sind die aktuellen Werte zusammengestellt.

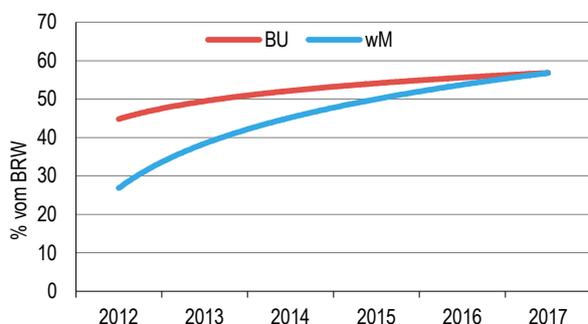
Grafik 5-9 Werdendes Bauland 2017



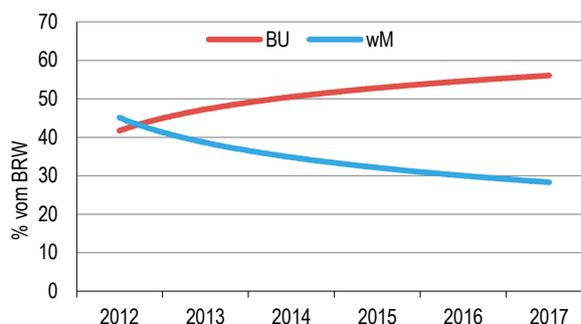
Abkürzungen: BRW = Bodenrichtwert für Bauland; BU = Berliner Umland; wM = weiterer Metropolitanraum; nq BE = nicht qualifizierte Bauerwartung; q BE = qualifizierte Bauerwartung; Rbl W = Rohbauland Wohnen; Rbl G = Rohbauland Gewerbe

Die nachfolgenden Grafiken repräsentieren die Entwicklung der jährlichen Mittelwerte für Rohbauland in den vergangenen sechs Jahren.

Grafik 5-10 Rohbauland Wohnen



Grafik 5-11 Rohbauland Gewerbe



5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Ver- und Entsorgung

Diese Kategorie umfasst Grundstücke für Strom-, Gas- und Wasserversorgung bis hin zur Abwasserentsorgung. Diese werden sowohl durch öffentliche als auch private Betreiber erworben. In den Jahren 2015 bis 2017 wurden elf Verkaufsfälle von Ver- und Entsorgungsgrundstücken registriert, wobei drei Kauffälle auf das Jahr 2017 entfallen.

Tabelle 5-24

Jahr	Nutzung	Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2015–2017	Stromversorgung	5	1.167–5.355	5,00–10,00 Ø 7,24
	Gasversorgung	1	27	25,93
	Abwasserentsorgung	3	47–146	3,13–53,19 Ø 20,56
	Gesamt*	11	27–18.326	0,38–53,19 Ø 12,98

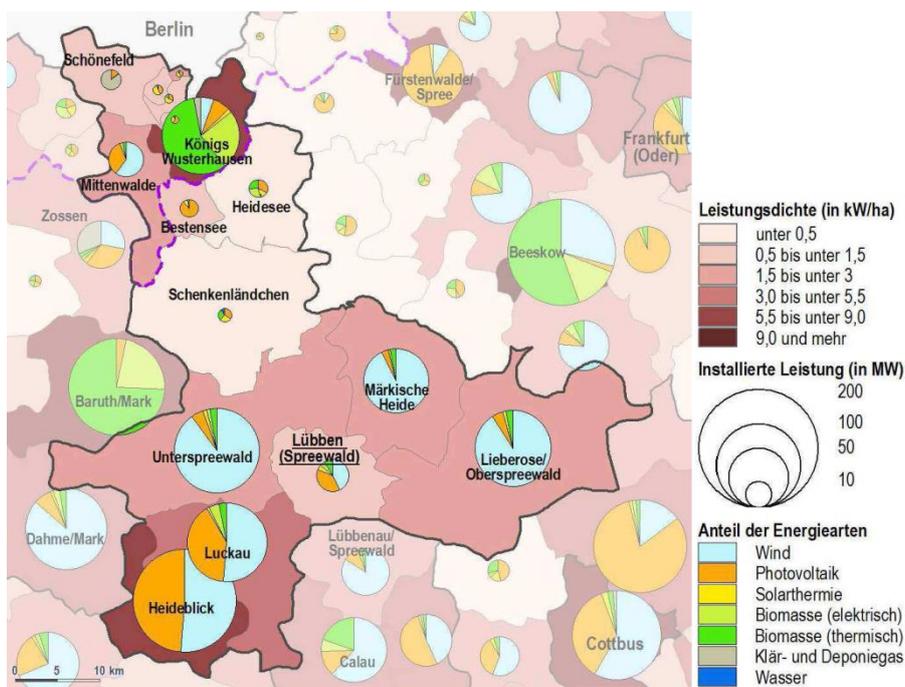
* Des Weiteren wurde im Auswertez Zeitraum je ein Kauffall einer Deponie und eines Mobilfunkmaststellplatzes registriert.

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.¹⁹ Zu ihnen zählen Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlung, Erdwärme und nachwachsende Rohstoffe.

Im Landkreis Dahme-Spreewald ist die Gewinnung von erneuerbaren Energien wie folgt verteilt.²⁰

Grafik 5-12



¹⁹ <http://www.stromversorger-energieversorger.de/erneuerbare-energien.php>

²⁰ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015, Leistung erneuerbaren Energien 2013

5.6.2.1 Windenergieanlagen

Tabelle 5-25 Preisniveau Flächen für Windenergieanlagen 2013–2017

Region	Anzahl	Anzahl 2017	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	0	0	-	-
Weiterer Metropolitanraum	16	1	0,58–25,00	6,39

In der nachfolgenden Tabelle sind Gemarkungen aufgeführt in denen mindestens drei Verkäufe von Flächen für Windenergieanlagen zwischen 2013 und 2017 getätigt wurden.

Tabelle 5-26 Standorte für Windenergieanlagen 2013–2017

Gemarkung	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Spanne	Fläche ha Durchschnitt	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Alte Heide 02	3	0,3–4,2	1,8	1,43–14,22	6,54
Pickel	4	0,1–5,5	1,8	5,48–25,00	14,84
Pitschen	3	0,3–2,4	1,1	0,58–3,63	2,17

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 5-27 Preisniveau Flächen für Fotovoltaikanlagen 2013–2017

Region	Anzahl	Anzahl 2017	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	3	1	3,50–9,26	5,42
Weiterer Metropolitanraum	1	1	-	2,89

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

5.6.2.3 Biogasanlagen

Die Auswertung umfasst die Jahre 2013 bis 2017. Es konnte nur ein Verkaufsfall im Jahr 2013 für eine Biogasanlagenfläche im weiteren Metropolenraum 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

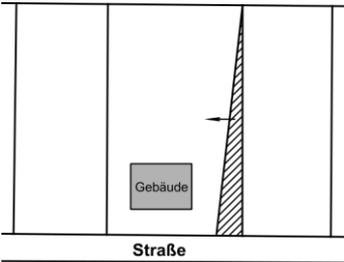
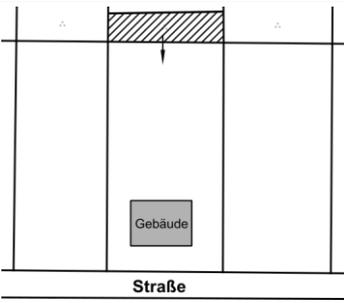
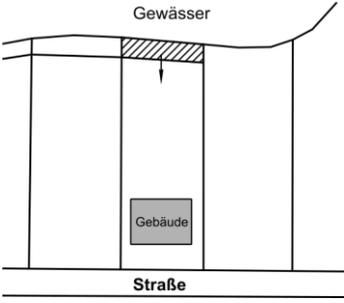
Unter so genannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Im Auswertzeitraum 2017 konnten 90 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 2013 bis 2017 zusammengefasst.

Tabelle 5-28 Arrondierungsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Fläche m ² Spanne, Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne, Durchschnitt	Beispiel
Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
Teilflächen, die baurechtlich notwendig sind	≤ 100 105	27–240 Ø 95	
	101–700 97	9–160 Ø 88	
Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland sind (Flächen, welche die bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen z.B. für Anbauten, Wintergärten...)	≤ 100 21	21–233 Ø 88	
	101–700 32	22–144 Ø 82	

Art der unselbständigen Teilfläche	Fläche m ² Spanne, Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne, Durchschnitt	Beispiel
Teilflächen, die als Funktionsflächen (z.B. Stellplatz) oder zur Verbesserung des Grenzverlaufs dienen	≤ 700 17	11–137 Ø 72	
Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig und baurechtlich kein Bauland sind (Garten- und Hinterland)	≤ 100 6	3–38 Ø 20	
	101–1.000 30	8–83 Ø 37	
Arrondierungen zu Ufergrundstücken*			
Teilflächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern	≤ 100 10	80–800 Ø 226	
	101–700 4	51–180 Ø 133	

* 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 2017 erfüllte kein Kauffall die Kriterien.

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

Tabelle 5-29 Preisniveau Bestandsschutz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche m ² Spanne, Durchschnitt	Preis €/m ² Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2008–2017	11	500–3.200 Ø 1.421	3–22	20–188	85

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

5.6.5 Erholungsflächen

Betrachtet man die räumliche Verteilung der abgeschlossenen Kaufverträge für Erholungsgrundstücke, so können 51 % der Verträge dem Berliner Umland und 49 % dem weiteren Metropolitanraum zugeordnet werden. Die Käufer dieser Flächen sind in der Regel Privatpersonen.

Tabelle 5-30 Umsatz Erholungsflächen

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2013	35 ↓	2,3	0,7 ↓
2014	49 ↑	4,1	0,9 ↑
2015	32 ↓	2,5	0,9 ⇔
2016	49 ↑	14,0	1,8 ↑
2017	71 ↑	11,8	1,8 ⇔

Gegenüber dem Vorjahr ist ein deutlicher Anstieg der Kaufverträge bei gleichbleibendem Geldvolumen zu verzeichnen. Resultierte der Anstieg beim Flächen- und Geldumsatz 2016 u.a. aus dem Verkauf von zwei größeren Erholungsstandorten im Weiteren Metropolitanraum, so beinhalten die Umsätze 2017 Verkäufe des individuellen Erholungsmarktes. Umsatzintensiv und nachgefragt sind Standorte im Amt Schenkenländchen sowie Standorte in den Städten Königs Wusterhausen und Mittenwalde.

Bodenrichtwerte für Erholungsgrundstücke geben eine Orientierung am Grundstücksmarkt für Interessierte. Für 26 Erholungsstandorte im Landkreis Dahme-Spreewald werden Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung (SE) ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte variieren zwischen 5,- €/m² in Bornsdorf (Gemeinde Heideblick) und 40,- €/m² in Wernsdorf/Niederlehme (Stadt Königs Wusterhausen) nahe der Berliner Stadtgrenze.

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

5.6.6 Campingplätze

Tabelle 5-31

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2008–2017	16	0,01–9,4	1,60–13,00 Ø 5,08

Im Berichtsjahr wurde kein Kauffall registriert. 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, erfasst. 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 Eigentum der öffentlichen Hand waren. Die Auswertungen wurden für die Jahre 2015 bis 2017 durchgeführt und das jeweilige Verhältnis der Kaufpreise zum Bodenrichtwert für Bauland ermittelt.

Werdender Gemeinbedarf

Tabelle 5-32 Werdender Gemeinbedarf (Neuerwerb)

Jahr	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² , Spanne Durchschnitt	Preis % vom BRW, Spanne, Durchschnitt	Nutzungen
2015–2017	10	389–6.000	5,00–400,00 Ø 140,30	61–250 Ø 126	Feuerwache, Schule, Kita, Kirche, Fest-, Spielplatz

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

In dieser Kategorie sind im Jahr 2017 fünf 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 Auswertungszeitraum 2015–2017 kein Kauffall. Aus diesem Grund kann in diesem Berichtsjahr keine fundierte Auswertung durchgeführt werden.

5.7.2 Sondergebiete Erholung

Tabelle 5-34

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2013	4	8,3
2014	2	4,5 und 5,4
2015	3	6,75 bis 7,5
2016	2	4,5 und 7,5
2017	0	-

5.7.3 Gewerbeflächen

Tabelle 5-35

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2013	0	-
2014	1	6,5
2015	0	-
2016	2	4,0 und 6,0
2017	0	-

5.7.4 Sonstige Flächen (Gemeinbedarf)

Tabelle 5-36

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2013*	2	1,0 und 4,0
2014**	2	4,0 und 4,5
2015*	1	4,0
2016	0	-
2017*	1	2,0

* Gemeinbedarf, ** private Grünflächen

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Die land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Dahme-Spreewald betrug im Berichtszeitraum laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster insgesamt 191.182 ha. Das sind 84 % der Gesamtfläche des Landkreises. Davon entfallen auf Forstflächen 103.016 ha (54 %), auf Ackerland 59.654 ha (31 %) und auf Grünland 24.701 ha (13 %).

Tabelle 6-1 Gesellschaftsformen der Landwirtschaftsbetriebe

	2013	2014	2015	2016	2017
Landwirtschaftsbetriebe gesamt	535	536	538	533	534
davon Haupterwerb	141	140	136	135	133
davon Nebenerwerb	299	301	301	295	300
davon Agrargenossenschaften, AG	22	22	25	25	21
davon GmbH	41	41	41	41	48
davon GbR	24	24	27	29	29
davon sonstige Gesellschaften	8	8	8	8	3

Mit 479 Kauffällen wird wie in den vergangenen Jahren der größte Flächenumsatz am Gesamtmarkt durch die Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erzielt. Im Jahr 2017 ist der Flächenumsatz mit 2.464 ha zu ca. 80 % am Flächenverkauf prägend und liegt damit rund 280 ha über dem Vorjahresumsatz. Der registrierte Geldumsatz von 20,5 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 €
2013	523	2.037	8,7
2014	566	2.613	13,3
2015	555	2.390	9,7
2016	467	2.180	14,9
2017	479	2.464	20,5

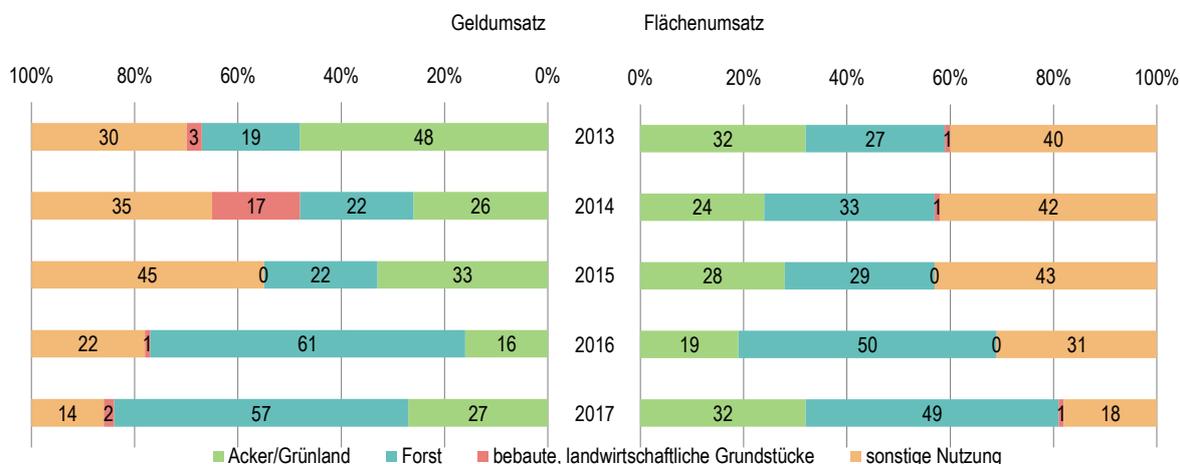
Sechs Kauffälle fanden wegen besonderer Vertragsbedingungen zur Analyse des Teilmarktes keine Berücksichtigung. Diese Kauffälle wurden nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) oder dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) abgeschlossen.

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



Es wurden 118 Kaufverträge reiner Ackerflächen, 62 Kaufverträge reiner Grünlandflächen und 119 Kaufverträge reiner Forstflächen registriert. Den größten Flächenanteil nehmen dabei Forstflächen mit ca. 1.216 ha ein. Auch beim Geldumsatz dominieren die reinen Forstflächen mit ca. 11,8 Millionen €. Die sonstigen Nutzungen repräsentieren Kauffälle gemischt genutzter land- und forstwirtschaftlicher Flächen, die sich nicht eindeutig einer Nutzung zuordnen lassen. Unter bebauten, landwirtschaftlichen Grundstücken werden Kaufverträge erfasst, die mit landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden bebaut sind und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

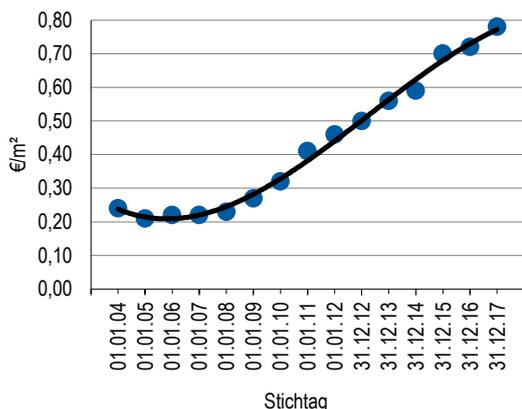
6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

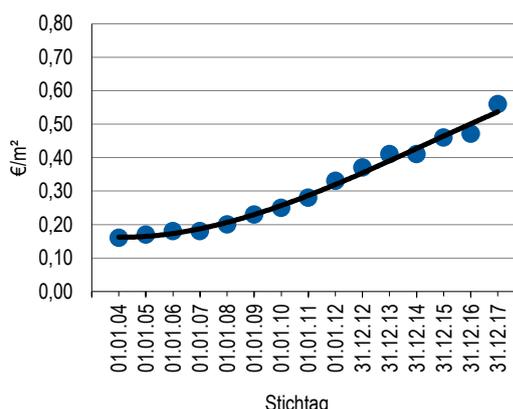
Das Marktgeschehen für Acker- und Grünland konnte anhand einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen ausgewertet und darauf aufbauend Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Die Wertentwicklung des durchschnittlichen Bodenrichtwertes für Ackerflächen und Grünland stellt sich seit 2004 wie folgt dar:

Grafik 6-2 Bodenrichtwertniveau Ackerland



Grünland



Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau für die landwirtschaftlichen Teilmärkte weist kontinuierliche Preissteigerungen wie in den Vorjahren auf. Das Wertniveau für Acker- und Grünland hat sich innerhalb der letzten sieben Jahre nahezu verdoppelt.

6.2.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-3 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte €/m²			
	Ackerland		Grünland	
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017
Berliner Umland innerhalb A-Ring	1,20	1,50	0,70	1,10
Berliner Umland außerhalb A-Ring	0,95	0,95	0,45	0,50
Schenkenländchen	0,60	0,70	0,45	0,50
Golßen	0,70	0,70	0,35	0,45
Luckau	0,70	0,75	0,50	0,50
Spreewald	0,45	0,45	0,45	0,40
Lieberose	0,45	0,40	0,40	0,50

A-Ring = Autobahnring A 10

Der landwirtschaftliche Bodenmarkt ist auch weiterhin vom bestehenden Wettbewerb zwischen Agrarprodukten für die Nahrungsmittelherstellung und für die Energieversorgung beeinflusst.

Der Anteil der im Jahr 2017 erfassten Kauffälle der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) am gesamten landwirtschaftlichen Bodenmarkt des Landkreises erreichte nur noch 7 %. 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 133 % der sonstigen für 2017 am Markt ausgehandelten Preise. Bei Grünland erreichten die BVVG-Verkäufe außerhalb der EALG-Verkäufe im Durchschnitt 120 % 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 254 Kauffällen der letzten drei Jahre (2015 bis 2017) untersucht. Die mittlere Flächengröße lag bei ca. 3,1 ha und die mittlere Ackerzahl bei 30.

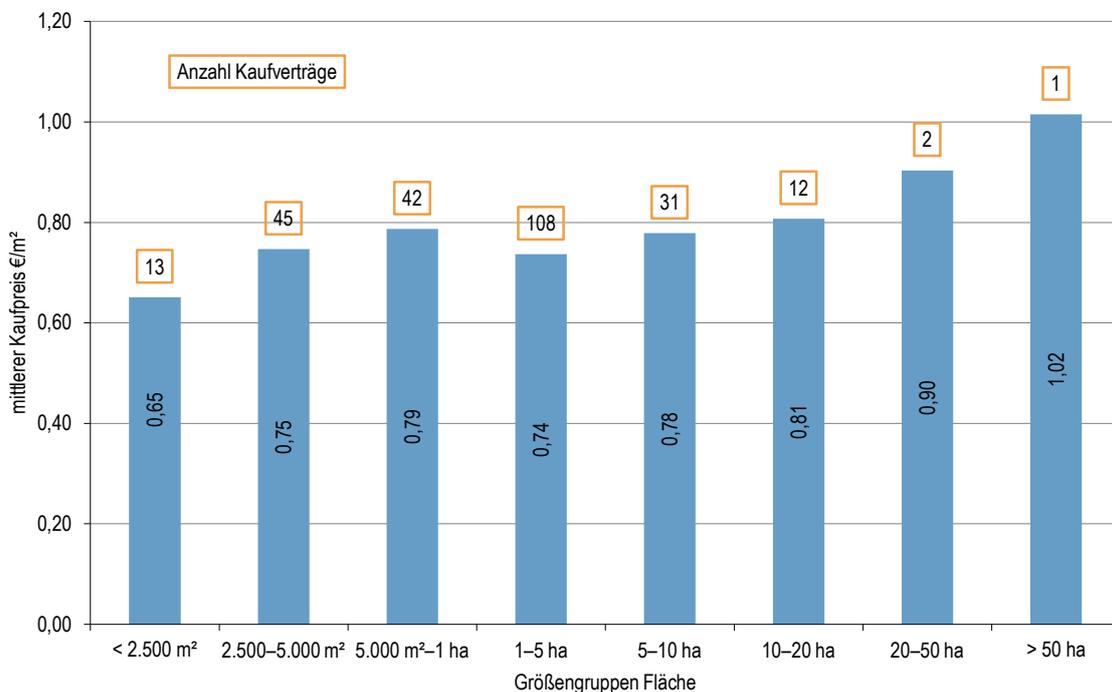
Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße

Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Größe der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden Kauffälle bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,80 €/m².

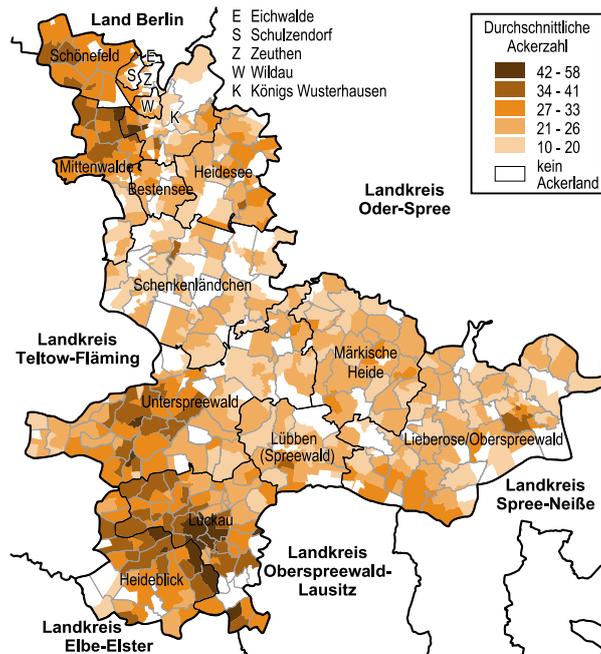
Das vorliegende Ergebnis lässt weiterhin keine signifikante Flächenabhängigkeit erkennen.

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. Daher wird für Größengruppen über 20 ha auf den Landesmarktbericht 2017 des Oberen Gutachterausschusses verwiesen.

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

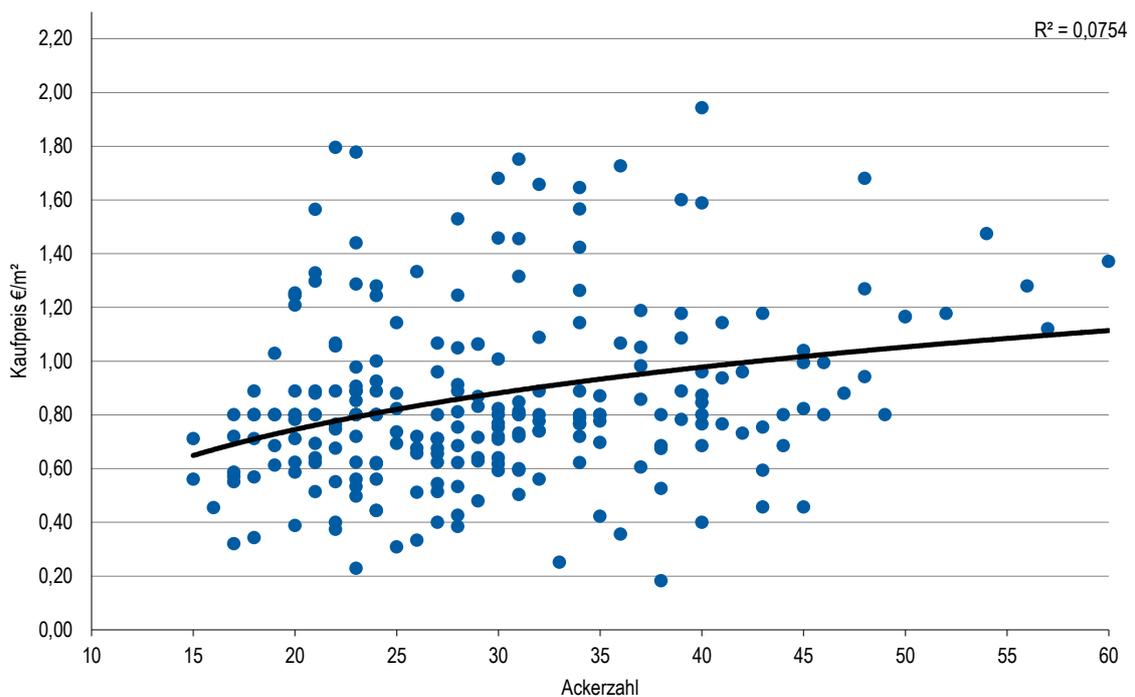


Grafik 6-4 Durchschnittliche Ackerzahlen aus der Bodenschätzung



Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Bonität der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden 233 auswertbaren Kauffälle des Zeitraumes 2015 bis 2017 bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,80 €/m².

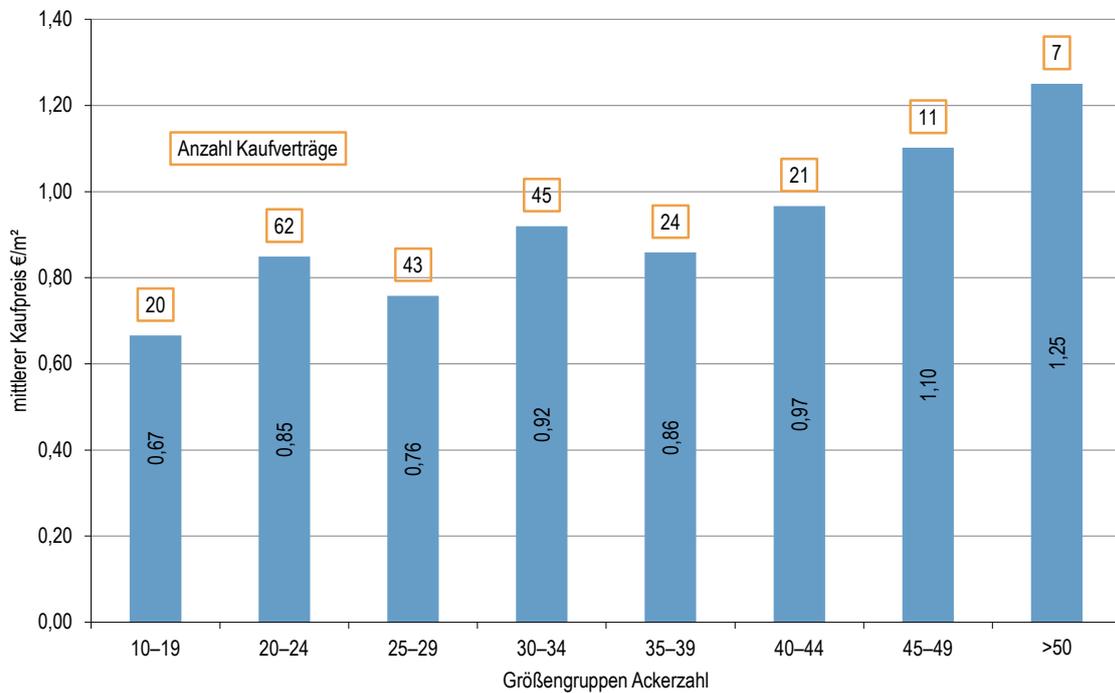
Grafik 6-5 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen



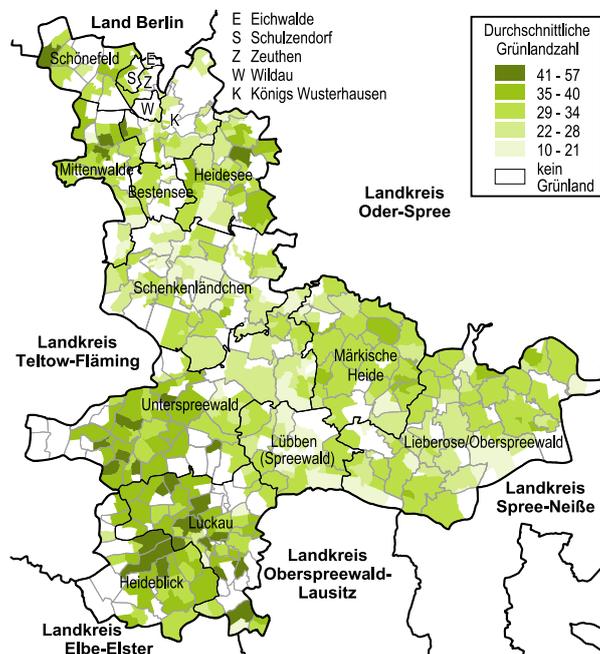
Es fehlt weiterhin an einer gesicherten Datenbasis zur statistisch fundierten Verifizierung der vermuteten Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und Ackerzahl.

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.

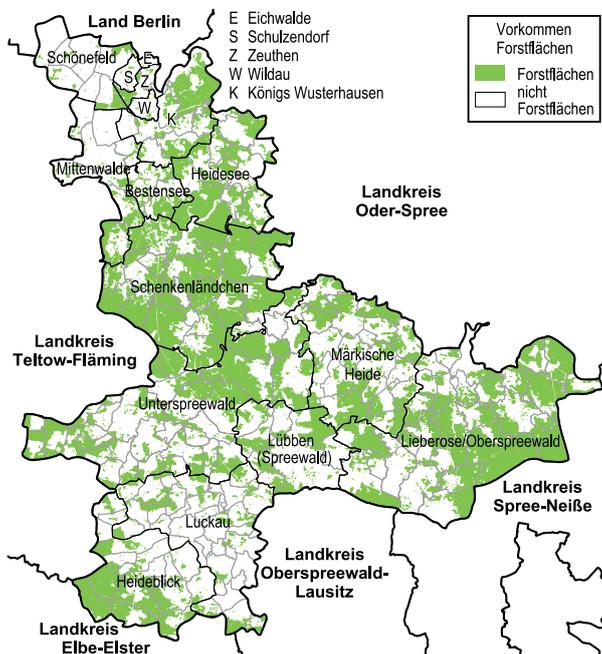
Tabelle 6-4

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m² Spanne, Durchschnitt
2015	7	0,01–0,3	0,30–4,89 Ø 1,56
2016	4	0,04–1,8	2,12–10,00 Ø 5,20
2017	3	0,05–6,1	1,92–7,42 Ø 3,82

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

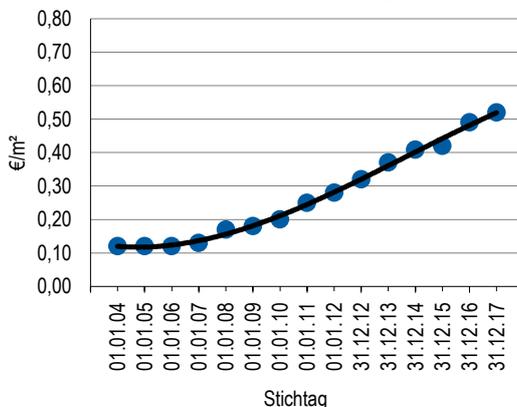
Grafik 6-8 Vorkommen



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 auch im Berichtsjahr weiter gestiegen.

6.3.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte in €/m ²	
	31.12.2016	31.12.2017
Berliner Umland innerhalb A-Ring	0,85	0,85
Berliner Umland außerhalb A-Ring	0,45	0,65
Schenkenländchen	0,50	0,50
Golßen	0,45	0,40
Luckau	0,40	0,35
Spreewald	0,40	0,40
Lieberose	0,40	0,50

A-Ring = Autobahnring A 10

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

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 lediglich sieben Verkäufe von Forstflächen der Jahre 2013 bis 2017 registriert werden, bei denen eine getrennte Auswertung von Grund und Boden und Bestockung erfolgte. Für das Berichtsjahr 2017 lagen vier Vergleichswerte vor.

Der Mittelwert für Forstflächen ohne Aufwuchs lag bei 0,19 €/m² (Spanne 0,09–0,39 €/m²).

Tabelle 6-6

Jahre	Anzahl	Bodenwert/Kaufpreis Spanne %	Bodenwert/Kaufpreis Durchschnitt %
2013–2017	7	14–48	27

6.4 Unland, Ödland

In den Jahren 2015 bis 2017 wurden insgesamt 32 Kauffälle von Unland und Ödland registriert, davon 13 im Jahr 2017.

Tabelle 6-7

Jahr	Anzahl	Flächenspanne ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2015	6	0,377–12,3	0,09–0,64 Ø 0,21
2016	13	0,097–3,2	0,07–1,05 Ø 0,33
2017	13	0,060–9,0	0,10–0,56 Ø 0,32

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 (beispielsweise Pferdekoppel) oder besonderer substantieller Lagegunst, Kaufpreise erzielen, die über dem Niveau des gewöhnlichen landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs liegen. Hierbei entfallen 21 Kauffälle auf das Berichtsjahr 2017.

Tabelle 6-8

Jahr	Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt	Preis Faktor zum BRWL Spanne	Preis Faktor zum BRWL Durchschnitt
2015–2017	47	0,45–6,42	2,22	0,75–9,40	3,9

BRWL = Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Infrastrukturmaßnahmen

7.1.1 Flughafen

Auf die mehrmalige Verschiebung des Eröffnungstermins des Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt BER reagierte der Immobilienmarkt 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 Kaufzurückhaltung. Das Baulandangebot für Gewerbeflächen im engeren Flughafenumfeld und darüber hinaus ist weiterhin umfassend vorhanden.

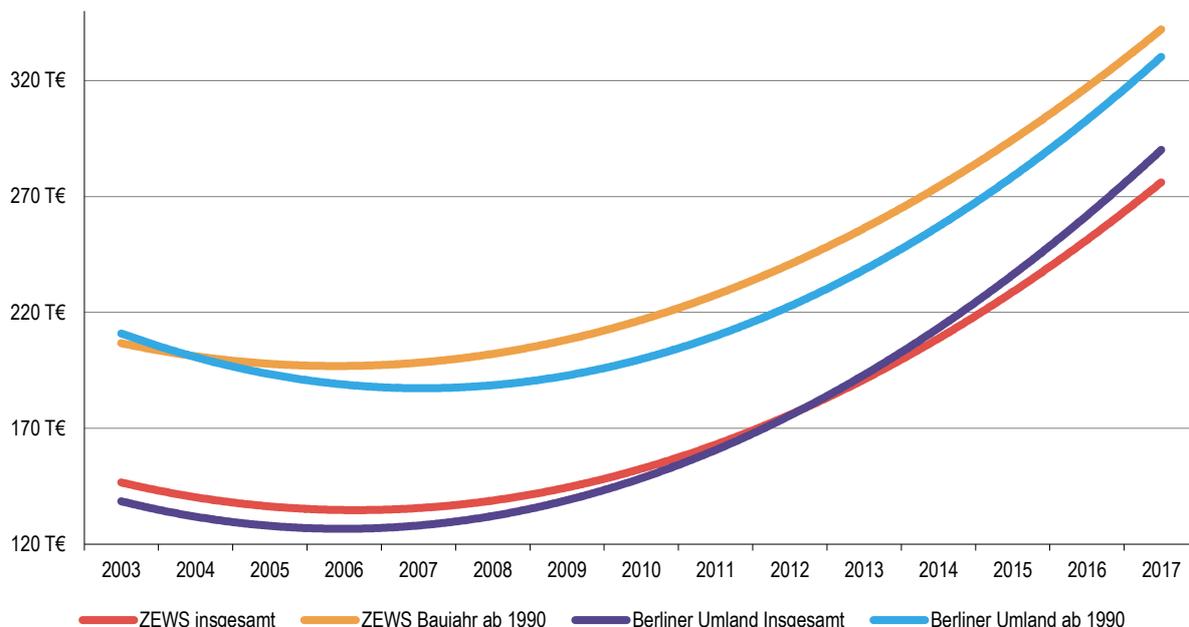
Im Umfeld des Flughafenstandortes ist die Fluglärmdiskussion in den vergangenen Jahren ein wenig abgeebbt. Sie wurde jedoch durch Gerichtsurteile zum Lärmschutz und dessen Realisierung sporadisch immer wieder entfacht. Neben den baulichen Lärmschutzmaßnahmen werden ebenfalls die geltenden Entschädigungsregelungen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

In den räumlich darüber hinaus gehenden Regionen der vorgesehenen Flugrouten bleibt die Verunsicherung der Grundstückseigentümer latent 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 waren 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

Alle Verkäufe von Flächen, die weitestgehend mit dem Erhalt bzw. Ausbau des kommunalen, regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes im Zusammenhang stehen, werden hier analysiert. Für das Jahr 2017 wurden 156 Kauffälle erfasst. 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. Nur ein Kauffall wurde 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 Qualität baureifen Landes der Jahre 2015 bis 2017 aus. Befindet sich

die zu erwerbende Fläche noch in der Qualität Bauerwartungs- oder Rohbauland wird auf den Abschnitt 5.5 „Bauerwartungsland und Rohbauland“ verwiesen.

Tabelle 7-1 Straßenbau* – Neuerwerb Baulandflächen 2015–2017

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Preis % vom BRW Durchschnitt
Landkreis gesamt	26	3–2.600	1,00–100,00 Ø 43,99	83
davon Berliner Umland	11	6–2.600	40,00–100,00 Ø 61,18	80
davon weiterer Metropolitanraum	15	3–800	1,00–60,00 Ø 31,39	85

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

Tabelle 7-2 Autobahnausbau – Neuerwerb 2015–2017

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Qualität vor Inanspruchnahme
Landkreis gesamt	6	60–5.500	0,51–1,00 Ø 0,75	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
davon Berliner Umland	2	700–2.900	0,51–0,80 Ø 0,70	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
davon weiterer Metropolitanraum	4	60–5.500	0,51–1,00 Ø 0,80	land- und forst- wirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-3 Überörtlicher Radwegebau 2015–2017

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Qualität vor Inanspruchnahme
Landkreis gesamt	50	9–5.000	0,24–5,00 Ø 0,90	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
davon Berliner Umland	15	58–5.000	0,36–3,00 Ø 1,15	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
davon weiterer Metropolitanraum	35	9–4.500	0,24–5,00 Ø 0,79	land- und forst- wirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-4 Straßen* – Rückständiger Grunderwerb 2017

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
Landkreis gesamt	79	1–4.400	0,20–10,00 Ø 1,25	Verkehrsfläche
davon Berliner Umland	39	1–4.400	0,20–10,00 Ø 1,31	Verkehrsfläche
davon weiterer Metropolitanraum	40	12–2.800	0,20–10,00 Ø 1,20	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 2017 konnten sechs Kauffälle einer Auswertung zugeführt werden. Um die Aussagekraft zu erhöhen, bezieht sich die Auswertung auf die Jahre 2015 bis 2017.

Tabelle 7-5 Private Wegeflächen

Jahr	Region	Kauffälle Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2015–2017	Berliner Umland	15	1,75–200,00	3–190	61
	Weiterer Metropolitanraum	15	1,00–25,00	3–167	56

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 2017 wurden 14 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 von Auen- und Moorwäldern in den Gemeinden Heidesee und Schenkenländchen. Ein anderer Teil der Flächen entfällt auf das Projekt Sandrasen im Dahme-Seengebiet und das Gewässerentwicklungskonzept Schwie- lochsee. Der Flächenumsatz der Jahre 2015 bis 2017 lag bei insgesamt 105 ha.

Tabelle 7-6 Naturschutz und Ökologie

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2015–2017	75	0,08–19,3	0,07–0,86 Ø 0,41	Land- und Forstwirtschaft

Weiterhin wurden in diesem Zeitraum 32 Kauffälle mit einer Fläche von rund 25 ha erfasst, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind. Zehn Kauffälle mit einer Fläche von rund 9 ha entfallen dabei auf das Berichtsjahr.

Tabelle 7-7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

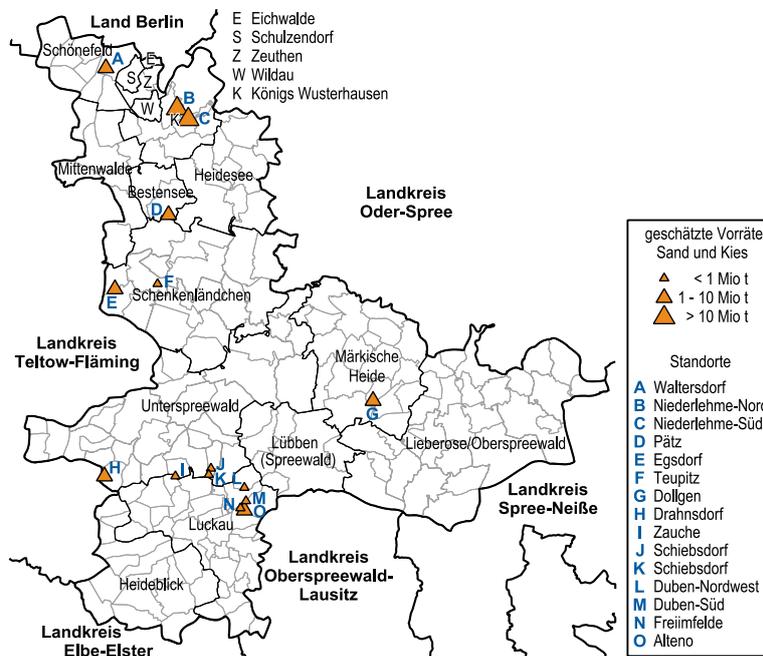
Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2015–2017	32	0,03–2,9	0,50–10,00 Ø 3,45	Land- und Forstwirtschaft, Bauland

Die Preisgestaltung wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden, liegen bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 2,30 €/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 Kiesabbau²¹



Im Jahr 2017 wurden fünf Kauffälle von Abbauland erfasst.

Tabelle 7-8

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2013–2017	9	0,03–7,8	0,22–2,11 Ø 0,84	Brachland, Grünland, Wald

7.4 Sportflächen

Diese Auswertung enthält sowohl privat als auch öffentlich genutzte Sportflächen. Auf das Jahr 2017 entfallen zwei Kauffälle.

Tabelle 7-9

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Preis % zum BRW Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2015–2017	9	0,06–5,5	0,33–13,15 Ø 3,60	1–18 Ø 10	Landwirtschaftsfläche, Sportplatz

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

²¹ 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
2015	Berliner Umland	21	1,01–32,22	2–57	20
	Weiterer Metropolitanraum	52	0,14–32,79	1–100	22
2016	Berliner Umland	20	1,00–90,91	3–96	30
	Weiterer Metropolitanraum	36	0,17–73,50	1–92	25
2017	Berliner Umland	11	3,00–46,88	7–45	21
	Weiterer Metropolitanraum	45	0,30–28,40	2–71	28

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

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

7.6 Öffentliche Grünflächen

Fünf Kauffälle von Flächen für öffentliche Grünanlagen (z. B. Parkflächen, Friedhofsgrünflächen) wurden für den Zeitraum 2015 bis 2017 ausgewertet, davon zwei Kauffälle im Jahr 2017.

Tabelle 7-11

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Preis % zum BRW Spanne, Durchschnitt
2015–2017	5	0,16–0,96	0,61–5,03 Ø 1,74	1–20 Ø 9

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

7.7 Wasserflächen

Tabelle 7-12 Gräben

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2015–2017	17	0,01–1,12	0,10–1,04 Ø 0,28

Im Berichtsjahr wurden acht Verkäufe von Grabenflächen registriert.

Tabelle 7-13 Teiche und Seen

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne
2015–2017	2	0,14–0,17	4,55–5,17

Beide Kauffälle entfielen auf das Berichtsjahr.

7.8 Lagerplätze

Nach § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gehören Lagerplätze zu den baulichen Anlagen. Lagerplätze mit mehr als 200 m² Grundfläche sind grundsätzlich genehmigungspflichtig [§ 61 Abs. 1 (14.d) 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 drei Kauffälle einer Lagerfläche registriert.

Tabelle 7-14

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2013–2017	11	0,05–3,64	0,25–10,00 Ø 4,08

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist durch die Zuordnung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Erholungsgrundstücken und sonstigen Gebäudearten wie Garagen, Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und andere Gebäudearten sehr umfassend. 75 % 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 €
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 ↑
2016	1.219 ↔	353,7	327,9 ↑
2017	1.141 ↘	333,1	385,4 ↑

Der Geldumsatz steigt um 18 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Anzahl der Kaufverträge sowie der Flächenumsatz weisen ein Minus von 6 % auf.

Tabelle 8-2 Umsatz Verteilung 2017

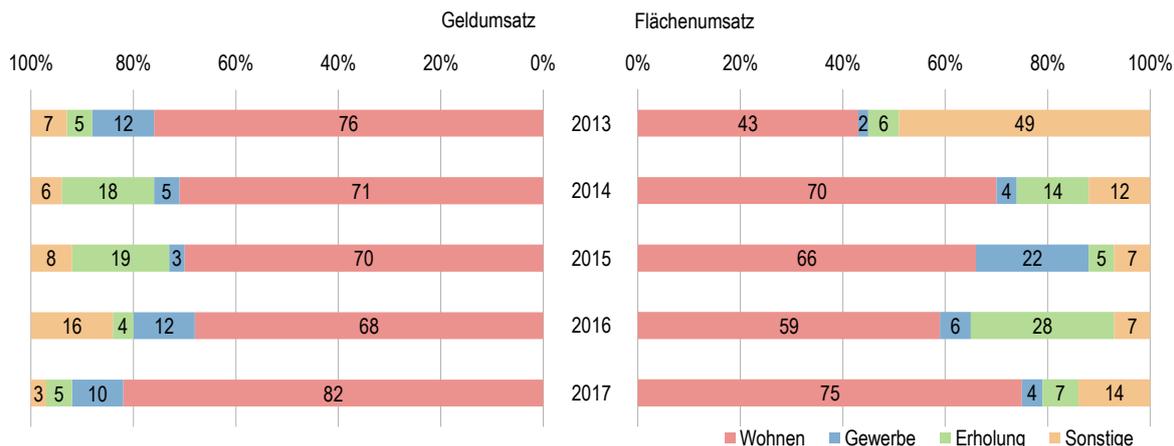
Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	600	108,3	319,5
	53 %	33 %	83 %
Weiterer Metropolenraum	541	224,8	65,9
	47 %	67 %	17 %

Von den insgesamt 1.141 registrierten Verträgen wurden 183 Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 81,4 ha und einen Geldumsatz von 19,7 Millionen €.

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

Die Nutzung der Grundstücke verteilt sich wie folgt:

Grafik 8-1 Bebaute Grundstücke



8.1.1 Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren

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

Die zu bestimmenden Parameter konnten teilweise den der Geschäftsstelle vorliegenden Kaufverträgen entnommen werden. Zusätzlich wurden Angaben zur Ermittlung der weiteren Merkmale von den Käufern erhoben, teilweise wurden Annahmen getroffen.

Im Land Brandenburg sind die Modellparameter zur einheitlichen Liegenschaftszinssatzermittlung (Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) in der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie festgelegt²².

Die entsprechenden Modellparameter für die einzelnen Gebäudearten können den nachfolgenden Unterpunkten entnommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Modellparameter im Vergleich zu den Vorjahren geändert haben, so dass eine Vergleichbarkeit der veröffentlichten Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2017 mit den vorhergehenden Jahrgängen nur bedingt gegeben ist.

Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2017 herangezogen.

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.

Die landesweiten Ergebnisse werden im Marktbericht 2017 des Oberen Gutachterausschusses Brandenburg veröffentlicht.

²² Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) vom 4. August 2017

Tabelle 8-3 Übersicht: Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart (siehe Kapitel)	Landkreis Dahme-Spreewald %		Oberer Gutachterausschuss Brandenburg %			
	BU	wM	BUmP	BUoP	wMmK	wMoK
Einfamilienhäuser (8.2.4)	3,9	4,0	3,1	-	-	4,2
Mehrfamilienhäuser (8.4.2)	4,4	4,1	-	4,3	-	6,2
Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2)	4,9	-	-	4,7	-	7,1
Reine Geschäftshäuser (8.5.3)	6,1	-	-	7,2	7,4	-

Abkürzungen: BU = Berliner Umland, wM = weiterer Metropolitanraum, BUmP = Berliner Umland mit Potsdam, BUoP = Berliner Umland ohne Potsdam, wMmK = weiterer Metropolitanraum mit kreisfreien Städten, wMoK = weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte

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	
	BU	wM	BU	wM
Einfamilienhäuser (8.2.4)	21,3	17,0	25,5	21,8
Mehrfamilienhäuser (8.4.2)	16,2	13,4	20,6	18,5
Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2)	15,4	-	19,5	-
Reine Geschäftshäuser (8.5.3)	12,1	-	15,9	-

Abkürzungen: BU = Berliner Umland, wM = weiterer Metropolitanraum

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

Zu den umsatzstarken Bereichen des Immobilienmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald gehören 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 der Lage auch der Objektzustand, das Baujahr sowie der Ausstattungsgrad der Immobilie. 2017 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus im Landkreis Dahme-Spreewald

244.000 €. Damit hat sich der Preis für die private Wohnimmobilie im Vergleich zum Vorjahr (221.000 €) um 10 % erhöht.

Die durchschnittliche Wohneigentumsquote in Deutschland beträgt 45,5 %²³. Mit einer Wohneigentumsquote von 46,4 % liegt das Land Brandenburg gemessen am Bundesdurchschnitt im Mittelfeld.

Tabelle 8-5 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2013	516 ↑	122,3	66,7 ↗
2014	511 ⇨	90,2	76,9 ↑
2015	584 ↑	130,8	88,8 ↑
2016	623 ↗	166,9	111,9 ↑
2017	633 ⇨	119,3	128,5 ↑

Mit einem Umsatzplus von 1 % bezogen auf die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge bleibt der Teilmarkt nahezu konstant im Vergleich zum Vorjahr. Geld- und Flächenumsatz entwickeln sich gegenläufig. Der Geldumsatz weist eine Steigerung von 15 % auf. Der Flächenumsatz fällt um 29 %.

Tabelle 8-6 Umsatz Verteilung 2017

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	369	38,1	94,7
	58 %	32 %	79 %
Weiterer Metropolenraum	264	81,2	33,8
	42 %	68 %	21 %

Von 633 registrierten Kaufverträgen wurden 124 Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 41,8 ha und einen Geldumsatz von 14,0 Millionen €.

8.2.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Preisverhältnisse bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Berliner Umland, im weiteren Metropolenraum 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.

²³ <https://de.statista.com>; Eigentümerquote in Deutschland im Jahr 2014 nach Bundesländern

Tabelle 8-7 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2017

Berliner Umland				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
verwertbare Kauffälle	71	41	79	28
Grundstücksfläche m ²	950	870	800	470
durchschnittliche Wohnfläche m ²	109	107	138	137
durchschnittlicher Kaufpreis €	229.000	218.000	350.000	433.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	783–5.000 Ø 2.178	774–3.956 Ø 2.203	1.385–4.297 Ø 2.662	2.170–3.962 Ø 3.196

Tabelle 8-8 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2017

Weiterer Metropolitanraum				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
verwertbare Kauffälle	29	20	24	
Grundstücksfläche m ²	1.200	1.300	970	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	121	116	136	
durchschnittlicher Kaufpreis €	103.000	139.000	194.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	111–1.882 Ø 887	304–2.609 Ø 1.196	886–2.991 Ø 1.465	

□ = keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-9 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2017

Gemeinde Eichwalde				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
verwertbare Kauffälle	10	5	4	1
Grundstücksfläche m ²	900	880	830	-
durchschnittliche Wohnfläche m ²	130	125	133	-
durchschnittlicher Kaufpreis €	286.000	235.000	440.000	-
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.150–3.555 Ø 2.481	1.523–2.446 Ø 1.919	3.000–3.566 Ø 3.257	-

Bei zwei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der Durchschnittswerte.

Tabelle 8-10 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2017

Stadt Königs Wusterhausen				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
verwertbare Kauffälle	22	11	24	
Grundstücksfläche m ²	940	910	800	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	103	107	127	
durchschnittlicher Kaufpreis €	194.000	213.000	326.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	783–3.396 Ø 1.928	1.300–2.727 Ø 2.072	1.584–4.296 Ø 2.572	

☐ = keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-11 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2017

Amt Lieberose/Oberspreewald				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
verwertbare Kauffälle	6	3	6	
Grundstücksfläche m ²	1.200	1.100	1.100	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	116	88	136	
durchschnittlicher Kaufpreis €	76.000	57.000	161.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	252–1.147 Ø 702	305–812 Ø 726	886–1.520 Ø 1.207	

☐ = keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-12 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2017

Stadt Lübben				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
verwertbare Kauffälle	5	1*	5	
Grundstücksfläche m ²	1.000	-	600	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	154	-	128	
durchschnittlicher Kaufpreis €	126.000	-	182.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	585–1.428 Ø 825	-	1.077–1.791 Ø 1.429	

☐ = keine verwertbaren Kauffälle, * Bei zwei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der Durchschnittswerte.

Tabelle 8-13 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2017

Stadt Luckau				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
verwertbare Kauffälle		3	3	
Grundstücksfläche m ²		930	1.400	
durchschnittliche Wohnfläche m ²		132	200	
durchschnittlicher Kaufpreis €		172.000	260.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²		1.094–1.508 Ø 1.309	1.000–1.661 Ø 1.381	

☐ = keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-14 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2017

Gemeinde Schönefeld				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
verwertbare Kauffälle	4	6	16	24
Grundstücksfläche m ²	1.300	830	850	460
durchschnittliche Wohnfläche m ²	130	107	155	134
durchschnittlicher Kaufpreis €	166.000	242.000	450.000	439.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.071–1.887 Ø 1.318	1.170–3.620 Ø 2.365	1.667–4.012 Ø 2.880	2.876–3.962 Ø 3.311

Tabelle 8-15 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2017

Gemeinde Schulzendorf				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
verwertbare Kauffälle	10	6	10	3
Grundstücksfläche m ²	920	800	880	530
durchschnittliche Wohnfläche m ²	98	97	167	167
durchschnittlicher Kaufpreis €	219.000	193.000	339.000	403.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.467–4.151 Ø 2.306	1.243–2.985 Ø 2.132	1.385–3.319 Ø 2.189	2.170–2.533 Ø 2.400

Tabelle 8-16 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2017

Amt Unterspreewald				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
verwertbare Kauffälle	4	8		
Grundstücksfläche m ²	1.100	1.600		
durchschnittliche Wohnfläche m ²	125	127		
durchschnittlicher Kaufpreis €	69.000	95.000		
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	250–871 Ø 541	538–944 Ø 705		

= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-17 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2017

Stadt Wildau				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
verwertbare Kauffälle	6	3	4	
Grundstücksfläche m ²	800	840	900	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	109	123	126	
durchschnittlicher Kaufpreis €	220.000	196.000	389.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.239–2.596 Ø 2.004	909-2.667 Ø 2.034	2.627–3.512 Ø 3.173	

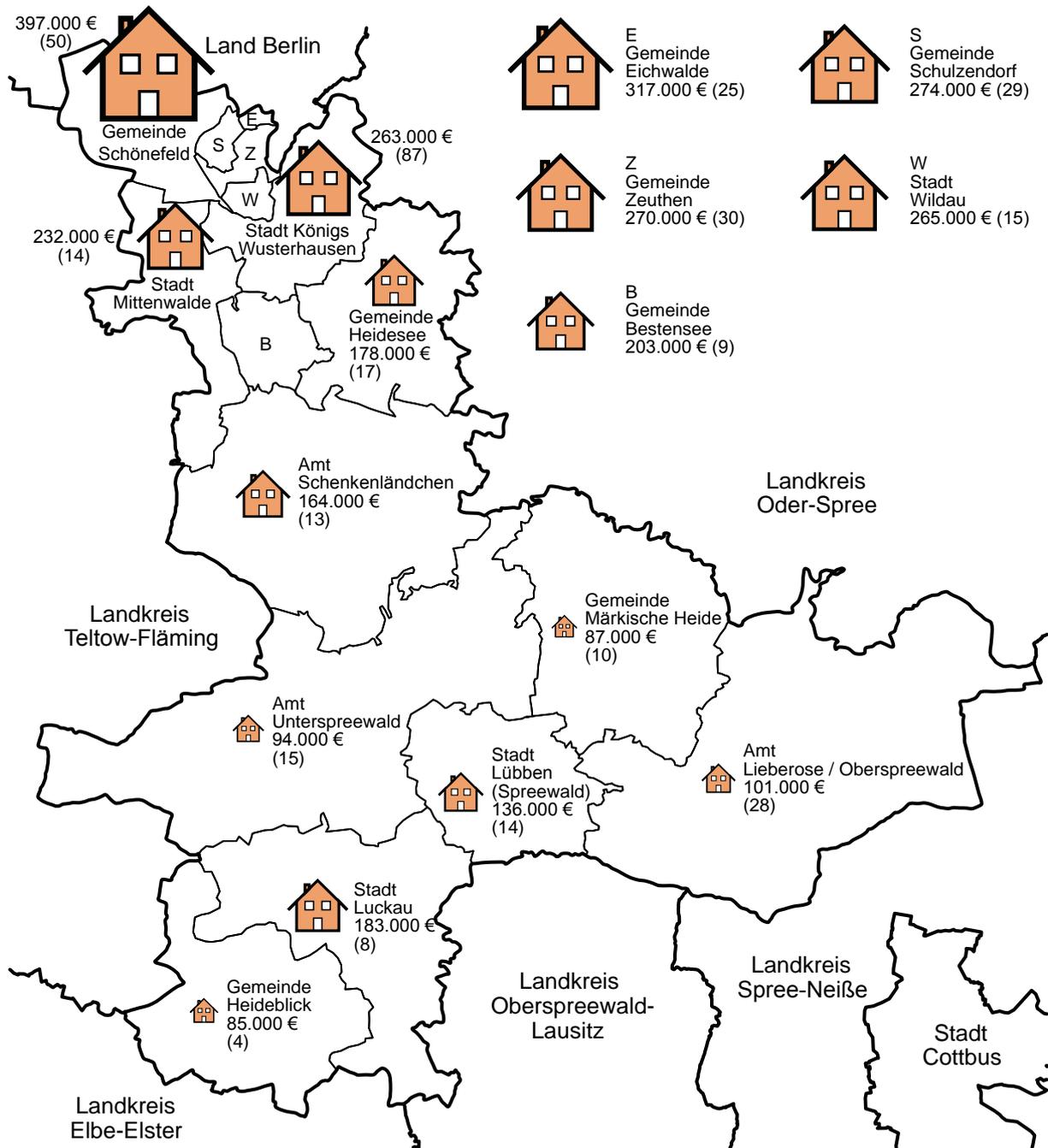
= keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-18 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2017

Gemeinde Zeuthen				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
verwertbare Kauffälle	11	9	9	
Grundstücksfläche m ²	900	860	800	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	102	98	122	
durchschnittlicher Kaufpreis €	270.000	244.000	322.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.657–5.000 Ø 2.696	774–3.956 Ø 2.516	2.029–4.069 Ø 2.794	

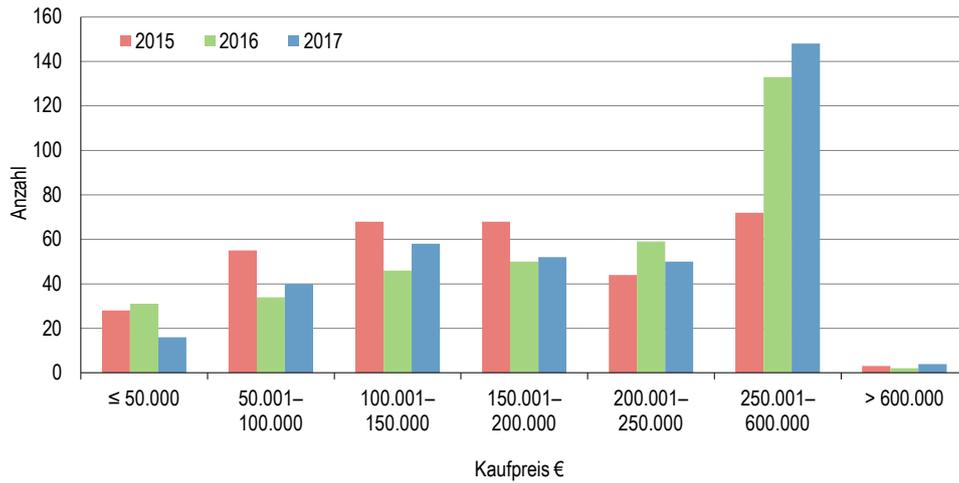
= keine verwertbaren Kauffälle

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

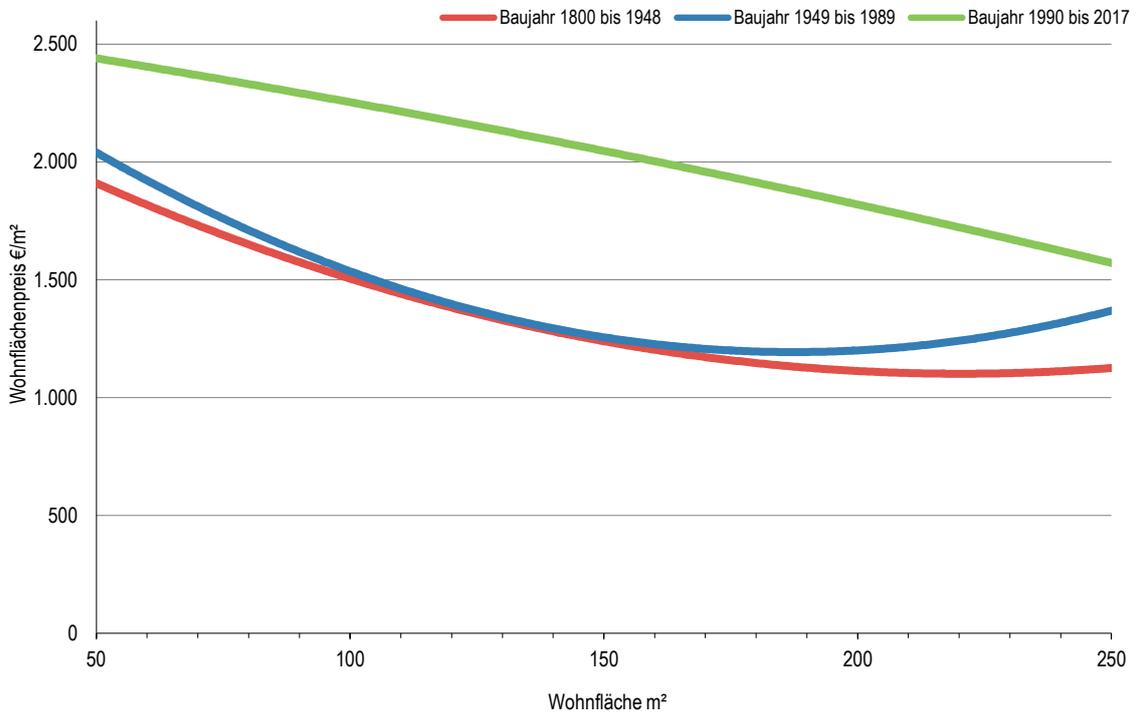


(X) Anzahl der Objekte

Grafik 8-3 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Preisklassen



Grafik 8-4 Wohnflächenpreise im Landkreis Dahme-Spreewald in Abhängigkeit vom Baujahr und der Wohnfläche 2013-2017



8.2.2 Preisentwicklung

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Preisentwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Dahme-Spreewald insgesamt sowie in den Teilräumen Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum.

Tabelle 8-19 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser LDS

Landkreis Dahme-Spreewald					
	2013	2014	2015	2016	2017
verwertbare Kauffälle	278	307	340	354	367
Grundstücksfläche m ²	880	940	900	930	910
durchschnittlicher Kaufpreis €	156.000	166.000	186.000	221.000	244.000
Tendenz zum Vorjahr	↔	↔	↑	↑	↑

Tabelle 8-20 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser Berliner Umland

Berliner Umland					
	2013	2014	2015	2016	2017
verwertbare Kauffälle	184	196	213	228	250
Grundstücksfläche m ²	860	880	830	840	820
durchschnittlicher Kaufpreis €	178.000	193.000	220.000	272.000	296.000
Tendenz zum Vorjahr	↔	↔	↑	↑	↔

Tabelle 8-21 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser weiterer Metropolitanraum

Weiterer Metropolitanraum					
	2013	2014	2015	2016	2017
verwertbare Kauffälle	94	111	127	126	117
Grundstücksfläche m ²	930	1.060	1.030	1.100	1.100
durchschnittlicher Kaufpreis €	111.000	119.000	128.000	127.000	134.000
Tendenz zum Vorjahr	⇒	↔	↔	⇒	↔

Die Preise steigen 2017 im Vergleich zum Vorjahr leicht an. Im Berliner Umland um 8 % und im Weiteren Metropolitanraum um 6 %.

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)²⁴ liegt seit dem 1. April 2014 vor.

Im Ergebnis aktueller empirischer Untersuchungen zu den Relationen zwischen Grundstückssachwerten und Kaufpreisen steht ein ausreichender Datenpool zur Verfügung, der als Orientierungsrahmen für die Ableitung und Begründung von Sachwertfaktoren auf dem regionalen Grundstücksmarkt dient. 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 2016 und 2017 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 Metropolitanraum (wM Bodenrichtwert (BRW) ≥ 25 €/m²)
- Weiterer Metropolitanraum (wM Bodenrichtwert (BRW) < 25 €/m²)

²⁴ Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB)

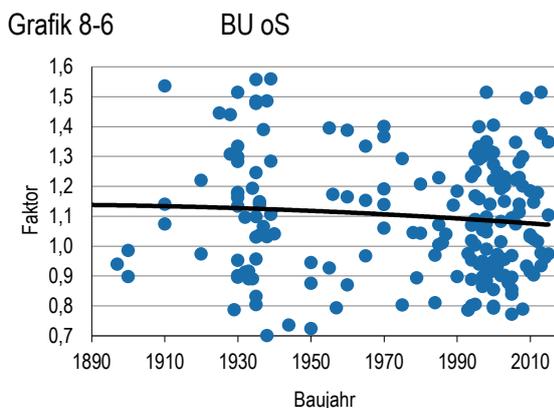
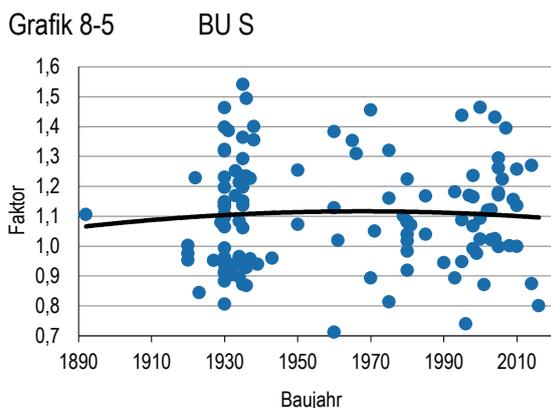
Im weiteren Metropolitanraum umfassen Einfamilienhausgrundstücke auch Bebauungen älterer Baujahre, die nicht heutigen Einfamilienhausvorstellungen entsprechen, sondern die dörfliche Bebauungsstruktur früherer Jahre mit landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung wiedergeben.

Tabelle 8-22 Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

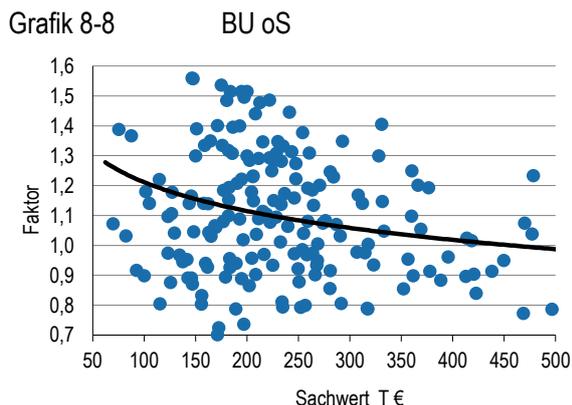
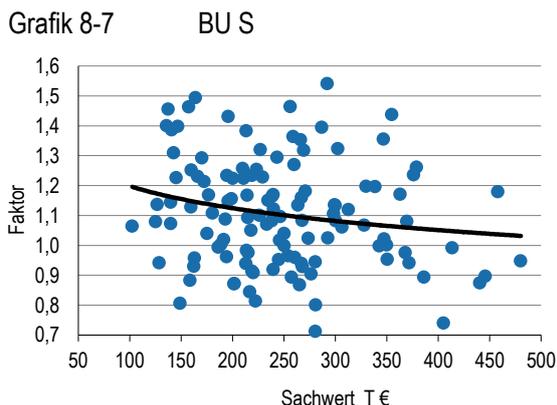
Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
BU S	bis 1948	58	1,11	0,81–1,54
	1949–1989	26	1,08	0,71–1,46
	ab 1990	35	1,12	0,74–1,46
BU oS	bis 1948	54	1,13	0,70–1,61
	1949–1989	32	1,06	0,72–1,40
	ab 1990	101	1,07	0,61–1,51
wM BRW ≥ 25 €/m ²	bis 1948	29	1,04	0,66–1,57
	1949–1989	18	1,08	0,79–1,62
	ab 1990	26	0,96	0,64–1,45
wM BRW < 25 €/m ²	bis 1948	31	0,74	0,49–1,26
	1949–1989	25	0,83	0,51–1,19
	ab 1990	12	0,78	0,58–1,23

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 (tatsächlich)



Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert



8.2.4 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor

Zur einheitlichen Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurden folgende Modellparameter in der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) festgelegt und hier bei der Ermittlung der Zinssätze angehalten.

Tabelle 8-23 Modell

Gesamtnutzungsdauer (Einfamilienhäuser)	je nach Standardstufe 60–80 Jahre nach Brandenburgischer Sachwertrichtlinie ²⁵				
Restnutzungsdauer (Einfamilienhäuser)	> 20 Jahre				
Verwaltungskosten	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	
	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	
	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
Instandhaltungskosten	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		
		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	
	ab 01.01.2015	11,0 €/m ²	83 €	25 €	
	ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €	
	ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €	
Mietausfallwagnis (Wohnen)	2 %				
Alterswertminderung	Linear				

Unter Verwendung vorliegender Mieten der Mietsammlung des Gutachterausschusses (Neuabschlussmieten) sowie aus den Kaufverträgen (KV) / Fragebögen (FB) entnommener Mieten und aus den vorliegenden Kaufpreisen der vorhandenen Verkaufsfälle werden nach-

²⁵ Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) vom 31. März 2014

folgende Liegenschaftszinsen sowie Roh- und Reinertragsfaktoren für Einfamilienhäuser abgeleitet.

25 Verkaufsfälle waren für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Zeitraum von 2015 bis 2017 im Berliner Umland auswertbar.

Tabelle 8-24 Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser Merkmale - Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	6,35–10,70	8,85
Restnutzungsdauer Jahre	51–71	59
Wohnfläche m ²	71–189	128
Baujahr	1996–2014	2001
Liegenschaftszinssatz %	2,1–7,7	3,9

Grafik 8-9 Berliner Umland Abhängigkeit Liegenschaftszins Einfamilienhäuser vom Kaufpreis

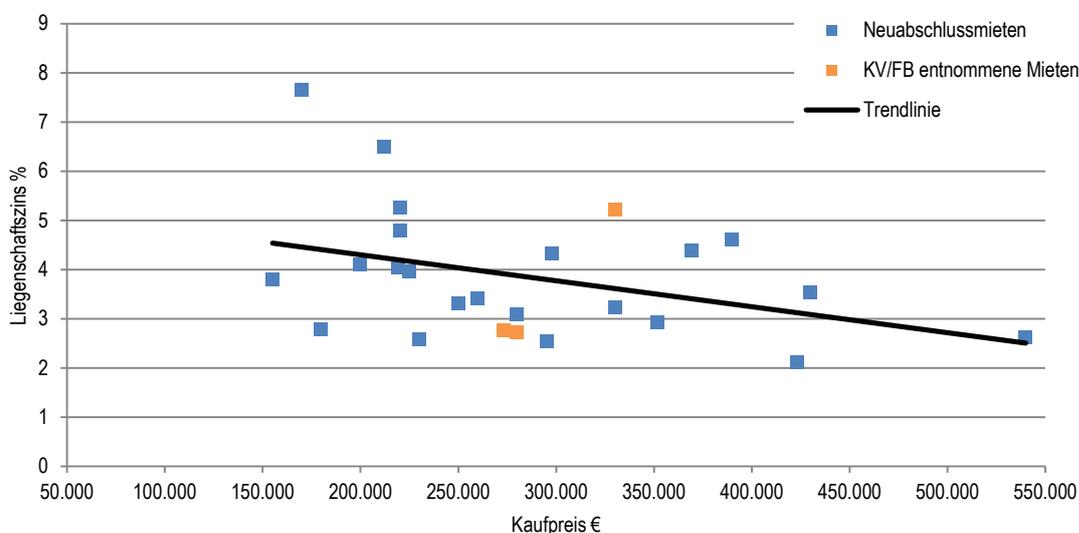
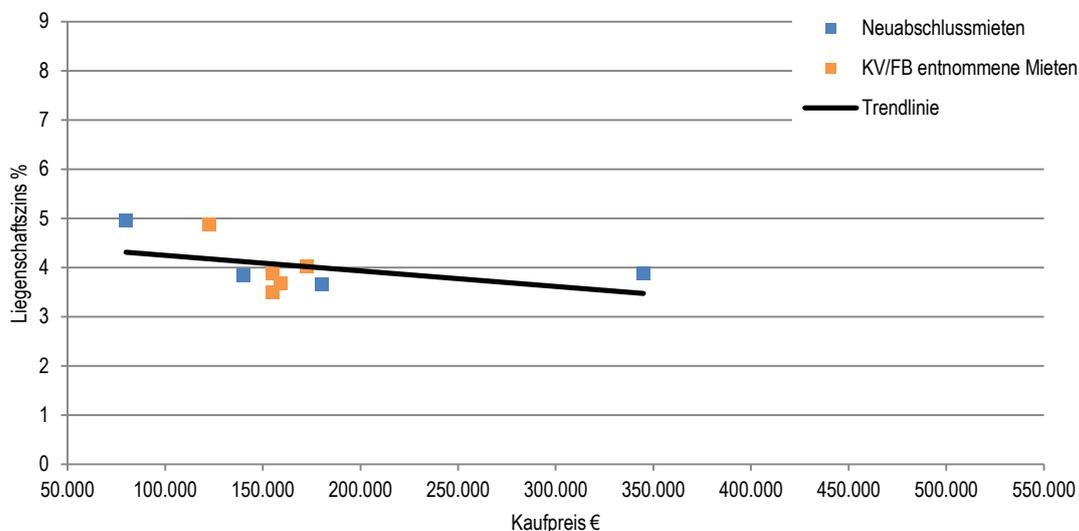


Tabelle 8-25 Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser Merkmale - weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	5,70–7,70	6,40
Restnutzungsdauer Jahre	32–54	48
Wohnfläche m ²	87–200	124
Baujahr	1937–1999	1990
Liegenschaftszinssatz	3,5–5,0	4,0

Neun Verkaufsfälle waren für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Zeitraum von 2015 bis 2017 im weiteren Metropolitanraum auswertbar. Acht der neun Verkaufsfälle stammen aus der Kreisstadt Lübben.

Grafik 8-10 Weiterer Metropolitanraum (Lübben)
Abhängigkeit Liegenschaftszins Einfamilienhäuser vom Kaufpreis



Der Obere Gutachterausschuss des Landes Brandenburg konnte für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von Einfamilienhäusern im Berliner Umland mit der Stadt Potsdam 393 Kauffälle für die Jahre 2015 bis 2017 auswerten. Der mittlere Liegenschaftszinssatz wurde mit 3,1 % ermittelt.

Für den weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte konnten 125 Kauffälle für den angegebenen Zeitraum ausgewertet werden. Der mittlere Liegenschaftszinssatz lag hier bei 4,2 %.

Tabelle 8-26 Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland	25	3,9 %
Oberer Gutachterausschuss Brandenburg Berliner Umland mit Potsdam	393	3,1 %
Landkreis Dahme-Spreewald weiterer Metropolitanraum	9	4,0 %
Oberer Gutachterausschuss Brandenburg weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	125	4,2 %

Tabelle 8-27 Roh- und Reinertragsfaktoren Einfamilienhäuser

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren Berliner Umland	25	10,8–30,8	21,3
Rohertragsfaktoren weiterer Metropolitanraum	9	13,5–18,7	17,0
Reinertragsfaktoren Berliner Umland	25	12,9–37,7	25,5
Reinertragsfaktoren weiterer Metropolitanraum	9	18,4–23,6	21,8

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 8-28 Reihenhäuser, Doppelhaushälften Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2013	101 ↘	6,2	15,3 ↑
2014	134 ↑	6,3	21,8 ↑
2015	161 ↑	10,3	28,8 ↑
2016	131 ↓	5,3	25,5 ↓
2017	137 ↗	6,2	26,6 ↗

Die Anzahl der abgeschlossenen Verträge steigt im Vergleich zum Vorjahr leicht um 5 %. Flächen- und Geldumsatz legen jeweils um 17 % und 4 % zu.

Tabelle 8-29 Umsatz Verteilung nach Regionen 2017

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	104	3,5	23,1
	76 %	56 %	87 %
Weiterer Metropolitanraum	33	2,7	3,5
	24 %	44 %	13 %

8.3.1 Preisniveau

Preise im oberen Preissegment um 220.000 bis 370.000 € werden in Lagen direkt an der Stadtgrenze zu Berlin und in den S-Bahn-Gemeinden erreicht. Einen geringeren Kaufpreis, 188.000 bis 280.000 €, 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 8-30 Gemarkung Deutsch Wusterhausen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2015	6	273	149–235	186.000 ↗
2016	12	264	185–265	222.000 ↑
2017	10	234	180–282	220.000 ⇔

Tabelle 8-31 Gemarkung Friedersdorf

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2015	4	352	80–150	123.000 ↘
2016	4	265	130–195	140.000 ↑
2017	4	271	130–200	151.000 ↗

Tabelle 8-32 Gemarkung Großziethen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2015	23	310	130–395	266.000 ⇔
2016	9	297	255–349	302.000 ↑
2017	10	331	200–370	293.000 ⇔

Tabelle 8-33 Gemarkung Ragow

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2015	7	244	115–184	150.000 ⇔
2016	7	253	140–220	188.000 ↑
2017	13	281	107–285	183.000 ⇔

Tabelle 8-34 Gemarkung Schönefeld

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2015	37	259	240–283	254.000 ↗
2016	35	255	190–330	281.000 ↑
2017	3	272	299–325	315.000 ↑

Tabelle 8-35 Gemarkung Zeesen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
2015	3	221	150–175	164.000 ↑
2016	0	-	-	-
2017	4	299	230–277	252.000 ↑

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

Tabelle 8-36 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Region	Wohnfläche m ² Durchschnitt	Preis €/m ² WF Spanne	Preis €/m ² WF Durchschnitt
2015	Berliner Umland	121	873–2.949	1.890 ↗
	Weiterer Metropolitanraum	116	784–1.587	1.168 ⇔
2016	Berliner Umland	126	903–3.008	2.022 ↗
	Weiterer Metropolitanraum	111	785–1.750	1.234 ↗
2017	Berliner Umland	113	1.014–3.238	2.063 ⇔
	Weiterer Metropolitanraum	107	868–1923	1.378 ↑

WF = Wohnfläche

8.3.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2016 und 2017 ermittelt. Modellangaben siehe 8.2.3. Im weiteren Metropolenraum ist die Datenlage für eine explizite Auswertung weiterhin unzureichend.

Tabelle 8-37 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
BU S	bis 1948	5	1,54	1,12–1,88
	1949–1989	3	1,03	0,83–1,24
	ab 1990	12	1,30	1,04–1,73
BU oS	bis 1948	2	-	-
	1949–1989	-	-	-
	ab 1990	55	1,24	0,72–1,61
wM BRW ≥ 25 €/m²	bis 1948	1	-	-
	1949–1989	4	1,20	1,00–1,53
	ab 1990	9	0,99	0,71–1,21
wM BRW < 25 €/m²	bis 1948	2	-	-
	1949–1989	2	-	-
	ab 1990	4	0,79	0,63–1,00

Tabelle 8-38 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihemittelhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
BU S	bis 1948	2	-	-
	ab 1990	1	-	-
BU oS	bis 1948	1	-	-
	ab 1990	7	1,23	0,89–1,51
wM BRW ≥ 25 €/m²	ab 1990	7	1,07	0,97–1,18
wM BRW < 25 €/m²	1949–1989	1	-	-

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

8.4 Mehrfamilienhäuser

Tabelle 8-39 Mehrfamilienhäuser Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2013	44 ⇨	9,8	37,7 ↑
2014	32 ↓	8,8	14,9 ↓
2015	38 ↑	6,8	15,0 ⇨
2016	46 ↑	15,9	77,3 ↑
2017	55 ↑	16,8	154,6 ↑

Der Geldumsatz hat sich 2017 annähernd verdoppelt. Mehrere Immobilien nahe der Stadtgrenze zu Berlin mit Kaufpreisen zwischen rund vier und 69 Millionen € sorgen für diesen starken Anstieg.

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge steigt um 19 %. Der Flächenumsatz bleibt auf dem Vorjahresniveau mit einem leichten Zuwachs von 6 %.

Tabelle 8-40 Umsatz Verteilung nach Regionen 2017

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	28	8,5	148,9
	51 %	51 %	96 %
Weiterer Metropolenraum	27	8,3	5,7
	49 %	49 %	4 %

Von 55 registrierten Verträgen wurden vier Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 2,7 ha und einen Geldumsatz von 0,2 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 8-41 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2017

Berliner Umland				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
verwertbare Kauffälle	2	1	3	
Grundstücksfläche m ²	1.050	11.000	850	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	234	3.154	514	
durchschnittlicher Kaufpreis €	311.000	3.650.000	878.000	
Kaufpreis/Wohnfläche €/m ²	1.120–1.545 Ø 1.332	1.157	1.518–1.903 Ø 1.713	
Anzahl der Wohnungen	3–6 Ø 4	54	6–9 Ø 7	

□ = keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-42 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2017

Weiterer Metropolitanraum				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
verwertbare Kauffälle	4		1	
Grundstücksfläche m ²	1.910		1.090	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	440		319	
durchschnittlicher Kaufpreis €	367.000		500.000	
Kaufpreis/Wohnfläche €/m ²	667–941 Ø 803		1.567	
Anzahl der Wohnungen	3–16 Ø 7		4	

□ = keine verwertbaren Kauffälle

Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren, werden in den nachfolgenden Tabellen Daten für den Zeitraum 2013 bis 2017 zusammengefasst.

Tabelle 8-43 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2013–2017

Berliner Umland				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	24	4	18	2
Grundstücksfläche m ²	1.340	4.600	2.400	5.100
durchschnittliche Wohnfläche m ²	532	2.389	1.309	3.362
durchschnittlicher Kaufpreis €	525.000	3.554.000	1.706.000	13.839.000
Kaufpreis/Wohnfläche €/m ²	250–1.669 Ø 1.000	490–1.200 Ø 845	877–1.815 Ø 1.296	2.145–2.948 Ø 2.668
Anzahl der Wohnungen	3–48 Ø 8	4–88 Ø 46	3–78 Ø 19	4–112 Ø 58

Tabelle 8-44 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2013–2017

Weiterer Metropolitanraum				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
verwertbare Kauffälle	17	6	3	1
Grundstücksfläche m ²	2.900	6.700	1.100	1.400
durchschnittliche Wohnfläche m ²	450	1.158	327	426
durchschnittlicher Kaufpreis €	273.000	1.051.000	442.000	350.000
Kaufpreis/Wohnfläche €/m ²	92–971 Ø 500	354–962 Ø 714	974–1.567 Ø 1.360	822
Anzahl der Wohnungen	3–21 Ø 7	3–70 Ø 17	4 Ø 4	5

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 8-45 Modell

Gesamtnutzungsdauer (Mehrfamilienhäuser)	80 Jahre				
Restnutzungsdauer (Mehrfamilienhäuser)	> 20 Jahre				
Verwaltungskosten (je Wohnung)	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	
	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	
	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
Instandhaltungskosten	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		
		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	
	ab 01.01.2015	11,00 €/m ²	83 €	25 €	
	ab 01.01.2016	11,00 €/m ²	83 €	25 €	
	ab 01.01.2017	11,10 €/m ²	84 €	25 €	
Mietausfallwagnis (Wohnen)	2 %				
Alterswertminderung	Linear				

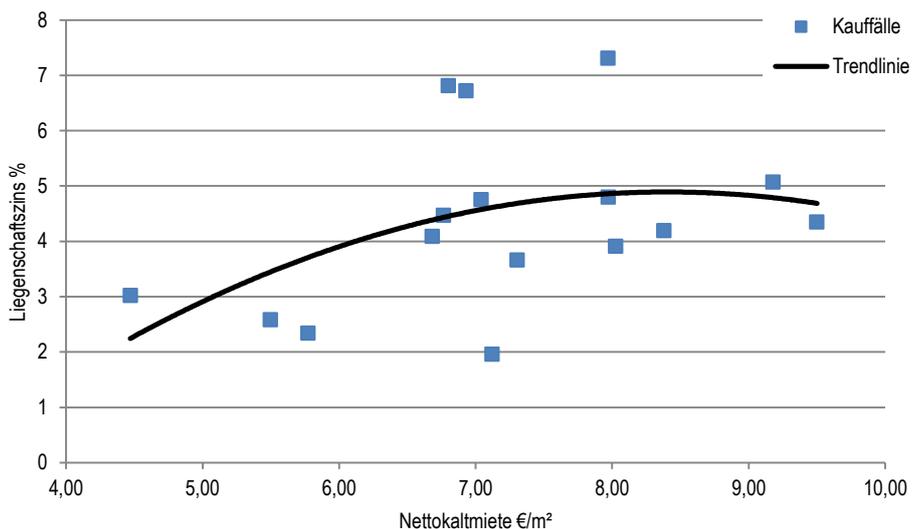
Es wurden nur Verkaufsfälle herangezogen deren Bestandsmieten bekannt waren. Bei vereinzelt leerstehenden Wohnungen wurde die durchschnittliche Bestandsmiete angesetzt.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im Berliner Umland unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2015 bis 2017 16 Verkaufsfälle auswertbar.

Tabelle 8-46 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser Merkmale – Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	4,50–9,50	7,20
Restnutzungsdauer Jahre	25–79	52
Wohnfläche m ² je Wohnung	-	73
Anzahl der Wohnungen pro Objekt	3–48	14
Baujahr	1900–2015	1969
Liegenschaftszinssatz	2,0–7,3	4,4

Grafik 8-11 Berliner Umland Mehrfamilienhäuser
Abhängigkeit Liegenschaftszins von der Nettokaltmiete

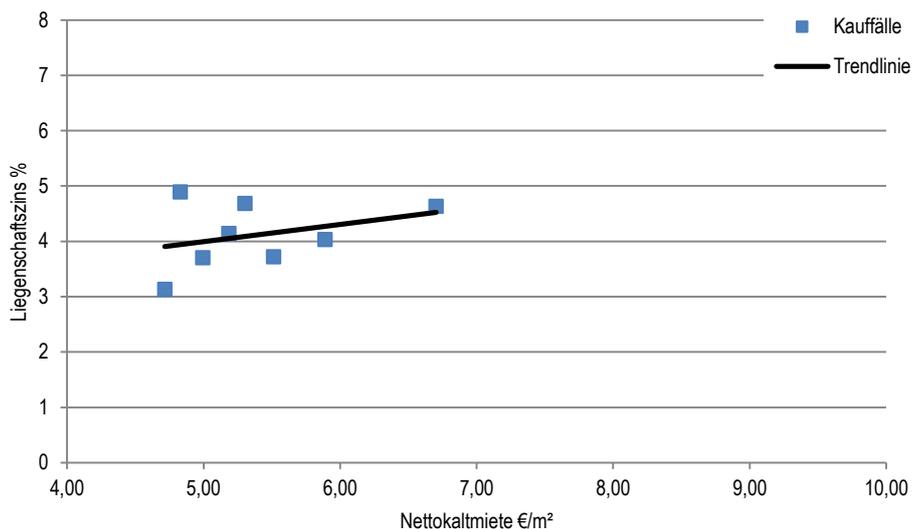


Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im weiteren Metropolitanraum unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2015 bis 2017 acht Verkaufsfälle auswertbar.

Tabelle 8-47 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser Merkmale – weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m²	4,70–6,70	5,50
Restnutzungsdauer Jahre	26–48	33
Wohnfläche m² je Wohnung	-	69
Anzahl der Wohnungen pro Objekt	4–70	16
Baujahr	1920–1975	1949
Liegenschaftszinssatz	3,1–4,9	4,1

Grafik 8-12 Weiterer Metropolitanraum Mehrfamilienhäuser
Abhängigkeit Liegenschaftszins von der Nettokaltmiete



Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und den weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte vor, die im Marktbericht 2017 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-48 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland	16	4,4 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland ohne Potsdam	135	4,3 %
Landkreis Dahme-Spreewald weiterer Metropolitanraum	8	4,1 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	234	6,2 %

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

Tabelle 8-49 Roh- und Reinertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren Berliner Umland	16	11,0–20,4	16,2
Rohertragsfaktoren weiterer Metropolitanraum	8	10,9–15,5	13,4
Reinertragsfaktoren Berliner Umland	16	13,6–25,9	20,6
Reinertragsfaktoren weiterer Metropolitanraum	8	14,9–21,9	18,5

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 8-50 Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser – Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2014	28 ↑	6,4	10,5 ↓
2015	32 ↑	10,8	49,5 ↑
2016	41 ↑	20,7	38,2 ↓
2017	46 ↑	22,9	47,3 ↑

Tabelle 8-51 Umsatz Verteilung nach Regionen 2017

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	21	12,4	33,6
	46 %	54 %	71 %
Weiterer Metropolitanraum	25	10,5	13,7
	54 %	46 %	29 %

Von den 46 registrierten Verträgen wurden drei Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 3,0 ha und einen Geldumsatz von 1,5 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 überwiegend im Berliner Umland registriert. Stark schwankende Preise aufgrund individueller Nutzungen, Attraktivität des Immobilienstandortes und Ausstattungsgrad der Gebäude sind für Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser prägend. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht einen Überblick über das Marktgeschehen auf diesem Teilmarkt.

Tabelle 8-52 Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser 2017

Berliner Umland				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
verwertbare Kauffälle	2	1	7	
Grundstücksfläche m²	700	4.500	4.700	
durchschnittlicher Kaufpreis €	205.000	650.000	2.057.000	
Kaufpreisspanne in T €	110–300		480–4.500	

□ = keine verwertbaren Kauffälle

Tabelle 8-53 Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser 2017

Weiterer Metropolitanraum				
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
verwertbare Kauffälle	7		4	
Grundstücksfläche m ²	1.700		8.700	
durchschnittlicher Kaufpreis €	215.000		2.323.000	
Kaufpreisspanne in T €	53–297		58–7.650	

= keine verwertbaren Kauffälle

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

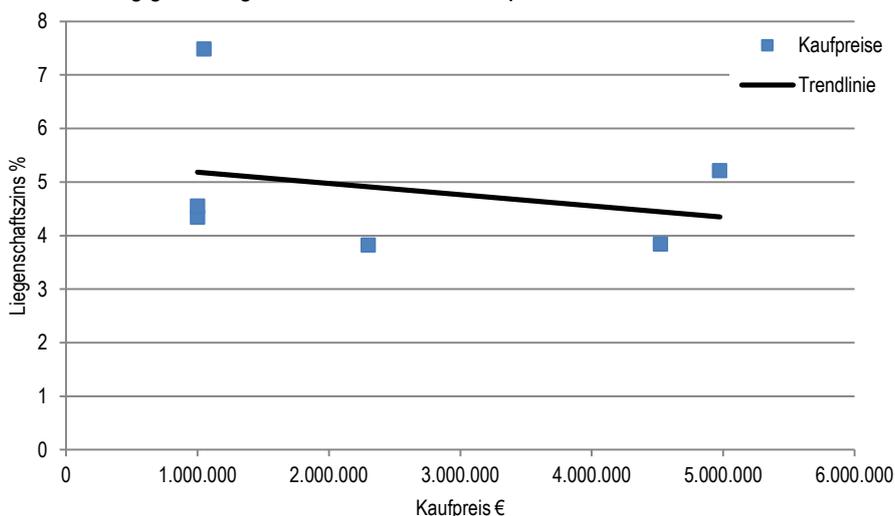
Zur einheitlichen Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurden folgende Modellparameter in der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie festgelegt und hier bei der Ermittlung der Zinssätze angehalten.

Tabelle 8-54 Modell

Gesamtnutzungsdauer (Wohn- und Geschäftshäuser)	80 Jahre				
Restnutzungsdauer (Wohn- und Geschäftshäuser)	> 20 Jahre				
Verwaltungskosten (je Einheit)	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €		
Instandhaltungskosten	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz		
	ab 01.01.2015	11,0 €/m ²	83 €	25 €	
	ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €	
	ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €	
	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			
		Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %		
ab 01.01.2015	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²		
ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²		
ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²		
Mietausfallwagnis	Wohnnutzung 2 % Gewerbliche Nutzung 4 %				
Alterswertminderung	Linear				

Die angegebenen Kauffälle stammen aus dem Berliner Umland der Jahre 2015 bis 2017.

Grafik 8-13 Berliner Umland - Wohn- und Geschäftshäuser
Abhängigkeit Liegenschaftszins vom Kaufpreis



Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2017 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden. Der Auswertzeitraum war hier 2015 bis 2017.

Tabelle 8-55 Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

Nutzung	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland	6	4,9 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser Berliner Umland ohne Potsdam	27	4,7 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Wohn- und Geschäftshäuser weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte	59	7,1 %

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

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

Tabelle 8-56 Roh- und Reinertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser – Berliner Umland

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser	6	10,9–19,4	15,4
Reinertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser	6	13,1–23,6	19,5

8.5.3 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser

Zur einheitlichen Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurden folgende Modellparameter in der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie festgelegt und hier bei der Ermittlung der Zinssätze angehalten .

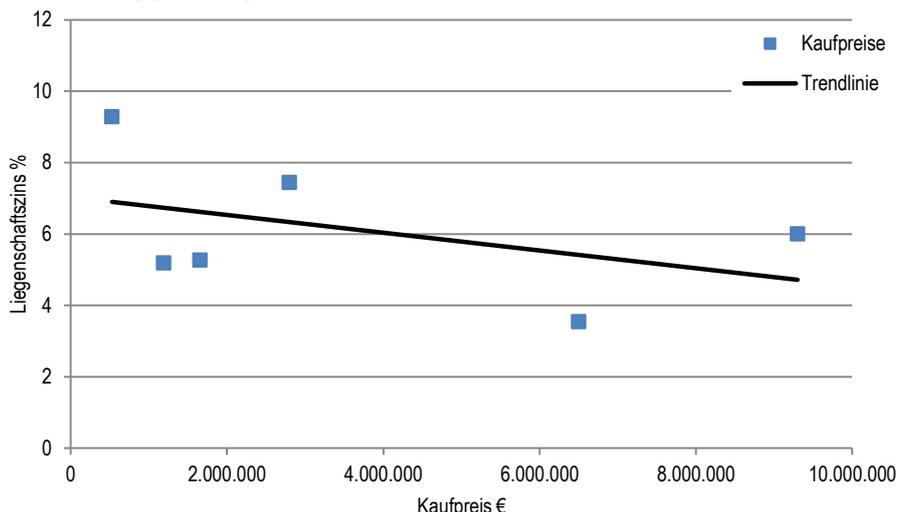
Tabelle 8-57 Modell

Gesamtnutzungsdauer (reine Geschäftshäuser)	Reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, ...): 60 Jahre			
	Verkaufshallen (eingeschossig, Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Baumarkt, ...): 30 Jahre			
Restnutzungsdauer (reine Geschäftshäuser)	Reine Geschäftshäuser: > 20 Jahre			
	Verkaufshallen: > 10 Jahre			
Gewerblicher Mietanteil	≥ 80 %			
Verwaltungskosten	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages			
Instandhaltungskosten	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
		Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
	ab 01.01.2015	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²
	ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²
ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²	
Mietausfallwagnis (Gewerbe)	4 %			
Alterswertminderung	Linear			

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2015 bis 2017 sechs Verkaufsfälle im Berliner Umland des Landkreises Dahme-Spreewald auswertbar. Die Auswertung berücksichtigt keine Verkaufshallen.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze liegen für reine Geschäftshäuser zwischen 3,5 und 9,3 %, das Mittel liegt bei 6,1 %.

Grafik 8-14 Berliner Umland – reine Geschäftshäuser
Abhängigkeit Liegenschaftszins vom Kaufpreis



Des Weiteren liegen für den Auswertzeitraum 2015 bis 2017 Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland mit und ohne Potsdam vor, die im Marktbericht 2017 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden. Auch hier sind keine Verkaufshallen in der Auswertung berücksichtigt.

Tabelle 8-58 Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Landkreis Dahme-Spreewald Berliner Umland	6	6,1 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. Berliner Umland ohne Potsdam reine Geschäftshäuser	16	7,2 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg. weiterer Metropolenraum mit kreisfreien Städten	30	7,4 %

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

Tabelle 8-59 Roh- und Reinertragsfaktoren reine Geschäftshäuser – Berliner Umland

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren	6	7,9–17,6	12,1
Reinertragsfaktoren	6	10,6–22,2	15,9

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. Aber auch ungenutzte Gewerbestandorte und alte Industrieanlagen werden hier zusammengefasst. Letztgenannte sorgen 2017 für einen hohen Flächenumsatz bei geringem Geldvolumen.

Tabelle 8-60 Gewerbe- und Industrieobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2013	25 ↓	16,8	6,7 ↑
2014	23 ↘	15,9	25,5 ↑
2015	29 ↑	34,2	9,3 ↓
2016	43 ↑	45,5	47,5 ↑
2017	23 ↓	98,2	12,2 ↓

Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 47 % gesunken. Gleiches gilt für den Geldumsatz, welcher mit 75 % rückläufig ist. Der Flächenumsatz legt mit 115 % dagegen außerordentlich zu. Diese Entwicklung ist auf den Verkauf flächenintensiver Gewerbeobjekte im Berliner Umland sowie im weiteren Metropolenraum zurückzuführen.

Tabelle 8-61 Umsatz Verteilung nach Regionen 2017

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	8	34,2	7,6
	35 %	35 %	63 %
Weiterer Metropolenraum	15	64,0	4,6
	65 %	65 %	37 %

Von den 23 registrierten Verträgen wurden drei Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 25,5 ha und einen Geldumsatz von 0,2 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. Der Grundstücksmarkt wird vereinzelt durch gewerblich betriebene Ferienstandorte repräsentiert.

Tabelle 8-62 Erholungsobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2013	168 ⇔	17,8	5,8 ⇔
2014	169 ⇔	20,9	8,6 ↑
2015	187 ↑	18,5	10,3 ↑
2016	222 ↑	23,5	12,8 ↑
2017	148 ↓	15,7	8,0 ↓

Tabelle 8-63 Umsatz Verteilung nach Regionen 2017

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	44	4,1	2,5
	30 %	26 %	31 %
Weiterer Metropolenraum	104	11,6	5,5
	70 %	74 %	69 %

Von den 148 registrierten Verträgen wurden 28 Verträge aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Im Bereich der gewerblichen Nutzung von Ferienhäusern liegen für das Jahr 2017 keine Erkenntnisse vor.

Tabelle 8-64 Kaufpreisniveau 2017

Region	Anzahl	Grundstücksgröße m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
Berliner Umland	30	838	5–180	69.000
Weiterer Metropolenraum	90	1.142	3–430	57.000

Wie im vergangenen Auswertzeitraum, wurden auch 2017 deutlich über dem Durchschnitt liegende Kaufpreise für Erholungsgrundstücke in direkter Uferlage in der Gemeinde Heidesee und dem Amt Schenkenländchen sowie dem Amt Lieberose/Oberspreewald 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 Garagen, Bahnhöfe, Vereinshäuser oder auch militärische Anlagen gehören hierzu.

Tabelle 8-65 Umsatzentwicklung sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2013	19 ↑	6,3	2,0 ↓
2014	14 ↓	5,5	2,3 ↑
2015	31 ↑	23,7	4,2 ↑
2016	32 →	10,7	1,9 ↓
2017	25 ↓	7,9	2,6 ↑

Tabelle 8-66 Umsatz Verteilung nach Regionen 2017

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	13	0,8	0,9
	52 %	10 %	35 %
Weiterer Metropolenraum	12	7,1	1,7
	48 %	90 %	65 %

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 um 27 % zum Vorjahr gestiegen. Damit verbunden steigt der Geldumsatz um 9 %.

Durch ihre Nähe zu Berlin sind die Standorte Schönefeld und Großziethen sehr beliebt. Auch die Stadt Königs Wusterhausen sowie die Gemeinde Zeuthen liegen im Focus der Erwerber. Im weiteren Metropolenraum werden nur sehr vereinzelt Eigentumswohnungen umgesetzt.

Tabelle 9-1 Wohnungseigentum Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio €
2013	126 ⇔	35,6 ↑
2014	155 ↑	22,0 ↓
2015	160 ⇔	18,1 ↓
2016	219 ↑	44,5 ↑
2017	279 ↑	48,6 ↗

Tabelle 9-2 Umsatz Verteilung nach Regionen 2017

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	268	47,4
	96 %	98 %
Weiterer Metropolenraum	11	1,2
	4 %	2 %

Die Umsatzzahlen beinhalten alle in der Kaufpreissammlung erfassten Erwerbsvorgänge, welche im Zusammenhang mit Wohnungseigentum stehen. In den nachfolgenden vertiefenden Auswertungen werden nur Kaufverträge über selbständiges Wohnungseigentum betrachtet. Zusammengesetzte Objekte, welche mehrere Wohnungen beinhalten oder Großinvestitionen sind für eine detaillierte Auswertung nicht geeignet.

9.1.1 Preisniveau

Anhand der zur Auswertung vorliegenden Verträge ist kein Rückschluss möglich, ob der Erwerb der Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder Vermietung erfolgt. Gesicherte Erkenntnisse, ob es sich bei den veräußerten Eigentumswohnungen um Erstverkäufe bzw. Weiterveräußerungen handelt, liegen nicht immer vor.

Tabelle 9-3 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr* nach 1990

Jahr	Region	Anzahl	Wohnfläche m ² Durchschnitt	Preis €/m ² WF Spanne	Preis €/m ² WF Durchschnitt
2015	Berliner Umland	103	74	714–3.667	1.825 ↓
	Weiterer Metropolitanraum	8	74	787–1.717	1.405 ↑
2016	Berliner Umland	112	83	410–4.240	2.514 ↑
	Weiterer Metropolitanraum	4	105	928–1.834	1.278 ↘
2017	Berliner Umland	156	71	875–4.040	2.586 ↗
	Weiterer Metropolitanraum	3	91	1.214–2.115	1.535 ↑

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
	2016	1	70	928
	2017	1	104	2.115
Eichwalde	2015	2	52–75	1.344–1.467
	2016	12	44–140	1.156–1.477
	2017	3	59–83	1.789–2.350
Großziethen	2015	8	25–115	1.134–3.160*
	2016	10	78–99	897–3.245
	2017	44	43–101	1.809–4.040*
Königs Wuster- hausen / Deutsch Wusterhausen	2015	12	49–123	1.200–3.667
	2016	51	44–153	1.180–4.240
	2017	22	47–147	1.199–3.892
Lübben	2017	2	70–98	1.214–1.276
Motzen	2015	5	28–74	583–1.351
	2016	5	47–140	425–1.964
	2017	4	29–83	875–1.239
Schönefeld	2015	6	42–84	1.429–2.562
	2016	12	30–86	1.570–3.007
	2017	56	32–89	1.551–3.396

Gemarkung	Vertragsabschluss (Jahr)	Anzahl	Wohnfläche m ² Spanne	Preis €/m ² WF Spanne
Wildau	2015	8	39–73	1.185–1.568
	2016	3	65–90	1.310–1.354
	2017	4	61–101	1.250–1.557
Zeuthen/ Miersdorf	2015	6	54–103	1.165–2.380
	2016	8	54–167	1.129–2.994
	2017	9	39–167	1.069–3.635

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.

Für das Jahr 2017 konnten Preisanteile für Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien aus 90 Kaufverträgen über Wohnungseigentum ermittelt werden. Die registrierten Preisanteile bewegen sich zwischen 3.000 und 15.000 € je Stellplatz.

Tabelle 9-5 Saniertes Wohnungseigentum (Altbau)

Gemarkung	Vertragsabschluss (Jahr)	Anzahl	Wohnfläche m ² Spanne	Preis €/m ² WF Spanne
Lübben	2017	3	64–96	515–1.484*
Niederlehme	2017	1	80	969
Senzig	2016	2	72–91	1.725–1.847
Wildau	2015	4	70	119–1.142
	2016	2	61–70	909–1.142
	2017	1	125	1.575

WF = Wohnfläche, * auch 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 Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

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

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

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

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.

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.

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

Im Landkreis Dahme-Spreewald sind die Bodenrichtwerte gemäß § 193 und § 196 BauGB, § 10 ImmoWertV, § 12 BbgGAV sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie²⁶ (RL BRW-BB) durch den Gutachterausschuss in der Sitzung vom 24. Januar 2018 ermittelt und zum Stichtag 31. Dezember 2017 beschlossen worden.

²⁶ Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) vom 20.09.2011, zuletzt geändert am 16.03.2016

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.²⁷

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte für den Landkreis Dahme-Spreewald erfolgt über das Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ im Internet.

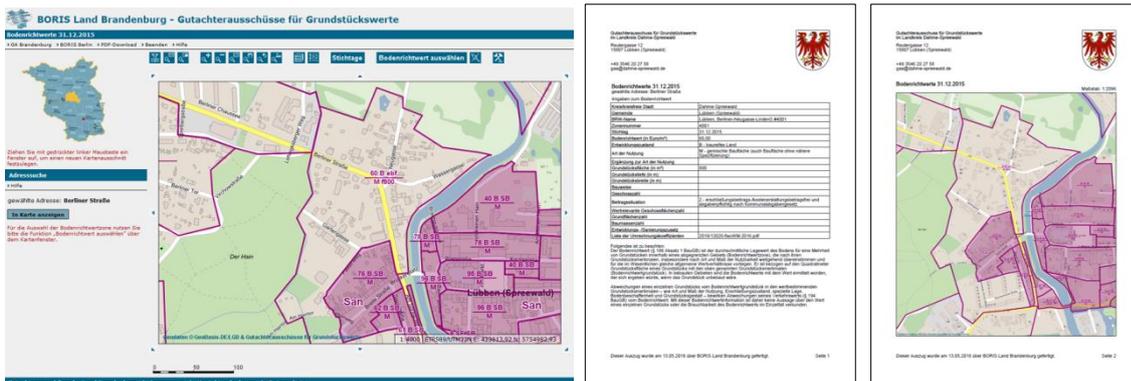
Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“

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 ab dem 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 https://www.geobasis-bb.de/geodaten/brw_portal.htm zur Verfügung gestellt.

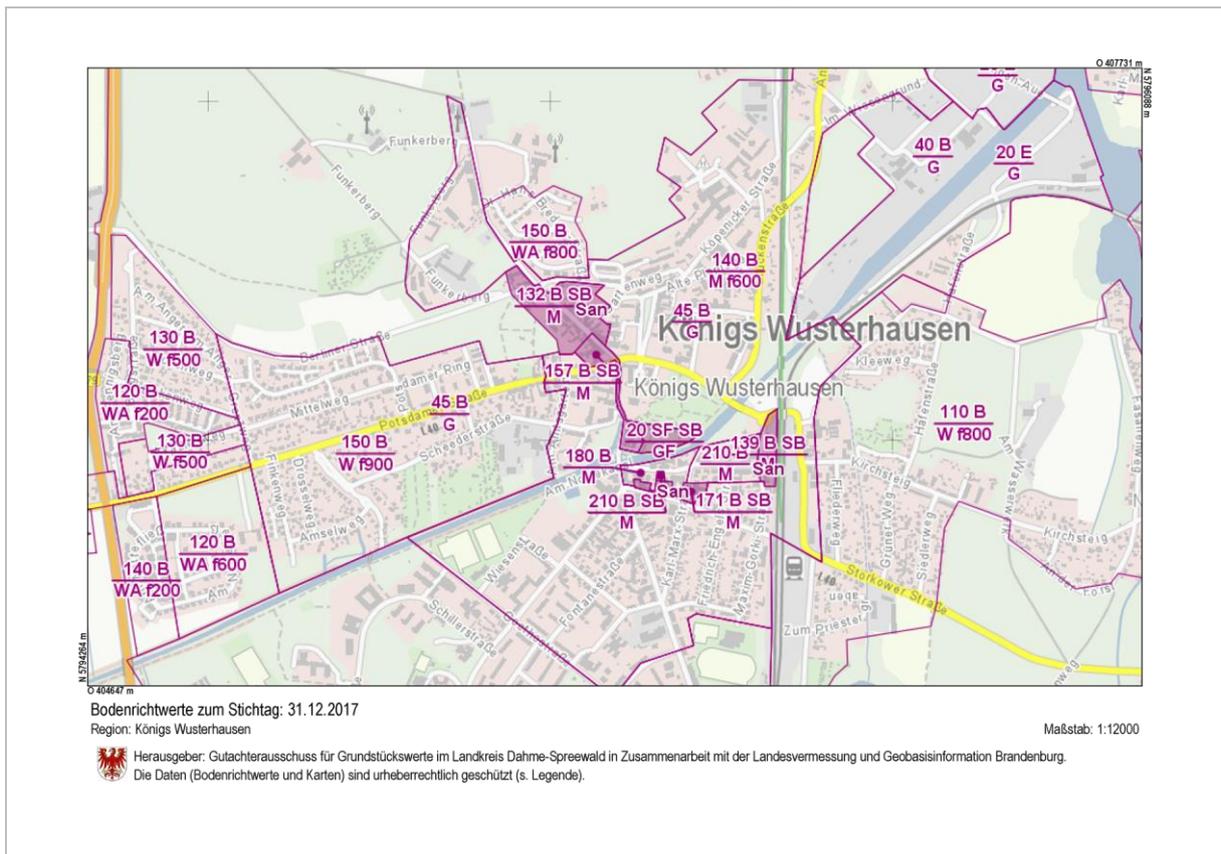
Grafik 10-1 Bildschirmansicht Bodenrichtwert-Portal BORIS und Beispiel einer abrufbaren Bodenrichtwertinformation



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.

²⁷ § 196 Abs. 3 BauGB

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



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

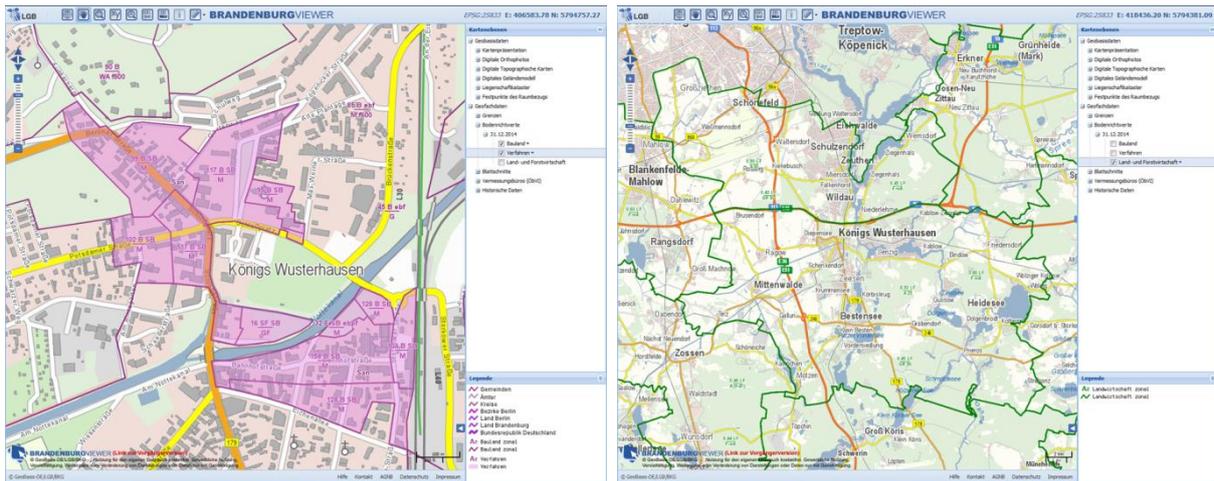
Brandenburg-Viewer

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 <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

Zu den im Brandenburg-Viewer angebotenen Geobasisdaten gehören u. a. Topographische Karten, ALKIS^{®28} und Luftbilder. Diese können einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen überlagert werden.

²⁸ ALKIS[®] steht für Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

Grafik 10-2 Bildschirmansichten 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.

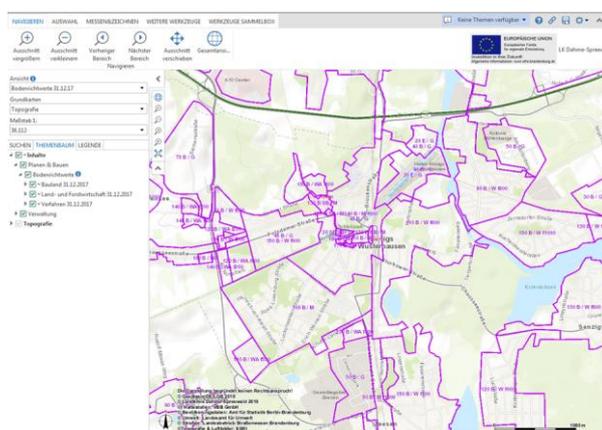
Internetadresse

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

Webkarte: Bodenrichtwerte

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

Grafik 10-3 Geoportal – 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

Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich in den Ortslagen auf Grundstücke mit ortsüblichem Erschließungszustand sowie in Bebauungsplangebiet auf Grundstücke, die gemäß BauGB voll erschlossen sind. Sie sind hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands, wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt und enthalten damit die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG). Auf § 242 Abs. 9 BauGB sowie eventuell noch zu erwartende Erschließungsbeiträge und zu erhebende Altanschießerbeiträge für Trinkwasser und/oder Abwasser gemäß Urteil des Brandenburgischen Oberverwaltungsgerichts vom 12.12.2007 (OVG 9 B 44.06 und OVG 9 B 45.06) wird hingewiesen.

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 2017 in die Automatisierte Kaufpreissammlung eingegangenen Kaufverträge konnten aktuell 385 Bodenrichtwerte für Bauland ermittelt werden, wovon elf 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	161	31	21	213
gestiegen	149	11	2	162
gefallen	0	5	1	6
neu	1	1	2	4
Summe	311	48	26	385

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 im vierten Jahr hintereinander deutlich gestiegen.

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

Bodenrichtwert in €/m²
wertbeeinflussende Merkmale

Die wertbeeinflussenden Merkmale ergeben sich aus:

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

Beispiele:

<u>50 B ebf</u> W f800	50 €/m ² , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG <hr/> Wohnbaufläche, Grundstücksfläche 800 m ²
<u>85 B</u> WA f400	85 €/m ² , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei <hr/> Allgemeines Wohngebiet, Grundstücksfläche 400 m ²
<u>30 B ebf</u> SE f800	30 €/m ² , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG <hr/> Sondergebiet für Erholung, Grundstücksfläche 800 m ²
<u>10 E ebpf</u> M	10 €/m ² , Bauerwartungsland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach KAG <hr/> 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	3	1	3	7
gestiegen	3	5	2	10
gefallen	1	1	2	4
neu	0	0	0	0
Summe	7	7	7	21

Das Wertniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Dahme-Spreewald ist im Jahr 2017 im Vergleich zu 2016 leicht gestiegen.

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.²⁹

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). Diese wurden nur im Sanierungsgebiet Königs Wusterhausen auf Antrag der Stadt an den Stichtag 31.12.2017 angepasst.

²⁹ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Praxishilfe, Seite 43, Mai 2008

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

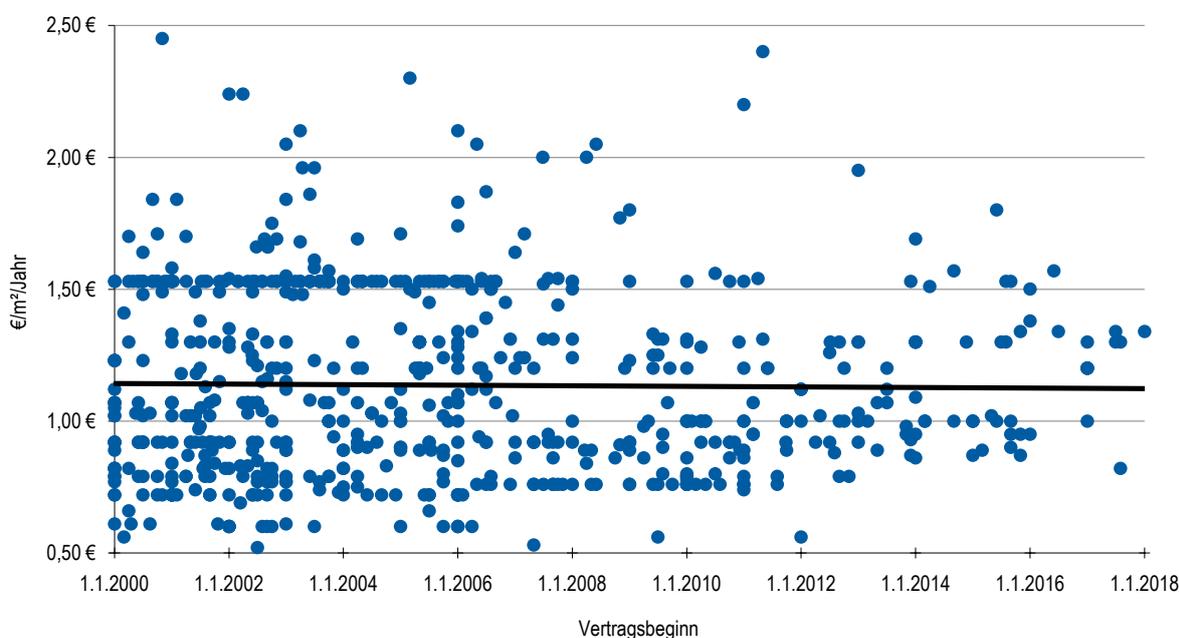
11.1 Nutzungsentgelte

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 neun 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 0,52 und 2,45 €/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 1,14 €/m²/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 m². Betrachtet man dagegen nur den Zeitraum der letzten fünf Jahre (66 Werte) so ergibt sich ein leicht höherer Mittelwert von 1,15 €/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. 2.600 Angaben zu Neuabschlussmieten von gewerblichen und privaten Vermietern aus dem Zeitraum 2015 bis 2017 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 2015 bis 2017.

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
vollsaniiert	alle Kriterien erfüllt – Neubaustandard

Tabelle 11-2 Ausstattung

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

Besonderheiten

Seeblick, Bootssteg, Gartennutzung, zentrale Lage und weitere.

Tabelle 11-3 Mieten

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Bestensee (140)	5,60–6,50	58–69	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	6,48–7,04	30–105	mittel–gehoben	MFH, AB, vollsaniert
	6,00–7,15	< 40	mittel	MFH, PB, teilsaniert
	4,80–7,25	41–70		
	5,30–6,22	> 70		
	9,56	< 40	gehoben	MFH, PB, vollsaniert
	8,56–8,94	41–70		
	5,58–7,11	47–90	mittel	MFH, NB
	6,56–7,00	39–55	gehoben	MFH, NB
	10,20–10,50	87–94	gehoben	MFH, NB, Garten- nutzung
	6,15–6,39	108	mittel	DHH, NB
Eichwalde (28)	6,80–7,86	84–125	mittel	MFH, AB, saniert
	6,78–8,29	82–118	gehoben	MFH, AB, vollsaniert
	6,97–10,53	42–118	gehoben	MFH, NB
Heideblick, OT Langengrassau (1)	4,01	85	mittel	MFH, AB, vollsaniert
Heideblick, OT Walddrehna (10)	4,00–4,62	48–106	einfach–mittel	MFH, PB, saniert
Heideblick, OT Waltersdorf (1)	5,66	106	gehoben	EFH, Garten, EBK, Garage
Heidensee, OT Bindow (5)	7,42–8,20	67–89	mittel	WGH, AB, vollsaniert, Gartennutzung
Heidensee, OT Dolgenbrodt (1)	4,46	65	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Friedersdorf (3)	5,20–7,02	34–63	mittel	MFH, PB, teilsaniert
	5,76	52	mittel	MFH, AB, teilsaniert
Heidensee, OT Kolberg (5)	4,87–6,48	63–81	mittel	MFH, AB, teilsaniert,
	6,00	100	gehoben	MFH, AB, vollsaniert, Gartennutzung, Kamin
Heidensee, OT Prieros (1)	4,70	58	einfach	MFH, AB, teilsaniert, Ufer, Gartennutzung

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltniete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Königs Wusterhausen (980)	4,00–5,30	< 40	einfach	MFH, AB, unsaniert
	3,46–5,80	41–70		
	3,20–4,00	> 70		
	52–77	3,49–4,81	mittel	MFH, AB, unsaniert
	5,03–7,02	33–65	einfach	MFH, AB, teilsaniert
	5,00–7,05	41–70	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	4,13–7,00	> 70		
	5,14–7,78	41–70	mittel	MFH, AB, saniert
	5,59–5,92	> 70		
	4,12–7,00	< 40	einfach–mittel	MFH, AB, vollsaniert
	2,24–7,43	41–70		
	5,64–6,78	> 70		
	3,47–4,01	34–77	einfach	MFH, PB, unsaniert
	3,50–7,50	< 40	mittel	MFH, PB, unsaniert
	3,74–7,50	41–70		
	2,59–6,50	> 70		
	5,00–6,41	< 40	mittel	MFH, PB, teilsaniert
	5,20–6,79	41–70		
	2,92–5,82	> 70		
	4,98–7,51	< 40	mittel	MFH, PB, saniert
	3,60–7,34	41–70		
	2,85–7,63	> 70		
	4,96–7,51	< 40	mittel	MFH, PB, vollsaniert
	3,27–7,50	41–70		
	2,68–6,81	> 70		
	6,00	< 40	mittel	MFH, NB
	5,35–7,50	41–70		
	5,00–6,50	> 70		
	5,73–8,50	51–79	gehoben	MFH, NB
	5,00	61	mittel	RH, AB, unsaniert
5,64–6,50	138	mittel	RH, AB, vollsaniert	

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Königs Wusterhausen, OT Deutsch Wusterhausen (3)	5,65–5,79	55–63	mittel	MFH, AB, teilsaniert, Terrasse
	7,08	120	mittel	RH, NB
Königs Wusterhausen, OT Diepensee (2)	5,90–6,28	unbekannt	mittel	MFH, NB
Königs Wusterhausen, OT Kablow (7)	5,71–7,01	31–69	mittel	MFH, PB, saniert– vollsaniiert
Königs Wusterhausen, OT Niederlehme (109)	5,23–6,01	31	einfach	MFH, AB, unsaniert
	5,00–7,00	52–80	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	5,25–7,50	37–80	mittel	MFH, AB, vollsaniiert
	5,00–6,50	< 40	mittel	MFH, PB, teilsaniert
	3,78–6,01	41–70		
Königs Wusterhausen, Neue Mühle (4)	7,50–8,00	70–92	gehoben	MFH, NB, tlw. See- blick
Königs Wusterhausen, OT Senzig (1)	7,61	46	mittel	WGH, NB
Königs Wusterhausen, OT Wernsdorf (3)	7,50	32	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	6,47	92	mittel	MFH, AB, saniert
	5,33	62	mittel	EFH, AB, teilsaniert
Königs Wusterhausen, OT Zeesen (1)	6,83	84	mittel	MFH, NB, Terrasse

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Königs Wusterhausen, OT Zernsdorf (27)	5,71–6,50	40–57	einfach	MFH, AB, unsaniert
	5,50–6,68	49–106	einfach	MFH, AB, teilsaniert
	7,24–7,39	63	gehoben	MFH, AB, vollsaniert
	558–7,09	31–62	mittel	MFH, PB, saniert–vollsaniert
	8,00	81–91	gehoben	MFH, NB, Seeblick, Bootssteg, Gartennutzung
Lieberose/ Oberspreewald, Alt Zauche (1)	3,84	104	einfach	EFH, AB, Garten, Carport
Lieberose/ Oberspreewald, Goyatz (5)	5,50–6,20	46–72	mittel	MFH, AB, saniert–vollsaniert
Luckau, Stadtlagen (5)	3,53	47	einfach	MFH, PB, teilsaniert
	4,50–4,70	46–59	mittel	MFH, PB, saniert
	5,50	81	gehoben	MFH, NB
Luckau, OT Uckro (2)	3,44–4,19	81–215	gehoben	MFH, NB
Lübben, OT Hartmannsdorf (1)	6,25	120	gehoben	DHH, NB
Lübben, OT Lubolz (1)	9,07	75	gehoben	ZFH, NB, EBK, Gartennutzung
Lübben, OT Treppendorf (8)	5,38–6,98	37–94	einfach	MFH, AB, saniert, Gartennutzung
	5,37	110	gehoben	ZFH, NB
Lübben, OT Radensdorf (10)	5,00–5,10	51–63	mittel	MFH, PB, saniert
	6,15–6,34	106–122	mittel	EFH, NB
	6,19–6,76	85–105	mittel	DHH, NB

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Lübben, Stadtlagen (677)	5,22–7,07	41–96	einfach	MFH, AB, saniert
	5,20–5,70	< 40	mittel	MFH, AB, saniert
	4,80–7,00	41–70		
	4,00–6,37	> 70		
	7,52–9,05	21–25	einfach	MFH, AB, teilsaniert, WG-Zimmer
	6,02–6,95	< 40	einfach	MFH, AB, teilsaniert
	6,03–6,90	41–70		
	4,54–6,06	> 70		
	5,71–6,65	< 40	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	5,00–6,25	41–70		
	5,57–5,90	> 70		
	5,94–6,15	41–70	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	5,63–5,71	> 70		
	5,20–5,40	< 40	gehoben	MFH, PB, saniert, FST
	5,20–5,60	41–70		
	5,30	> 70		
	5,20–5,70	< 40	mittel	MFH, PB, saniert
	5,00–5,60	41–70		
	5,00–5,50	> 70		
	5,88–8,05	< 40	mittel	MFH, NB
	3,64–6,79	41–70		
	5,38–6,50	> 70		
	5,48–7,29	41–70	gehoben	MFH, NB
	5,48–8,50	> 70		
	4,29–5,88	68–70	einfach	EFH, AB, teilsaniert
	6,35–6,90	55–156	mittel–gehoben	EFH, NB
	6,33	90	mittel	DHH, NB
	6,47	109	mittel	RH, AB, vollsaniert
	5,77	90	mittel	ZFH, Baujahr unbekannt, teilsaniert
	6,00–6,48	65–122	mittel	ZFH, AB, saniert

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltmiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Mittenwalde (23)	4,26–7,54	46–63	mittel	MFH, AB, un- bzw. teilsaniert
	5,84–7,25	70–79	mittel	MFH, AB, saniert
	5,81–7,22	39–74	mittel–gehoben	MFH, AB, vollsaniert
	6,07–8,49	45–98	mittel	MFH, NB
Mittenwalde, OT Motzen (1)	8,12	30	mittel	MFH, NB
Mittenwalde, OT Schenkendorf (13)	1,83–8,41	22–108	einfach	MFH, AB, teilsaniert
Schenkenländchen, Groß Körös (3)	4,59–5,65	26–89	mittel	MFH, AB, teilsaniert–saniert
Schenkenländchen, Halbe (13)	3,32–5,19	32–65	mittel	MFH, AB, teilsaniert
	4,38–6,04	58–86	mittel	MFH, AB, saniert
Schenkenländchen, Märkisch Buchholz (12)	6,29–7,67	60–70	gehoben	MFH, AB, vollsaniert, zentrale Lage
	4,22–4,23	40–57	mittel	MFH, AB, saniert
Schenkenländchen, Teupitz (15)	5,88–7,50	49–110	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	7,20–7,50	50–61	mittel	MFH, PB, vollsaniert
	6,20	95	mittel	RH, AB, vollsaniert
Schenkenländchen, Teurow (2)	4,60–7,89	48–70	gehoben	DHH, NB
Schenkenländchen, Tornow (18)	7,17	60	gehoben	EFH, AB
	7,00–7,50	80	gehoben	MFH, NB, tlw. Gartennutzung
Schönefeld (46)	7,84–8,29	35–83	mittel	MFH, NB
	6,51–7,01	< 40	mittel	MFH, PB, saniert
	6,00–6,99	41–70		
	6,00–6,40	> 70		
Schönefeld, OT Großziethen (1)	6,50	> 70	mittel	MFH, NB
Unterspreewald, Freiwalde (5)	5,25–6,00	55–71	mittel	MFH, NB
Unterspreewald, Krausnick (2)	3,97	63	einfach	MFH, AB, unsaniert
	6,95	82	gehoben	EFH, AB, vollsaniert

Amt, Gemeinde, Stadt (Anzahl)*	Nettokaltniete €/m ²	Wohnfläche m ²	Ausstattung	Bemerkung
Unterspreewald, Leibsch (1)	2,99	209	einfach	EFH, AB, unsaniert
Unterspreewald, Waldow (2)	4,48	64	einfach	MFH, AB, teilsaniert, Gartennutzung
Wildau (427)	6,00–7,89	< 40	mittel	MFH, AB, vollsaniert
	5,40–7,90	41–70		
	5,20–7,60	> 70		
	5,60–8,00	< 40	mittel	MFH, PB, teil- bis vollsaniert
	5,40–10,50	41–70		
	5,50–6,60	> 70		
	6,40–9,30	< 40	mittel	MFH, NB
	6,10–9,50	41–70		
	6,49–9,20	> 70		
	7,18–10,49	< 40	gehoben	MFH, NB
	6,93–9,69	41–70		
	6,99–8,01	> 70		
	9,40–9,90	38–76	mittel	MFH, NB, Seniorenwohnung mit Concierge
	6,25–7,13	135–154	gehoben	RH, NB
	10,50	114	gehoben	DHH, NB
	5,00	115	mittel	EFH, AB, teilsaniert
11,29	124	gehoben	EFH, AB, vollsaniert	
Zeuthen (9)	7,08–8,05	54–80	mittel	MFH, NB
	7,94–9,55	60–95	mittel	MFH, NB, EBK, Terrasse/Balkon

* (Anzahl) Mieten der Jahre 2015 bis 2017,

Abkürzungen: AB = Altbau (Baujahr vor 1990), Bj. = Baujahr, BK = Betriebskosten, DG = Dachgeschoss, 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, REH = Reihenendhaus, RH = Reihenhaus, RMH = Reihenmittelhaus, 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 2017 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. Eine Auswertung bzw. Ausweisung von Vergleichspachten ist daher im Grundstücksmarktbericht nicht möglich. Auskünfte zu landwirtschaftlichen Pachten können beim Amt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft des Landkreises Dahme-Spreewald eingeholt werden.

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 Architekten, Bauingenieure, Makler, Finanzökonomien 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 Pundrich, Helmut – Dipl.-Ing. Bauwesen
- Frau Sary, Katrin – Dipl.-Ing. Geodäsie
- Herr Volkmann, Norbert – Makler
- Herr Wehner, Maik – Dipl.-Ing. Architektur, Makler
- Herr Werling, Ullrich – Dipl.-Kaufmann (FH), FRICS
- 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 2017 mit der Erstellung von 20 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauf-

trägt. Insgesamt konnten 14 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 186 Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sowie 112 Auskünfte zu Bodenrichtwerten und der Pachtpreissammlung zur Verfügung. Weiterhin wurden 97 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 36344)
- 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)
- Brandenburgische Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB)
vom 04. August 2017 (Aktenzeichen: 03-13-584-87)
- 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)
- Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht-Richtlinie – GMB-RL)
vom 10. Februar 2015 (Aktenzeichen: 13-584-37)

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**

Waldemardamm 3
14641 Nauen
Tel.: (03321) 4036181
Fax: (03321) 40336181
gaa@havelland.de

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

Klosterstraße 14
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 Ober-
spreewald-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) 6084299
Fax: (03371) 6089221
gutachterausschuss@teltow-flaeming.de

UM**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Uckermark**

Kataster- und Vermessungsamt
Dammweg 11
16303 Schwedt / Oder
Tel.: (03332) 5802313
Fax: (03332) 5802350
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 Grund-
stückswerte im Land Brandenburg**

Geschäftsstelle beim Landesbetrieb
Landesvermessung und Geobasisinformation
Brandenburg
Robert-Havemann-Straße 4
15236 Frankfurt (Oder)
Tel.: (0335) 5582 520
Fax: (0335) 5582 503
oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de

**Landesvermessung und Geobasisinforma-
tion Brandenburg (LGB)**

Landesbetrieb
- Kundenservice -
Heinrich-Mann-Allee 103
14473 Potsdam
Tel.: (03 31) 8844123
Fax: (03 31) 8844126
vertrieb@geobasis-bb.de

Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte

Landkreis Dahme-Spreewald Kreisverwaltung Lübben

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

Gemeinde Bestensee

Eichhornstraße 4-5
15741 Bestensee
Tel.: (033763) 998 - 0
Fax: (033763) 63489
www.bestensee.de
buergerbuero@bestensee.de

Gemeinde Eichwalde

Grünauer Straße 49
15732 Eichwalde
Tel.: (030) 67502 - 0
Fax: (030) 67502 - 101
www.eichwalde.de
gemeinde@eichwalde.de

Gemeinde Heideblick

Langengrassau
Luckauer Straße 61
15926 Heideblick
Tel.: (035454) 881 - 0
Fax: (035454) 881 - 88
www.heideblick.de
gemeinde@heideblick.de

Gemeinde Heidesee

OT Friedersdorf
Lindenstraße 14 b
15754 Heidesee
Tel.: (033767) 795 - 0
Fax: (033767) 795 - 10
www.gemeinde-heidesee.de
post@gemeinde-heidesee.de

Stadt Königs Wusterhausen

Schloßstraße 3
15711 Königs Wusterhausen
Tel.: (03375) 273 - 0
Fax: (03375) 273 - 133
www.koenigs-wusterhausen.de
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.lieberose-oberspreewald.de
amt@lieberose-oberspreewald.de

Stadt Lübben (Spreewald)

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

Stadt Luckau

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

Gemeinde Märkische Heide

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

Stadt Mittenwalde

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

Amt Schenkenländchen

Markt 9
15755 Teupitz
Tel.: (033766) 689 - 0
Fax: (033766) 689 - 58
www.amt-schenkenlaendchen.de
buergerbuero@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) 431 - 66
www.schulzendorf.de
gemeinde@schulzendorf.de

Amt Unterspreewald

Hauptsitz Golßen
Markt 1
15938 Golßen
Tel.: (035452) 384
Fax: (035452) 384 - 24

Nebensitz Schönwalde
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
stadt@wildau.de

Gemeinde Zeuthen

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

Stichwortverzeichnis

- Abbauand 68
 Abwasserentsorgung 44, 45
 Ackerland 47, 53, 54, 55, 56, 57, 114
 Amtsgericht 23
 Arrondierungsflächen 38, 47
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 67
 Außenbereich 37, 48, 50, 66, 70, 103
 Autobahnflächen 64
 Bauerwartungsland 26, 41, 42, 43, 44, 65, 108, 113
 Baugeschehen 16
 Baugrundstücke 28, 29, 30, 37, 39, 40, 51
 baureifes Land 26, 28, 43, 64, 112
 begünstigtes Agrarland 62
 Berliner Umland 9, 10, 11, 15, 20, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 43, 44, 46, 49, 55, 61, 63, 65, 66, 69, 71, 73, 74, 75, 81, 82, 85, 86, 87, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 112
 Bestandsschutz 48, 49, 103
 Bestockung (Forstflächen) 53, 60, 61
 Bevölkerung 10, 11, 12
 Bodenpreisindexreihe 30, 33
 Bodenschätzung 57, 58
 Brachland 68
 Büroflächen 125
 Campingplätze 50
 Doppelhaushälften 16, 87, 88, 89, 90
 Einfamilienhäuser 51, 63, 64, 73, 82, 84, 85, 86, 87
 Einwohner 10, 11
 Engerer Verflechtungsraum 115
 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz 18, 55, 56
 Erbbaurecht 51, 127
 Erholungsflächen 35, 49
 Erholungsobjekte 103
 Feuerwache/Rettungswache 50
 Flächenerwerbsverordnung 18, 53
 Flughafen 13, 15, 63
 Forst 68
 Friedhofsgrünflächen 69
 Gartenflächen 28, 48, 69, 118, 121
 Gasversorgung 45
 Geschosswohnungsbau 39, 40, 124
 Gewerbeobjekte 25, 102
 Grabenflächen 70
 Grünflächen öffentliche 69
 Grünflächen private 69
 Grünland 53, 54, 55, 68, 114
 Hinterland 48
 Industrieobjekte 102
 Kreisgebietsreform 9
 Lagerplätze 70
 landwirtschaftliche Betriebsgebäude 59
 Landwirtschaftsanpassungsgesetz 18, 53
 Liegenschaftszinssätze 72, 84, 85, 86, 94, 95, 96, 98, 99, 100, 101
 Mehrfamilienhäuser 40, 73, 91, 92, 93, 94, 95, 96
 Mieten 84, 96, 99, 101, 115, 116, 118, 124, 125
 Nutzungsentgelte 115
 Nutzungsentgeltverordnung 115, 127, 128
 Ödland 54, 62
 Pachten 115, 125
 Parkflächen 69
 Privatwege 66
 Regenerative Energien 45
 Reihenhäuser 16, 87, 88, 89, 90, 107
 Rohbauand 26, 41, 42, 43, 44, 65, 108
 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 18, 53, 128
 Sachwert 84, 90
 Sanierungsgebiet 17, 114
 Schule 50
 Seen 70
 seenahes Bauland 39
 Sportflächen 68
 Sportplatzflächen 68
 Stellplatz 48, 107
 Straßen 66
 Straßenflächen 64, 65, 66
 Stromversorgung 45
 Teiche und Seen 70
 Teileigentum 24, 105, 107
 Tourismus 15, 16, 111
 Uferlage 29, 35, 37, 38, 103, 115, 125
 Umrechnungskoeffizienten 35, 36, 37, 38, 56
 unbebaute Bauflächen 27
 Unland 54, 62
 Ver- und Entsorgung 44, 71
 Verkehrsflächen 64, 65, 66
 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 64
 Wald 60, 68, 114
 Wasserflächen 37, 70
 Wassergrundstücke 37, 38, 48, 83
 Wege 127
 Weiterer Metropolitanraum 9, 10, 11, 21, 22, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 40, 41, 43, 44, 46, 47, 49, 65, 66, 69, 71, 73, 74, 75, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 112, 124
 Wohnbaugrundstücke 28, 30
 Wohnflächenpreise 80, 89, 106
 Wohnungseigentum 105, 106, 107
 Zwangsversteigerungen 23, 24
 Zweifamilienhäuser 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81