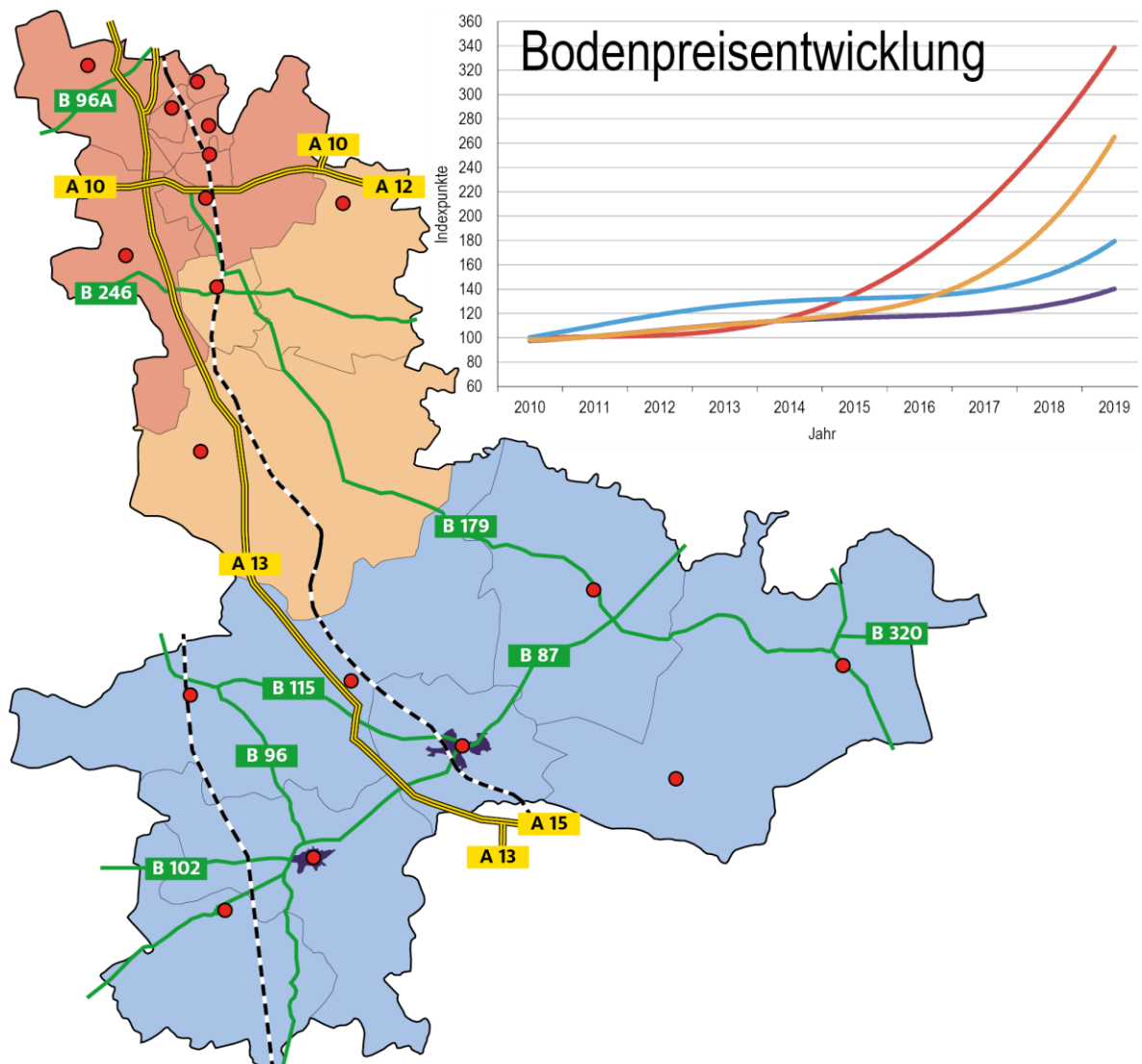


# Grundstücksmarktbericht 2019

## Landkreis Dahme-Spreewald



## Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald (LDS)
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: <a href="mailto:gaa@dahme-spreewald.de">gaa@dahme-spreewald.de</a> Internet: <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de/LDS/index.php">www.gutachterausschuss-bb.de/LDS/index.php</a>
Berichtszeitraum	01.01.2019 bis 31.12.2019
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2019 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. März 2020 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2020
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse ( <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> ) und im Internetshop <b>GEOBROKER</b> ( <a href="https://geobroker.geobasis-bb.de">https://geobroker.geobasis-bb.de</a> ) Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt-daten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,- € <sup>1</sup>
Titelbild	Bodenpreisentwicklung im LDS in verschiedenen Regionen
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de">https://www.gutachterausschuss-bb.de</a> anzugeben.  Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2020, dl-de/by-2-0 ( <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> ), <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>  Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

---

<sup>1</sup> entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

# Übersichtskarte

Ämter, Gemeinden und Städte im Landkreis Dahme-Spreewald

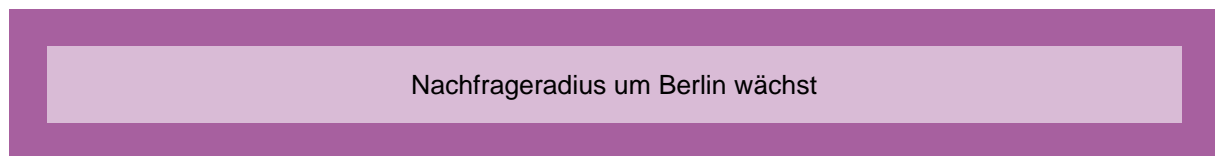
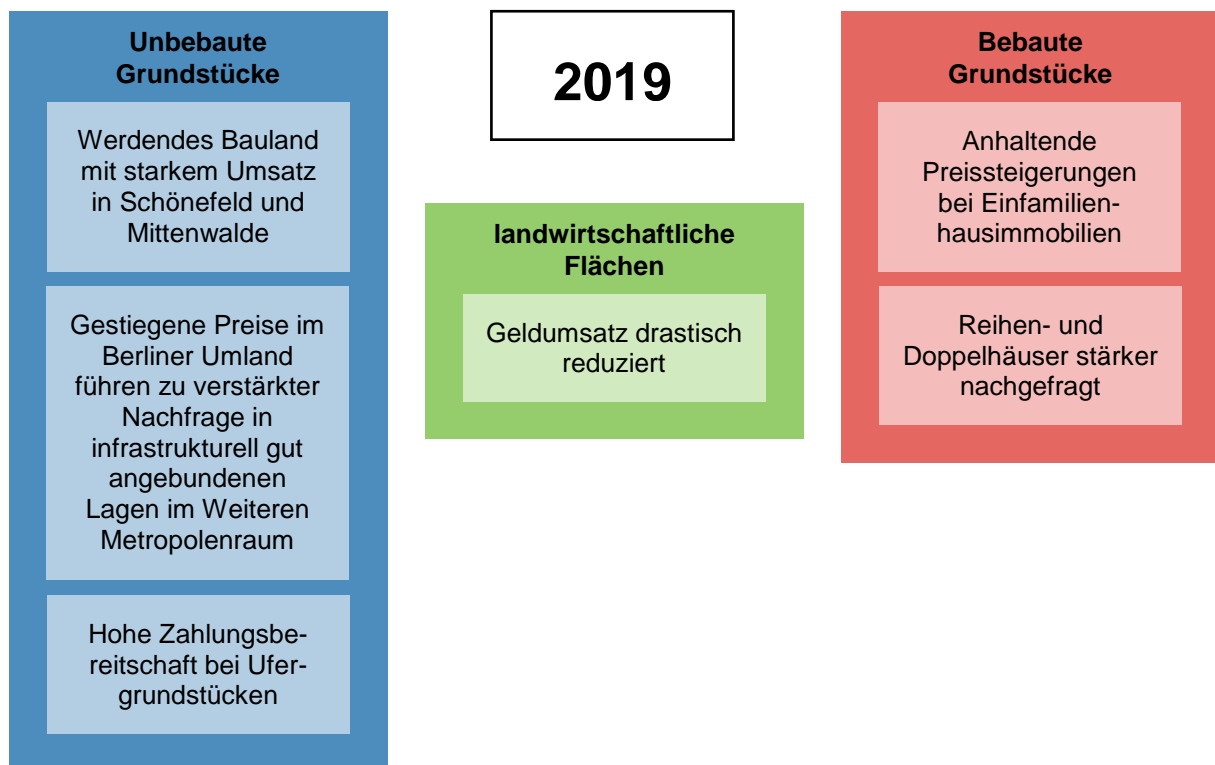
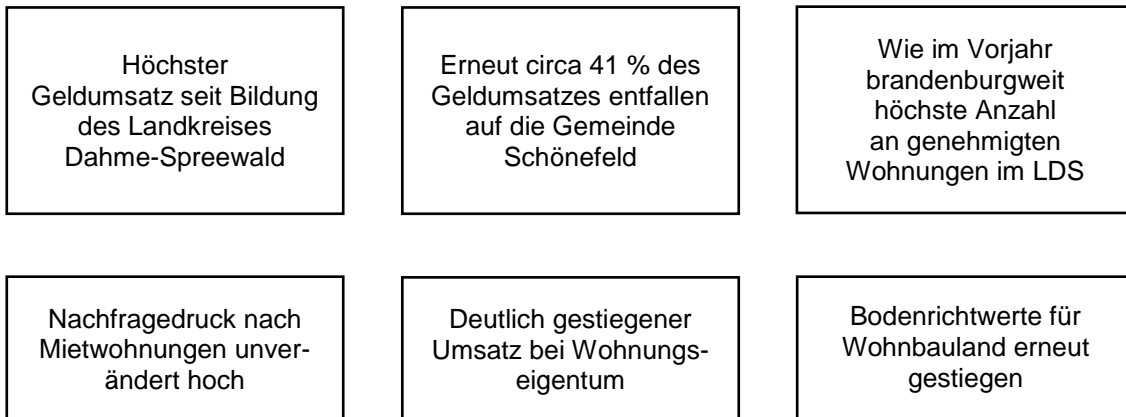


<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Impressum .....</b>	<b>2</b>
<b>Übersichtskarte .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>9</b>
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	9
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung.....	15
3.3 Städtebauliche Sanierung.....	17
3.4 Stadtumbau .....	18
<b>4. Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>19</b>
4.1 Vertragsvorgänge .....	20
4.2 Geldumsatz .....	21
4.3 Flächenumsatz .....	22
4.4 Regionale Umsatzverteilung .....	23
4.5 Zwangsversteigerungen.....	24
4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe).....	26
<b>5. Bauland .....</b>	<b>27</b>
5.1 Allgemeines .....	27
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	29
5.2.1 Preisniveau .....	30
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	31
5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten.....	35
5.2.4 Ufergrundstücke.....	38
5.2.5 Seenahe Grundstücke .....	39
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke, Wohn- und Geschäftsgrundstücke.....	39
5.4 Bauland für Gewerbe .....	41
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	41
5.6 Sonstiges Bauland.....	45
5.6.1 Ver- und Entsorgung .....	45
5.6.2 Regenerative Energien .....	45
5.6.2.1 Windenergieanlagen .....	46
5.6.2.2 Fotovoltaikanlagen .....	47
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

<b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>53</b>
6.1 Allgemeines .....	53
6.2 Landwirtschaftliche Flächen .....	54
6.2.1 Preisniveau .....	54
6.2.2 Preisentwicklung .....	55
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten .....	55
6.2.4 Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke .....	58
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen .....	59
6.3.1 Preisniveau .....	59
6.3.2 Preisentwicklung .....	60
6.3.3 Forstflächen ohne Berücksichtigung des Aufwuchses .....	60
6.4 Unland, Ödland .....	61
6.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst .....	61
<b>7. Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>62</b>
7.1 Infrastrukturmaßnahmen .....	62
7.1.1 Flughafen .....	62
7.1.2 Verkehrsflächen .....	62
7.1.3 Privatwege .....	64
7.2 Naturschutz und Ökologie .....	65
7.3 Abbauland .....	66
7.4 Sportflächen .....	67
7.5 Gartenland .....	67
7.6 Öffentliche Grünflächen .....	67
7.7 Wasserflächen .....	68
7.8 Lagerplätze .....	68
<b>8. Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>69</b>
8.1 Allgemeines .....	69
8.1.1 Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren .....	70
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	71
8.2.1 Preisniveau .....	72
8.2.2 Preisentwicklung .....	79
8.2.3 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser .....	79
8.2.4 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor .....	82
8.2.5 Preisentwicklung im Flughafenumfeld .....	85
8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	86
8.3.1 Preisniveau .....	86
8.3.2 Preisentwicklung .....	86
8.3.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	89
8.4 Mehrfamilienhäuser .....	90
8.4.1 Preisniveau .....	91
8.4.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor .....	92
8.5 Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser .....	95
8.5.1 Preisniveau .....	95
8.5.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser .....	96
8.5.3 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser .....	97
8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte .....	98
8.7 Erholungsobjekte .....	99
8.8 Sonstige bebaute Objekte .....	100

<b>9. Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>101</b>
9.1 Wohnungseigentum .....	101
9.1.1 Preisniveau .....	102
9.1.2 Preisentwicklung .....	103
9.1.3 Liegenschaftszinssatz Roh- und Reinertragsfaktor .....	105
9.2 Teileigentum .....	106
<b>10. Bodenrichtwerte .....</b>	<b>106</b>
10.1 Allgemeine Informationen .....	107
10.1.1 Veröffentlichung .....	107
10.1.2 Produkte und Bereitstellungsformen .....	107
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte .....	111
10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland .....	111
10.2.2 Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft .....	113
10.3 Besondere Bodenrichtwerte .....	113
<b>11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....</b>	<b>114</b>
11.1 Nutzungsentgelte .....	114
11.2 Mieten .....	115
11.2.1 Wohnen .....	115
11.2.1.1 Einfamilienhäuser .....	119
11.2.1.2 Geschosswohnungsbau .....	121
11.2.2 Gewerbe .....	130
11.3 Landwirtschaftliche Pachten .....	130
<b>12. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>131</b>
12.1 Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald .....	131
12.2 Oberer Gutachterausschuss .....	132
12.3 Rechtsgrundlagen .....	133
<b>Anlagen .....</b>	<b>134</b>
Anlage 1 Modell Liegenschaftszins .....	134
Anlage 2 Modell Sachwertfaktoren .....	137
Anlage 3 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg .....	139
Anlage 4 Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte .....	141
Anlage 5 Stichwortverzeichnis .....	143

# 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 2019. 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.

Aufgrund der aktuellen Beschränkungen durch die Corona-Pandemie hat der Gutachterausschuss diesen Grundstücksmarktbericht im Umlaufbeschluss gefasst.



### 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 km<sup>2</sup> erstreckt sich der Landkreis Dahme-Spreewald von der Berliner Stadtgrenze im Norden bis zum Spreewald im Süden.

Durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019<sup>2</sup> 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 Analyse-raum 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 Umland<sup>3</sup>



<sup>2</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. Teil II, 30. Jahrgang, Nr. 35)

<sup>3</sup> Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Seite 66

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

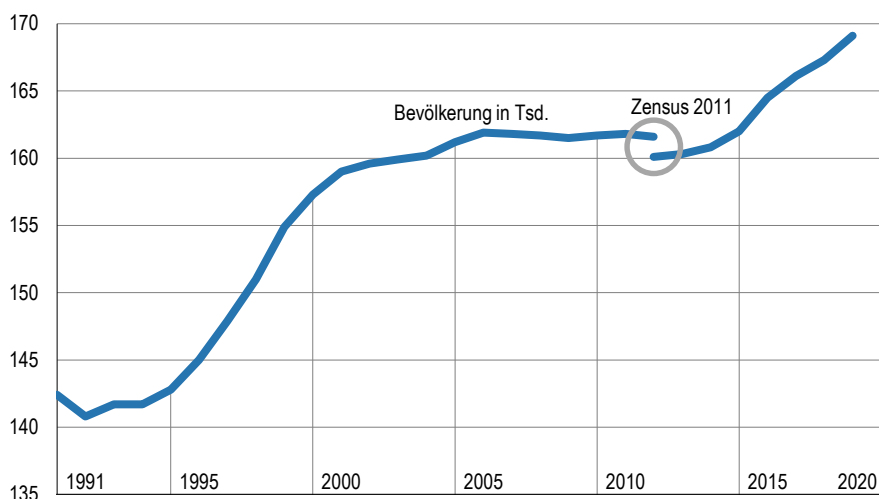
Zum Berliner Umland gehören die Städte Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Wildau sowie die amtsfreien Gemeinden Eichwalde, Schönefeld, Schulzendorf und Zeuthen.

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 Veröffentlichung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg<sup>4</sup> lebten zum 31. Dezember 2018 169.067 Einwohner im Landkreis Dahme-Spreewald. Das sind 1.739 Einwohner mehr als im Vorjahr und entspricht 74 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit dieser Bevölkerungsdichte zählt der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland. Der Bundesdurchschnitt beträgt 232 Einwohner pro Quadratkilometer und selbst der Durchschnitt im Bundesland Brandenburg liegt mit 85 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 316 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 aktuell nicht spürbar. Die räumlich begrenzten Wachstumsgebiete im Berliner Umland und entlang der Infrastrukturachsen üben weiterhin Ansiedlungsanreiz aus. Damit verbunden ist eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahl im Berliner Umland und eine Stagnation der Bevölkerungszahl im Weiteren Metropolitanraum.

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.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg, Dezember 2018, 2. korrigierte Auflage, A I 7 - m 12 /18, A II 3 - m 12 /18, A III 3 - m 12 /18

<sup>5</sup> Anzahl der Einwohner vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg, jeweilig zum Dezember des entsprechenden Jahrgangs

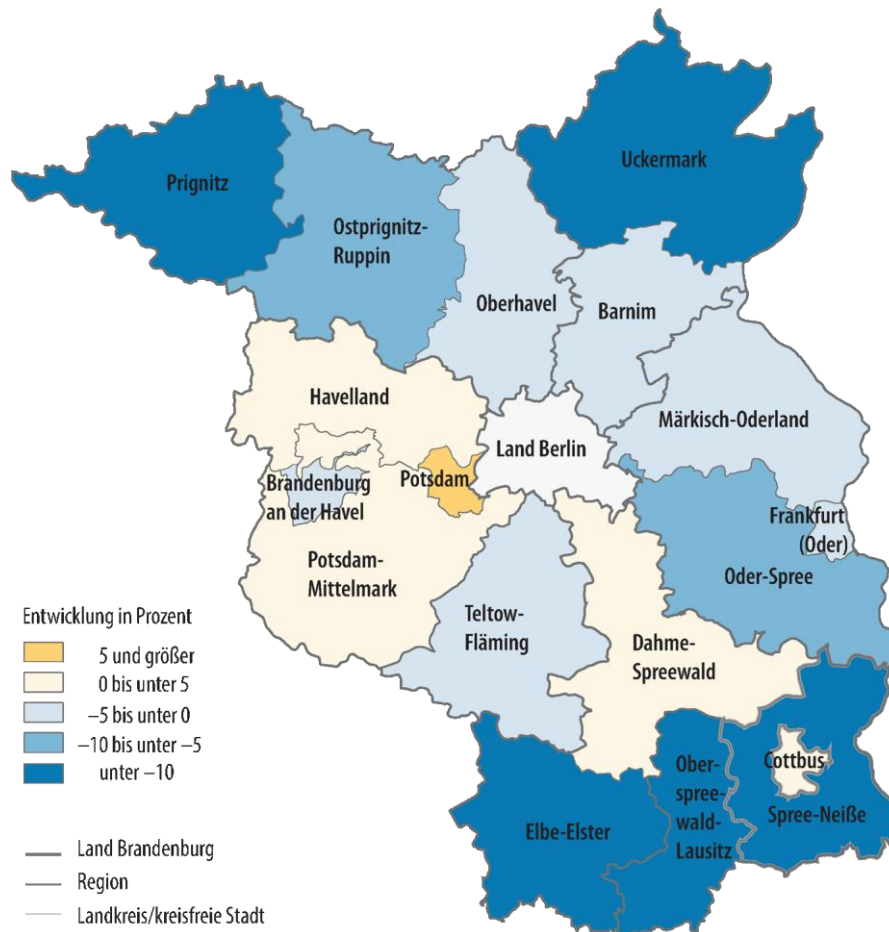
Tabelle 3-1 Bevölkerungsdichte

Amt, Gemeinde, Stadt	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner <sup>6</sup>			Einwohner/km <sup>2</sup>
		2017	2018	2019	2019
<b>Berliner Umland</b>	<b>310,5</b>	<b>95.619</b>	<b>96.441</b>	<b>98.176</b>	<b>316</b>
Eichwalde	2,8	6.490	6.449	6.468	2.310
Königs Wusterhausen	96,0	36.468	36.706	37.190	387
Mittenwalde	99,2	8.950	9.104	9.140	92
Schönefeld	81,6	14.423	14.625	15.472	190
Schulzendorf	9,1	7.961	8.167	8.222	904
Wildau	9,1	10.057	10.093	10.303	1.132
Zeuthen	12,7	11.270	11.297	11.381	896
<b>Weiterer Metropolenraum</b>	<b>1.964,0</b>	<b>70.455</b>	<b>70.887</b>	<b>70.891</b>	<b>36</b>
Bestensee	38,0	7.503	7.785	7.850	207
Heideblick	166,6	3.603	3.563	3.572	21
Heidensee	135,7	7.071	7.140	7.140	53
Lieberose/Oberspreewald	413,9	7.154	7.135	7.072	17
Lübben	120,8	13.861	13.964	14.024	116
Luckau	207,4	9.574	9.729	9.582	46
Märkische Heide	211,6	3.915	3.880	3.893	18
Schenkenländchen	289,1	8.661	8.672	8.795	30
Unterspreewald	380,9	9.113	9.019	8.963	24

---

<sup>6</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

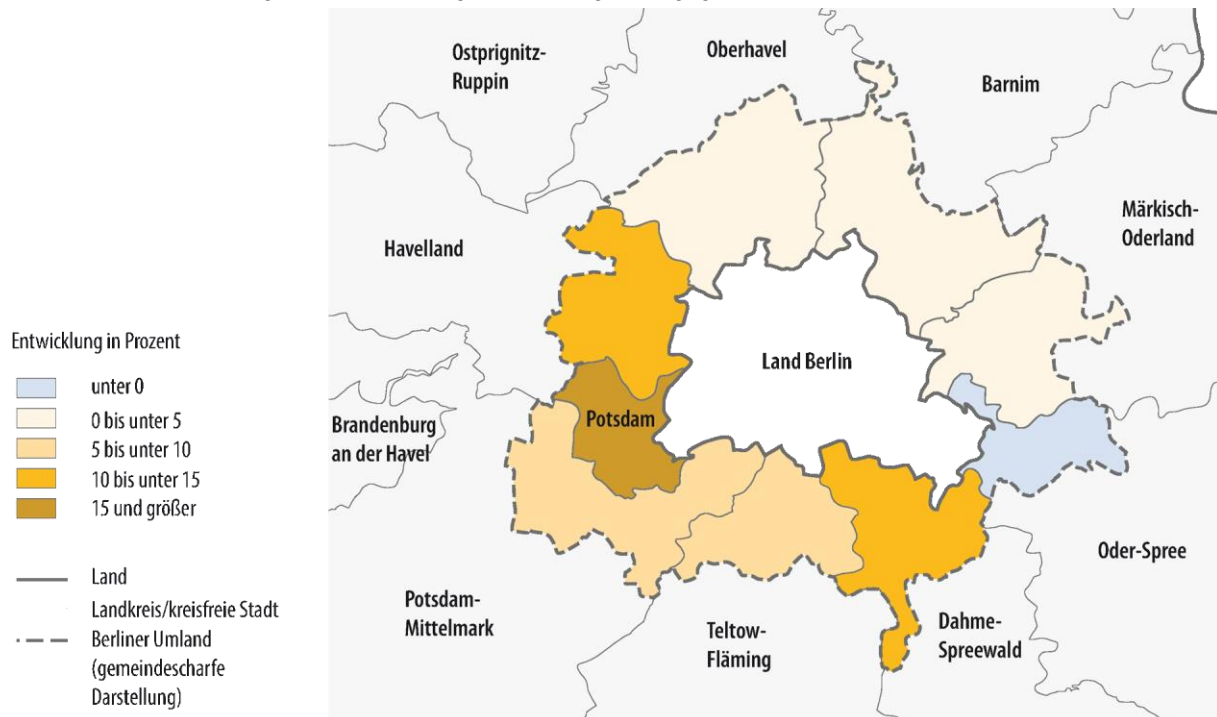
Grafik 3-3 Land Brandenburg Prognose Bevölkerungsentwicklung 2030 gegenüber 2016 in den Landkreisen und kreisfreien Städten



In einer Veröffentlichung des Landesamtes für Bauen und Verkehr in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg<sup>7</sup> wird für den Landkreis Dahme-Spreewald ein Bevölkerungswachstum von 3,1 % zwischen den Jahren 2016 und 2030 prognostiziert. Das ist der stärkste Zuwachs aller Landkreise. Diese Bevölkerungsentwicklung beruht demnach hauptsächlich auf der Bevölkerungsentwicklung im Berliner Umland mit einer Steigerung von 12,3 % im genannten Zeitraum.

<sup>7</sup> Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg A | 8 - 18

Grafik 3-4 Land Brandenburg (Berliner Umland)  
Prognose Bevölkerungsentwicklung 2030 gegenüber 2016

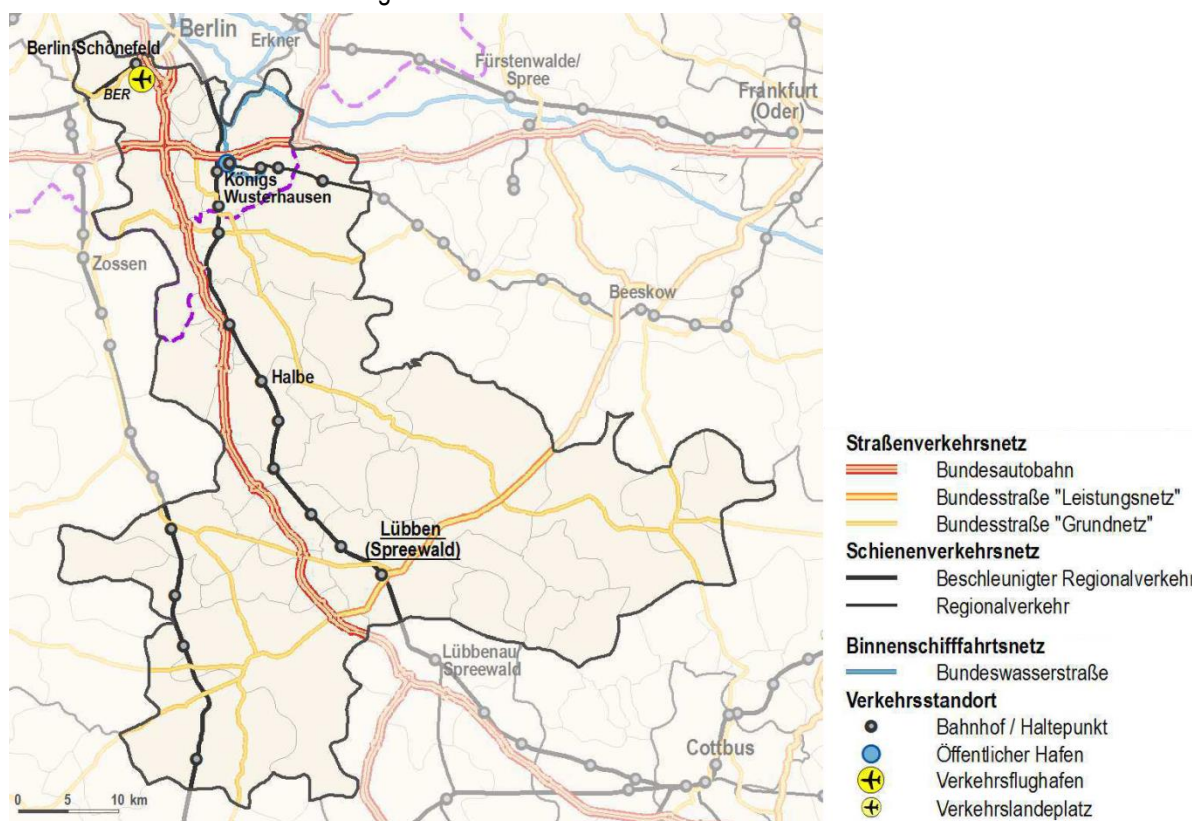


Mit Überarbeitung der gemeinsamen Landesplanung der Länder Brandenburg und Berlin setzte der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Verbindung mit dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) bestimmende Akzente zur raumplanerischen Ausrichtung. Das Zentrale-Orte-System im Gesamttraum Berlin-Brandenburg besteht aus den Elementen Metropole, Oberzentrum, Mittelzentrum und Mittelzentrum in Funktionsteilung.

Für den Landkreis Dahme-Spreewald sind die Städte Lübben, Luckau und Königs Wusterhausen als Mittelzentren sowie Wildau und Schönefeld als Mittelzentren in Funktionsteilung ausgewiesen. Mittelzentren erfüllen gehobene Funktionen der Daseinsfürsorge mit regionaler Bedeutung.

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



Grafik 3-5 Netze und Anlagen des Verkehrs<sup>8</sup>

Der Landkreis Dahme-Spreewald ist verkehrstechnisch weitestgehend gut erschlossen. Der bereits bestehende Flughafen in Schönefeld soll als Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER in 2020 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. Rund 22.000 Berufspendler verlassen täglich den Landkreis Dahme-Spreewald um in Berlin den Arbeitsplatz zu erreichen. Gleichzeitig pendeln täglich rund 14.500 Menschen berufsbedingt aus Berlin in den Landkreis Dahme-Spreewald. Das ist die höchste Anzahl an Auspendlern aller an Berlin grenzenden Landkreise. Wichtigster Anziehungspunkt ist dabei der Flughafen in Schönefeld und seine umliegende Wirtschaftsstruktur.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015, Netze und Anlagen des Verkehrs 2013

<sup>9</sup> Bundesagentur für Arbeit, Pendleratlas (Juni 2019)

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 2020 (Februar) im Landkreis Dahme-Spreewald bei 3,8 % und damit unter dem Vorjahreswert (4,2 %). Im Land Brandenburg betrug die Arbeitslosenquote zum selben Zeitpunkt 5,9 % (Bundesrepublik Deutschland: 5,3 %)<sup>10</sup>.

Laut dem Bericht des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg<sup>11</sup> gab es im Jahr 2018<sup>12</sup> im Landkreis Dahme-Spreewald insgesamt 78.200 Erwerbstätige. Zu den Erwerbstätigen zählen Selbstständige und mithelfende Familienangehörige (2018: 8.900 Erwerbstätige) sowie Arbeitnehmer (2018: 69.200 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.

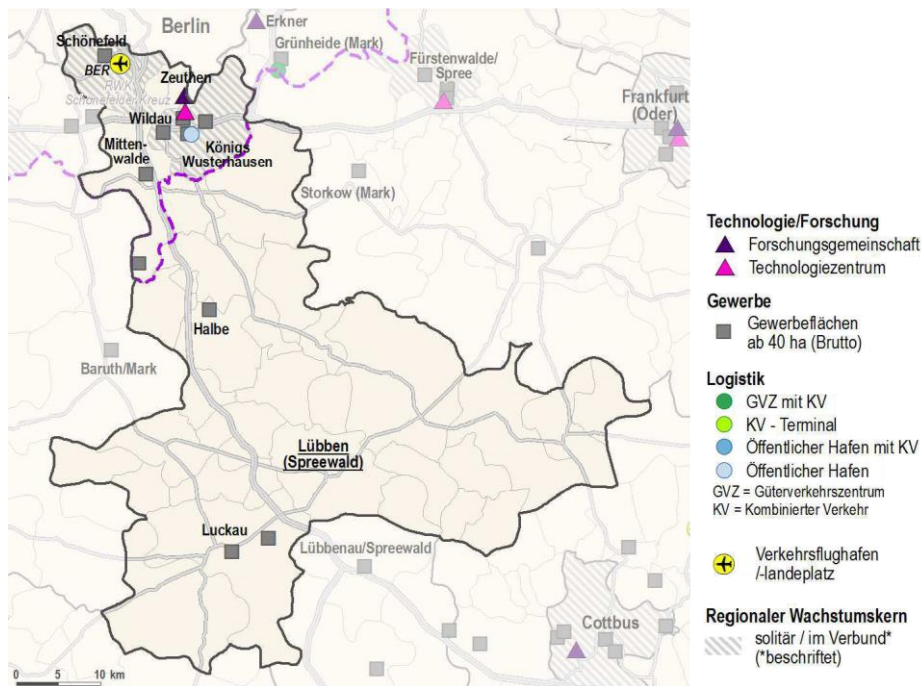
Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sind im Landkreis Dahme-Spreewald nur in geringem Umfang vorhanden (2018: 9.200 Erwerbstätige). Die meisten Erwerbstätigen sind im vielfältigen Dienstleistungsbereich des Landkreises tätig (2018: 60.000). Der Bereich untergliedert sich in Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (2018: 28.300 Erwerbstätige) sowie Finanz-, Versicherungs-, Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen (2018: 11.900 Erwerbstätige) und öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (2018: 19.800 Erwerbstätige).

---

<sup>10</sup> Bundesagentur für Arbeit (<https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur>).

<sup>11</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A VI 10-j/18, Erwerbstätige am Arbeitsort in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Brandenburg, 1991 bis 2018, August 2019

<sup>12</sup> Zahlen für 2019 lagen nicht vor

Grafik 3-6 Wirtschaftliche Schwerpunkte und wirtschaftsnahe Infrastruktur<sup>13</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 des Landkreises. Dieses wird durch verschiedene Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie ähnliche Einzelhandelsagglomerationen erreicht.<sup>14</sup>

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 studierten 3.646 Studenten<sup>15</sup> im Wintersemester 2018 / 2019 in mehreren Direkt- und Fernstudiengängen. In den vergangenen Jahren entwickelte sich am Standort Wildau eine enge Zusammenarbeit mit der Wirtschaft, die beispielsweise in Kooperationsnetzwerken für den Wissens- und Technologietransfer ihren Niederschlag findet.

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.

<sup>13</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015, Wirtschaftliche Schwerpunkte und wirtschaftsnahe Infrastruktur 2013

<sup>14</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015

<sup>15</sup> <https://www.th-wildau.de/hochschule/ueber-uns/profil/>



Die Tourismusbranche konnte 2019 wieder eine positive Bilanz ziehen.<sup>16</sup> In den 138 Beherbergungsbetrieben des Landkreises mit insgesamt 8.739 Betten wurden 1.897.795 Übernachtungen registriert. Dieses entspricht einer Steigerung von 4,7 % zum Vorjahr. 2019 übernachteten insgesamt 884.886 Gäste im Landkreis. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 1,9 Tage.

Die Südregion des Landkreises ist wirtschaftlich durch die Landwirtschaft und den 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 2019 vom individuellen Wohnungsbau bestimmt.

Bei den genehmigten Bauvorhaben beläuft sich das Volumen der veranschlagten Kosten auf 392 Millionen €. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen 674 (Vorjahr: 588) auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) und 77 auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten).

Tabelle 3-2 Baugeschehen<sup>17</sup>

	2015	2016	2017	2018	2019
Baugenehmigungen	1.916	1.722	1.523	1.517	1.587
davon Bauanzeigen	27	23	14	18	8
positive Vorbescheide zu Bauvoranfragen	66	72	77	95	115
veranschlagte Kosten Mio. €	302	426	254	424	392

Im Jahr 2019 wurden im Landkreis Dahme-Spreewald für 1.984 Wohnungen (2018: 1.924) Baugenehmigungen erteilt. In keinem Landkreis oder kreisfreien Stadt des Landes Brandenburg wurden so viele Wohnungen genehmigt. 912 Wohnungen (2018: 733) davon befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, was 46 % (2018: 38 %) der neu entstehenden Wohnungen ausmacht.<sup>18</sup>

### 3.3 Städtebauliche Sanierung

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

<sup>16</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht G IV 1 – m 12/19; Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Brandenburg, Dezember 2019

<sup>17</sup> Landkreis Dahme-Spreewald, Bauordnungsamt

<sup>18</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht F II 1 – m 12/19 Baugenehmigungen

Tabelle 3-3 Sanierungsgebiete

Kommune	Sanierungsgebiet	Verfahren	zonale Ermittlung		voraussichtlicher Abschluss Sanierungsverfahren
			sanierungsunbeeinflusster BRW	sanierungsbeeinflusster BRW	
Stadt Golßen	Altstadt	vereinfacht	-	-	2020
Stadt Königs Wusterhausen	Bahnhofstraße, Berliner Straße	förmlich	×	×	2021 <sup>19</sup>
Stadt Lieberose	Ortskern	förmlich	●	●	2020
Stadt Lübben	Altstadt	förmlich	×	×	2022
Stadt Luckau	Altstadt Luckau	vereinfacht	-	-	2021
Stadt Mittenwalde	Stadtkern	förmlich	×	×	2020
Stadt Teupitz	Stadtkern Teupitz	förmlich	●	●	2021
Stadt Wildau	Schwartzkopff-Siedlung	förmlich	●	●	2021

× = ermittelt und veröffentlicht durch den Gutachterausschuss, - = nicht ermittelt, ● = ermittelt durch private Gutachten, BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Die durch den Gutachterausschuss ermittelten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte sind im BORIS-Land Brandenburg<sup>20</sup> einsehbar.

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

### 3.4 Stadtumbau

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

Seit dem 1.11.2018 ist das Gebiet Lübben-Nord in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau III aufgenommen worden.<sup>21</sup> Weitere Stadtumbaugebiete sind im Landkreis Dahme-Spreewald nicht ausgewiesen.

<sup>19</sup> 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 Baugesetzbuches. Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen vom 26. Oktober 2016 (Jahrgang 27, Amtsblatt Nr. 9)

<sup>20</sup> <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

## 4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage dieses Grundstücksmarktberichtes bilden alle bis 15. März 2020 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2019. 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 €
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 ↑
2018	2.837 ↘	2.861	775 ↑
2019	3.022 ↗	2.453	902 ↑

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 %)

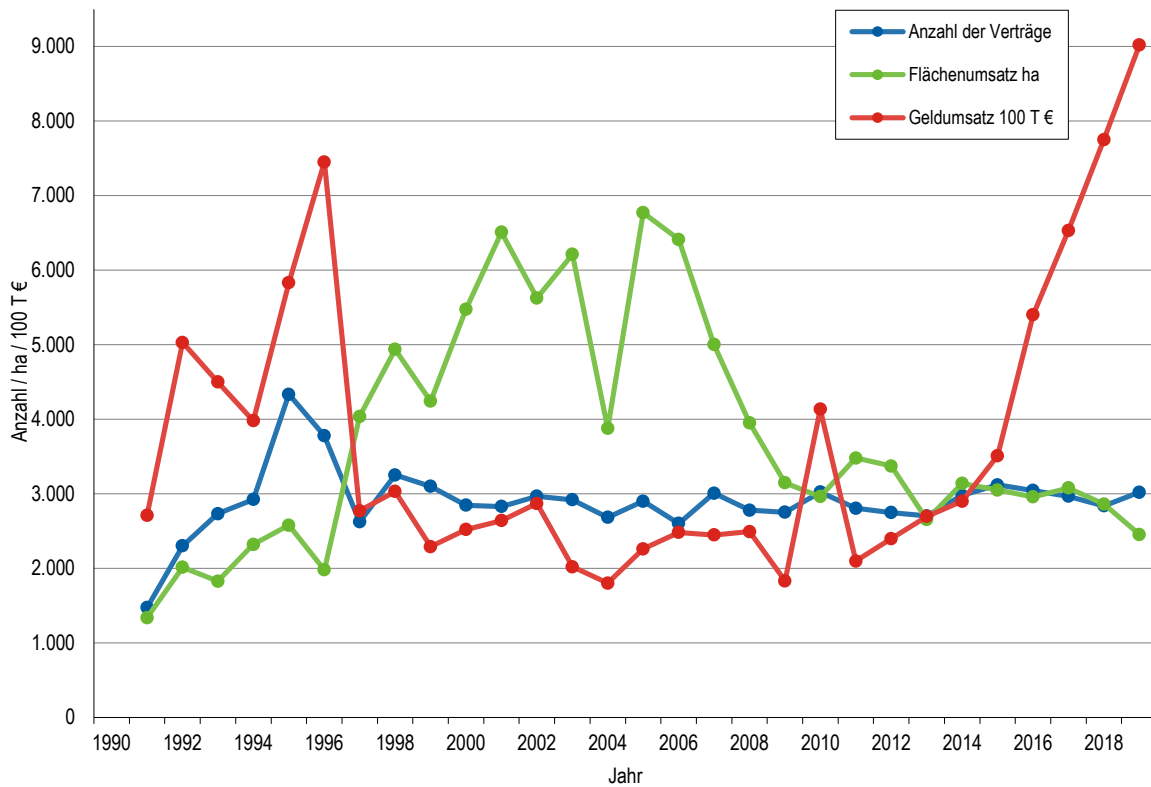
Diese Symbolik wird in den folgenden Tabellen beibehalten.

Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden 300 Verträge (10 %) von der Auswertung der 3.022 in die AKS eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Ein Kauffall fällt unter das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG). Kauffälle mit Bezug auf das Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG), das Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) oder Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) gab es 2019 keine.

Den steigenden Zahlen bei der Anzahl der Verträge (+6 %) und dem Geldumsatz (+16 %) im Berichtsjahr 2019 steht ein erneuter Rückgang des Flächenumsatzes (-14 %) gegenüber.

<sup>21</sup> <http://www.luebben-rathaus.de/de/rathaus/stadtentwicklung/stadtumbau-nord/>

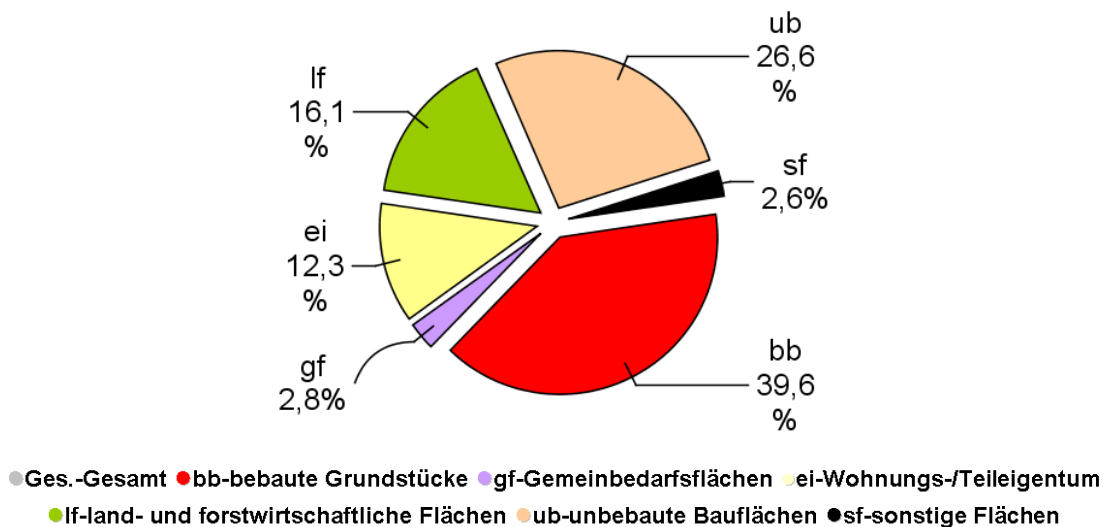
Grafik 4-1 Marktgeschehen



### 4.1 Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 3.022 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen. Das sind rund sechs Prozent mehr als im Vorjahr.

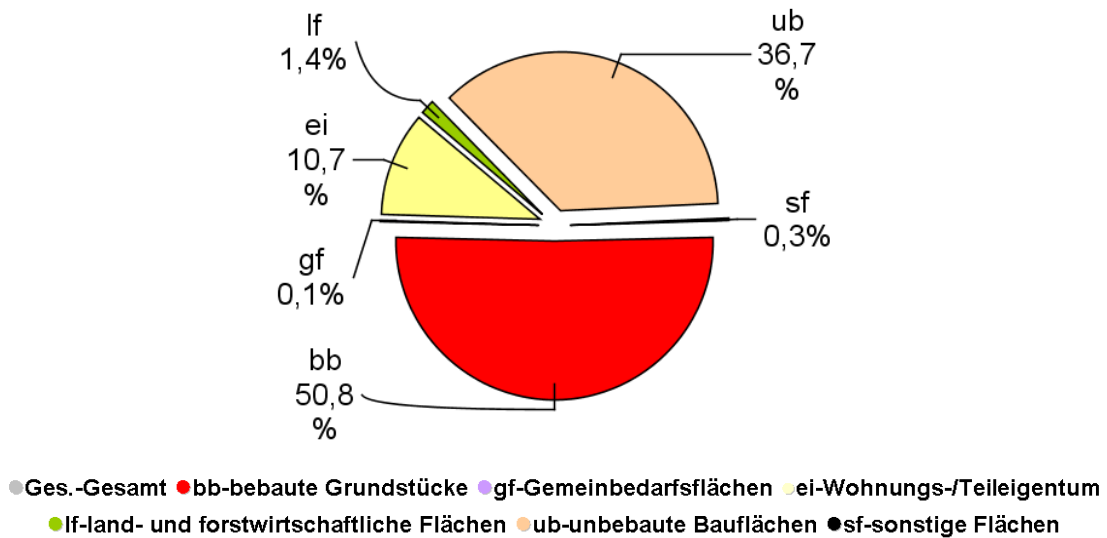
Grafik 4-2 Anteil der Teilmärkte



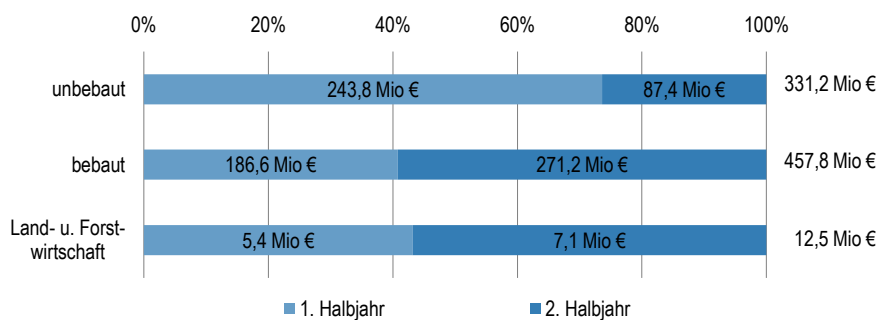
## 4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt im Jahr 2019 insgesamt 902 Millionen € und steigt gegenüber dem Vorjahr um 127 Millionen € (+16 %). Am Geldumsatz sind zum größten Teil Kauffälle im Berliner Umland mit 691 Millionen € (77 %) beteiligt. Im Jahr 2018 betrug der Anteil 81 %.

Grafik 4-3 Geldumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-4 Halbjahresumsätze Geld in ausgewählten Teilmärkten

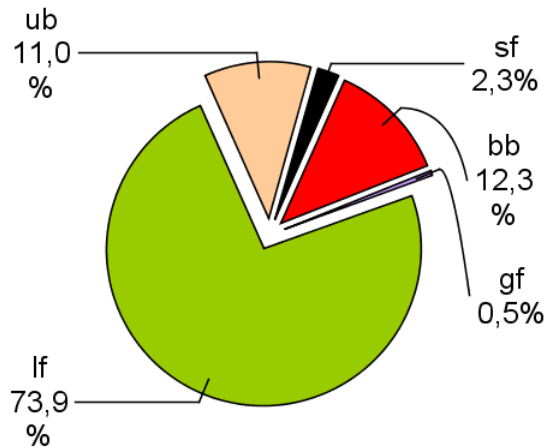


### 4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist mit 2.453 ha gegenüber dem Vorjahr um ca. 14 % zurückgegangen. Er basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die einen Anteil von 74 % des Flächenumsatzes ausmachen.

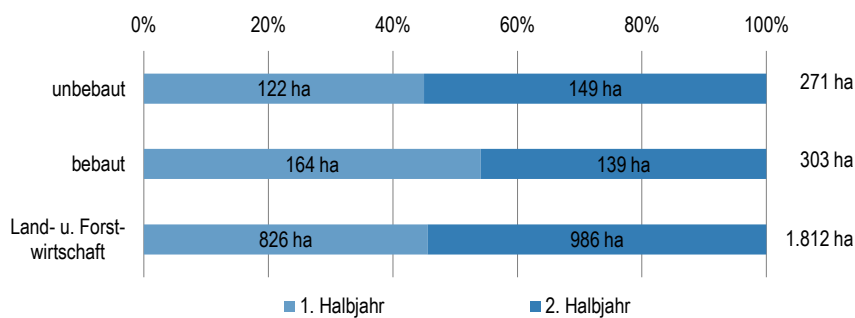
80 % des Gesamtflächenumsatzes sind im Weiteren Metropolitanraum zu verzeichnen.

Grafik 4-5 Flächenumsatz der Teilmärkte



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

Grafik 4-6 Halbjahresumsätze Fläche in ausgewählten Teilmärkten



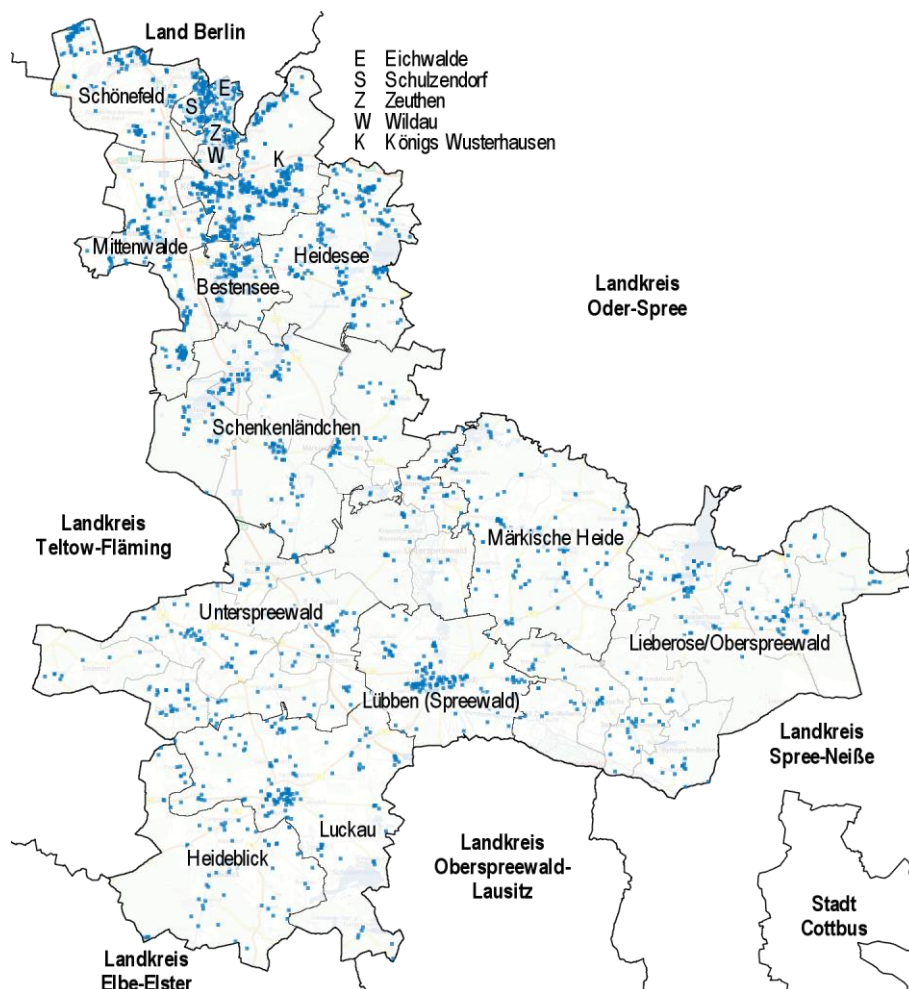
#### 4.4 Regionale Umsatzverteilung

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 €
<b>Berliner Umland</b>	<b>1.471</b> ↗	<b>496</b>	<b>691</b> ↑
Eichwalde	64 ⇒	4	21 ↘
Königs Wusterhausen	483 ⇒	104	124 ↘
Mittenwalde	264 ↑	167	61 ↑
Schönefeld	285 ↑	188	367 ↑
Schulzendorf	200 ↑	19	59 ↑
Wildau	88 ↓	5	27 ↓
Zeuthen	87 ↓	9	32 ↓
<b>Weiterer Metropolenraum</b>	<b>1.551</b> ↗	<b>1.957</b>	<b>211</b> ↑
Bestensee	196 ↑	44	90 ↑
Heideblick	70 ↓	195	4 ↑
Heidensee	222 ↗	101	25 ↓
Lieberose/Oberspreewald	200 ⇒	393	10 ⇒
Lübben (Spreewald)	146 ↘	86	28 ↑
Luckau	155 ↑	402	12 ↑
Märkische Heide	126 ↑	250	5 ↓
Schenkenländchen	222 ↗	130	28 ↑
Unterspreewald	214 ↗	356	9 ↓
<b>Landkreis Gesamt</b>	<b>3.022</b> ↗	<b>2.453</b>	<b>902</b> ↑

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 33 % rückläufig. Der Geldumsatz geht um 11 % zurück.

Tabelle 4-3 Gesamtumsatz

Jahr	Vorgänge Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2017	32 ↓	15,1	7,6 ↗
2018	35 ↑	48,2	3,5 ↓
2019	24 ↓	15,6	3,1 ↓

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.



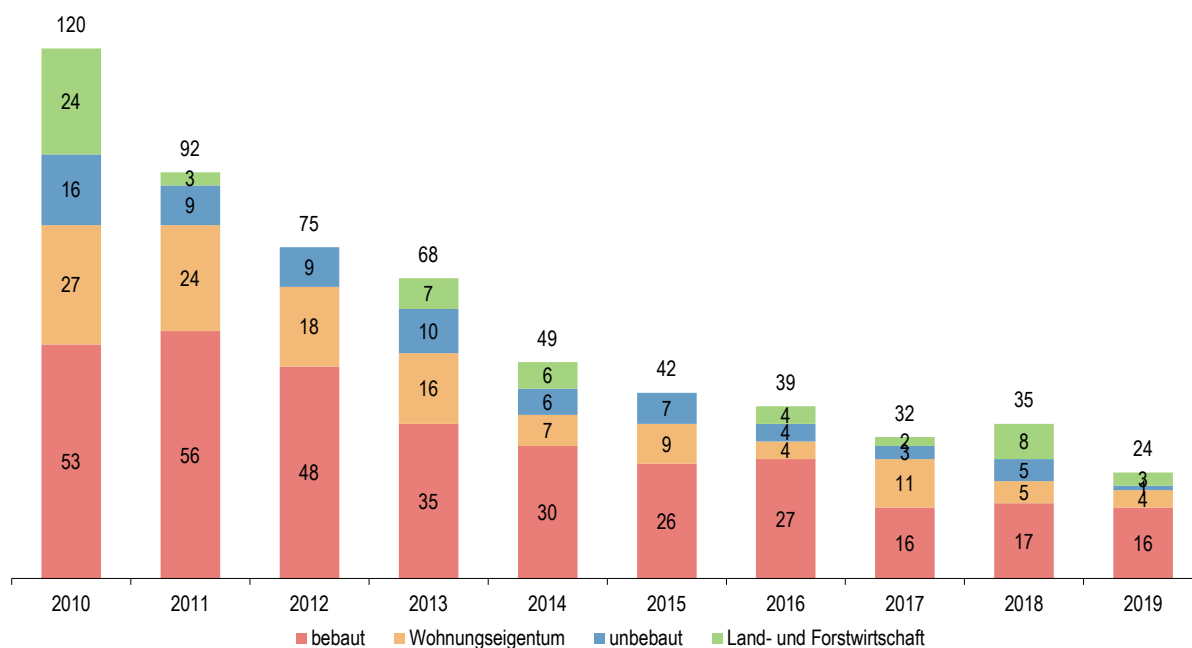
Tabelle 4-4 Zwangsversteigerungen

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 %	
2017	32	3	163–284	240	16	58–462	157	2	152–1.510	-	11	70–133	89				
2018	35	5	86–190	155	17	23–282	110	8	50–1.590	257	5	85–129	105				
2019	24	1	152	-	16	7–600	128	3	127–562	344	4	136–151	144				

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.

Graphik 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 Grundstückstransaktionen.

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 €
2015	2 ⇨	0,4	3,3 ⇩
2016	16 ↑	11,6	58,0 ↑
2017	5 ⇩	50,4	4,2 ⇩
2018	1 ⇩	0,9	3,6 ⇩
2019	3 ↑	2,0	5,0 ↑

Die Umsätze beinhalten sowohl Wohn- als auch Gewerbeobjekte. Die im Jahr 2016 erzielten hohen Geldumsätze betrafen 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

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

Das vierte Jahr in Folge erreichte der Geldumsatz einen Spitzenwert, der 2019 ca. 50 % über dem des Vorjahres liegt. Damit wurde im Landkreis Dahme-Spreewald ca. 26 % des Geldumsatzes für unbebaute Bauflächen im Land Brandenburg erzielt.

Tabelle 5-1 Gesamtumsatz Bauland

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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 ↑
2018	865 ⇒	218,5	220,8 ↑
2019	803 ↘	270,6	331,1 ↑

Tabelle 5-2 Umsatz Verteilung 2019

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	450 56 %	183,5 68 %	306,0 92 %
Weiterer Metropolenraum	353 44 %	87,1 32 %	25,1 8 %

In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr 99 Kauffälle wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

88 % der Kauffälle sind wie im Vorjahr für Wohnbauflächen registriert.

Grafik 5-1 Unbebaute Bauflächen

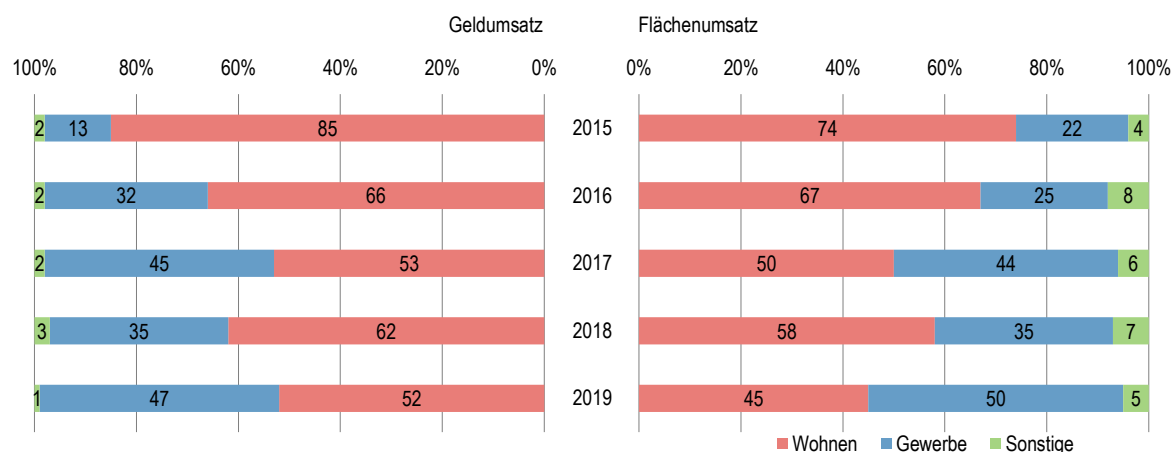


Tabelle 5-3 Regionale Verteilung aller Kauffälle Bauland

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl			Flächenumsatz ha			Geldumsatz 100 T €		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
<b>Berliner Umland</b>	<b>482</b>	<b>482</b>	<b>450</b>	<b>173,2</b>	<b>158,7</b>	<b>183,5</b>	<b>1.805</b>	<b>1.965</b>	<b>3.060</b>
Eichwalde	15	13	14	1,3	1,1	1,3	31	18	33
Königs Wusterhausen	196	182	164	67,7	42,4	29,1	729	595	283
Mittenwalde	83	85	104	24,2	15,8	42,1	75	121	390
Schönefeld	64	81	59	55,9	63,2	97,3	728	940	2.114
Schulzendorf	54	45	60	11,1	5,0	8,3	93	65	123
Wildau	24	36	19	8,5	20,5	2,0	55	122	51
Zeuthen	46	40	30	4,5	10,7	3,4	94	104	66
<b>Weiterer Metropolenraum</b>	<b>373</b>	<b>383</b>	<b>353</b>	<b>62,0</b>	<b>59,6</b>	<b>87,1</b>	<b>154,8</b>	<b>244</b>	<b>251</b>
Bestensee	61	62	46	10,2	15,4	9,8	45	111	93
Heideblick	9	21	9	0,6	2,0	5,1	0,3	1	1
Heidensee	52	59	55	7,3	7,7	8,9	25	37	40
Lieberose/ Oberspreewald	30	29	24	8,4	5,3	3,4	3,5	4	3
Lübben (Spreewald)	57	64	45	6,2	7,9	4,5	23	29	17
Luckau	27	26	26	3,6	5,7	29,5	5	13	9
Märkische Heide	16	18	22	1,3	2,2	1,3	1	2	2
Schenkenländchen	68	62	88	10,3	7,3	15,7	41	39	72
Unterspreewald	53	42	38	14,1	6,3	8,9	11	8	14

Im Berichtsjahr 2019 ist ein deutlicher Anstieg im Geldumsatz unbebauter Bauflächen im Berliner Umland sichtbar.

Die Gemeinde Schönefeld erzielte dabei Rekordwerte beim Flächen- und Geldumsatz, welche in dieser Höhe in den letzten Jahren nicht zu verzeichnen waren. Dabei werden verteilt im Gemeindegebiet ganze Wohngebiete durch Bauträger vermarktet sowie Gewerbe- und Mischbauflächen zur Entwicklung erworben.

Nach der Vertragsanzahl ist 2019 erneut die Stadt Königs Wusterhausen mit ihren Ortsteilen Spitzenreiter.

## 5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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 früheren 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 den letzten Berichtsjahren vor allem in den stark nachgefragten Städten und Gemeinden nicht mehr feststellbar.

Tabelle 5-4 Wohnbauflächen baureif

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	
2015	609	↑	53,5	40,1	↑
2016	525	↓	47,8	45,5	↑
2017	478	↘	42,8	48,3	↗
2018	516	↗	47,8	63,7	↑
2019	422	↓	44,9	63,1	⇒

Tabelle 5-5 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Region	Kauffälle Anzahl Anteil			Flächenumsatz ha Anteil			Geldumsatz Mio € Anteil		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Berliner Umland	284	321	264	23,8	27,2	25,1	37,9	50,5	49,4
	59 %	62 %	63 %	56 %	57 %	56 %	78 %	79 %	78 %
Weiterer Metropolenraum	194	195	158	19,0	20,6	19,8	10,4	13,2	13,7
	41 %	38 %	37 %	44 %	43 %	44 %	22 %	21 %	22 %

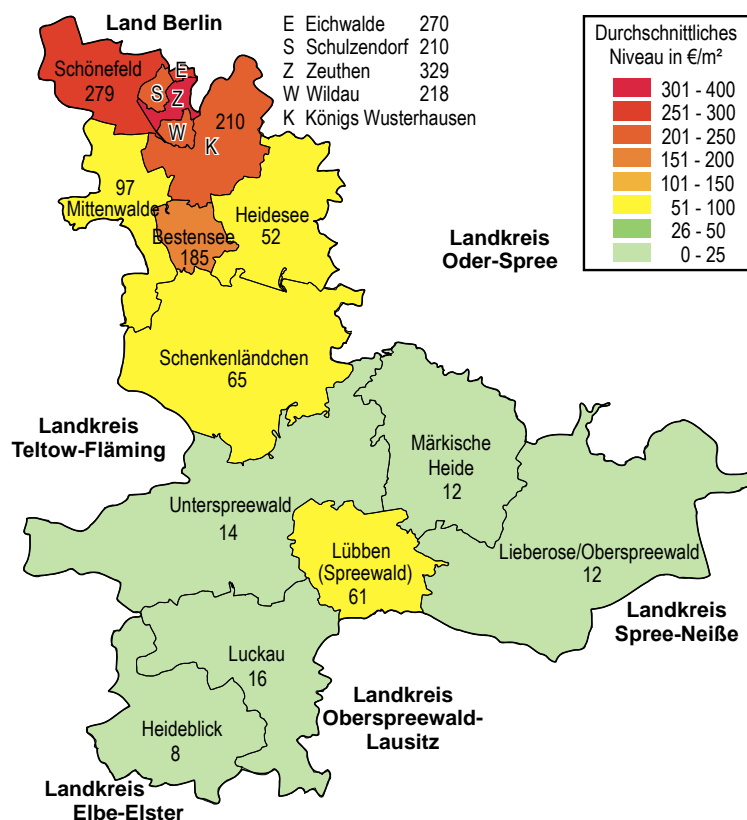
Spitzenreiter der Gemeinden beim Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist, wie in den Vorjahren, die Stadt Königs Wusterhausen mit 108 Grundstücken (2018: 126). Danach folgen Mittenwalde (49), Schulzendorf (45), Schenkenländchen (34), Bestensee (26) und Heidensee (25). Im Berichtsjahr ist damit eine Veränderung beim Erwerb von Baugrundstücken zu beobachten, die auf gestiegene Nachfrage, Rückgang des Angebots baureifer Flächen in einigen Gemeinden und steigenden Preisen beruht. Schlusslicht ist wie in den Vorjahren die Gemeinde Heideblick mit zwei Baugrundstücken (2018: 5).

### 5.2.1 Preisniveau

Die Lage als stärkstes Element der Preisbildung ist ausschlaggebend für die Höhe des Kaufpreises. Im Zuge der unverändert günstigen konjunkturellen Rahmen- und Finanzierungsbedingungen hält die Tendenz starker Nachfrage nach Baugrundstücken an. Baugebiete, die mehrere Jahre wenig Nachfrage erfuhren, füllen sich oder werden für Bauträger interessant. In einzelnen Gemeinden, insbesondere im Berliner Umland, wie beispielsweise Eichwalde und Zeuthen, steht dem Interesse Bauwilliger nur noch ein sehr begrenztes Angebot an Baugrundstücken zur Verfügung.

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

Grafik 5-2 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen 2019



Die angegebenen Zahlen sind die jeweils durchschnittlichen Bodenrichtwerte in €/m² im jeweiligen Gemeinde- oder Amtsgebiet.

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 m<sup>2</sup> aus.

In die folgende Auswertung fließen alle Kauffälle mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 1.500 m<sup>2</sup> ein. Das mittlere Baugrundstück in der jeweiligen Region ergibt sich in Auswertung der entsprechenden Kauffälle des Jahres 2019 wie folgt:

Tabelle 5-6 Durchschnittliches Baugrundstück der charakteristischen Regionen

Region	Kauffälle Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Preis €/m <sup>2</sup> Durchschnitt
Berliner Umland	244	775	218
Weiterer Metropolitanraum Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen	74	860	129
Weiterer Metropolitanraum Lübben	12	910	61
Weiterer Metropolitanraum übrige Orte	35	850	25

Der Preisdurchschnitt im Weiteren Metropolitanraum spiegelt wider, dass wie in den Vorjahren auch 2019 in dieser Region vor allem Baugrundstücke in „besseren Lagen“, beispielsweise in Bestensee und im Schenkenländchen, gekauft werden. Zum anderen werden Baugrundstücke in Orten mit Bodenwerten unter 10 €/m<sup>2</sup> verhältnismäßig wenig nachgefragt. Der Mittelwert aller 365 (-19 %) Verkäufe der aufgeführten baureifen Grundstücke im Landkreis beträgt 171 €/m<sup>2</sup> (+16 %) für ein Grundstück mittlerer Größe von 800 m<sup>2</sup>.

Grundsätzlich erzielen vergleichsweise kleinere Grundstücke im Berliner Umland höhere Grundstückspreise je m<sup>2</sup>. In die folgende Analyse wurden nur Verkäufe von Baugrundstücken mit einer Größe zwischen 250 und 500 m<sup>2</sup> einbezogen. Der überwiegende Teil dieser Grundstücke wurde in den Wohnparks veräußert.

Tabelle 5-7 Verkäufe kleiner Wohnbaugrundstücke im Berliner Umland

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Preis €/m <sup>2</sup> Durchschnitt
2017	42	430	135
2018	34	450	178
2019	29	430	196

Die Kauffälle sind auf mehrere Orte im Berliner Umland verteilt, mit Schwerpunkten in Telz, Wernsdorf und Zeesen.

## 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

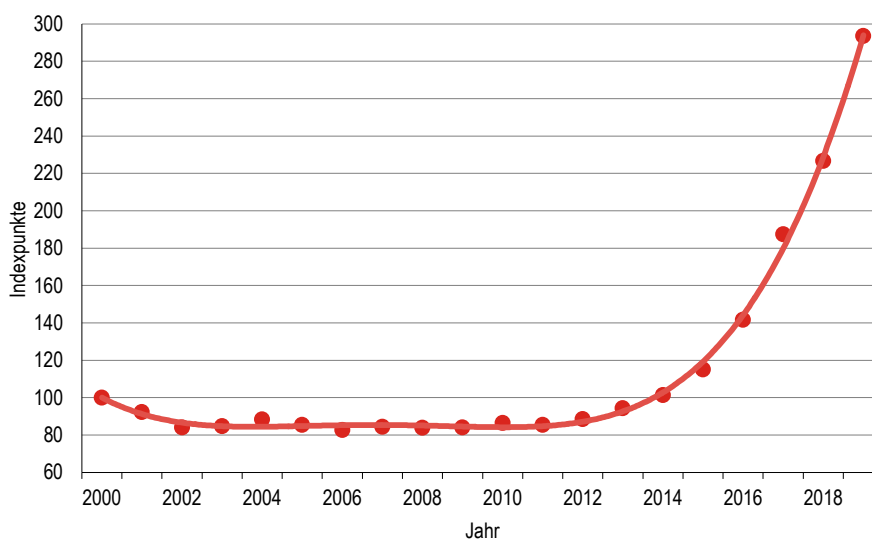
Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Im Nachfolgenden werden die Indexreihen für Wohnbauland der Bereiche Berliner Umland, Weiterer Metropolitanraum (BRW < 20 €/m<sup>2</sup>), Lübben und Luckau (BRW ≥ 20 €/m<sup>2</sup>) sowie Bestensee, Heidensee und Schenkenländchen (BRW ≥ 20 €/m<sup>2</sup>) 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 2000–2019

Index	Kauffälle Anzahl	Flächen m <sup>2</sup> Spanne
Berliner Umland (BU)	5.155	350–2.000
Weiterer Metropolitanraum, BRW < 20 €/m <sup>2</sup> (WM)	407	350–2.000
Lübben und Luckau, BRW ≥ 20 €/m <sup>2</sup> (LN+LC)	474	350–2.000
Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen, BRW ≥ 20 €/m <sup>2</sup> (BHS)	1.095	350–2.000

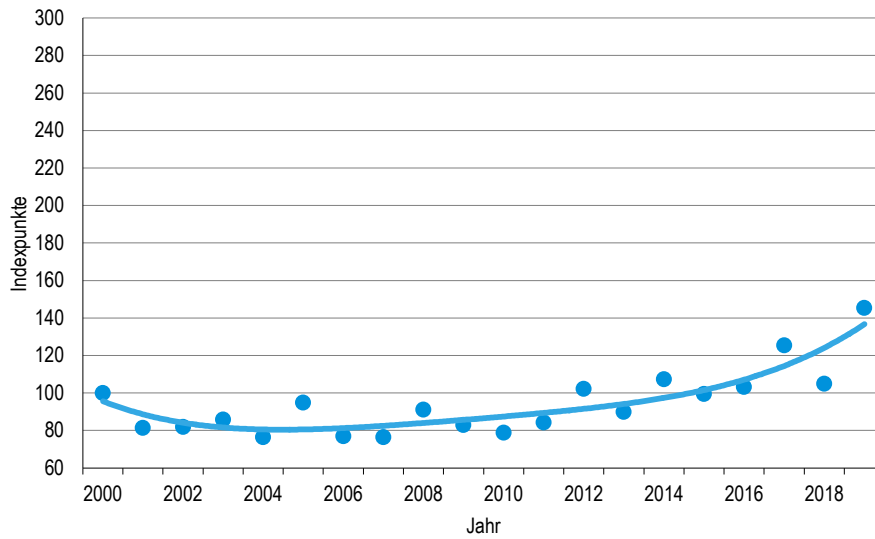
Grafik 5-3 Berliner Umland



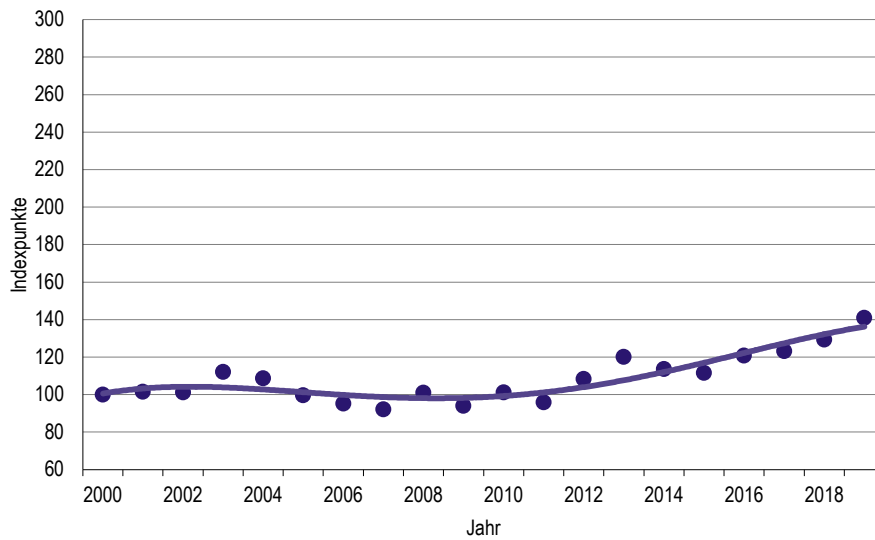
Nach anfänglichem Rückgang der Wohnbauflächenpreise stabilisierte sich das Preisniveau im Berliner Umland zwischen 2002 und 2014. Zwischen 2014 und 2019 haben sich die Wohnbauflächenpreise auf das 3-fache erhöht.



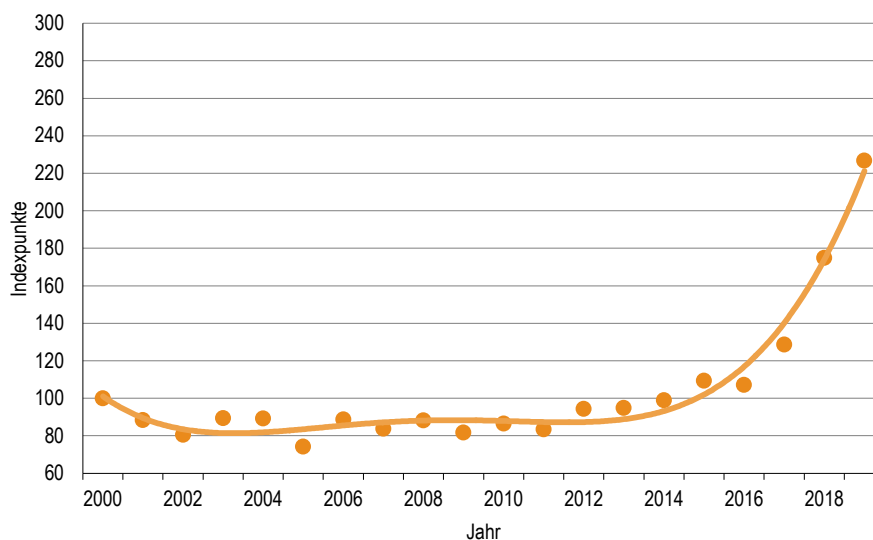
Grafik 5-4 Weiterer Metropolitanraum, BRW < 20 €/m<sup>2</sup>



Grafik 5-5 Lübben und Luckau, BRW ≥ 20 €/m<sup>2</sup>



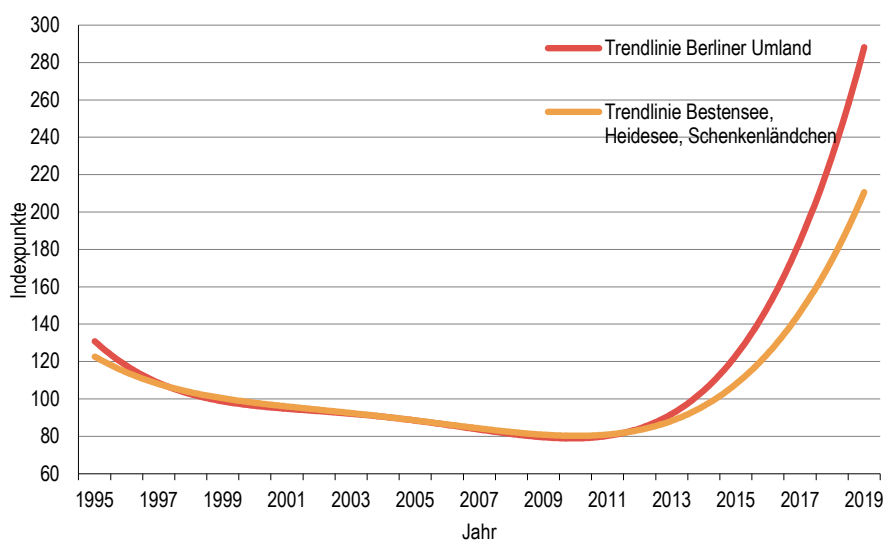
Auch im Weiteren Metropolitanraum ist ein Anstieg der Wohnbauflächenpreise seit 2011 zu verzeichnen.

Grafik 5-6 Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen, BRW  $\geq 20$  €/m<sup>2</sup>

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 2019 in den Gebieten Berliner Umland und Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen sowie Weiterer Metropolitanraum, Lübben und Luckau dargestellt.

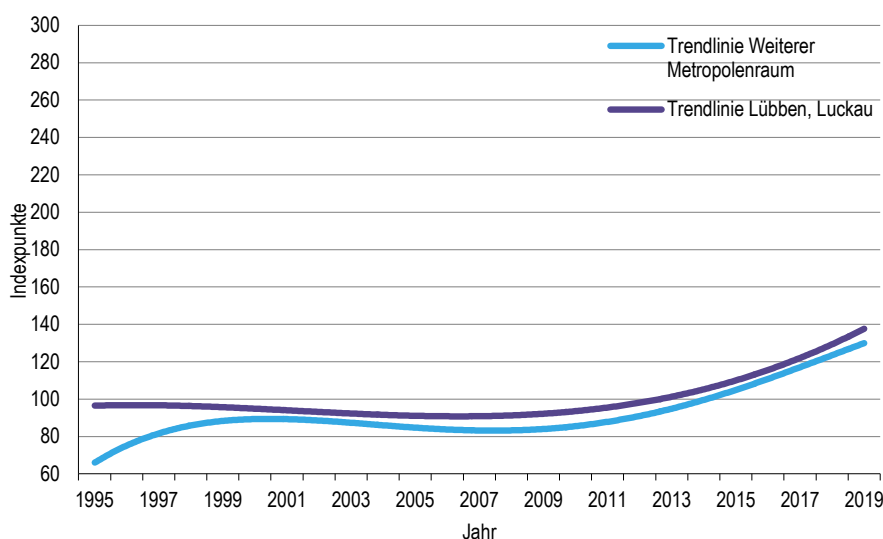
Grafik 5-7 Trendlinien Berliner Umland sowie Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen



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 2019 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 Dynamik der Preisentwicklung zu berücksichtigen, wird seit dem Jahr 2018 für die Auswertgebiete der Beobachtungszeitraum auf zwei zurückliegende Jahre verkürzt. Bei der Anwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten sollte auf das Ergebnis des Berichtsjahres zurückgegriffen werden.

Die Abgrenzungen der untersuchten Bodenrichtwertniveaus entsprechen 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 mit differenzierter Intensität 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 in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt werden können.

Die Umrechnungskoeffizienten beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Flächengrößenspannen. Fortschreibungen oder Extrapolationen über die angegebenen Flächenrippanspannen hinaus sind auf der Grundlage des ausgewerteten Datenmaterials als nicht signifikant anzusehen. Grundlage der Auswertung bilden die gesonderten Untersuchungen lokaler

Marktabgrenzungen, die hier zusammengefasst zur Verfügung gestellt werden. Naturgemäß können die lokalen Ergebnisse im Einzelfall abweichende Tendenzen bzw. Nuancierungen beinhalten.

Die Auswertung für den **Weiteren Metropolitanraum** zeigt im Untersuchungsjahr Flächenabhängigkeit.

Bei der Auswertung für das **Berliner Umland** ergeben sich signifikanten Unterschiede für die untersuchten Bodenrichtwertbereiche.

Tabelle 5-9 Auswertebereiche für Flächenumrechnungskoeffizienten

	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	< 200 €/m <sup>2</sup>	≥ 200 €/m <sup>2</sup>	< 40 €/m <sup>2</sup>	≥ 40 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertniveau	< 200 €/m <sup>2</sup>	≥ 200 €/m <sup>2</sup>	< 40 €/m <sup>2</sup>	≥ 40 €/m <sup>2</sup>
Auswertezeitraum	2018–2019	2018–2019	2018–2019	2018–2019
mittlere Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Stichprobenumfang	100 Kauffälle	179 Kauffälle	112 Kauffälle	110 Kauffälle

Tabelle 5-10 Flächenumrechnungskoeffizienten

Fläche m <sup>2</sup>	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	BRW < 200 €/m <sup>2</sup>	BRW ≥ 200 €/m <sup>2</sup>	BRW < 40 €/m <sup>2</sup>	BRW ≥ 40 €/m <sup>2</sup>
250	-	-	-	-
300	-	-	1,27	-
350	-	-	1,22	-
400	1,07	1,20	1,19	-
450	1,06	1,17	1,16	-
500	1,05	1,14	1,13	1,09
550	1,04	1,11	1,10	1,07
600	1,03	1,08	1,08	1,06
650	1,02	1,06	1,06	1,04
700	1,01	1,04	1,04	1,03
750	1,01	1,02	1,02	1,01
800	1,00	1,00	1,00	1,00
850	0,99	0,98	0,98	0,99
900	0,99	0,97	0,97	0,98
950	0,98	0,95	0,95	0,97
1.000	0,98	0,94	0,94	0,96
1.050	0,97	0,92	0,93	0,95
1.100	0,97	0,91	0,91	0,94
1.150	0,97	0,90	0,90	0,93
1.200	0,96	0,88	0,89	0,92
1.250	0,96	0,87	0,88	0,91

Fläche m <sup>2</sup>	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	BRW < 200 €/m <sup>2</sup>	BRW ≥ 200 €/m <sup>2</sup>	BRW < 40 €/m <sup>2</sup>	BRW ≥ 40 €/m <sup>2</sup>
1.300	0,95	0,86	0,87	0,91
1.350	0,95	0,85	0,86	0,90
1.400	0,95	0,84	0,85	0,89
1.450	0,94	0,83	0,84	0,89
1.500	0,94	0,82	0,83	0,88
1.550	0,94	0,81	0,82	0,87
1.600	0,93	0,80	0,81	0,87
1.650	0,93	0,79	0,80	0,86
1.700	0,93	0,78	0,80	0,85
1.750	-	0,77	0,79	0,85
1.800	-	0,77	0,78	0,84
1.850	-	-	0,77	0,84
1.900	-	-	0,77	0,83
1.950	-	-	0,76	0,83
2.000	-	-	0,75	0,82

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Anwendungsbeispiel:

gegeben: Bodenrichtwert aus Berliner Umland:  
 $\frac{50 \text{ B}}{\text{W f600}}$  bedeutet: 50 €/m<sup>2</sup> bezogen auf 600 m<sup>2</sup> Wohnbaulandfläche  
 gesucht: Bodenwert für 1.000 m<sup>2</sup>

Lösungsweg:

Passende Umrechnungskoeffizienten aus der Tabelle Flächenumrechnungskoeffizienten entnehmen:

für 600 m<sup>2</sup> = 1,03

für 1.000 m<sup>2</sup> = 0,98

Berechnung des Bodenwertes für 1.000 m<sup>2</sup>:  $0,98/1,03 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = 47,57 \text{ €/m}^2$

## 5.2.4 Ufergrundstücke

Die Topographie des Landkreises Dahme-Spreewald ist zu etwa 4 %, das entspricht 92 km<sup>2</sup>, 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 2015 bis 2019 wurden 48 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 m<sup>2</sup> 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 48 zur Verfügung stehenden Vertragsobjekten weisen 39 eine Grundstücksgröße über 1.000 m<sup>2</sup> auf.

Tabelle 5-11 Ufergrundstücke 2015–2019

Grundstücksfläche* m <sup>2</sup>	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
500–1.000	100–463	3,0	9
1.001–2.000	148–774	3,6	26
2.001–4.500	160–494	3,0	13

\* 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 <sup>2</sup>		
	500–1.000	1.001–2.000	2.001–4.500
2013–2017	2,7	3,2	2,5
2014–2018	2,7	3,9	2,6
2015–2019	3,0	3,6	3,0

Tabelle 5-13 Abhängigkeit der Faktoren vom Bodenrichtwertniveau 2015–2019

Bodenrichtwertniveau €/m <sup>2</sup>	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
≤ 40	171–466	2,9	13
41–100	100–774	3,9	23
> 100	130–463	3,2	12

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 (40 Kauffälle) Kaufpreise mit einem durchschnittlichen Faktor von 3,4 zum Bodenrichtwert ermittelt. Der durchschnittliche Faktor für Ufergrundstücke ohne Wasserstraßenanbindung (acht Kauffälle) unterschreitet dieses Niveau. Der Faktor liegt hier bei 3,0 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 Seenah Grundstücke

Seenah 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 den Auswertzeitraum 2015 bis 2019 stehen 87 Kauffälle zur Auswertung zur Verfügung. In die Analyse fließen selbständig bebaubare Grundstücke mit einer Größe ab 500 m<sup>2</sup> 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 Seenah Grundstücke 2015–2019

Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
500–1.000	94–339	1,7	63
1.001–2.000	79–276	1,3	24

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

## 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke, 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 den berlinnahen und städtischen Lagen des

Weiteren Metropolenraumes sind nicht bekannt. In vielen Ortslagen im S-Bahn-Bereich übersteigt die Nachfrage nach Mietwohnungen seit mehreren Jahren das Angebot.

Bis 2012 wurden in diesem Teilmarkt nur einzelne Bauvorhaben nahezu ausschließlich von örtlich ansässigen, kommunalen Wohnungsbaugesellschaften auf eigenen Grundstücken realisiert. Besonders in Königs Wusterhausen, Schönefeld und Wildau haben sich Investitionen im Geschosswohnungsbau in den letzten Jahren sichtbar verstärkt. Neben den lokalen Wohnungsunternehmen treten seit ca. 2013 vermehrt freie Wohnungsunternehmen oder Privatpersonen als Bauträger auf.

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 5-15 Geschosswohnungsbau

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
2015	11	2,8	1.976
2016	17	8,6	19.766
2017	5	1,0	3.535
2018	9	2,5	6.519
2019	5	9,2	43.275

Der hohe Geldumsatz basiert im Wesentlichen auf Kaufverträgen in der Gemeinde Schönefeld. Die Grundstücke sind für mehrere Mehrfamilienhäuser mit einer Vielzahl von Wohnungen vorgesehen. Alle 2019 registrierten Kauffälle befinden sich im Berliner Umland.

Tabelle 5-16

2019	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
Berliner Umland	5	9,2	43.275
Weiterer Metropolenraum	0	-	-

## Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Unter dieser Kategorie werden Grundstücke betrachtet, deren Bebauung für eine Mischnutzung vorgesehen ist (geschäftliche Nutzung im Erdgeschoss und im Obergeschoss oder ab dem Obergeschoss Wohnnutzung). Solche Grundstücke befinden sich vor allem in den Zentren der Städte bzw. der Gemeinden im Berliner Umland. 2019 konnten keine Kaufverträge dieser Kategorie zugeordnet werden.

Tabelle 5-17 Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
2015	2	0,4	288
2016	4	0,3	146
2017	0	-	-
2018	2	0,3	1.502
2019	0	-	-



## 5.4 Bauland für Gewerbe

Bei Kauffällen für Gewerbeflächen ist oft aus dem Vertrag nicht zu entnehmen, welche Gewerbeart auf dem Grundstück realisiert wird.

2019 liegt der Schwerpunkt der Verkaufsfälle im Technologiepark Funckerberg in Königs Wusterhausen in unterschiedlichen Branchen. Weitere Kaufverträge im Berliner Umland wurden in den Sparten Handel, Logistik und der KFZ-Branche registriert. Im unmittelbaren Umfeld des Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt BER werden wie im Vorjahr Grundstücke für Bürogebäude erfasst. Die übrigen Verkaufsfälle verteilen sich auf unterschiedliche Gewerbenutzungen.

Tabelle 5-18

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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 ↓
2018	21 ↓	31,3	38,2 ↑
2019	23 ↗	41,9	54,4 ↑

Tabelle 5-19

2019	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	18	39,3	54,1
Weiterer Metropolitanraum	5	2,6	0,3

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

In der Kaufpreissammlung des Landes Brandenburg wird nach qualifizierter und nicht qualifizierter Bauerwartung unterschieden.

Nicht qualifizierte Bauerwartung stellt lediglich auf den allgemeinen Geschäftsverkehr ab. Unter qualifizierter Bauerwartung sind Flächen zusammengefasst, für die zusätzlich entsprechende Ausweisungen in Flächennutzungsplänen oder 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 2010 bis 2019 und der prozentuale Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtumsatz der unbebauten Flächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5-20 Umsatz Bauerwartungsland und Rohbauland

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €		Geldumsatz % unbebaute Baufläche
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
2018	38	↘	73,5	77,4	↑	35
2019	58	↑	104,5	133,1	↑	40

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 5-21 Bauerwartungsland und Rohbauland für Wohn- und Gewerbeflächen

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio €					
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe				
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	↑
2018	23	↓	15	↑	30,7	42,8	30,1	↑	47,3	↑
2019	43	↑	13	⇒	55,6	48,2	115,3	↑	17,7	↓

In der Regel wird die Ausweisung im Flächennutzungsplan oder eines Bebauungsplanes in Aufstellung der Einordnung zugrunde gelegt. Die Verkäufe von werdendem Bauland für Wohnbauflächen verteilen sich über das gesamte Kreisgebiet. 77% der Verkäufe mit geplanter gewerblicher Nutzung sind in der Gemeinde Schönefeld registriert.

Für Grundstücke mit gewerblicher Zweckbestimmung können regelmäßig keine konkreten Nutzungen in Erfahrung gebracht werden.

Die Analyse der Kauffälle in den Zustandsstufen Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum baureifen Land erfolgt auf der Basis vergleichbarer Bodenrichtwerte. Für den Betrachtungszeitraum 2015 bis 2019 werden nur Kauffälle mit Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> in die Auswertung einbezogen. Dabei werden mehrfach Kaufpreise erzielt, die über 100 % zum vergleichbaren angrenzenden Bodenrichtwert für baureifes Land liegen. Deswegen wird unter Einbeziehung der Ausreißer erstmalig der Median angegeben. Die Streuung der Wertverhältnisse ist groß.

Eine belastbare Auswertung zu Netto- oder Bruttoreihbauland ist in der Regel nicht möglich.

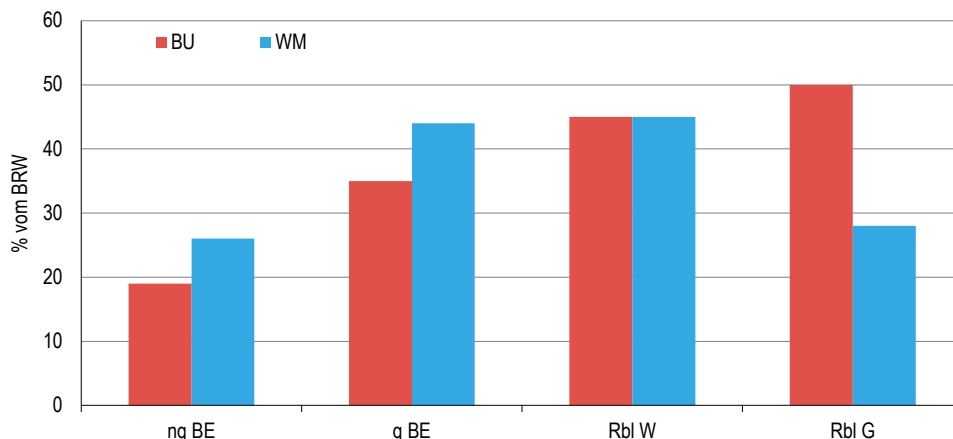
Nach Auskunft der Bauleit- und strategischen Planung des Landkreises Dahme-Spreewald wurden im Jahr 2019 Genehmigungen für 15 Bebauungspläne (2018 acht) und fünf Änderungen von Flächennutzungsplänen bzw. Bebauungsplänen (2018 fünf) erteilt. Der flächenmäßig größte Bebauungsplan wurde für eine Sonderbaufläche Freizeit im Amt Schenkenländchen genehmigt. Bezogen auf die Fläche folgen Bebauungspläne für Wohnbauflächen. Bebauungspläne und Änderungen zu vorhandenen Bebauungsplänen, die aus rechtskräftigen Flächennutzungsplänen abgeleitet wurden, unterliegen keiner Genehmigungspflicht und können daher in Bezug auf Fläche und Anzahl nicht aufgeführt werden.

Tabelle 5-22 Wertverhältnisse 2015–2019

Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Median
nicht qualifizierte Bauerwartung	BU	16	5–35	19
	WM	6	19–33	26
qualifizierte Bauerwartung	BU	48	8–200	35
	WM	15	15–183	44
Rohbauland Wohnen	BU	54	27–197	45
	WM	24	15–97	45
Rohbauland Gewerbe	BU	11	7–100	50
	WM	4	20–35	28

Abkürzungen: BU = Berliner Umland, WM = Weiterer Metropolitanraum, BRW = Bodenrichtwert für Bauland

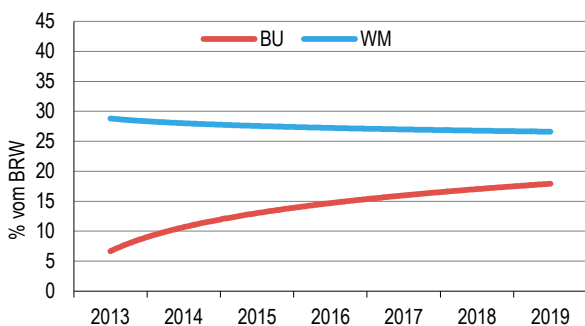
Grafik 5-9 Werdendes Bauland 2019



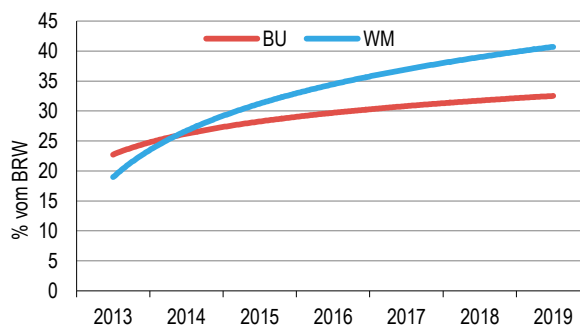
Abkürzungen: BRW = Bodenrichtwert für Bauland; BU = Berliner Umland; WM = Weiterer Metropolitanraum; nq BE = nicht qualifizierte Bauerwartung; q BE = qualifizierte Bauerwartung; Rbl W = Rohbauland Wohnen; Rbl G = Rohbauland Gewerbe

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Entwicklung der jährlichen Mittelwerte für Rohbauland in den vergangenen sieben Jahren.

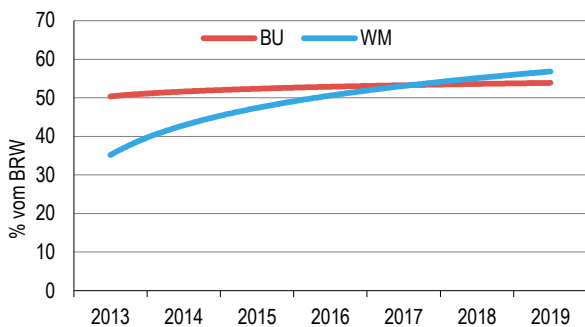
Grafik 5-10 nicht qualifizierte Bauerwartung



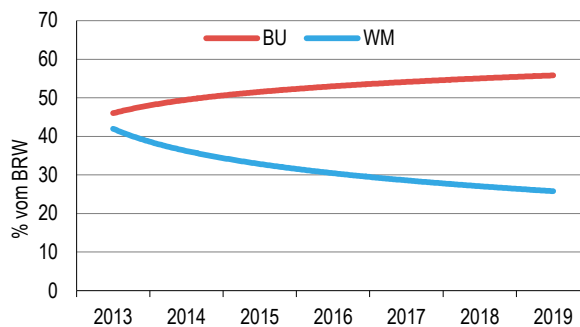
Grafik 5-11 qualifizierte Bauerwartung



Grafik 5-12 Rohbauland Wohnen



Grafik 5-13 Rohbauland Gewerbe



Bei den nachfolgend aufgeführten Kauffällen handelt es sich um ungeordnete baunutzungsreife Flächen. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Die äußere Erschließung ist vorhanden, laut Bebauungsplan ist keine weitere öffentliche Erschließung festgesetzt. Es handelt sich

um große Flächen mit mindestens 2.500 m<sup>2</sup>, bei denen nach der Grundstücksform eine weitere Aufteilung zu erwarten ist oder mehrere Baukörper errichtet werden können. Beispielsweise werden ganze Baufelder veräußert, welche anschließend real geteilt werden. Außerdem werden hier Kauffälle erfasst, bei denen mehrere Bauflächen gemeinsam veräußert werden. In der Mehrheit handelt es sich bei Erwerber und Veräußerer um juristische Personen, wie Bauträger oder Investoren.

Tabelle 5-23 Ungeordnete baunutzungsreife Flächen

Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Mittel Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
Bauland ungeordnet	BU	10	1,3 0,6–9,9	85–286	109
	WM	3	1,8 0,3–3,1	68–113	100

## 5.6 Sonstiges Bauland

### 5.6.1 Ver- und Entsorgung

Die Kategorie Ver- und Entsorgung umfasst Grundstücke für Elektro-, Gas- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung. Als Erwerber treten sowohl öffentliche als auch private Betreiber auf. In den Jahren 2017 bis 2019 wurden sechs Verkaufsfälle von Ver- und Entsorgungsgrundstücken registriert, wobei kein Kauffall auf das Jahr 2019 entfällt.

Tabelle 5-24

Jahr	Nutzung	Anzahl	Flächenspanne m <sup>2</sup>	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>
2017–2019	Elektroversorgung	2	430–2.000	15,00–36,50 Ø 25,75
	Gasversorgung	1	5.000	17,04
	Abwasserentsorgung	3	50–150	3,13–53,19 Ø 20,56
	Gesamt	6	50–5.000	3,13–53,19 Ø 21,70

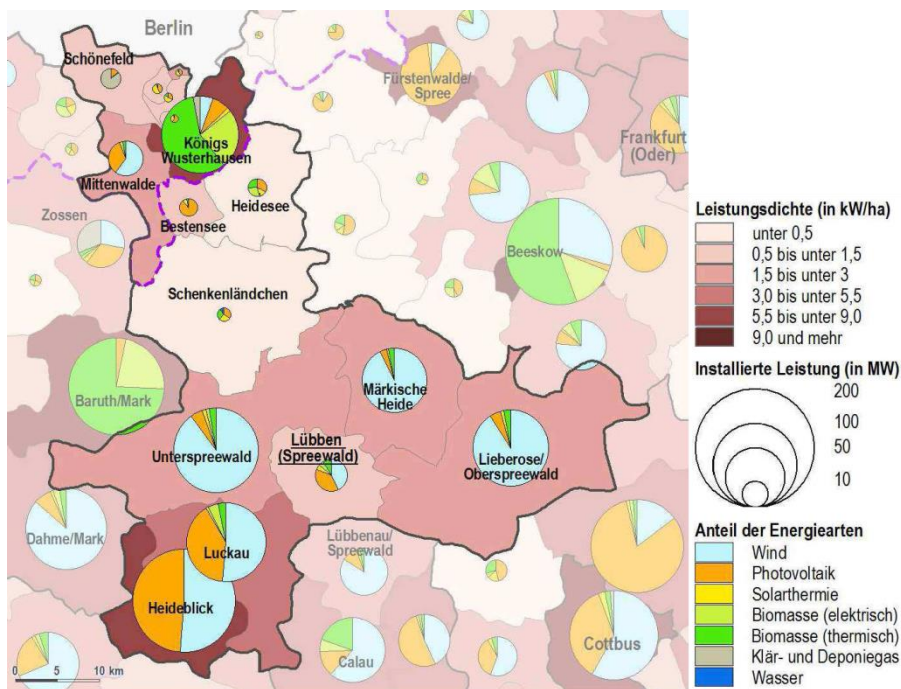
### 5.6.2 Regenerative Energien

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.<sup>22</sup> Zu ihnen zählen Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlung, Erdwärme und nachwachsende Rohstoffe.

<sup>22</sup> <http://www.stromversorger-energieversorger.de/erneuerbare-energien.php>

Im Landkreis Dahme-Spreewald ist die Gewinnung von erneuerbaren Energien wie folgt verteilt.<sup>23</sup>

Grafik 5-14



### 5.6.2.1 Windenergieanlagen

Tabelle 5-25 Preisniveau Flächen für Windenergieanlagen 2015–2019

Region	Anzahl	Anzahl 2019	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Durchschnitt
Berliner Umland	0	0	-	-
Weiterer Metropolitanraum	6	1	0,86–10,22	3,81

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

<sup>23</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015, Leistung erneuerbaren Energien 2013

### 5.6.2.2 Fotovoltaikanlagen

Tabelle 5-26 Preisniveau Flächen für Fotovoltaikanlagen 2015–2019

Region	Anzahl	Anzahl 2019	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Durchschnitt
Berliner Umland	1	0	-	3,50
Weiterer Metropolenraum	6	1	0,37–2,89	1,78

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

### 5.6.2.3 Biogasanlagen

Für den Auswertzeitraum 2015 bis 2019 konnten keine Verkäufe für Biogasanlagen registriert werden.

### 5.6.3 Arrondierungsflächen

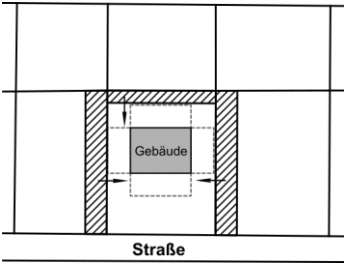
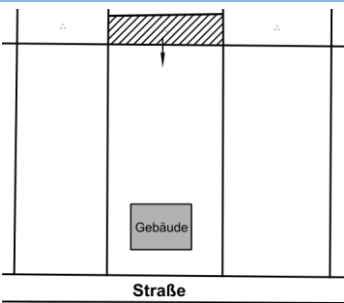
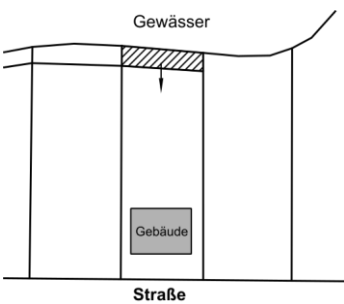
Unter so genannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Im Auswertzeitraum 2019 konnten 75 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 2015 bis 2019 zusammengefasst.

Tabelle 5-27 Arrondierungsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Fläche m <sup>2</sup> Spanne, Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne, Durchschnitt	Beispiel
<b>Arrondierung zu bebauten Grundstücken</b>			
Teilflächen, die baurechtlich notwendig sind	≤ 100 135	13–228 Ø 89	
	101–700 113	16–160 Ø 89	

Art der unselbständigen Teilfläche	Fläche m <sup>2</sup> Spanne, Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne, Durchschnitt	Beispiel
Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland sind (Flächen, welche die bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen (z.B. Anbauten...) oder als Funktionsflächen dienen (z.B. Stellplatz...))	≤ 100 36	9–147 Ø 76	
	101–700 46	10–120 Ø 75	
Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig und baurechtlich kein Bauland sind (Garten- und Hinterland)	≤ 100 10	3–100 Ø 36	
	101–1.000 37	7–83 Ø 35	
<b>Arrondierungen zu Ufergrundstücken*</b>			
Teilflächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern	≤ 100 14	80–804 Ø 255	
	101–700 5	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. In den Jahren 2017, 2018 und 2019 erfüllten keine Kauffälle die Kriterien.



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

Tabelle 5-28 Preisniveau Bestandsschutz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2010–2019	10	500–3.200 Ø 1.524	3–22	20–188	87

BRW = nächstliegender Bodenrichtwert für Bauland

### 5.6.5 Erholungsflächen

Grundstücke zur Erholungsnutzung und Freizeitgestaltung werden nahezu ausschließlich von Privatpersonen erworben.

Betrachtet man die räumliche Verteilung der abgeschlossenen Kaufverträge für Erholungsflächen, so können 22 % der Verträge dem Berliner Umland und 78 % dem Weiteren Metropolitanraum zugeordnet werden.

Tabelle 5-29 Umsatz Erholungsflächen

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2015	32 ↓	2,5	0,9 ⇨
2016	49 ↑	14,0	1,8 ↑
2017	71 ↑	11,8	1,8 ⇨
2018	43 ↓	8,4	2,2 ↑
2019	58 ↑	5,8	1,2 ↓

Gegenüber dem Vorjahr ist ein deutlicher Anstieg der Anzahl der Kaufverträge um 35 % bei fallendem Geldumsatz um 45 % zu verzeichnen. Nachgefragt sind Standorte im Amt Schenkendörfchen, der Gemeinde Heidesee sowie Standorte in der Stadt Mittenwalde.

Bodenrichtwerte für Erholungsgrundstücke geben eine Orientierung am Grundstücksmarkt für Interessierte. Für 27 Gebiete im Landkreis Dahme-Spreewald werden Bodenrichtwerte für Erholung ausgewiesen, ohne dass zwingend eine planungsrechtliche Festsetzung für Erholungsnutzung vorliegt. Die Bodenrichtwerte variieren zwischen 5,- €/m<sup>2</sup> in Bornsdorf (Gemeinde Heideblick) und 70,- €/m<sup>2</sup> in Bestensee (Gemeinde Bestensee).

Grundstücke, die nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) genutzt werden, sind nicht registriert.

### 5.6.6 Campingplätze

Tabelle 5-30

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt
2010–2019	12	0,01–9,4	1,53–13,00 Ø 3,92

Seit Beginn der Auswertung von Verkäufen von Campingplatzflächen hat sich immer wieder gezeigt, dass teilweise aufstehende Gebäude mit unterschiedlichem Nutzungszweck ohne gesonderte preisliche Ausweisung mit veräußert wurden. Im Berichtsjahr wurde kein Kauffall registriert.

### 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 dar, die seit jeher als Gemeinbedarf genutzt wurden, aber noch nicht im Eigentum der öffentlichen Hand waren. Die Auswertungen wurden für die Jahre 2017 bis 2019 durchgeführt und das jeweilige Verhältnis der Kaufpreise zum Bodenrichtwert für Bauland ermittelt.

#### Werdender Gemeinbedarf

Tabelle 5-31 Werdender Gemeinbedarf (Neuerwerb)

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> , Spanne Durchschnitt	Preis % vom BRW, Spanne, Durchschnitt	Vorwirkung	Geplante Nutzung
2017–2019	7	0,05–0,60	44,55–613,50 Ø 271,01	67–250 Ø 150	Bauland	Feuerwache, Schule, Kita, Kirche, Rat- haus

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Im Auswertzeitraum 2017 bis 2019 wurden insgesamt sieben auswertbare Kauffälle, davon ein Kauffall aus dem Jahre 2019, registriert. Ein Kauffall mit der Vorwirkung Rohbauland war für die Auswertung nicht geeignet.

Im Außenbereich erfolgt die Preisbildung für werdende Gemeinbedarfsflächen häufig in Anlehnung an die Bodenrichtwerte für land- oder fortwirtschaftliche Flächen.



### 5.7.2 Sondergebiete Erholung

Tabelle 5-34

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2015	3	6,8 bis 7,5
2016	2	4,5 und 7,5
2017	0	-
2018	4	5,2 bis 7,5
2019	2	4,5 und 6,0

### 5.7.3 Gewerbeflächen

Tabelle 5-35

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2015	0	-
2016	2	4,0 und 6,0
2017	0	-
2018	0	-
2019	1	5,0

### 5.7.4 Sonstige Flächen (Gemeinbedarf)

Tabelle 5-36

Jahr	Kauffälle Anzahl	Erbbauzinssätze %
2015	1	4,0*
2016	0	-
2017	1	2,0*
2018	2	4,0* und 4,5**
2019	0	-

\* Gemeinbedarf, \*\* private Grünflächen

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Die land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Dahme-Spreewald beträgt im Berichtszeitraum laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster insgesamt 191.163 ha. Das sind 84 % der Gesamtfläche des Landkreises. Davon entfallen auf Forstflächen 103.190 ha (54 %), auf Ackerland 59.569 ha (31 %) und auf Grünland 28.403 ha (15 %).

Mit 487 Kauffällen stieg die Anzahl der Kauffälle deutlich an (+ 24 %). Der größte Flächenumsatz am Gesamtmarkt (74 %) wird weiterhin durch die Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erzielt. Im Jahr 2019 ist der Flächenumsatz mit 1.812 ha (- 19 %) erneut stark gesunken und liegt rund 412 ha unter dem Vorjahresumsatz. Der drastisch verringerte Geldumsatz von 12,5 Millionen € (- 42 %) hat dagegen nur einen Umsatzanteil von 1,4 % am Gesamtmarkt.

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

Tabelle 6-1 Gesamtumsatz Land- und Forstwirtschaft

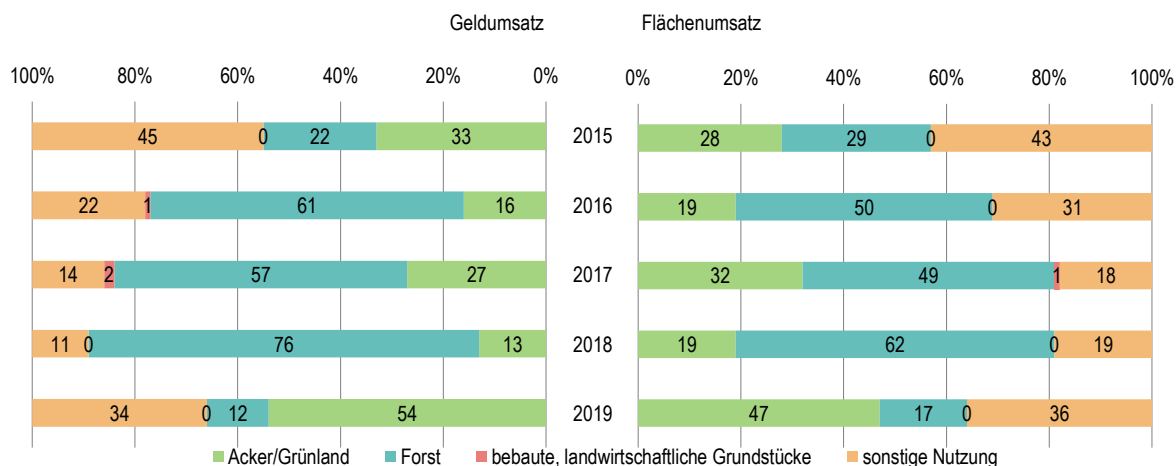
Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2015	555 →	2.390 ↘	9,7 ↓
2016	467 ↓	2.180 ↘	14,9 ↑
2017	479 →	2.464 ↑	20,5 ↑
2018	390 ↓	2.224 ↘	21,4 ↗
2019	487 ↑	1.812 ↓	12,5 ↓

Kauffälle nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) oder dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) finden wegen besonderer Vertragsbedingungen zur Analyse des Teilmarktes keine Berücksichtigung. Im Berichtsjahr wurde nur ein Kaufvertrag dieser Kategorien registriert.

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
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst

Grafik 6-1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen



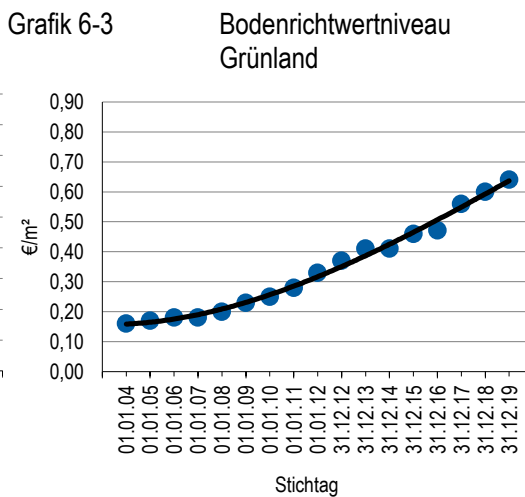
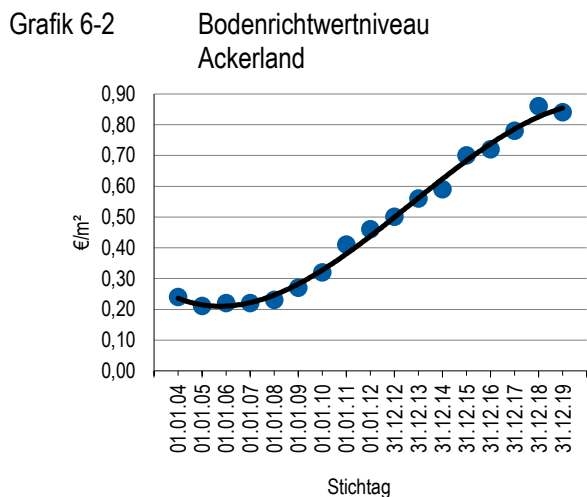
Es wurden 138 Kaufverträge reiner Ackerflächen, 74 Kaufverträge reiner Grünlandflächen und 107 Kaufverträge reiner Forstflächen registriert. Den größten Flächenanteil nehmen dabei Ackerflächen mit ca. 503 ha ein. Auch beim Geldumsatz dominieren die reinen Ackerflächen mit ca. 4,2 Millionen €. Die sonstigen 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:



## 6.2.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-2 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte €/m <sup>2</sup>			
	Ackerland		Grünland	
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019
Berliner Umland innerhalb A-Ring	1,60	1,60	1,40	1,30
Berliner Umland außerhalb A-Ring	0,90	0,90	0,60	0,60
Schenkenländchen	0,80	0,60	0,50	0,45
Golßen	0,80	0,80	0,45	0,50
Luckau	1,00	1,00	0,60	0,80
Spreewald	0,45	0,50	0,35	0,40
Lieberose	0,45	0,50	0,40	0,45

A-Ring = Autobahnring A 10

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

Im Jahr 2019 wurden nur noch fünf Kauffälle der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) am gesamten landwirtschaftlichen Bodenmarkt des Landkreises registriert, das entspricht ca. 1 % des Kaufgeschehens in diesem Segment.

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 196 Kauffällen der letzten drei Jahre (2017 bis 2019) untersucht. Die mittlere Flächengröße lag bei ca. 3,1 ha und die mittlere Ackerzahl bei 29.

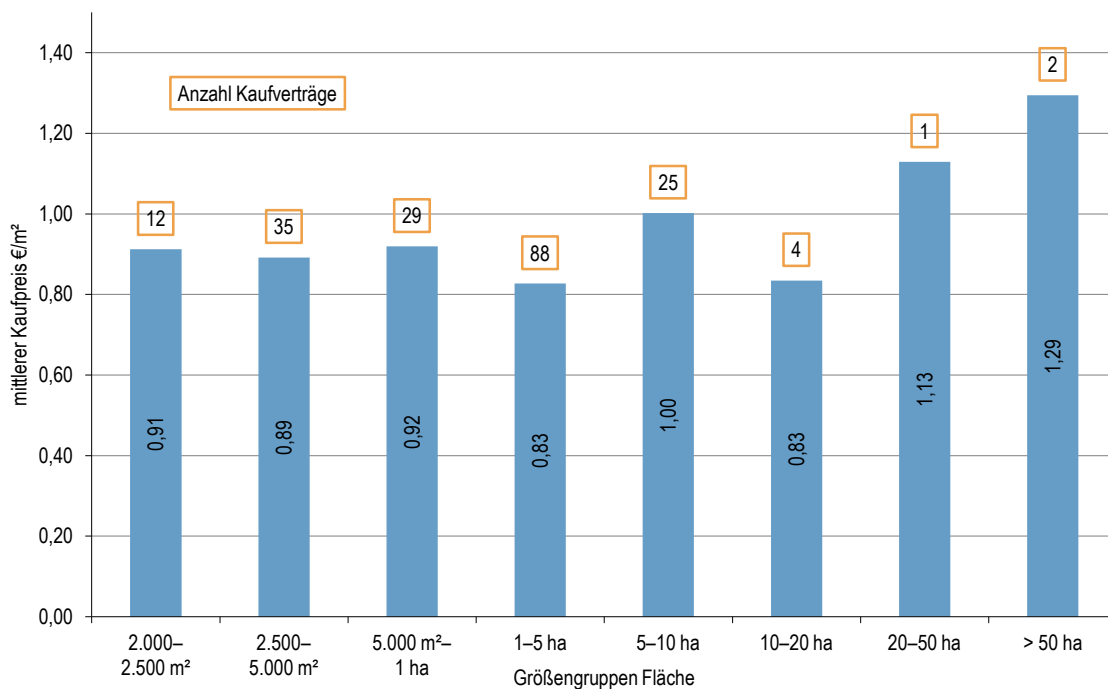
### Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße

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 0,85 €/m<sup>2</sup>.

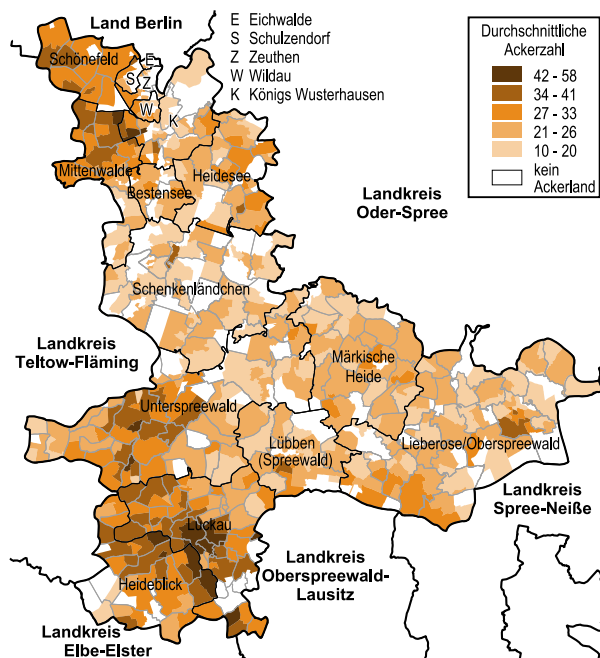
Das vorliegende Ergebnis lässt weiterhin keine signifikante Flächenabhängigkeit erkennen.

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 des Oberen Gutachterausschusses verwiesen.

Grafik 6-4 Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße bei Ackerflächen – Größengruppen



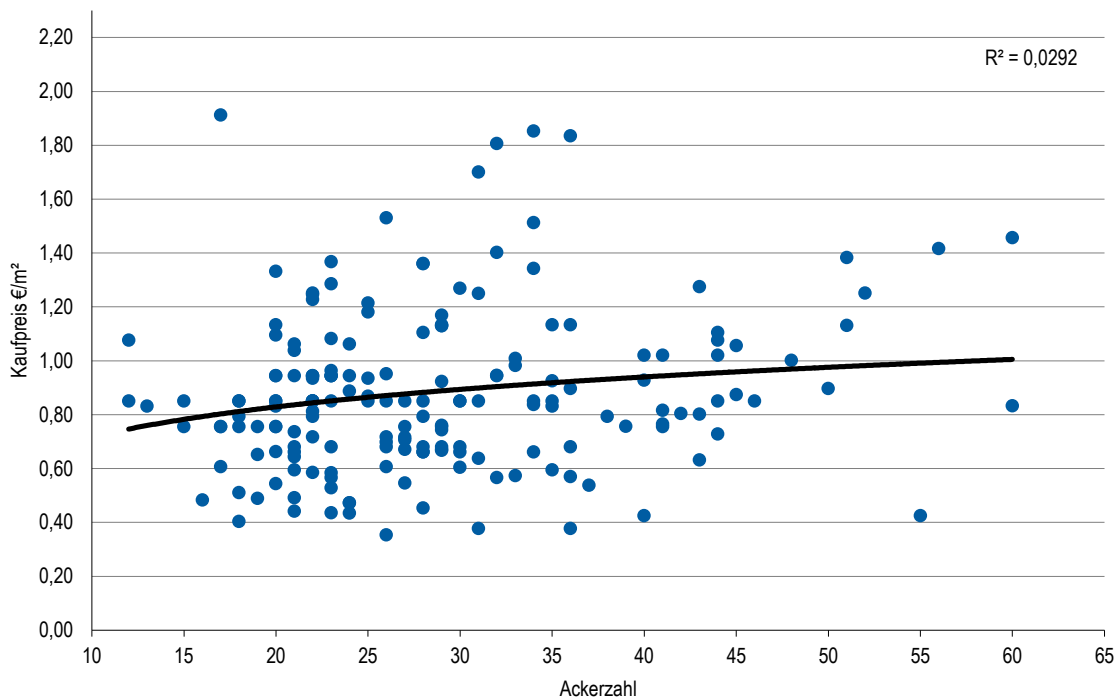
Grafik 6-5 Durchschnittliche Ackerzahlen aus der Bodenschätzung



Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Bonität der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden 181 auswertbaren Kauffälle des Zeitraumes 2017 bis 2019 bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,85 €/m<sup>2</sup>.



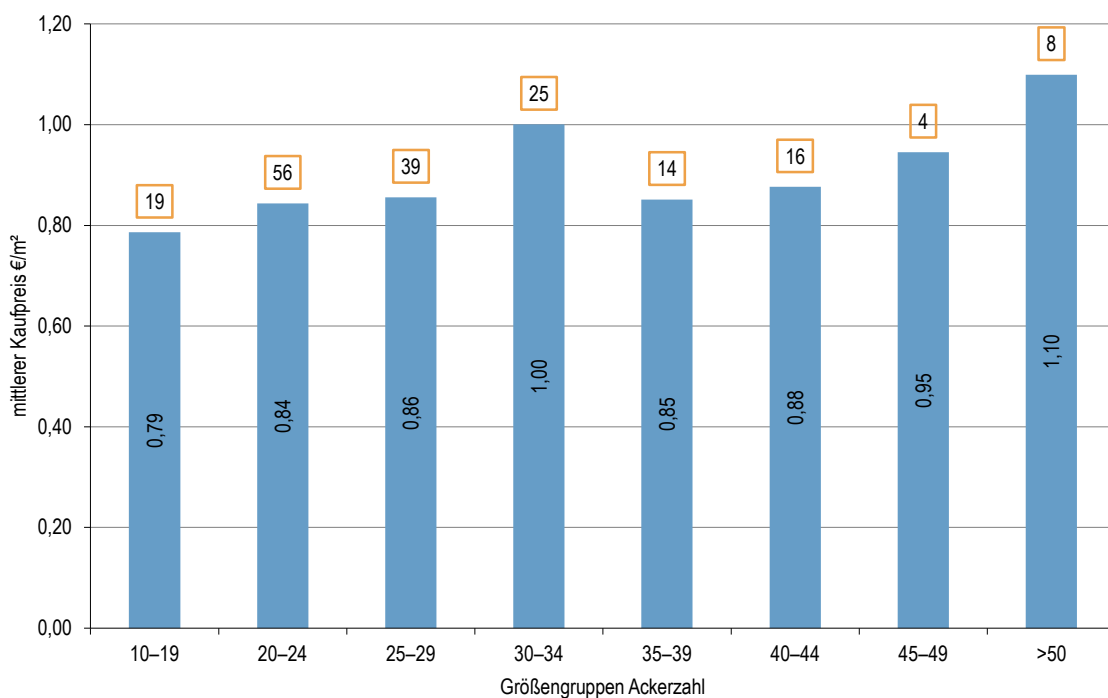
Grafik 6-6 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen



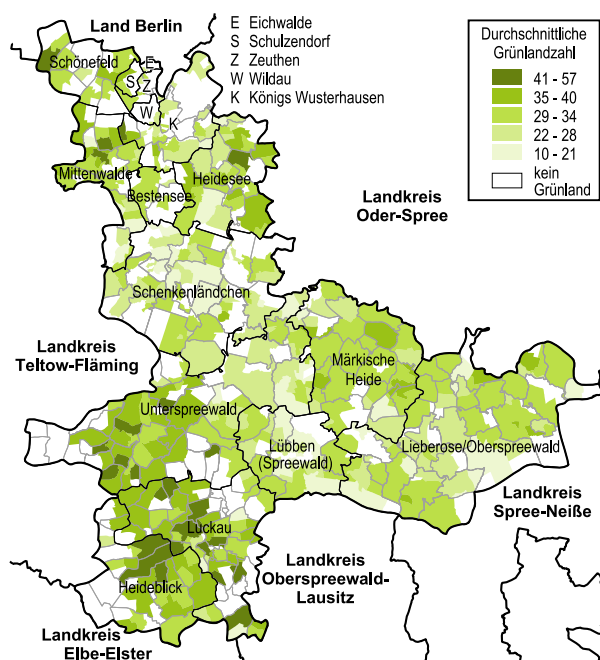
Es fehlt weiterhin eine gesicherte Datenbasis zur statistisch fundierten Verifizierung der vermuteten Abhängigkeit.

Eine Auswertung nach Größengruppen zeigt ebenfalls keine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Ackerzahl, bestätigt aber generell den Trend, dass Ackerzahlen größer 45 höhere Bodenpreise begünstigen. Die Anzahl der Kauffälle mit Ackerzahlen größer 45 liegt deutlich unter den Kauffallzahlen anderer Größengruppen.

Grafik 6-7 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen - Größengruppen



Grafik 6-8 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.

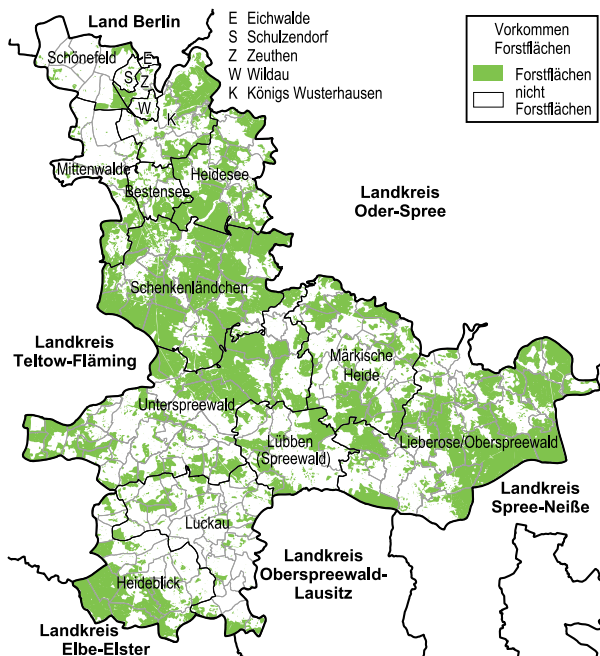
Tabelle 6-3

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt
2017	3	0,05–6,1	1,92–7,42 Ø 3,82
2018	4	0,04–1,5	0,58–2,67 Ø 1,42
2019	1	1,1	4,10

### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

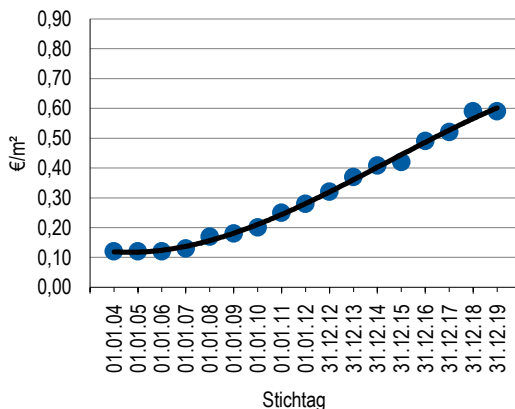
Grafik 6-9 Vorkommen



#### 6.3.1 Preisniveau

Das Marktgeschehen für Forstflächen inklusive Bestockung konnte anhand von 67 Kauffällen (2017-2019: 207) ausgewertet und darauf aufbauend Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Wertentwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Forstflächen inklusive Bestockung stellt sich seit 2004 wie folgt dar:

Grafik 6-10 Bodenrichtwertniveau Forst inklusive Bestockung



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

### 6.3.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-4 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>	
	31.12.2018	31.12.2019
Berliner Umland innerhalb A-Ring	0,90	0,90
Berliner Umland außerhalb A-Ring	0,60	0,80
Schenkenländchen	0,60	0,55
Golßen	0,60	0,45
Luckau	0,50	0,55
Spreewald	0,45	0,45
Lieberose	0,50	0,40

A-Ring = Autobahnring A 10

### 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 acht Verkäufe von Forstflächen der Jahre 2015 bis 2019 registriert werden, bei denen eine getrennte Auswertung von Grund und Boden und Bestockung erfolgte. Für das Berichtsjahr 2019 wies lediglich ein Kaufvertrag den Wert des Waldbodens aus.

Der Mittelwert für Forstflächen ohne Aufwuchs lag unverändert bei 0,22 €/m<sup>2</sup> (Spanne 0,09–0,45 €/m<sup>2</sup>).

Tabelle 6-5

Jahre	Anzahl	Bodenwert/Kaufpreis Spanne %	Bodenwert/Kaufpreis Durchschnitt %
2015–2019	8	16–64	30

## 6.4 Unland, Ödland

In den Jahren 2017 bis 2019 wurden insgesamt 24 Kauffälle von Unland und Ödland registriert, davon neun im Jahr 2019.

Tabelle 6-6

Jahr	Anzahl	Flächenspanne Durchschnitt ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m <sup>2</sup>
2017	13	0,06–9,0	0,10–0,56 Ø 0,32
2018	2	Ø 0,03	Ø 0,31
2019	9	0,15–2,8 Ø 0,95	0,11–0,50 Ø 0,37

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 Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst

Begünstigte Flächen der Land und Forstwirtschaft werden 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. Insgesamt wurden im Auswertungszeitraum 53 auswertbare Kauffälle registriert, die nach der Nutzungsart ausgewertet wurden.

Tabelle 6-7 Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst nach Nutzungsart

Jahr	Nutzung	Anzahl	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Durchschnitt	Preis Faktor zum BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt
2017–2019	Acker	27	0,45–10,77	2,78	0,75–6,73	3,00
2017–2019	Grünland	18	0,50–6,01	1,69	1,25–6,58	3,12
2017–2019	Forst	8	1,01–3,44	2,24	1,55–8,25	4,76

BRW = Bodenrichtwert für Acker, Grünland bzw. Forst mit Aufwuchs

## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Infrastrukturmaßnahmen

#### 7.1.1 Flughafen

Die Ankündigung des Eröffnungstermins des Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt BER für den 31. Oktober 2020 hat den Immobilienmarkt für gewerbliche Nutzungen im Flughafenumfeld belebt. 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 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.

Der Gutachterausschuss beobachtet die betroffenen Gebiete intensiv und wertet die vorliegenden Daten kontinuierlich aus. Bisher lässt sich kein originärer signifikanter Zusammenhang zwischen Flugrouten-Betroffenheit und sinkenden bzw. vermindert steigenden Grundstückswerten herstellen. Die überlagernden konjunkturellen Entwicklungen sind weiter bestimmend für die Grundstückswertentwicklung. Aktuell sind die Baulandpreise für Wohnnutzung in den betroffenen Gemeinden in den künftigen Überfluggebieten deutlich gestiegen.

#### 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 2019 wurden 124 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. Es wurde kein Kauffall 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 Straßenbauprojek-

ten 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. Mit dem vorliegenden Bericht wird auch das Preisniveau für die Inanspruchnahme von Flächen für den Erhalt und den Ausbau des Streckennetzes der Bahn dargestellt.

Die nachfolgende Tabelle weist Straßenbauflächen im Neuerwerb auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Qualität baureifen Landes der Jahre 2017 bis 2019 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 2017–2019

Region	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	Preis % vom BRW Durchschnitt
Berliner Umland	9	1–2.600	15,00–180,00 Ø 85,00	72
Weiterer Metropolitanraum	19	3–2.100	1,00–100,00 Ø 37,88	73
<b>Landkreis gesamt</b>	<b>28</b>	<b>1–2.600</b>	<b>1,00–180,00</b> <b>Ø 53,02</b>	<b>72</b>

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

Tabelle 7-2 Eisenbahnausbau – Neuerwerb 2017–2019

Region	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	Qualität vor Inanspruchnahme
Berliner Umland	0	-	-	-
Weiterer Metropolitanraum	33	8–4.000	0,15–3,00 Ø 0,86	land- und forstwirtschaftliche Flächen
<b>Landkreis gesamt</b>	<b>33</b>	<b>8–4.000</b>	<b>0,15–3,00</b> <b>Ø 0,86</b>	<b>land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>

Tabelle 7-3 Überörtlicher Radwegebau 2017–2019

Region	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	Qualität vor Inanspruchnahme
Berliner Umland	4	65–500	0,85–0,85 Ø 0,85	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
Weiterer Metropolitanraum	44	37–7.800	0,30–1,00 Ø 0,75	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
<b>Landkreis gesamt</b>	<b>48</b>	<b>37–7.800</b>	<b>0,30–1,00</b> <b>Ø 0,76</b>	<b>land- und forst- wirtschaftliche Flächen</b>

Tabelle 7-4 Straßen\* – Rückständiger Grunderwerb 2019

Region	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
Berliner Umland	14	19–1.400	0,50–5,00 Ø 1,29	Verkehrsfläche
Weiterer Metropolitanraum	24	11–3.300	0,10–10,00 Ø 1,36	Verkehrsfläche
<b>Landkreis gesamt</b>	<b>38</b>	<b>11–3.300</b>	<b>0,10–10,00</b> <b>Ø 1,33</b>	<b>Verkehrsfläche</b>

\* 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 2019 konnten drei Kauffälle einer Auswertung zugeführt werden. Um die Aussagekraft zu erhöhen, bezieht sich die Auswertung auf die Jahre 2017 bis 2019.

Tabelle 7-5 Private Wegeflächen

Jahr	Region	Kauffälle Anzahl	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2017–2019	Berliner Umland	3	3,15–13,64	9–84	35
	Weiterer Metropolitanraum	13	0,72–60,00	3–159	59

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.

Der Flächenumsatz der Jahre 2017 bis 2019 lag bei insgesamt 45 ha. Es handelt sich um Flächen, welche dem Natur- und Landschaftsschutz gewidmet sind, zu denen in den Jahren 2017 bis 2019 unter anderem Flächen für den Erhalt und die Wiederherstellung von Auen- und Moorwäldern in den Gemeinden Heidesee und Schenkenländchen zählen. Ein anderer Teil der Flächen entfällt auf das Projekt Sandrasen im Dahme-Seengebiet und das Gewässerentwicklungskonzept Schwielochsee. Im Berichtsjahr 2019 wurden 10 Kauffälle registriert.

Tabelle 7-6 Naturschutz und Ökologie

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2017–2019	35	0,03–11,1	0,17–2,11 Ø 0,62	Land- und Forstwirtschaft

Weiterhin wurden in diesem Zeitraum 19 Kauffälle mit einer Fläche von rund 22 ha erfasst, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind. Fünf Kauffälle mit einer Fläche von rund 11 ha entfallen dabei auf das Berichtsjahr.

Tabelle 7-7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

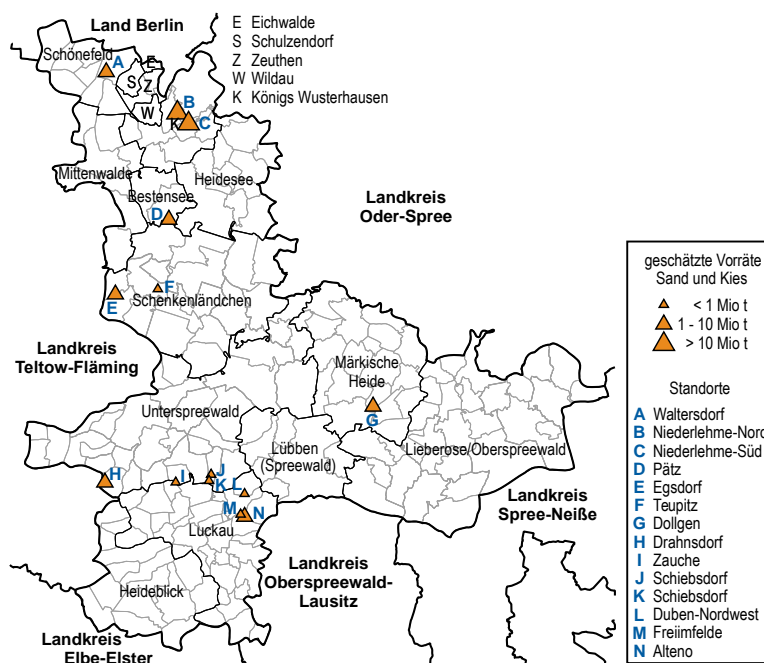
Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2017–2019	19	0,04–7,4	0,35–51,33 Ø 4,79	Land- und Forstwirtschaft, Bauland

Die Preisgestaltung wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden, liegen bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 2,01 €/m<sup>2</sup>.

### 7.3 Abbauland

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

Grafik 7-1 Sand- und Kiesabbau<sup>24</sup>



Im Jahr 2019 wurden fünf Kauffälle von Abbauland mit einem Umsatzvolumen von insgesamt 18,8 ha erfasst.

Tabelle 7-8

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2015–2019	15	0,15–7,8	0,22–2,11 Ø 1,01	Acker, Wald, Kiesabbau

<sup>24</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an Amt für Kreisentwicklung und Denkmalschutz, Beiträge zur Kreisentwicklung, Heft 7, Rohstoffe im Landkreis Dahme-Spreewald, Stand: 12/2008 und Bauordnungsamt des Landkreises Dahme-Spreewald (2020).

## 7.4 Sportflächen

Diese Auswertung enthält sowohl privat als auch öffentlich genutzte Sportflächen. Auf das Jahr 2019 entfällt kein Kauffall.

Tabelle 7-9

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	Preis % zum BRW Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2017–2019	4	0,01–1,1	2,03–9,38 Ø 4,80	3–19 Ø 11	Sportplatz, Spielplatz, landwirtschaftliche Fläche

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

## 7.5 Gartenland

Grün- und Gartenflächen dienen überwiegend 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.

Im Jahre 2019 wurden im Berliner Umland neun Kauffälle und im Weiteren Metropolitanraum 34 Kauffälle registriert bzw. mit in die Auswertung einbezogen. 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 <sup>2</sup> Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2017–2019	Berliner Umland	35	0,86–100,00	1–77	19
	Weiterer Metropolitanraum	126	0,15–80,00	1–100	27

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

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

## 7.6 Öffentliche Grünflächen

Drei Kauffälle von Flächen für öffentliche Grünanlagen (z. B. Friedhofsgrünflächen) wurden für den Zeitraum 2017 bis 2019 ausgewertet. Auf das Jahr 2019 fällt kein Kauffall.

Tabelle 7-11

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt	Preis % zum BRW Spanne, Durchschnitt
2017–2019	3	0,01–0,96	1,01–5,03 Ø 2,85	4–20 Ø 10

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

## 7.7 Wasserflächen

Tabelle 7-12 Gräben

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt
2017–2019	8	0,01–1,1	0,10–0,30 Ø 0,21

Im Berichtsjahr wurde kein Verkauf von Grabenflächen registriert.

Tabelle 7-13 Teiche und Seen

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne
2017–2019	10	0,01–7,0	0,13–6,00 Ø 2,45

Zwei Verkaufsfälle für Teiche und Seen entfallen auf das Berichtsjahr.

## 7.8 Lagerplätze

Nach § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gehören Lagerplätze zu den baulichen Anlagen. Lagerplätze mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Grundfläche sind grundsätzlich genehmigungspflichtig [§ 61 Abs. 1 (14.d) BbgBO]. Im Außenbereich besteht die Genehmigungspflicht auch unter 200 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Es werden Flächen im Außenbereich (ohne Aufbauten) betrachtet, die als Freilager genutzt werden oder genutzt werden sollen. Im Berichtsjahr wurde ein Kauffall einer Lagerfläche registriert.

Tabelle 7-14

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> Spanne, Durchschnitt
2015–2019	7	0,07–3,6	1,78–4,50 Ø 2,88

## 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. Mit einem Umsatzanteil von 76 % bilden Wohnimmobilien den größten Anteil am Grundstücksmarkt.

Tabelle 8-1 Bebaute Grundstücke Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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 ↑
2018	1.171 →	311,0	487,9 ↑
2019	1.197 →	302,8	457,8 ↘

Die Anzahl der Kaufverträge bleibt mit einem Plus von 2 % auf dem Vorjahresniveau. Der Geldumsatz ist um 6 % im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Der Flächenumsatz verzeichnet ein Minus von 3 %.

Tabelle 8-2 Umsatz Verteilung 2019

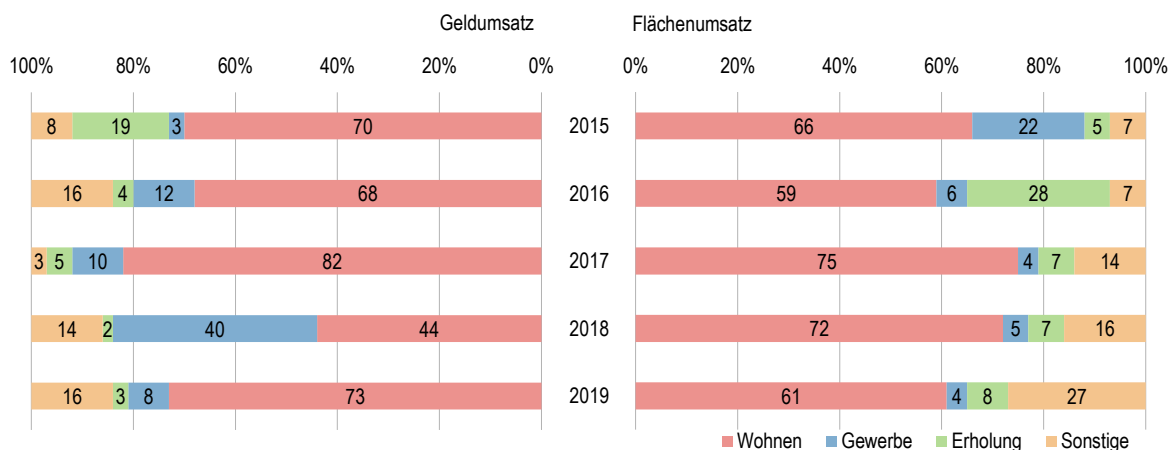
Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	578 48 %	125,4 41 %	300,0 66 %
Weiterer Metropolenraum	619 52 %	177,4 59 %	157,8 34 %

Von den insgesamt 1.197 registrierten Verträgen wurden 119 Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen.

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 anzuhaltenden Modellparameter zur einheitlichen Liegenschaftszinssatzermittlung (Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) in der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie festgelegt<sup>25</sup> und in der Anlage Modell zum Liegenschaftszins dargestellt.

Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2019 herangezogen.

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

Die landesweiten Ergebnisse werden im Marktbericht 2019 des Oberen Gutachterausschusses Brandenburg veröffentlicht.

<sup>25</sup> Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinsen 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	BU	BUoP	WM	WMoK
Einfamilienhäuser (8.2.4)	3,0	4,1	3,0	-	3,9	-
Mehrfamilienhäuser (8.4.2)	3,5	4,3	-	3,3	-	5,1
Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2)	4,0	3,5	-	4,4	-	5,8
Reine Geschäftshäuser (8.5.3)	5,5	-	-	5,6	6,5	-
Wohnungseigentum (9.1.3)	2,6	-	-	3,3	4,1	-

Abkürzungen: BU = Berliner Umland, WM = Weiterer Metropolitanraum, BUoP = Berliner Umland ohne Potsdam, 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)	25,0	16,7	29,8	21,4
Mehrfamilienhäuser (8.4.2)	20,6	13,0	26,2	18,6
Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2)	15,9	16,7	20,0	21,7
Reine Geschäftshäuser (8.5.3)	14,4	-	17,6	-
Wohnungseigentum (9.1.3)	24,3	-	32,7	-

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 hinsichtlich der Marktsituation, der Lage und der Ertragserwartung sachverständig 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. 2019 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus im Landkreis Dahme-Spreewald

321.000 €. Damit hat sich der Preis für die private Wohnimmobilie im Vergleich zum Vorjahr (262.000 €) deutlich um 23 % erhöht.

Die durchschnittliche Wohneigentumsquote in Deutschland beträgt 46,5 %<sup>26</sup>. Mit einer Wohneigentumsquote von 47,8 % liegt das Land Brandenburg gemessen am Bundesdurchschnitt im Mittelfeld.

Tabelle 8-5 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2015	584 ↑	130,8	88,8 ↑
2016	623 ↗	166,9	111,9 ↑
2017	633 ⇒	119,3	128,5 ↑
2018	579 ↘	130,6	130,7 ⇒
2019	640 ↑	131,5	169,6 ↑

Mit einem Umsatzplus von 11 % bezogen auf die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge legt der Teilmarkt im Vergleich zum Vorjahr zu. Der Geldumsatz weist eine kräftige Steigerung von 30 % auf. Der Flächenumsatz erhöht sich leicht um 1 %.

Tabelle 8-6 Umsatz Verteilung 2019

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	320	35,8	107,8
	50 %	27 %	64 %
Weiterer Metropolitanraum	320	95,7	61,8
	50 %	73 %	36 %

Von 640 registrierten Kaufverträgen wurden 41 Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 14,8 ha und einen Geldumsatz von 3,7 Millionen €.

## 8.2.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Preisverhältnisse bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Berliner Umland, im Weiteren Metropolitanraum sowie in ausgewählten Städten und Gemeinden des Landkreises Dahme-Spreewald. Die Auswertung umfasst Kauffälle ohne besondere Verhältnisse und schließt Grundstücke mit einer Größe bis 2.500 m<sup>2</sup> ein. Die Zuordnung zu den angegebenen Baujahresklassen erfolgt entsprechend dem ursprünglichen Baujahr.

<sup>26</sup> <https://de.statista.com>; Eigentümerquote in Deutschland im Jahr 2018 nach Bundesländern



Tabelle 8-7 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2019

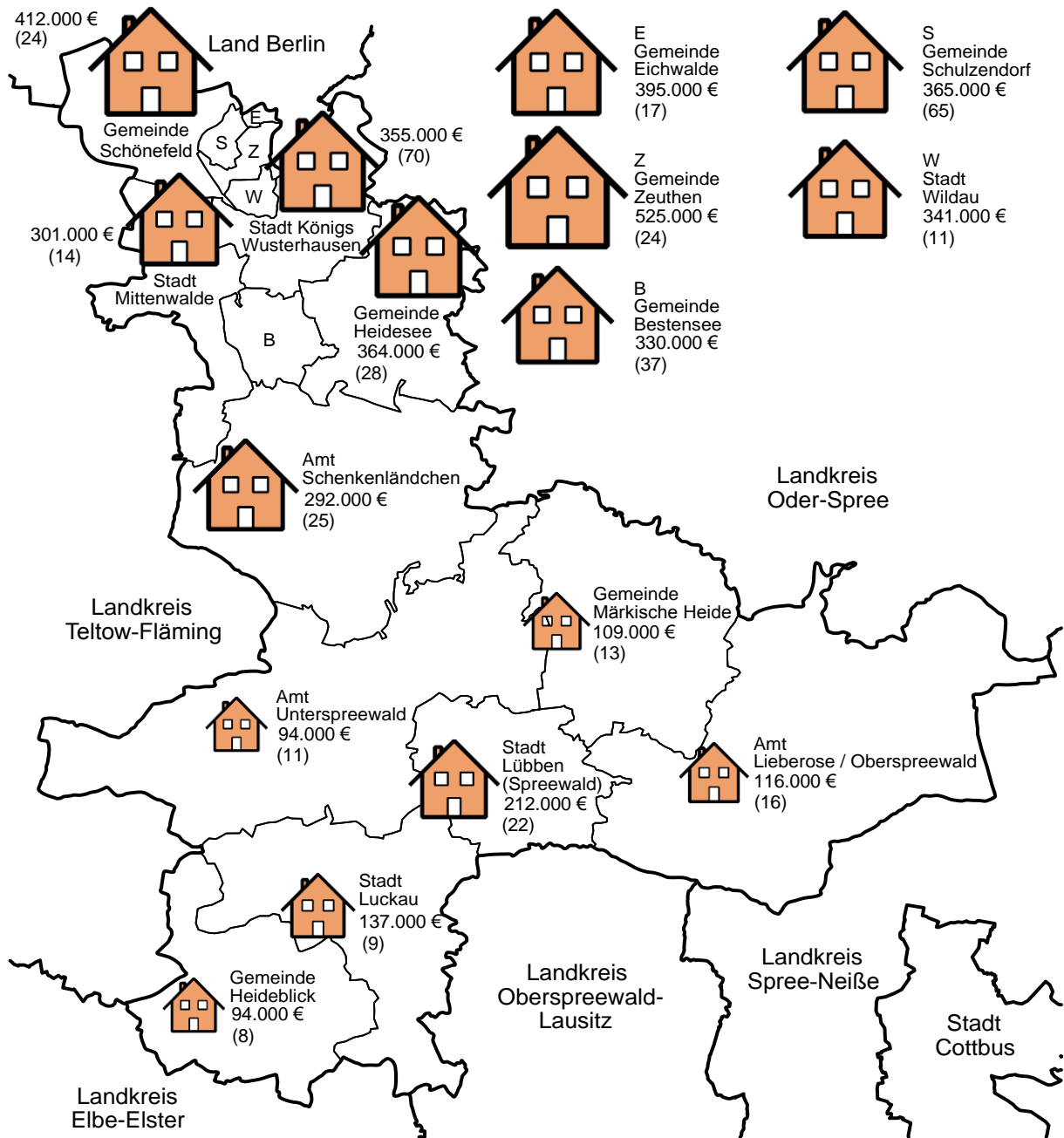
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
<b>Berliner Umland</b>				
verwertbare Kauffälle	68	39	54	27
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	950	900	800	650
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	125	109	130	143
durchschnittlicher Kaufpreis €	336.000	301.000	452.000	489.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	1.344–4.093 Ø 2.853	964–5.769 Ø 2.998	1.497–6.944 Ø 3.493	2.014–4.455 Ø 3.434
<b>Weiterer Metropolenraum</b>				
verwertbare Kauffälle	40	34	40	9
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.200	1.000	900	500
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	129	114	136	131
durchschnittlicher Kaufpreis €	178.000	165.000	288.000	392.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	297–4.000 Ø 1.532	325–3.723 Ø 1.506	760–3.588 Ø 2.143	2.555–3.837 Ø 3.025
<b>Gemeinde Bestensee</b>				
verwertbare Kauffälle	8	3	11	8
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	900	1.000	750	450
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	102	107	151	137
durchschnittlicher Kaufpreis €	234.000	321.000	365.000	398.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	1.143–4.000 Ø 2.471	2.156–3.658 Ø 3.122	1.607–3.588 Ø 2.478	2.555–3.503 Ø 2.924
<b>Gemeinde Eichwalde</b>				
verwertbare Kauffälle	9	0	4	0
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.000		600	
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	148		133	
durchschnittlicher Kaufpreis €	422.000		459.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	1.768–4.093 Ø 2.985		3.167–3.750 Ø 3.463	
<b>Gemeinde Heidensee</b>				
verwertbare Kauffälle	5	2	11	0
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.500	850	950	
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	107	102	132	
durchschnittlicher Kaufpreis €	257.000	206.000	310.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	1.485–4.110 Ø 2.224	1.479–2.631 Ø 2.056	1.282–3.557 Ø 2.512	

	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2015</b>	<b>Baujahr ab 2016</b>
<b>Stadt Königs Wusterhausen</b>				
verwertbare Kauffälle	10	14	20	2
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	930	830	820	870
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	109	103	126	127
durchschnittlicher Kaufpreis €	262.000	266.000	420.000	392.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	1.344–4.042 Ø 2.545	1.204–4.117 Ø 2.692	2.020–5.690 Ø 3.417	2.014–4.455 Ø 3.235
<b>Amt Lieberose/Oberspreewald</b>				
verwertbare Kauffälle	5	3	2	0
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.250	840	840	
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	133	137	98	
durchschnittlicher Kaufpreis €	94.000	93.000	115.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	375–800 Ø 677	510–822 Ø 676	1.145–1.200 Ø 1.172	
<b>Stadt Lübben</b>				
verwertbare Kauffälle	6	8	5	0
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.050	940	820	
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	135	109	161	
durchschnittlicher Kaufpreis €	183.000	219.000	304.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	899–1.904 Ø 1.396	937–2.554 Ø 1.931	1.145–2.359 Ø 1.817	
<b>Stadt Luckau</b>				
verwertbare Kauffälle	2	2	0	0
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.600	750		
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	248	102		
durchschnittlicher Kaufpreis €	152.000	100.000		
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	479–777 Ø 628	909–1.063 Ø 986		
<b>Gemeinde Märkische Heide</b>				
verwertbare Kauffälle	2	5	3	0
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.200	1.050	1.150	
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	164	127	119	
durchschnittlicher Kaufpreis €	235.000	101.000	119.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	1.322–1.583 Ø 1.452	325–1.700 Ø 777	761–1.259 Ø 981	

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
<b>Amt Schenkenländchen</b>				
verwertbare Kauffälle	4	5	7	0
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.400	1.100	1.050	
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	109	100	119	
durchschnittlicher Kaufpreis €	211.000	173.000	244.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	1.235–3.250 Ø 2.004	643–3.723 Ø 1.914	1.450–2.685 Ø 2.065	
<b>Gemeinde Schönefeld</b>				
verwertbare Kauffälle	3	7	12	0
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	900	780	750	
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	112	84	138	
durchschnittlicher Kaufpreis €	344.000	323.000	460.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	2.807–3.411 Ø 3.705	1.086–5.769 Ø 3.952	2.448–4.545 Ø 3.257	
<b>Gemeinde Schulzendorf</b>				
verwertbare Kauffälle	29	8	5	21
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	940	980	1.100	600
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	121	144	134	134
durchschnittlicher Kaufpreis €	305.000	340.000	454.000	450.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	1.481–3.913 Ø 2.565	1.666–3.835 Ø 2.460	2.937–4.362 Ø 3.489	2.916–3.946 Ø 3.412
<b>Amt Unterspreewald</b>				
verwertbare Kauffälle	5	4	0	0
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.180	1.500		
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	126	121		
durchschnittlicher Kaufpreis €	83.000	104.000		
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	297–1.174 Ø 788	479–969 Ø 781		
<b>Stadt Wildau</b>				
verwertbare Kauffälle	5	2	2	0
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	950	770	580	
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	123	66	124	
durchschnittlicher Kaufpreis €	359.000	241.000	443.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	2.153–3.785 Ø 2.924	3.472–3.803 Ø 3.637	3.545–3.586 Ø 3.566	

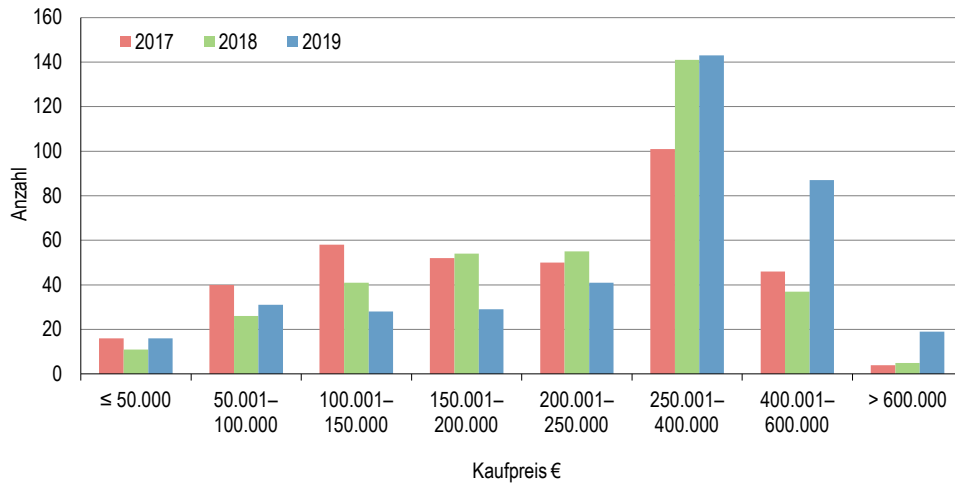
	<b>Baujahr bis 1948</b>	<b>Baujahr 1949–1989</b>	<b>Baujahr 1990–2015</b>	<b>Baujahr ab 2016</b>
<b>Gemeinde Zeuthen</b>				
verwertbare Kauffälle	11	4	4	2
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	950	940	720	1.050
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	138	112	88	192
durchschnittlicher Kaufpreis €	395.000	368.000	414.000	523.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	1.923–4.058 Ø 2.902	2.423–5.006 Ø 3.802	3.779–6.944 Ø 4.761	2.118–3.707 Ø 2.913

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

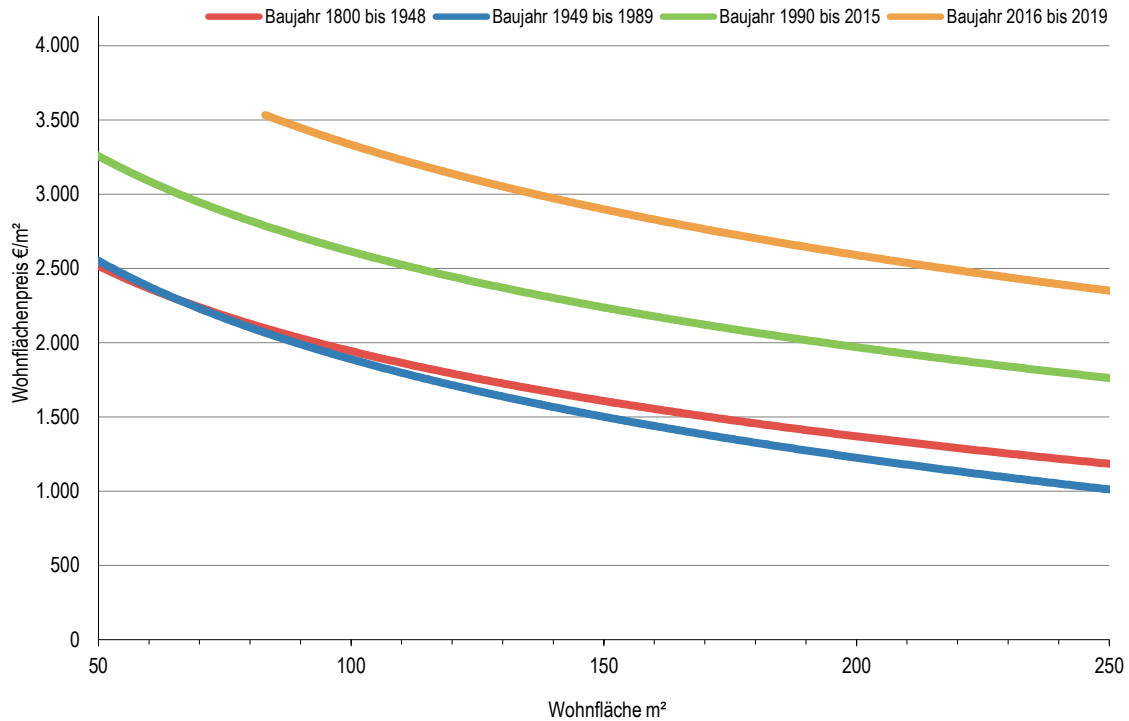


(X) Anzahl der Objekte

Grafik 8-3 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Preisklassen



Grafik 8-4 Wohnflächenpreise im Landkreis Dahme-Spreewald in Abhängigkeit vom Baujahr und der Wohnfläche 2015–2019



## 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 8-8 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser LDS

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Landkreis Dahme-Spreewald</b>					
verwertbare Kauffälle	340	354	367	371	394
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	900	930	910	950	950
durchschnittlicher Kaufpreis €	186.000	221.000	244.000	262.000	321.000
Tendenz zum Vorjahr	↑	↑	↑	↗	↑
<b>Berliner Umland</b>					
verwertbare Kauffälle	213	228	250	236	225
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	830	840	820	880	870
durchschnittlicher Kaufpreis €	220.000	272.000	296.000	308.000	381.000
Tendenz zum Vorjahr	↑	↑	↗	↗	↑
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
verwertbare Kauffälle	127	126	117	135	169
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.030	1.100	1.100	1.070	1.060
durchschnittlicher Kaufpreis €	128.000	127.000	134.000	182.000	241.000
Tendenz zum Vorjahr	↗	⇒	↗	↑	↑

Die Preise steigen 2019 im Vergleich zu den Preisen des Vorjahres insgesamt stark an, im Berliner Umland um 24 % und im Weiteren Metropolitanraum um 32 %.

## 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).

Verwendete Modellansätze und -parameter:

- Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)<sup>27</sup> (siehe Anhang)

<sup>27</sup> Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB)

Bei der Auswertung wurde jeweils der vor dem Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichte Bodenrichtwert, ggf. unter Berücksichtigung der mit diesem Bodenrichtwert korrespondierenden Flächenumrechnungskoeffizienten, angehalten.

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.

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2018 und 2019 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)  $\geq 25$  €/m<sup>2</sup>)
- Weiterer Metropolitanraum (WM Bodenrichtwert (BRW)  $< 25$  €/m<sup>2</sup>)

Insbesondere in den Ortslagen 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 8-9 Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

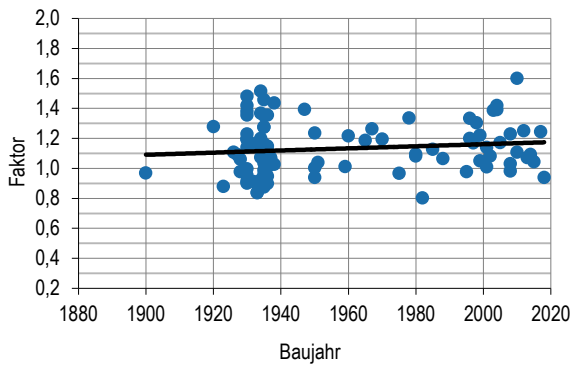
Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
<b>BU S</b>	bis 1948	55	1,12	0,84–1,52
	1949–1989	16	1,10	0,80–1,34
	ab 1990	25	1,18	0,94–1,60
<b>BU oS</b>	bis 1948	72	1,15	0,69–1,67
	1949–1989	46	1,18	0,70–1,71
	ab 1990	78	1,17	0,70–1,67
<b>WM BRW <math>\geq 25</math> €/m<sup>2</sup></b>	bis 1948	40	1,04	0,53–1,56
	1949–1989	27	1,08	0,64–1,53
	ab 1990	61	1,12	0,64–1,70
<b>WM BRW <math>&lt; 25</math> €/m<sup>2</sup></b>	bis 1948	57	0,88	0,30–1,51
	1949–1989	39	0,92	0,42–1,47
	ab 1990	20	0,89	0,45–1,26

Die Höhe der Anpassung ist u. a. 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 und große Villenimmobilien.

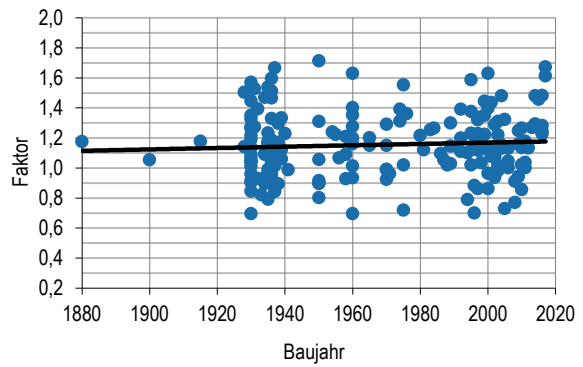


Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom Baujahr (tatsächlich)

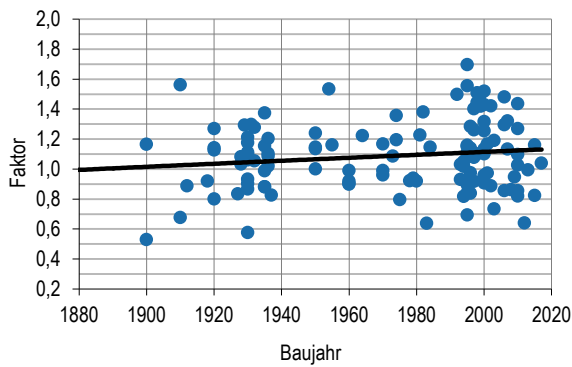
Grafik 8-5 BU S



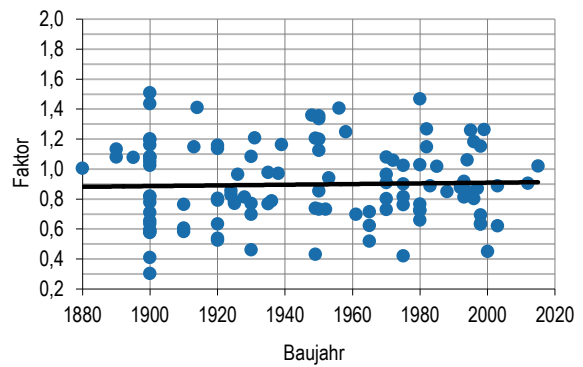
Grafik 8-6 BU oS



Grafik 8-7 WM BRW  $\geq 25 \text{ €/m}^2$

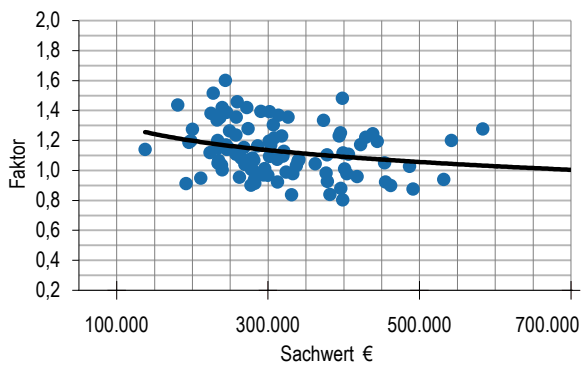


Grafik 8-8 WM BRW  $< 25 \text{ €/m}^2$

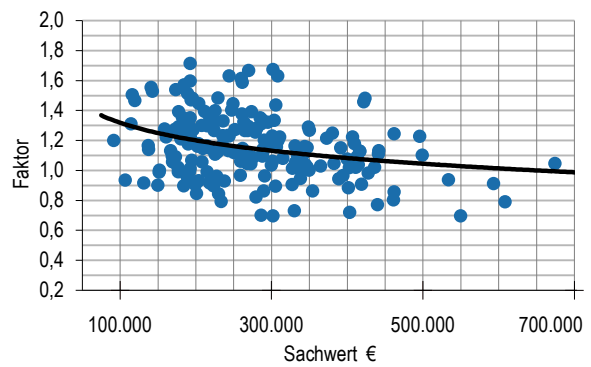


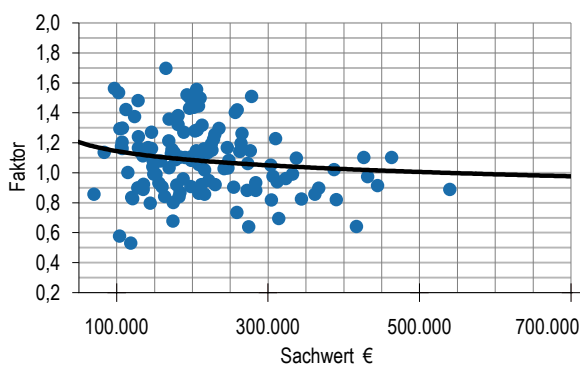
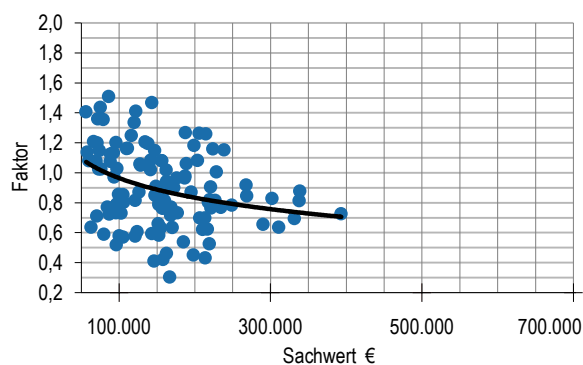
Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert

Grafik 8-9 BU S



Grafik 8-10 BU oS



Grafik 8-11 WM BRW  $\geq 25 \text{ €/m}^2$ Grafik 8-12 WM BRW  $< 25 \text{ €/m}^2$ 

#### 8.2.4 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor

Unter Verwendung vorliegender Mieten der Mietensammlung des Gutachterausschusses (Neuabschlussmieten) sowie aus den Kaufverträgen (KV) / Fragebögen (FB) entnommener Mieten und aus den vorliegenden Kaufpreisen der vorhandenen Verkaufsfälle werden nachfolgende Liegenschaftszinssätze sowie Roh- und Reinertragsfaktoren für Einfamilienhäuser abgeleitet. Die im Land Brandenburg anzuhaltenden Modellparameter sind in der Anlage dargestellt.

28 Verkaufsfälle waren für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Zeitraum von 2017 bis 2019 im Berliner Umland auswertbar.

Tabelle 8-10 Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser Merkmale - Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	6,00–10,00	8,80
Restnutzungsdauer Jahre	34–65	53
Wohnfläche m <sup>2</sup>	88–220	132
Baujahr	1925–2013	1995
Liegenschaftszinssatz %	1,2–5,4	3,0

Grafik 8-13 Berliner Umland Abhängigkeit Liegenschaftszins Einfamilienhäuser vom Kaufpreis

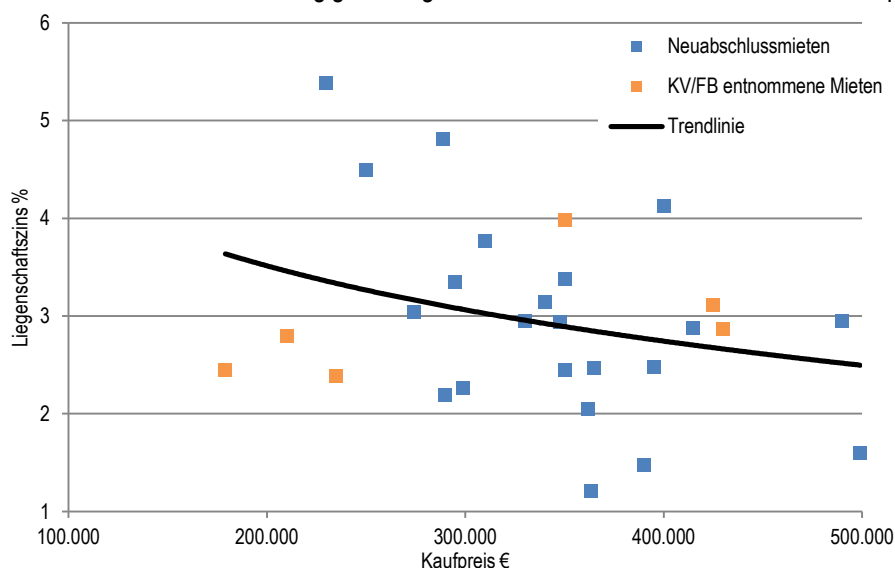


Tabelle 8-11 Liegenschaftzinssatz Einfamilienhäuser Merkmale - Weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	6,50–6,65	6,55
Restnutzungsdauer Jahre	42–48	46
Wohnfläche m <sup>2</sup>	102–128	114
Baujahr	1995	1995
Liegenschaftzinssatz	3,7–4,8	4,1

Vier Verkaufsfälle waren für die Ermittlung des Liegenschaftzinssatzes im Zeitraum von 2017 bis 2019 im Weiteren Metropolitanraum auswertbar. Drei der vier Verkaufsfälle stammen aus der Kreisstadt Lübben.

Der Obere Gutachterausschuss des Landes Brandenburg konnte für die Ermittlung des Liegenschaftzinssatzes von Einfamilienhäusern im Berliner Umland 167 Kauffälle für die Jahre 2017 bis 2019 auswerten. Der mittlere Liegenschaftzinssatz wurde ebenfalls mit 3,0 % ermittelt.

Für den Weiteren Metropolitanraum konnten 59 Kauffälle für den angegebenen Zeitraum ausgewertet werden. Der mittlere Liegenschaftzinssatz lag hier bei 3,9 %.

Tabelle 8-12 Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
<b>Berliner Umland</b>		
Landkreis Dahme-Spreewald	28	3,0 %
Land Brandenburg	167	3,0 %
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>		
Landkreis Dahme-Spreewald	4	4,1 %
Land Brandenburg	59	3,9 %

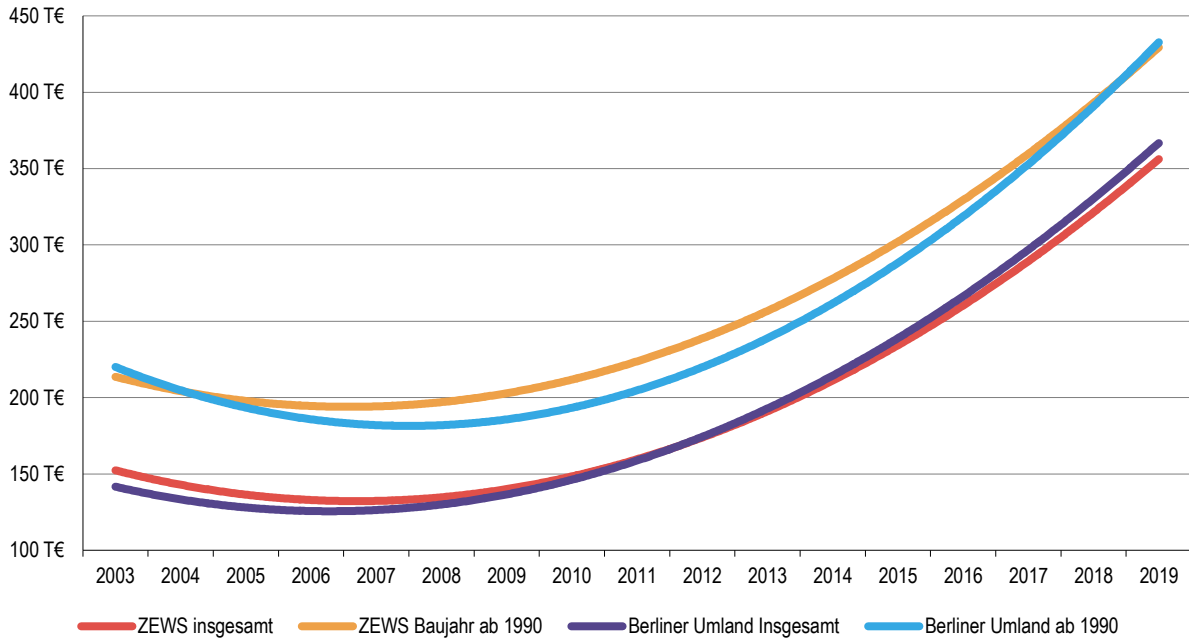
Tabelle 8-13 Roh- und Reinertragsfaktoren Einfamilienhäuser

Ertragsfaktor	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
<b>Berliner Umland</b>			
Rohertragsfaktoren	28	15,3–38,2	25,0
Reinertragsfaktoren	28	17,7–45,6	29,8
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
Rohertragsfaktoren	4	14,7–17,7	16,7
Reinertragsfaktoren	4	18,7–22,9	21,4

### 8.2.5 Preisentwicklung im Flughafenumfeld

Untersuchungen im Teilmarkt der Wohn-Bestandsimmobilien in den Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen zeigen 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 8-14 Preisentwicklung freistehende Einfamilienhäuser Eichwalde, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen



ZEWS = Zeuthen, Eichwalde, Wildau und Schulzendorf

### 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Ein Umsatzplus von 19 % spiegelt die 2019 deutlich gestiegene Nachfrage nach Reihenhäusern und Doppelhaushälften wider. Flächen- und Geldumsatz legen jeweils um 22 % und 34 % zu.

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

Tabelle 8-14 Reihenhäuser, Doppelhaushälften Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2015	161 ↑	10,3	28,8 ↑
2016	131 ↓	5,3	25,5 ↓
2017	137 ↔	6,2	26,6 ↔
2018	165 ↑	7,6	40,4 ↑
2019	196 ↑	9,3	54,3 ↑

Tabelle 8-15 Umsatz Verteilung nach Regionen 2019

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	128 65 %	4,6 49 %	40,3 74 %
Weiterer Metropolenraum	68 35 %	4,7 51 %	14,0 26 %

#### 8.3.1 Preisniveau

Höchstpreise über 400.000 € für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte werden insbesondere in Lagen direkt an der Stadtgrenze zu Berlin und in den S-Bahn-Gemeinden, wie Großziethen, Schönefeld, Deutsch Wusterhausen und Schulzendorf realisiert. Seit 2019 werden in der Gemarkung Pätz, welche als Ortsteil der Gemeinde Bestensee dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen ist, erstmals neu errichtete Doppelhaushälften am Immobilienmarkt umgesetzt. Die erzielten Preise entsprechen dem Preisniveau des Berliner Umlands.

#### 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 8-16 Preisentwicklung in ausgewählten Gemarkungen

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
<b>Gemarkung Bestensee</b>				
2017	2	246	140–180	160.000 ⇔
2018	2	314	260–315	288.000 ↑
2019	4	375	330–385	345.000 ↑
<b>Deutsch Wusterhausen</b>				
2017	10	234	180–282	220.000 ⇔
2018	37	270	170–466	309.000 ↑
2019	29	238	150–420	363.000 ↑
<b>Gemarkung Friedersdorf</b>				
2017	4	271	130–200	151.000 ↗
2018	5	318	120–160	143.000 ↘
2019	5	269	150–285	193.000 ↑
<b>Gemarkung Großziethen</b>				
2017	10	331	200–370	293.000 ⇔
2018	6	231	248–450	329.000 ↑
2019	9	299	280–465	376.000 ↑
<b>Gemarkung Pätz</b>				
2017	-	-	-	-
2018	-	-	-	-
2019	20	390	350–415	362.000
<b>Gemarkung Ragow</b>				
2017	13	281	107–285	183.000 ⇔
2018	10	260	180–265	230.000 ↑
2019	9	242	229–324	260.000 ↑
<b>Gemarkung Schönefeld</b>				
2017	3	272	299–325	315.000 ↑
2018	3	200	370–420	400.000 ↑
2019	-	-	-	-
<b>Gemarkung Schulzendorf</b>				
2017	16	267	200–268	232.000 ↑
2018	23	290	230–392	302.000 ↑
2019	34	305	253–401	331.000 ↑

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

Tabelle 8-17 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

Jahr	Region	Wohnfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Preis €/m <sup>2</sup> WF Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> WF Durchschnitt	
2017	Berliner Umland	113	1.014–3.238	2.063	⇒
	Weiterer Metropolitanraum	107	868–1.923	1.378	↑
2018	Berliner Umland	120	1.519–3.758	2.552	↑
	Weiterer Metropolitanraum	117	909–3.101	1.773	↑
2019	Berliner Umland	124	1.526–3.865	2.760	↗
	Weiterer Metropolitanraum	125	1.133–3.267	2.398	↑

WF = Wohnfläche

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

Tabelle 8-18 Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften LDS

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Landkreis Dahme-Spreewald</b>					
verwertbare Kauffälle	123	108	106	143	151
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	400	380	380	400	340
durchschnittlicher Kaufpreis €	198.000	209.000	204.000	251.000	303.000
Tendenz zum Vorjahr		↗	⇒	↑	↑
<b>Berliner Umland</b>					
verwertbare Kauffälle	102	82	84	112	101
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	330	300	340	330	300
durchschnittlicher Kaufpreis €	222.000	245.000	225.000	287.000	335.000
Tendenz zum Vorjahr		↑	↘	↑	↑
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
verwertbare Kauffälle	21	26	22	31	50
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	700	650	550	700	430
durchschnittlicher Kaufpreis €	84.000	96.000	123.000	121.000	240.000
Tendenz zum Vorjahr		↑	↑	⇒	↑

Die Preise steigen 2019 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt stark an. Im Berliner Umland um 16 % und im Weiteren Metropolitanraum sehr stark um 98 %, wobei hier der Schwerpunkt in der Gemeinde Bestensee und der Gemarkung Friedersdorf liegt.



### 8.3.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2018 und 2019 ermittelt.

Modellangaben (siehe Anlage).

Tabelle 8-19 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
<b>BU S</b>	bis 1948	3	1,30	1,05–1,47
	1949–1989	2	1,12	1,09–1,15
	ab 1990	8	1,23	0,91–1,65
<b>BU oS</b>	bis 1948	3	1,32	1,14–1,56
	1949–1989	-	-	-
	ab 1990	48	1,39	0,77–1,83
<b>WM BRW ≥ 25 €/m<sup>2</sup></b>	bis 1948	1	-	-
	1949–1989	5	1,06	0,72–1,71
	ab 1990	10	1,26	0,96–1,90
<b>WM BRW &lt; 25 €/m<sup>2</sup></b>	bis 1948	3	0,83	0,48–1,39
	1949–1989	2	0,80	0,56–1,04
	ab 1990	3	0,92	0,88–1,00

Tabelle 8-20 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihemittelhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
<b>BU S</b>	bis 1948	-	-	-
	1949–1989	1	-	-
	ab 1990	5	1,61	1,42–1,77
<b>BU oS</b>	bis 1948	-	-	-
	1949–1989	-	-	-
	ab 1990	14	1,54	0,80–2,07
<b>WM BRW ≥ 25 €/m<sup>2</sup></b>	bis 1948	1	-	-
	1949–1989	-	-	-
	ab 1990	17	1,00	0,74–1,23
<b>WM BRW &lt; 25 €/m<sup>2</sup></b>	bis 1948	-	-	-
	1949–1989	-	-	-
	ab 1990	-	-	-

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

Im Weiteren Metropolenraum ist die Datenlage für eine explizite Auswertung weiterhin unzureichend.

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

Tabelle 8-21 Mehrfamilienhäuser Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2015	38 ↑	6,8	15,0 ⇔
2016	46 ↑	15,9	77,3 ↑
2017	55 ↑	16,8	154,6 ↑
2018	51 ⇓	13,9	36,3 ↓
2019	50 ⇔	14,8	100,6 ↑

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge bleibt nahezu unverändert zum Vorjahr. Der Flächenumsatz steigt um 6 %.

Im Vergleich zum Vorjahr legt der Geldumsatz mit einem Zuwachs von 177 % stark zu. Sorgen bisher ausschließlich Immobilien nahe der Stadtgrenze zu Berlin für einen starken Geldumsatz, so sind 2019 daran auch Immobilien im Weiteren Metropolenraum nicht unerheblich beteiligt.

Tabelle 8-22 Umsatz Verteilung nach Regionen 2019

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	28	7,3	57,1
	56 %	49 %	57 %
Weiterer Metropolenraum	22	7,5	43,5
	44 %	51 %	43 %

Von 50 registrierten Verträgen wurde ein Vertrag aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen.

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, für die Wohnfläche und Baujahr usw. für eine Auswertung bekannt sind.

Tabelle 8-23 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2019

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
<b>Berliner Umland</b>				
verwertbare Kauffälle	3	1	4	2
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.300	2.000	1.300	6.800
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	292	2.000	664	4.590
durchschnittlicher Kaufpreis €	495.000	3.100.000	1.377.000	15.601.000
Kaufpreis/Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	1.519–1.905 Ø 1.679	1.548	1.114–2.915 Ø 2.065	3.396–3.400 Ø 3.398
Anzahl der Wohnungen	3–6 Ø 5	33	5–22 Ø 10	56–64 Ø 60
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>				
verwertbare Kauffälle	3	2	2	1
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.400	2.000	5.500	16.000
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	333	590	974	10.770
durchschnittlicher Kaufpreis €	212.000	247.000	1.300.000	37.300.000
Kaufpreis/Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	288–1.071 Ø 577	299–772 Ø 535	1.281–1.367 Ø 1.324	3.467
Anzahl der Wohnungen	3–7 Ø 5	k.A	12–20 Ø 16	114

Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren, werden in den nachfolgenden Tabellen Daten für den Zeitraum 2015 bis 2019 zusammengefasst.

Tabelle 8-24 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2015–2019

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
<b>Berliner Umland</b>				
verwertbare Kauffälle	19	6	17	10
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.400	4.000	1.500	8.300
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	474	2.250	991	6.853
durchschnittlicher Kaufpreis €	639.000	2.959.000	1.477.000	20.875.000
Kaufpreis/Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	462–2.617 Ø 1.491	917–4.105 Ø 1.707	952–2.915 Ø 1.604	2.145–3.400 Ø 2.892
Anzahl der Wohnungen	3–48 Ø 7	5–88 Ø 42	4–35 Ø 13	4–334 Ø 98

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2009	Baujahr ab 2010
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>				
verwertbare Kauffälle	27	10	4	1
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	2.900	6.100	3.300	16.000
durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup>	366	853	647	10.770
durchschnittlicher Kaufpreis €	250.000	676.000	892.000	37.300.000
Kaufpreis/Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	213–1.071 Ø 648	230–962 Ø 579	1.281–1.567 Ø 1.446	3.467
Anzahl der Wohnungen	3–21 Ø 6	3–70 Ø 13	4–20 Ø 10	114

#### 8.4.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor

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

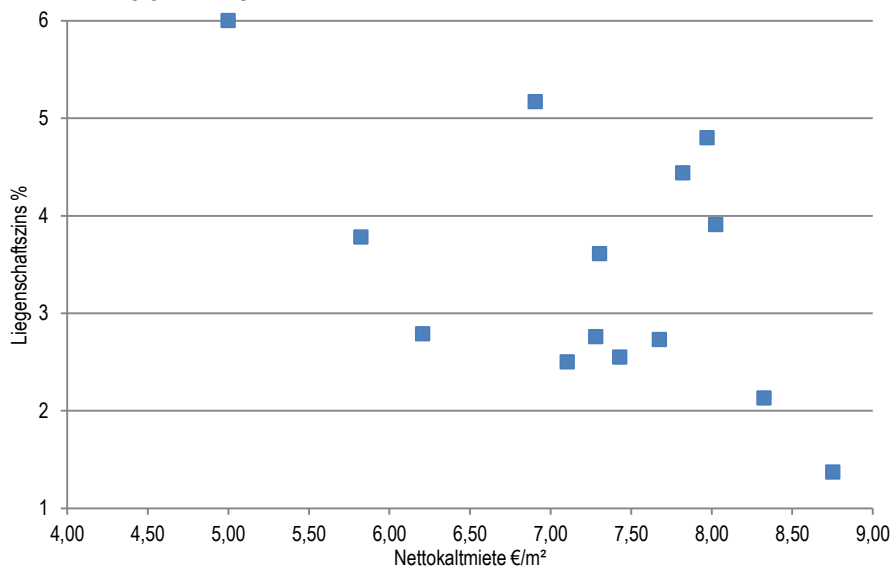
Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im Berliner Umland unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2017 bis 2019 insgesamt 14 Verkaufsfälle auswertbar.

Die im Land Brandenburg anzuhaltenden Modellparameter sind in der Anlage dargestellt.

Tabelle 8-25 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser Merkmale – Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	5,00–8,75	7,25
Restnutzungsdauer Jahre	30–68	49
Wohnfläche m <sup>2</sup> je Wohnung	-	71
Anzahl der Wohnungen pro Objekt	4–54	12
Baujahr	1886–2005	1958
Liegenschaftszinssatz	1,4–6,0	3,5

Grafik 8-15 Berliner Umland Mehrfamilienhäuser  
Abhängigkeit Liegenschaftszins von der Nettokaltmiete

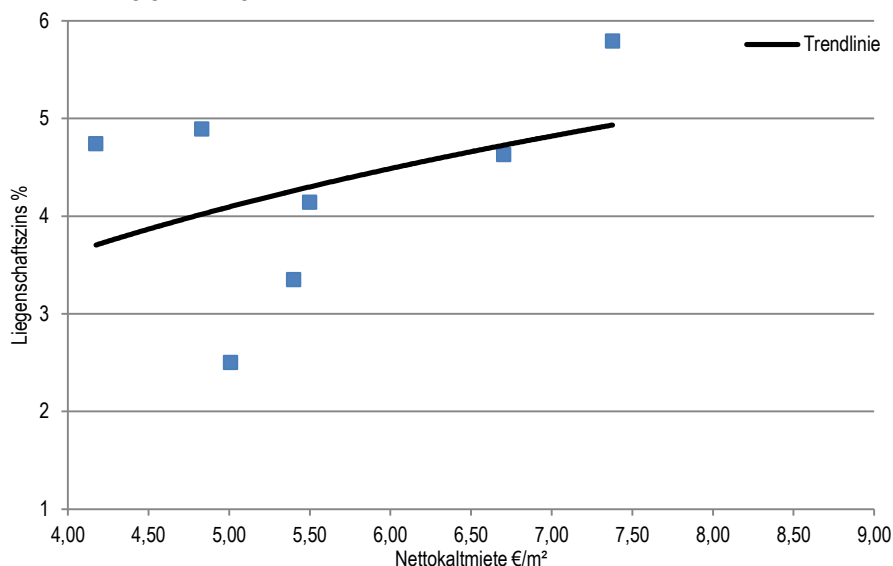


Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im Weiteren Metropolenraum unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2017 bis 2019 sieben Verkaufsfälle auswertbar.

Tabelle 8-26 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser Merkmale – Weiterer Metropolenraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m²	4,20–7,40	5,60
Restnutzungsdauer Jahre	20–56	33
Wohnfläche m² je Wohnung	-	61
Anzahl der Wohnungen pro Objekt	3–20	8
Baujahr	1912–1995	1947
Liegenschaftszinssatz	2,5–5,8	4,3

Grafik 8-16 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 2019 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-27 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
<b>Berliner Umland</b>		
Landkreis Dahme-Spreewald	14	3,5 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg.	104	3,3 %
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>		
Landkreis Dahme-Spreewald	7	4,3 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg.	327	5,1 %

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

Tabelle 8-28 Roh- und Reinertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

Ertragsfaktor	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
<b>Berliner Umland</b>			
Rohertragsfaktoren	14	12,9–29,2	20,6
Reinertragsfaktoren	14	16,0–35,9	26,2
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
Rohertragsfaktoren	7	10,3–21,3	13,0
Reinertragsfaktoren	7	13,1–31,4	18,6

## 8.5 Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser sind Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil zwischen 20 und 80 %. Bei reinen Geschäftshäusern beträgt der gewerbliche Mietanteil über 80 %.

Tabelle 8-29 Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser – Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2015	32 ↑	10,8	49,5 ↑
2016	41 ↑	20,7	38,2 ↓
2017	46 ↑	22,9	47,3 ↑
2018	41 ↓	16,4	193,3 ↑
2019	42 ⇔	11,0	35,3 ↓

Tabelle 8-30 Umsatz Verteilung nach Regionen 2019

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	20 48 %	5,9 54 %	29,7 84 %
Weiterer Metropolenraum	22 52 %	5,1 46 %	5,6 16 %

Betrachtet man den Geldumsatz der letzten fünf Jahre, so ist festzustellen, dass 2019 das umsatzschwächste Jahr ist. Der 2018 verzeichnete starke Geldumsatz der Wohn- und Geschäftshäuser sowie der reinen Geschäftshäuser resultiert im Wesentlichen aus zwei Transaktionen am Immobilienmarkt mit einem Volumen von rund 108 Millionen € im Berliner Umland nahe der Stadtgrenze zu Berlin.

2019 wurden von den 42 registrierten Verträgen zwei Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 0,6 ha und einen Geldumsatz von 0,6 Millionen €.

### 8.5.1 Preisniveau

Der Teilmarkt zeigt sich von Einzelobjekten geprägt, welche durch ihre Individualität eine Pauschalisierung des Teilmarktes nicht sinnvoll erscheinen lassen. 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. 23 Kauffälle konnten in eine Baujahresklasse eingeordnet werden.

Tabelle 8-31 Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser 2019

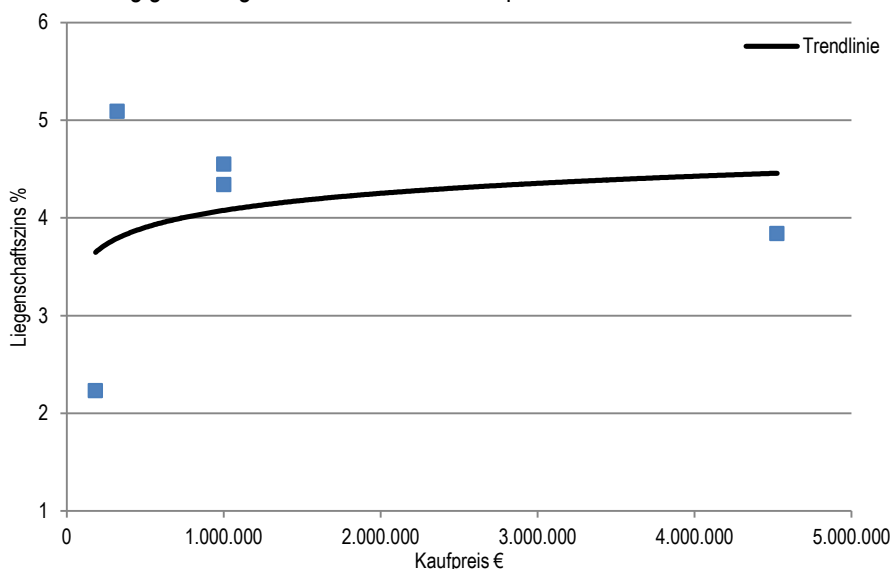
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2015	Baujahr ab 2016
<b>Berliner Umland</b>				
verwertbare Kauffälle	1	1	11	0
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	700	2.800	3.100	
durchschnittlicher Kaufpreis €	320.000	650.000	2.066.000	
Kaufpreisspanne in T €			549–6.900	
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>				
verwertbare Kauffälle	5	2	2	1
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	850	1.100	650	350
durchschnittlicher Kaufpreis €	172.000	133.000	598.000	1.415.000
Kaufpreisspanne in T €	35–430	16–250	380–816	

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

Die im Land Brandenburg anzuhaltenden Modellparameter sind in der Anlage dargestellt.

Die angegebenen fünf Kauffälle der nachfolgenden Grafik stammen aus dem Berliner Umland der Jahre 2017 bis 2019.

Grafik 8-17 Berliner Umland - Wohn- und Geschäftshäuser  
Abhängigkeit Liegenschaftszins vom Kaufpreis



Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und für den Weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte vor, die im Marktbericht 2019 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden. Der Auswertzeitraum war hier 2017 bis 2019.



Tabelle 8-32 Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
<b>Berliner Umland</b>		
Landkreis Dahme-Spreewald	5	4,0 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg.	33	4,4 %
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>		
Landkreis Dahme-Spreewald	2	3,5 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg.	92	5,8 %

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 8-33 Roh- und Reinertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser – Berliner Umland

Ertragsfaktor	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
<b>Berliner Umland</b>			
Rohertragsfaktoren	5	13,0–19,4	15,9
Reinertragsfaktoren	5	16,5–23,6	20,0
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
Rohertragsfaktoren	2	-	16,7
Reinertragsfaktoren	2	-	21,7

### 8.5.3 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2017 bis 2019 drei Verkaufsfälle im Berliner Umland des Landkreises Dahme-Spreewald auswertbar. Die Auswertung berücksichtigt keine Verkaufshallen.

Die im Land Brandenburg anzuhaltenden Modellparameter sind in der Anlage dargestellt.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze liegen für reine Geschäftshäuser zwischen 3,5 und 7,5 %, das Mittel liegt bei 5,5 %.

Des Weiteren liegen für den Auswertzeitraum 2017 bis 2019 Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und für den Weiteren Metropolitanraum vor, die im Marktbericht 2019 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden. Auch hier sind keine Verkaufshallen in der Auswertung berücksichtigt.

Tabelle 8-34 Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
<b>Berliner Umland</b>		
Landkreis Dahme-Spreewald	3	5,5 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg.	22	5,6 %
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>		
Oberer Gutachterausschuss Bbg.	30	6,5 %

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

Tabelle 8-35 Roh- und Reinertragsfaktoren reine Geschäftshäuser – Berliner Umland

Ertragsfaktor	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Rohertragsfaktoren	3	10,9–17,6	14,4
Reinertragsfaktoren	3	13,1–22,2	17,6

## 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 Pensionen, welche 2019 mit einer Anzahl von zwölf Kauffällen und einem Geldumsatz von 6,2 Millionen € fast die Hälfte aller Vertragsumsätze ausmachen. Zum Auswertumfang gehören auch handwerkliche Betriebe sowie ungenutzte Gewerbebestände und alte Industrieanlagen. Vereinzelt werden Immobilien der Logistikbranche umgesetzt.

Tabelle 8-36 Gewerbe- und Industrieobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	
2015	29	↑	34,2	9,3	↓
2016	43	↑	45,5	47,5	↑
2017	23	↓	98,2	12,2	↓
2018	35	↑	30,5	32,2	↑
2019	25	↓	46,7	13,1	↓

Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 29 % gefallen. Gleiches gilt für den Geldumsatz, welcher um 59 % nachlässt.

Tabelle 8-37 Umsatz Verteilung nach Regionen 2019

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	12	33,5	8,8
	48 %	72 %	67 %
Weiterer Metropolenraum	13	13,2	4,3
	52 %	28 %	33 %

Von 25 registrierten Verträgen wurden vier Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von der Auswertung ausgeschlossen.

## 8.7 Erholungsobjekte

Gute Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in einer wald- und wasserreichen Umgebung sowie die räumliche Nähe zu Berlin bieten vielen Erholungssuchenden ideale Voraussetzungen für den Erwerb eines Erholungsgrundstückes. Die bauplanerischen Festsetzungen der Gemeinden brachten in vielen Fällen Klarheit für die Erwerber hinsichtlich der weiteren Nutzung von Erholungsgrundstücken. Bei einer großen Anzahl von Erholungsobjekten besteht im Außenbereich jedoch weiterhin lediglich Bestandsschutz für das vorhandene Gebäude.

Tabelle 8-38 Erholungsobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2015	187 ↑	18,5	10,3 ↑
2016	222 ↑	23,5	12,8 ↑
2017	148 ↓	15,7	8,0 ↓
2018	184 ↑	16,7	9,6 ↑
2019	173 ↘	23,7	14,2 ↑

Tabelle 8-39 Umsatz Verteilung nach Regionen 2019

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	53	5,2	4,1
	31 %	22 %	29 %
Weiterer Metropolenraum	120	18,5	10,1
	69 %	78 %	71 %

Von den 173 registrierten Verträgen wurden 22 Verträge aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von weiteren Auswertungen ausgeschlossen.

Tabelle 8-40 Kaufpreisniveau 2019

Region	Anzahl	Grundstücksgröße m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
Berliner Umland	41	1.018	3–360	81.000
Weiterer Metropolitanraum	110	1.308	2–1.025	87.000

Wie in den vergangenen Auswerteziträumen, wurden auch 2019 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.

Der Grundstücksmarkt wird vereinzelt durch gewerblich betriebene Ferienstandorte repräsentiert. Für das Jahr 2019 liegen hier sechs Kauffälle vor.

## 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 weder ihre Gebäudestruktur noch ihre Zweckbindung dies zulassen. Beispielsweise Garagen, Bahnhöfe, Vereinshäuser, Gebäude für soziale Einrichtungen oder auch militärische Anlagen gehören hierzu.

Tabelle 8-41 Umsatzentwicklung sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2015	31 ↑	23,7	4,2 ↑
2016	32 ⇔	10,7	1,9 ↓
2017	25 ↓	7,9	2,6 ↑
2018	19 ↓	5,8	17,4 ↑
2019	22 ↑	21,7	45,3 ↑

Tabelle 8-42 Umsatz Verteilung nach Regionen 2019

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	4 18 %	2,1 10 %	44,1 97 %
Weiterer Metropolitanraum	18 82 %	19,6 90 %	1,2 3 %

2019 steigt der Geldumsatz noch einmal sehr deutlich um 160 % im Vergleich zum Vorjahr. Eine Immobilientransaktion im Umfeld des BER Flughafen Schönefeld wurde mit einem überdurchschnittlichen Umsatzvolumen in der Kategorie der sonstigen bebauten Objekte erfasst. Der deutlich gestiegene Geldumsatz 2019 resultiert aus einem Verkauf im Weiteren Metropolitanraum. Es handelt sich hierbei um eine Immobilie, welche der Kategorie Gebäude für soziale Zwecke zuzuordnen ist.

## 9. Wohnungs- und Teileigentum

### 9.1 Wohnungseigentum

Bei Wohnungseigentum handelt es sich um Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an einem bebauten Grundstück, welches nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt ist. Das Jahr 2019 ist durch einen deutlichen Zuwachs auf diesem Teilmarkt gekennzeichnet. Die Erwerbzahlen sind um 69 % zum Vorjahr gestiegen. Damit verbunden steigt der Geldumsatz um 127 %.

Tabelle 9-1 Wohnungseigentum Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio €
2015	160 ⇔	18,1 ↓
2016	219 ↑	44,5 ↑
2017	279 ↑	48,6 ↗
2018	213 ↓	41,6 ↓
2019	360 ↑	94,6 ↑

Grafik 8-1

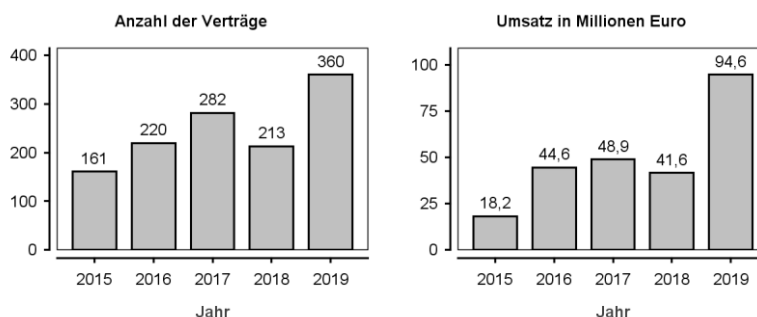


Tabelle 9-2 Umsatz Verteilung nach Regionen 2019

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	310 86 %	77,4 82 %
Weiterer Metropolenraum	50 14 %	17,2 18 %

Auf Grund zunehmenden Interesses am Teilmarkt Wohnungseigentum im Landkreis Dahme-Spreewald werden erstmals auch Auswertungen zur Angebotsstruktur der Wohnungen vorgenommen.

- Erstverkauf der Wohnungen
- Weiterveräußerungen von Wohnungen

Erstverkäufe umfassen neu errichtete und erstmalig veräußerte Eigentumswohnungen (Neubauten). Zum Umfang der Erstverkäufe zählen auch vormals als Mietwohnungen genutzte Objekte, welche zwischenzeitlich nach Wohnungseigentumsgesetz in Eigentumswohnungen umgewandelt und erstmals am Markt veräußert wurden.

Weiterveräußerungen von Wohnungen umfasst Wohnungseigentum, welches mindestens zum zweiten Mal veräußert (weiterveräußert) wurde.

Veräußerungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz sind in den Objektformen Mehrfamilienhaus sowie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser zu finden. Neben der Veräußerung einzelner Wohnungen werden teilweise auch ganze Pakete an Wohnungen umgesetzt.

Die Umsatzzahlen beinhalten alle in der Kaufpreissammlung erfassten Erwerbsvorgänge, welche im Zusammenhang mit Wohnungseigentum stehen.

Tabelle 9-3 Umsatzverteilung Erstverkauf/Weiterveräußerung Verteilung nach Regionen 2019

Art	Region	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio €
Erstverkauf	Berliner Umland	126	40,5
	Weiterer Metropolitanraum	34	14,8
Weiterverkauf	Berliner Umland	184	36,9
	Weiterer Metropolitanraum	16	2,4

### 9.1.1 Preisniveau

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.

Tabelle 9-4 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr\* nach 1990

Jahr	Region	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup> Durchschnitt	Preis €/m <sup>2</sup> WF Spanne	Preis €/m <sup>2</sup> WF Durchschnitt
2017	Berliner Umland	156	71	875–4.040	2.586 ↗
	Weiterer Metropolitanraum	3	91	1.214–2.115	1.535 ↑
2018	Berliner Umland	82	96	1.227–4.191	2.410 ↘
	Weiterer Metropolitanraum	9	85	1.463–4.643	3.643 ↑
2019	Berliner Umland	175	97	1.083–6.081	3.063 ↑
	Weiterer Metropolitanraum	33	90	3.431–4.787	3.905 ↗

WF = Wohnfläche, \*Jahr der Vollsanierung

Die Ursache der starken Preissteigerung bei Eigentumswohnungen im Weiteren Metropolitanraum sind Verkäufe in der Gemeinde Bestensee. Die für 2019 ausgewiesenen Zahlen beziehen sich ausschließlich auf die Gemeinde Bestensee. Auf Grund fehlender Angaben zu Wohnflächen konnten für andere Standorte im Weiteren Metropolitanraum keine Wohnflächenpreise abgeleitet werden.

## 9.1.2 Preisentwicklung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wohnflächenpreise für auswertbare Standorte.

Tabelle 9-5 Wohnungseigentum Erstverkäufe inkl. Stellplätze und Nebenflächen mit Baujahr ab 2017

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl der Verträge	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Minimum	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Maximum	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Durchschnitt
<b>Bestensee/Pätz</b>						
2018	MFH	8	86	3.505	4.644	3.916
2019	MFH	33	90	3.431	4.787	3.905
<b>Königs Wusterhausen / Deutsch Wusterhausen</b>						
2018	MFH	6	82	3.118	3.694	3.303
2019	MFH	11	72	3.045	3.469	3.263
<b>Mittenwalde</b>						
2018	MFH	4	55	2.555	2.779	2.664
2019	MFH	2	94	2.826	2.923	2.875
<b>Schönefeld</b>						
2018	MFH	10	87	3.178	4.191	3.606
2019	MFH	61	83	2.143	4.862	3.652
<b>Schulzendorf</b>						
2018	-	-	-	-	-	-
2019	EFH	21	142	2.266	3.252	2.574
<b>Zernsdorf</b>						
2018	-	-	-	-	-	-
2019	EFH	9	112	2.821	3.656	3.159

MFH=Mehrfamilienhaus; EFH=Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte

Tabelle 9-6 Wohnungseigentum Weiterverkäufe inkl. Stellplätze und Nebenflächen mit Baujahr ab 1990

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl der Verträge	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Minimum	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Maximum	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Durchschnitt
<b>Eichwalde</b>						
2018	MFH	9	60	1.286	2.372	2.022
2019	MFH	9	69	1.687	2.861	2.338
<b>Großziethen</b>						
2018	MFH	12	62	1.604	2.937	2.135
2019	MFH	6	94	1.976	2.265	2.563
2019	EFH	4	134	2.048	6.081	3.256

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl der Verträge	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Minimum	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Maximum	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Durchschnitt
<b>Königs Wusterhausen / Deutsch Wusterhausen</b>						
2018	MFH	9	71	1.441	2.457	1.922
2019	MFH	4	70	1.656	2.647	2.033
<b>Schönefeld</b>						
2018	MFH	9	61	1.845	2.604	2.204
2019	MFH	12	46	2.100	3.417	2.687
<b>Wildau</b>						
2018	MFH	8	61	1.345	2.378	2.014
2019	MFH	9	56	1.941	2.556	2.301
<b>Zeuthen/Miersdorf</b>						
2018	MFH	8	74	1.227	2.981	2.012
2019	MFH	4	52	1.598	2.250	1.895

MFH=Mehrfamilienhaus; EFH=Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte

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 2019 konnten Preisanteile für Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien aus 48 Kaufverträgen über Wohnungseigentum ermittelt werden. Die registrierten Preisanteile bewegen sich zwischen 5.000 und 11.500 € je Stellplatz.

Tabelle 9-7 Sanierter Altbau Erstverkäufe nach Umwandlung und Weiterverkäufe inkl. Stellplätze und Nebenflächen

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl der Verträge	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Durchschnitt	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Minimum	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Maximum	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Durchschnitt
<b>Bestensee</b>						
2018	MFH	3	82	1.494	1.512	1.506
2019	-	-	-	-	-	-
<b>Wildau</b>						
2018	MFH	1	35	1.657	1.657	1.657
2019	MFH	6	68	1.961	3.815	3.206

MFH=Mehrfamilienhaus; EFH=Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte



### 9.1.3 Liegenschaftszinssatz Roh- und Reinertragsfaktor

Es wurden nur Verkaufsfälle von Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern herangezogen deren Bestandsmieten bekannt waren.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2017 bis 2019 im Berliner Umland 40 Verkaufsfälle auswertbar.

Die im Land Brandenburg anzuhaltenden Modellparameter sind in der Anlage dargestellt.

Tabelle 9-8 Liegenschaftszinssatz Wohnungseigentum Merkmale – Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	4,40–11,20	7,10
Restnutzungsdauer Jahre	37–61	56
Wohnfläche m <sup>2</sup> je Wohnung	36–180	61
Baujahr	1930–2000	1993
Liegenschaftszinssatz	0,4–5,3	2,6

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und den Weiteren Metropolitanraum vor, die im Marktbericht 2019 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 9-9 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
<b>Berliner Umland</b>		
Landkreis Dahme-Spreewald	40	2,6 %
Oberer Gutachterausschuss Bbg.	547	3,3 %
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>		
Oberer Gutachterausschuss Bbg.	297	4,1 %

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

Tabelle 9-10 Roh- und Reinertragsfaktoren Wohnungseigentum

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
<b>Berliner Umland</b>			
Rohertragsfaktoren	40	14,9–36,1	24,3
Reinertragsfaktoren	40	18,8–58,6	32,7

## 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 neun Kauffälle vor. Darunter befinden sich unter anderem Praxisräume, Büroräume, Stellflächen sowie ein Ladengeschäft. Eine aussagekräftige detaillierte Auswertung ist aufgrund der geringen Datenbasis nicht möglich.

## 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.

Aus der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen lassen sich keine Rückschlüsse auf das tatsächliche Planungsrecht für einzelne Grundstücke ableiten.

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 Bodenrichtwertrichtlinie<sup>28</sup> (RL BRW-BB) durch den Gutachterausschuss in der Sitzung vom 30. Januar 2020 ermittelt und zum Stichtag 31. Dezember 2019 beschlossen worden.

---

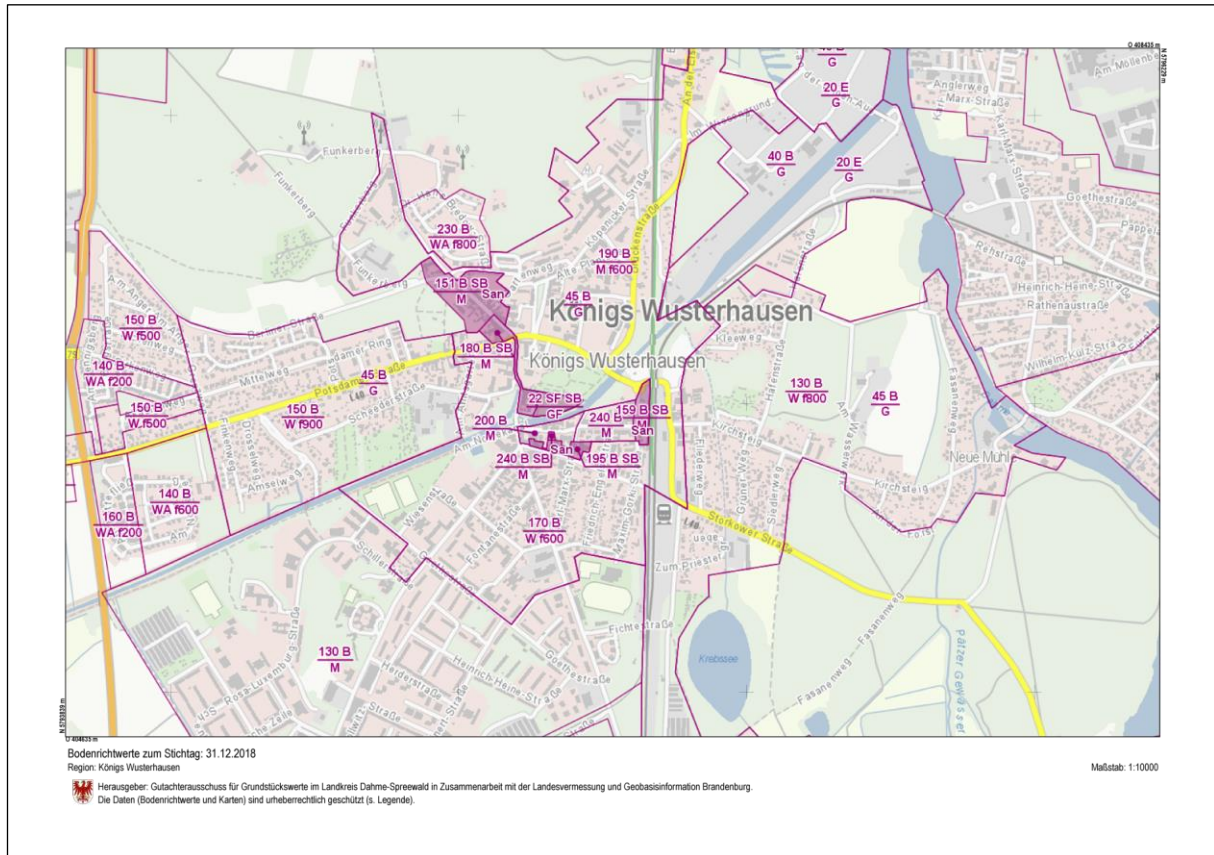
<sup>28</sup> Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) vom 20.09.2011, zuletzt geändert am 16.03.2016



## Amtliche Bodenrichtwertkarten

Neben dem entgeltfreien Bezug von amtlichen Bodenrichtwerten im amtlichen Bodenrichtwertportal können Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte auch über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden. Das Gebiet und der Maßstab sind frei wählbar. Als Ausgabeform kann zwischen digitaler PDF-Datei oder Ausdruck auf Papier gewählt werden.

Grafik 10-2 Beispiel eines amtlichen Bodenrichtwertkartenauszugs



Bodenrichtwertkartenauszüge sind gebührenpflichtig. Die Kosten für die Ausgabe als PDF-Datei betragen zwischen 15 und 37 € je Kartenauszug, für gedruckte Karten liegen die Kosten zwischen 15 und 50 € je Kartenauszug in den Formaten DIN A4 bis A0.

## Schriftliche und mündliche Auskünfte über Bodenrichtwerte

Über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind schriftliche oder mündliche Bodenrichtwertauskünfte für den Bereich des Landkreises erhältlich.

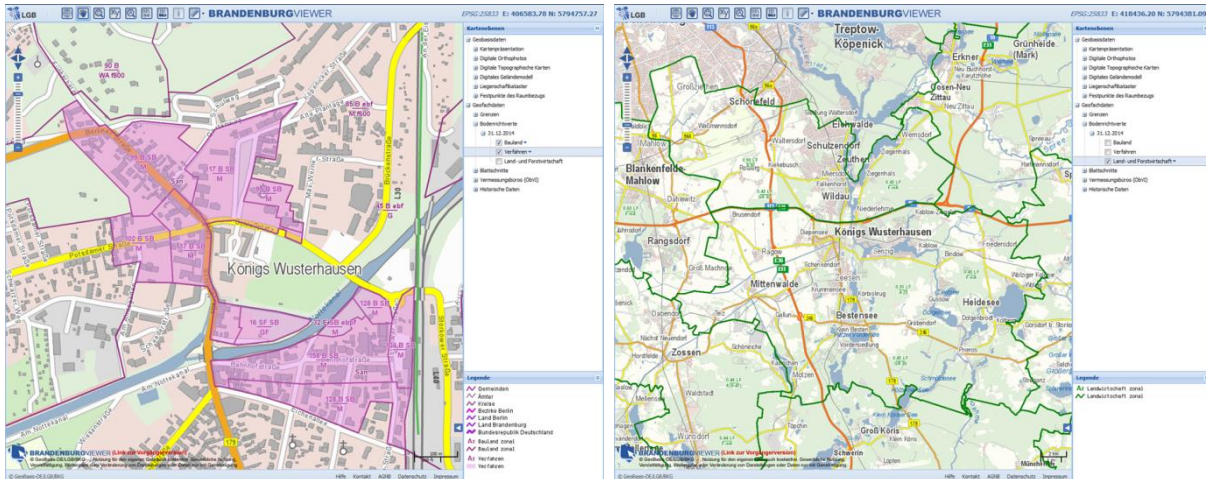
Schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte sind gebührenpflichtig. Die Kosten betragen 15 € je angefangene Viertelstunde. Mündliche Auskünfte sind für die erste Viertelstunde gebührenfrei.

## 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<sup>30</sup> und Luftbilder. Diese können einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen überlagert werden.

Grafik 10-3 Bildschirmansichten des BRANDENBURG-VIEWER, Ausschnitt für Königs Wusterhausen, Bauland und Land- und Forstwirtschaft



<sup>30</sup> ALKIS<sup>®</sup> steht für Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem



## 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.

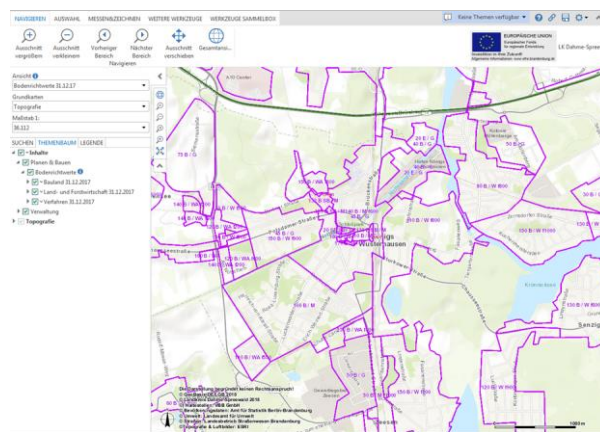
Internetadresse

[https://www.dahme-spreewald.info/de/Buergerservice/Geoportal\\_&\\_Karten/348.html](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.

Grifik 10-4 Geoportal – Webkarte Grundstücksmarkt mit Ansicht der Bodenrichtwerte



Weitere Bereitstellungsformen der Bodenrichtwerte:

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

## 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

### 10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land 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).

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 2019 in die Automatisierte Kaufpreissammlung eingegangenen Kaufverträge konnten aktuell 400 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	78	29	21	128
gestiegen	233	21	6	260
gefallen	1	0	0	1
neu	8	3	0	11
<b>Summe</b>	<b>320</b>	<b>53</b>	<b>27</b>	<b>400</b>

Die Werte im Weiteren Metropolenraum zeigten sich stabil bis leicht steigend. Eine Ausnahme bildet die Gemeinde Bestensee mit Bodenrichtwertsteigerungen bis zu 88 %. Im Berliner Umland mit deutlich höherem Preisniveau sind die Bodenrichtwerte für Wohn- und Mischgebiete im sechsten Jahr hintereinander deutlich gestiegen.

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

Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
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 <sup>2</sup> , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG <hr/> Wohnbaufläche, Grundstücksfläche 800 m <sup>2</sup>
<u>85 B</u> WA f400	85 €/m <sup>2</sup> , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei <hr/> Allgemeines Wohngebiet, Grundstücksfläche 400 m <sup>2</sup>
<u>30 B ebf</u> SE f800	30 €/m <sup>2</sup> , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG <hr/> Sondergebiet für Erholung, Grundstücksfläche 800 m <sup>2</sup>
<u>10 E ebpf</u> M	10 €/m <sup>2</sup> , 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	4	1	2	7
gestiegen	2	4	2	8
gefallen	1	2	3	6
neu	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>21</b>

Das Wertniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Dahme-Spreewald ist im Jahr 2019 im Vergleich zu 2018 leicht gestiegen.

Die Bodenrichtwerte spiegeln nicht eindeutig die Bodenqualität der jeweiligen Gebiete wider. Die Lage, die Kaufkraft und das Verhältnis von knappem 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.<sup>31</sup>

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 31.12.2019 angepasst.

<sup>31</sup> Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Praxishilfe, Seite 43, Mai 2008

## 11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

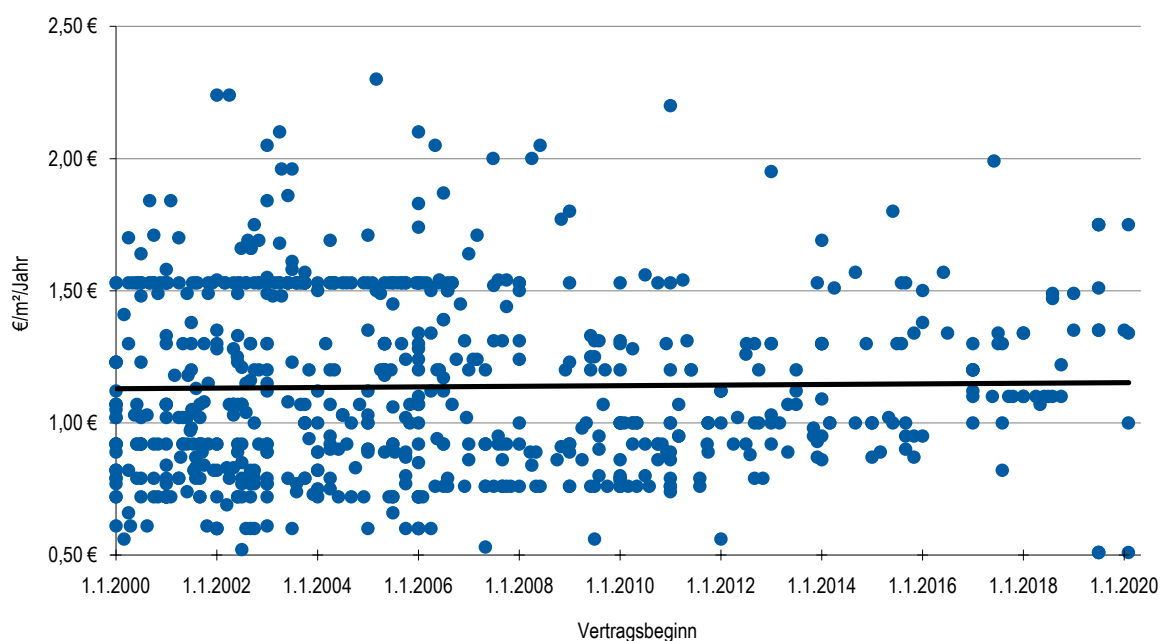
### 11.1 Nutzungsentgelte

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 liegt dem Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl frei vereinbarter Entgelte vor, die eine solide Basis für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ableitung des ortsüblichen Nutzungsentgelts darstellt. 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 angefertigt.

Im Berichtsjahr wurden keine neu abgeschlossenen Pachtverträge registriert. Zurzeit liegen dem Gutachterausschuss ca. 1.700 anonymisierte Verträge mit Vertragsabschluss seit 1990 aus dem gesamten Kreisgebiet vor.

Die Spanne der darin vereinbarten Entgelte für Erholungsnutzung liegt in der Regel zwischen 0,50 und 2,45 €/m<sup>2</sup>/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 €/m<sup>2</sup>/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 m<sup>2</sup>. Betrachtet man dagegen nur den Zeitraum der letzten fünf Jahre (67 Werte) so ergibt sich ein leicht höherer Mittelwert von 1,18 €/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> nahezu flächenunabhängige Entgelte gezahlt werden. Es zeigt sich jedoch für einzelne Regionen der Trend, für deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächengrößen niedrigere Entgelte pro m<sup>2</sup> zu vereinbaren.

## 11.2 Mieten

### 11.2.1 Wohnen

Die Sammlung und Veröffentlichung von Mieten gehört nicht zu den originären Aufgaben des Gutachterausschusses. Anders als bei Notarverträgen zur Eigentumsübertragung von Immobilien (§ 195 BauGB) besteht keine Verpflichtung, dem Gutachterausschuss Mietverträge zur Verfügung zu stellen.<sup>32</sup> Die Übermittlung von Mietdaten erfolgt ausschließlich nach eigener Auswahl und auf freiwilliger Basis durch die Vertragsparteien. Dem Gutachterausschuss wurden für den zurückliegenden 3-Jahres-Zeitraum (2017 bis 2019) rd. 2.300 Wohnraummieten übermittelt. Die Mehrheit der Mieten (rd. 99 %) wurde von kommunalen und großen gewerblichen Vermietern (Wohnungsbaugesellschaften, Hausverwaltungen) mitgeteilt. Eine Prüfung der übermittelten Daten kann durch den Gutachterausschuss nicht erfolgen.

Trotz aller Einschränkungen hat sich der Gutachterausschuss entschieden, diese ihm zur Verfügung gestellten Wohnraummieten auszuwerten und exemplarisch zu veröffentlichen. Ein Hauptgrund hierfür ist der erkennbar erhöhte Informationsbedarf der Marktteilnehmer, zumal in keiner Stadt oder Gemeinde des Landkreises Dahme-Spreewald im Berichtsjahr noch ein geltender Mietspiegel vorliegt.

Diese Veröffentlichung soll als allgemeine Orientierungshilfe dienen und dazu beitragen, die Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt zu erhöhen. Einschränkend sollte bei der Verwendung Folgendes berücksichtigt werden:

- Es handelt sich bei dieser Veröffentlichung weder um einen Mietspiegel (§ 558c, 558d BGB) noch um eine Mietdatenbank (§ 558e BGB).
- Die Auswahl der Wohnraummieten erhebt keinen Anspruch auf Repräsentativität oder Vollständigkeit.
- Die Veröffentlichung erfolgt anonymisiert. Die Daten sind auch deshalb als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558a Abs. 2 Pkt. 4 BGB nicht geeignet.
- Es darf nicht ungeprüft davon ausgegangen werden, dass diese Mieten den üblichen Querschnitt der in der jeweiligen Ortslage vereinbarten Wohnungsmieten widerspiegeln würden.
- Die ausgewiesenen Mittelwerte entsprechen nicht der - regelmäßig objektindividuell festzustellenden - ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 1 BGB.

Zu den nachstehenden Mieten ist ergänzend folgendes zu erläutern:

- a) Es handelt sich um **Nettokaltmieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Das heißt, dass in den angegebenen Mieten keine Betriebskosten enthalten sind. Es ist nur das Entgelt, das alleine als Gegenleistung für den Gebrauch der Mietsache selbst zu entrichten ist, inbegriffen. Gesondert sind darüber hinaus die Betriebskosten zu zahlen. Ebenso unberücksichtigt sind etwaige Möblierungs- oder Untermietzuschläge. Der Mietanteil für besondere

<sup>32</sup> Vgl. § 6 BbgGAV vom 12. Mai 2010 zuletzt geändert am 21. September 2017.

Merkmale, wie z.B. Gartenbenutzung oder Garagen/Stellplätze, ist bei den angegebenen Wohnraummierten inkludiert. Eine Ausnahme bilden die Concierge-Leistungen.

- b) Ausgewertet sind ausschließlich **Neuvertragsmieten**. Diese Mieten wurden zwischen Vermietern und Mietern in dem Zeitraum 2017 bis 2019 erstmals im Rahmen von neuen Mietverträgen vereinbart. Angepasste Bestandsmieten (nach Mieterhöhungen) sind nicht berücksichtigt.
- c) Es handelt sich bis auf wenige Ausnahmen um **nicht preisgebundenen Wohnraum**.
- d) Für preisfreien Wohnraum gibt es keine zwingend anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften für die Berechnung der Wohnfläche. Im Regelfall wurde die Wohnfläche der ausgewerteten Objekte dem Gutachterausschuss ohne Berechnungsgrundlage mitgeteilt. Regional sind erfahrungsgemäß **Wohnflächenermittlungen nach den Regelungen §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung (II. BV)<sup>33</sup> oder der Wohnflächenverordnung (WoFIV)<sup>34</sup>** üblich. Diese beiden Berechnungsgrundlagen sind in weiten Teilen deckungsgleich. Ein Unterschied besteht z.B. sich bei der Anrechnung von Balkonen und Terrassen auf die Mietfläche. Nach der WoFIV sind Balkone und Terrassen regelmäßig mit  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche anzurechnen.<sup>35</sup> Nach der II. BV sind diese Flächen bis zu  $\frac{1}{2}$  ihrer Grundflächen anrechenbar.<sup>36</sup>
- e) Die Objektarten „**Einfamilienhäuser**“ sowie „**Geschosswohnungen**“ werden separat ausgewertet.

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 Sanierungs- / Bauzustand

Zustand	erfüllte Kriterien
unsaniert	kein Kriterium erfüllt
teilsaniert	ein bis vier Kriterien erfüllt
saniert	mindestens fünf Kriterien erfüllt
voll saniert	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 + gehobene Zusatzausstattung wie z. B. Fußbodenheizung, Kamin, Einbauküche, 2. WC

<sup>33</sup> Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990

<sup>34</sup> Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003

<sup>35</sup> Vgl. § 4 Punkt 4 Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003

<sup>36</sup> Vgl. § 44 Abs. 2 Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990

## Besonderheiten

Seeblick, Bootssteg, Gartennutzung, zentrale Lage und weitere.

Tabelle 11-3 Baujahresklassen

Baujahresklasse	Baujahre
Altbau (AB)	< 1990
Nachwendebau (NWB)	1990–2016
Neubau (NB)	2017–2019

Tabelle 11-4 Verwendete Abkürzungen/Symbole

Abkürzung/ Symbol	Bedeutung	Abkürzung/ Symbol	Bedeutung
<b>AB</b>	Altbau	<b>k. A.</b>	keine Angabe
<b>DG</b>	Dachgeschoss	<b>NB</b>	Neubau
<b>DHH</b>	Doppelhaushälfte	<b>NKM</b>	Nettokaltmiete
<b>EBK</b>	Einbauküche	<b>NWB</b>	Nachwendebau
<b>ESZ</b>	Eichwalde, Schulzendorf, Zeuthen	<b>RH</b>	Reihenmittel- oder Reihen- endhaus
<b>EFH</b>	freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus	<b>x<sup>1</sup></b>	ein Mietabschluss als Auswertungsgrundlage

Tabelle 11-5 Übersicht Neuabschlussmieten (Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser) Wohnen nach Städten, Gemeinden und Ämtern 2017–2019

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> /Monat		Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> /Monat	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> /Monat
		Spanne	Durchschnitt		
		0	2 4 6 8 10 12 14		
<b>Berliner Umland</b>	<b>1.377</b>			<b>2,85–13,00</b>	<b>Ø 7,06</b>
ESZ*	12			5,05–10,00	Ø 8,75
Königs Wusterhausen	697			2,85–11,02	Ø 6,29
Mittenwalde	20			4,26–13,00	Ø 6,54
Schönefeld	27			5,43–8,52	Ø 6,78
Wildau	621			5,40–12,00	Ø 7,93
<b>Weiterer Metropolraum</b>	<b>943</b>			<b>3,84–10,82</b>	<b>Ø 6,01</b>
Bestensee	211			4,80–10,30	Ø 6,43
Heideblick	9			4,22–4,48	Ø 4,34
Heidensee	9			4,87–8,18	Ø 6,59
Lieberose/Oberspreewald	4			3,84–6,33	Ø 5,25
Lübben	631			4,00–10,00	Ø 5,75
Luckau	2			6,90–7,00	Ø 6,95
Schenkenländchen	67			4,23–10,82	Ø 7,43
Unterspreewald	10			4,48–7,44	Ø 5,53
<b>Landkreis Gesamt</b>	<b>2.320</b>			<b>2,85–13,00</b>	<b>Ø 6,64</b>

\*ESZ= Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen

## 11.2.1.1 Einfamilienhäuser

Tabelle 11-6 Neuabschlussmieten Wohnen Einfamilienhäuser (freistehende EFH, DHH und RH), 2017–2019

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)					
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)					
Sanierungs- zustand	Ausstat- tungs- standard	Wohn- fläche	Mietpreis- bindung	NKM €/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Bemerkung
<b>Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen (ESZ) (1)</b>					
vollsaniiert	mittel	>70	nein	<b>5,05</b>	AB, NWB
<b>Königs Wusterhausen (4)</b>					
<b>Diepensee und Senzig</b>					
vollsaniiert/ saniiert /k.A.	mittel	>70	nein	<b>6,28–6,96</b> Ø <b>6,45</b>	NWB, NB
<b>Amt Lieberose/Oberspreewald (3)</b>					
<b>Lieberose und Alt-Zauche</b>					
vollsaniiert	mittel	40–70	nein	<b>5,52</b>	AB
saniiert	einfach	>70	nein	<b>3,84</b>	AB, Gartennutzung, Carport
	mittel	>70	nein	<b>5,30</b>	NB, Hofnutzung
<b>Lübben (18)</b>					
<b>Stadtlage inkl. Steinkirchen (8)</b>					
vollsaniiert/ saniiert	mittel	40–70	nein	<b>6,44–6,98</b> Ø <b>6,62</b>	AB, NWB, tlw. Garage, PKW-Stellplatz, Hofnutzung und/oder Terrasse
	mittel/ gehoben	>70	nein	<b>6,47–6,84</b> Ø <b>6,60</b>	AB, NB
teilsaniiert	einfach	40–70	nein	<b>4,29–5,88</b> Ø <b>5,09</b>	AB, tlw. Gartennutzung, PKW-Stellplatz, Garage und/oder Carport
<b>Hartmannsdorf, Lubolz, Treppendorf (6)</b>					
vollsaniiert	mittel/ gehoben	>70	nein	<b>5,04–7,22</b> Ø <b>6,23</b>	NWB, NB, Terrasse, Garten- nutzung und/oder Carport
<b>Radensdorf (4)</b>					
vollsaniiert/ saniiert	einfach/ mittel	>70	nein	<b>6,14–6,38</b> Ø <b>6,29</b>	NWB
	mittel	<40	nein	<b>6,70</b>	AB, PKW-Stellplatz

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)					
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)					
Sanierungs- zustand	Ausstat- tungs- standard	Wohn- fläche	Mietpreis- bindung	NKM €/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Bemerkung
<b>Amt Schenkenländchen (4)</b>					
<b>Teupitz, Teurow und Tornow</b>					
vollsaniert	mittel	>70	nein	<b>6,20</b>	AB
	gehoben	40–70	nein	<b>7,50</b>	
k.A.	mittel	40–70 >70	nein	<b>4,60–7,89</b> <b>Ø 6,23</b>	NWB
<b>Amt Unterspreewald (3)</b>					
<b>Freiwalde und Krausnick</b>					
vollsaniert	mittel	>70	nein	<b>4,76</b>	AB, Terrasse, Carport
	gehoben	>70	nein	<b>6,95</b>	Terrasse, Stellplatz, Hofnutzung
saniiert	mittel	>70	nein	<b>7,44</b>	
<b>Wildau (2)</b>					
vollsaniert	mittel	>70	nein	<b>7,69</b>	NWB, Garten, zentrale Lage
	gehoben	>70	nein	<b>10,70</b>	NWB, Gartennutzung, Carport, zentrale Lage



## 11.2.1.2 Geschosswohnungsbau

Tabelle 11-7 Neuabschlussmieten Wohnen Geschosswohnungsbau  
(Mehrfamilien- und Wohn- und Geschäftshäuser) 2017–2019

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)					
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)					
Sanierungs- zustand	Ausstat- tungs- standard	Wohn- fläche	Mietpreis- bindung	NKM €/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Bemerkung
<b>Bestensee (211)</b>					
vollsaniiert	mittel	<40	nein	6,67–7,38 Ø 7,38	
		40–70	nein	6,37–7,46 Ø 6,91	
	gehoben	<40	nein	9,56	AB
		40–70	nein	6,48–8,94 Ø 8,51	überwiegend NWB
saniert	mittel	>70	nein	6,66–10,30 Ø 9,03	AB, NWB, tlw. Gartenmitbenut- zung, Stellplatz, Wasserlage, Fbh.
		<40	nein	7,00–7,22 Ø 7,11	AB
		40–70	nein	5,30–7,43 Ø 6,21	AB
teilsaniert	mittel	>70	nein	6,00–6,73 Ø 6,44	AB
		<40	nein	6,00–7,15 Ø 6,62	überwiegend AB, NWB
		40–70	nein	4,80–7,25 Ø 5,84	überwiegend AB, NWB
unsaniert	gehoben	70	nein	5,30–6,22 Ø 5,74	AB
		40–70	nein	Ø 6,01	AB
	mittel	40–70	nein	Ø 5,00 <sup>1</sup>	AB
<b>Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen (ESZ) (11)</b>					
vollsaniiert/ saniert/k.A.	mittel/ gehoben	40–70	nein	9,00–10,00 Ø 9,52	AB, NWB, tlw. Balkon oder Seeblick
		>70	nein	8,24–9,94 Ø 8,73	NWB, tlw. Balkon, Fbh, Garten- nutzung und/oder Terrasse
<b>Heideblick (9)</b>					
<b>Walddrehna</b>					
saniert/ teilsaniert	einfach/ mittel	40–70	nein	4,22–4,48 Ø 4,34	

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)						
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)						
Sanierungs- zustand	Ausstat- tungs- standard	Wohn- fläche	Mietpreis- bindung	NKM €/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Bemerkung	
<b>Heidensee (9)</b>						
<b>Bindow (4)</b>						
vollsaniert	mittel	40–70	nein	<b>7,42</b>	Gartennutzung	
		>70	nein	<b>8,18<sup>1</sup></b>	Gartennutzung	
<b>Friedersdorf (3)</b>						
teilsaniert	mittel	40–70	nein	<b>5,20–7,02</b> Ø <b>5,99</b>	AB	
<b>Kolberg (2)</b>						
teilsaniert	mittel	40–70	nein	<b>4,87–5,27</b> Ø <b>5,07</b>		
<b>Königs Wusterhausen (693)</b>						
<b>Königs Wusterhausen (611)</b>						
vollsaniert	mittel	<40	nein	<b>4,12–7,02</b> Ø <b>6,29</b>	vorwiegend AB	
		40–70	nein	<b>3,58–7,49</b> Ø <b>6,30</b>	AB, NWB	
		>70	nein	<b>2,98–6,99</b> Ø <b>6,00</b>	AB, NWB	
	gehoben	<40	nein	<b>9,50<sup>1</sup></b>		
		40–70	nein	<b>5,75–11,02</b> Ø <b>9,53</b>	vorwiegend NB	
		>70	nein	<b>8,60–11,01</b> Ø <b>10,39</b>	NB	
	saniert/ teilsaniert	einfach	<40	nein	<b>7,02<sup>1</sup></b>	AB
			40–70	nein	<b>6,00<sup>1</sup></b>	AB
		mittel	<40	nein	<b>4,98–6,50</b> Ø <b>5,70</b>	AB
40–70			nein	<b>3,60–7,78</b> Ø <b>5,95</b>	AB, tlw. zentrale Lage	
>70		nein/k.A	<b>2,85–8,40</b> Ø <b>5,31</b>	AB		
gehoben		<40	nein	<b>4,98–7,51</b> Ø <b>5,80</b>	AB	
	40–70	nein	<b>3,60–8,55</b> Ø <b>6,06</b>	AB, NWB		

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)					
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)					
Sanierungs- zustand	Ausstat- tungs- standard	Wohn- fläche	Mietpreis- bindung	NKM €/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Bemerkung
unsaniert	einfach	<40	nein	5,26 <sup>1</sup>	überwiegend AB, NWB AB AB überwiegend AB, NWB AB
		40–70	nein	4,00–5,50 Ø 4,38	
		>70	nein	4,00	
	mittel	<40	nein	3,64–6,49 Ø 5,67	
		40–70	nein	3,49–7,34 Ø 5,63	
		>70	nein	2,85–6,49 Ø 5,07	
<b>Niederlehme (60)</b>					
vollsaniiert/ teilsaniert	mittel	<40	nein	5,49–6,50 Ø 5,91	AB
		40–70	nein	5,00–7,50 Ø 5,86	AB
		>70	nein	5,25–7,00 Ø 6,13	tlw. AB
<b>Zernsdorf (12)</b>					
vollsaniiert	gehoben	40–70	nein	6,76–7,38 Ø 6,97	
saniiert	mittel	<40	nein	6,13–7,09 Ø 6,61	AB
		40–70	nein	5,79–6,50 Ø 6,12	AB
teilsaniert	einfach	40–70	nein	5,50 <sup>1</sup>	AB
		>70	nein	6,13 <sup>1</sup>	AB
<b>Übrige Ortsteile (Diepensee, Kablow, Neue Mühle, Wernsdorf und Zeesen) (10)</b>					
vollsaniiert	gehoben	>70	nein	8,00 <sup>1</sup>	NWB, Seeblick
saniiert/ teilsaniert	mittel	<40	nein	7,01–8,00 Ø 7,50	AB, tlw. Gartennutzung
		40–70	nein	5,90–6,00 Ø 5,94	AB
		>70	nein	9,87 <sup>1</sup>	NWB
k.A.	mittel	>70	nein	6,83 <sup>1</sup>	NWB, Terrasse
<b>Amt Lieberose/Oberspreewald (1)</b>					
k.A.	mittel	40–70	nein	6,33	AB

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)						
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)						
Sanierungs- zustand	Ausstat- tungs- standard	Wohn- fläche	Mietpreis- bindung	NKM €/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Bemerkung	
<b>Luckau (2)</b>						
<b>Stadtlagen</b>						
vollsaniiert	mittel	40–70	nein	<b>6,90–7,00</b> Ø 6,95	AB, tlw. Dachterrasse	
<b>Lübben (613)</b>						
<b>Stadtlagen inkl. Steinkirchen (600)</b>						
vollsaniiert	einfach	40–70	nein	<b>6,98</b>	AB, Hofnutzung, Stellplatz	
	mittel	<40	nein	<b>8,00–8,05</b> Ø 8,03	AB, NWB	
		40–70	nein	<b>6,00–7,50</b> Ø 6,72	AB, NWB, tlw. zentrale Lage, Dachterrasse, Garage, Garten- nutzung, EBK, PKW-Stellplatz und/oder Carport	
		>70	nein	<b>5,30–7,50</b> Ø 6,17	AB, NWB, tlw. Gartennutzung, Balkon, Garage, PKW- Stellplatz, zentrale Lage, Balkon	
	gehoben	<40	nein	<b>8,64<sup>1</sup></b>	NWB	
		40–70	nein	<b>5,48–8,04</b> Ø 6,54	NWB, NB, tlw. PKW-Stellplatz, Balkon und/oder Terrasse	
		>70	nein	<b>5,40–8,17</b> Ø 6,65	AB, NWB, NB, tlw. PKW- Stellplatz, Carport, Gartennut- zung, Balkon, Terrasse und/oder Wintergarten	
	saniiert	einfach	40–70	nein	<b>5,41–7,07</b> Ø 6,50	AB, NWB, tlw. Hofnutzung
			40–70	nein	<b>7,50<sup>1</sup></b>	AB, Maisonett-Wohnung
		mittel	<40	nein	<b>5,20–7,15</b> Ø 5,63	tlw. EBK, zentrale Lage
<40			nein	<b>10,00<sup>1</sup></b>	AB, Erstbezug	
40–70			nein	<b>4,80–7,15</b> Ø 5,56	Überwiegend AB, NWB, tlw. zentrale Lage, Terrasse, Balkon, PKW-Stellplatz, Loggia und/oder Hofnutzung	
gehoben		>70	nein	<b>5,00–6,72</b> Ø 5,56	AB, tlw. zentrale Lage, Balkon, Loggia und/oder Hofnutzung	
		>70	nein	<b>4,00<sup>1</sup></b>	AB, Elektroheizung	
		<40	nein	<b>5,40–6,00</b> Ø 5,50	AB	
		40–70	nein	<b>5,30–7,00</b>	AB, tlw. zentrale Lage und/oder	

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)					
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)					
Sanierungszustand	Ausstattungsstandard	Wohnfläche	Mietpreisbindung	NKM €/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Bemerkung
teilsaniert	einfach	>70	nein	Ø 5,65 5,00–6,00 Ø 5,42	Loggia AB, tlw. zentrale Lage und/oder Loggia
		<40	nein	6,02–6,95 Ø 6,49	AB, tlw. PKW-Stellplatz und Hofnutzung
		40–70	nein	6,15–7,05 Ø 6,57	AB, tlw. Balkon oder Hofnutzung
		>70	nein	4,42–6,34 Ø 5,77	AB, Balkon, Gartennutzung, Hofnutzung und/oder PKW-Stellplatz
unsaniert	mittel	40–70	nein	5,00–5,90 Ø 5,45	AB, tlw. Gartennutzung
		>70	nein	5,50–6,26 Ø 5,88	AB, Carport
		40–70	nein	5,66 <sup>1</sup>	AB
<b>Hartmannsdorf, Lubolz, Treppendorf (7)</b>					
saniert	einfach	<40	nein	5,38 <sup>1</sup>	AB, PKW-Stellplatz, Gartennutzung
		40–70	nein	6,98 <sup>1</sup>	PKW-Stellplatz, Gartennutzung
		>70	nein	5,90–6,69 Ø 6,39	PKW-Stellplatz, Gartennutzung und/oder Garage
teilsaniert	einfach	>70	nein	4,40	AB, Gartennutzung, Stellplatz
<b>Radensdorf (6)</b>					
saniert	mittel	40–70	nein	5,10	AB
<b>Mittenwalde (20)</b>					
<b>Mittenwalde (13)</b>					
vollsaniiert/ saniert	mittel	40–70	nein	5,83–8,33 Ø 6,74	tlw. AB, Altstadt
		>70	nein	6,73–7,25 Ø 7,00	überwiegend AB, tlw. Gartennutzung
teilsaniert	mittel	40–70	nein	5,70–7,54 Ø 6,47	
		>70	nein	6,05 <sup>1</sup>	
unsaniert	mittel	40–70	nein	4,26–5,30 Ø 4,87	

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)					
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)					
Sanierungs- zustand	Ausstat- tungs- standard	Wohn- fläche	Mietpreis- bindung	NKM €/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Bemerkung
<b>Gallun, Motzen und Schenkendorf (7)</b>					
vollsaniiert	mittel	40–70	nein	<b>13,00<sup>1</sup></b>	PKW-Stellplatz, Balkon
teilsaniert	einfach	40–70	nein	<b>6,82–6,83</b> Ø <b>6,83</b>	AB, tlw. Hofnutzung, PKW-Stellplatz
		>70	nein	<b>6,06</b>	AB, Hofnutzung und/oder PKW-Stellplatz
	mittel	>70	nein	<b>4,56<sup>1</sup></b>	
k.A.	mittel	40–70	nein	<b>6,11<sup>1</sup></b>	NWB
<b>Amt Schenkenländchen (63)</b>					
<b>Groß Köris (14)</b>					
vollsaniiert	gehoben	>70	nein	<b>9,19–10,82</b> Ø <b>9,49</b>	NB, tlw. Seeblick und/oder Gartennutzung
saniert	mittel	40–70	nein	<b>5,10–7,50</b> Ø <b>6,17</b>	
<b>Klein Köris (6)</b>					
k.A.	gehoben	>70	nein	<b>10,00</b>	barrierefrei
<b>Halbe (11)</b>					
saniert- teilsaniert	mittel	<40	nein	<b>6,13–6,20</b> Ø <b>6,17</b>	
		40–70	nein	<b>6,04–6,51</b> Ø <b>6,27</b>	
		>70	nein	<b>5,55–6,45</b> Ø <b>5,88</b>	tlw. AB
<b>Märkisch Buchholz (13)</b>					
vollsaniiert	gehoben	40–70	nein	<b>7,00–8,50</b> Ø <b>7,67</b>	AB, zentrale Lage und/oder Balkon
		>70	nein	<b>6,50–7,50</b> Ø <b>7,00</b>	AB, zentrale Lage und/oder Balkon
saniert	einfach- mittel	40–70	nein	<b>4,23–5,62</b> Ø <b>4,74</b>	tlw. Hofnutzung
teilsaniert	einfach	40–70	nein	<b>6,01<sup>1</sup></b>	
<b>Schwerin (2)</b>					
teilsaniert	mittel	>70	nein	<b>5,60–7,06</b> Ø <b>6,33</b>	

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)					
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)					
Sanierungs- zustand	Ausstat- tungs- standard	Wohn- fläche	Mietpreis- bindung	NKM €/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Bemerkung
<b>Teupitz (11)</b>					
vollsaniert	mittel	40–70	nein	7,00–7,50 Ø 7,32	AB
		>70	nein	6,20–7,50 Ø 7,08	AB
<b>Tornow (6)</b>					
vollsaniert	gehoben	>70	nein	7,50–8,00 Ø 7,58	NWB, Balkon, Terrasse und/oder Garten
<b>Schönefeld (27)</b>					
saniert	mittel	<40	nein	7,00–8,52 Ø 7,31	tlw. AB
		40–70	nein	5,43–8,00 Ø 6,44	tlw. AB
		>70	nein	6,00–8,00 Ø 7,14	tlw. AB
<b>Amt Unterspreewald (7)</b>					
<b>Golßen, Krausnick und Waldow</b>					
saniert/ teilsaniert	einfach/ mittel/ k.A.	40–70	nein/ k.A.	4,48–5,68 Ø 5,27	AB, Balkon, Hofnutzung, Stell- platz und/oder Gartennutzung
		>70	nein	4,51–5,26 Ø 4,89	AB, Balkon, Stellplatz und/oder Hofnutzung
<b>Wildau (619)</b>					
vollsaniert	mittel	<40	nein	6,50–9,07 Ø 7,31	AB, NWB
		<40	nein	7,90–9,90 Ø 9,36	AB, NWB, Seniorenwohnen mit Concierge
		40–70	nein	5,60–8,50 Ø 6,95	AB, NWB
		40–70	nein	9,60–11,00 Ø 10,36	AB, NWB, Seniorenwohnen mit Concierge
		>70	nein	5,80–8,20 Ø 6,97	AB, NWB
		>70	nein	9,50–9,60 Ø 9,55	AB, Seniorenwohnen mit Con- cierge

Stadt/Gemeinde/Amt (Anzahl)							
Gemeinde-, Ortsteil (Anzahl)							
Sanierungs- zustand	Ausstat- tungs- standard	Wohn- fläche	Mietpreis- bindung	NKM €/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Bemerkung		
saniert	gehoben	40–70	nein	<b>8,00</b>	AB		
		40–70	nein	<b>12,00</b>	NB, tlw. Seniorenwohnen mit Concierge		
		>70	nein	<b>7,98</b>	NWB, zentrale Lage, Gartennutzung		
		>70	nein	<b>11,00–12,00</b> Ø <b>11,79</b>	NB, tlw. Seniorenwohnen mit Concierge		
	mittel	<40	nein	<b>7,50–9,70</b> Ø <b>8,35</b>	AB		
			ja	<b>7,00–7,50</b> Ø <b>7,09</b>	AB		
		gehoben	<40	nein	<b>10,02–10,49</b> Ø <b>10,33</b>	AB	
			>70	nein	<b>7,50–8,01</b> Ø <b>7,86</b>	NWB	
		teilsaniert	mittel	<40	nein	<b>6,80–7,20</b> Ø <b>7,00</b>	NWB
				40–70	nein	<b>5,40–7,50</b> Ø <b>6,07</b>	NWB
unsaniert	gehoben	40–70	ja	<b>9,42–9,87</b> Ø <b>9,65</b>	NWB, tlw. Gartennutzung		
		>70	ja	<b>9,59<sup>1</sup></b>	NWB		

Der Mietwohnungsmarkt im Landkreis ist regional differenziert zu betrachten. Grundsätzlich ist festzustellen, dass in nahezu allen Regionen ein Nachfrageüberhang besteht, der jedoch unterschiedliche demographische und sozioökonomische Ursachen hat.

In den zentralen Lagen des Berliner Umlands werden erfahrungsgemäß die mit zum Teil deutlich über 10 €/m<sup>2</sup> höchsten Nettokaltmieten für neu fertiggestellte Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser in der Erstvermietung erzielt.

Die Ortslage Bestensee ist auch bei Wohnraummieterern sehr begehrt. Die Mieten für nach 2010 errichtete Geschosswohnungen unterscheiden sich nur noch geringfügig von denen in den Ortslagen des Berliner Umlandes.

Im Berliner Umland und den angrenzenden Ortslagen des Weiteren Metropolenraumes hat der stetige Bevölkerungszuwachs zu einer besonderen Intensivierung der Nachfrage geführt. Nach den Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes hat sich die Bevölkerung in den Gemeinden des Berliner Umlandes seit 2009 um rd. 10 % erhöht. Der vor allem durch Zuzüge in den sog. „Speckgürtel“ dynamisierten Nachfrage stand auch im Berichtsjahr vielerorts ein nicht adäquat gewachsenes Angebot an Geschosswohnungen gegenüber. Einen besonderen Schwerpunkt der Bauaktivitäten bildete die Gemeinde Schönefeld, vor allem der Orts-



teil Schönefeld. In den Städten Königs Wusterhausen und Wildau besteht trotz der jüngsten Marktzugänge weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang nach Mietwohnungen. Die Nachfrage im Berliner Umland wird auch durch das allgemein gestiegene Niveau der Nettokaltmieten nicht spürbar gedämpft.

Die Höhe der Nettokaltmiete in den Lagen des Berliner Umlandes wird in der Angebots- und Nachfragedynamik im Wesentlichen durch die Objektmerkmale: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bestimmt. Allgemein sind u.a. folgende Entwicklungen zu beobachten:

- Wohnungen mit guter infrastruktureller Anbindung, insbesondere im S-Bahnbereich und in landschaftlich reizvollen Lagen (wie z. B. Uferlagen), werden auf deutlich höherem Mietpreisniveau gehandelt,
- Neu fertiggestellte Wohnungen sowie solche mit besonderer Geschosslage oder Gestaltung (Penthouse, Maisonette, großer Balkon u.ä.) werden mit Preiszuschlägen gehandelt,
- Wohnungen mit Gartenanteil zur exklusiven Nutzung durch den Mieter werden mit Preiszuschlägen gehandelt,
- Sehr kleine Wohnungen werden zu höheren Nettokaltmieten gehandelt.

In Eichwalde, Königs Wusterhausen, Schönefeld, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen gilt bei Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB die reduzierte Kappungsgrenze von 15 %.<sup>37</sup>

Im Weiteren Metropolenraum ist zu unterscheiden zwischen den städtischen und ländlichen Wohnlagen. Vor allem im städtischen Bereich der Kreisstadt Lübben und in Luckau kann die vorhandene Anzahl an Mietwohnungen den Nachfrageüberhang nicht decken. Durch die gute Verkehrsanbindung (Bahn, Autobahn) und das geringe Mietangebot hat sich das Mietniveau in Lübben im letzten Jahr weiter erhöht. Auch hier werden im Neubaubereich bei gehobenem Ausstattungsstandard und guter Lage Nettokaltmieten zwischen 8,00 und 10,00 €/m<sup>2</sup>, je nach Größe der Mietwohnungen erzielt. Ein entscheidendes Kriterium ist auch hier die Lage. Wohnungen in Wassernähe und direkt im Zentrum der Kreisstadt haben einen höheren Mietzins als Wohnungen in Stadtrandlage.

Aber auch gut sanierte Altbauwohnungen und Häuser mit gehobenem Ausstattungsstandard und guter Lage zur Miete mit einem nutzbaren Grundstücksanteil sind sehr begehrt und liegen im Mietniveau zwischen 7,00 und 9,00 €/m<sup>2</sup>.

Bemerkenswert im Trend ist, dass auch angebotene Mietwohnungen in den Stadtteilen und in dörflichen Lagen nördlich der Kreisstadt gefragt, angenommen und mit einem steigenden Mietzins angemietet werden. Hier liegen die Kaltmieten bei guter Ausstattung zwischen 5,50 und 6,50 €/m<sup>2</sup>.

In anderen ländlichen Lagen, z.B. im Bereich des Amtes Unterspreewald, ist erfahrungsgemäß vor allem eine große Nachfrage nach kleineren Wohnungen und einfach ausgestatteten Objekten im unteren Mietpreissegment zu beobachten. Infolge von Marktabgängen von Mietwohnungen (z.B. durch Rückbau von Geschossbauten oder Verkauf und Umnutzung für eigene Wohnzwecke) ist die Zahl der zur Verfügung stehenden Mietwohnungen in diesen Ortslagen insgesamt rückläufig. Gleichzeitig steigt die Nachfrage, vor allem durch Einzelpersonen im Rentenalter und Empfänger von sozialen Transferleistungen.

---

<sup>37</sup> Vgl. Verordnung zur Bestimmung der Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß §b 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung – KappGrenzV) vom 28.08.2019

### 11.2.2 Gewerbe

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 liegt für den Landkreis Dahme-Spreewald keine auswertbare Datenmenge für zeitnah vereinbarte Mieten für Einzelhandels- und Büroflächen sowie für das produzierende Gewerbe vor.

Durch den aktuellen Gewerbemieten-Service der Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus werden Gewerbemieten für Königs Wusterhausen, Lübben (Spreewald), Schönefeld und Wildau veröffentlicht, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

### 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
- Herr Schiefelbein, Dirk – Dipl.-Ing. Vermessung

Ehrenamtliche Gutachter:

- Frau Ebert, Catherine – Dipl.-Ing. Geodäsie
- Frau Gostomzyk, Clarissa – öbuv Sachverständige
- Herr Grünberg, Dietmar – Makler
- Herr Junge, René – Gutachter
- Frau Lehmann-Menge, Eris – öbuv Sachverständige
- Herr Mießner, Lars – Staatlich geprüfter Hochbautechniker
- Herr Pundrich, Helmut – Dipl.-Ing. Bauwesen
- Herr Sehmsdorf, Hans-Georg – Verwaltungsmitarbeiter
- Frau Stary, Katrin – Dipl.-Ing. Geodäsie
- Herr Wehner, Maik – Dipl.-Ing Architektur, Makler
- Herr Werling, Ullrich – Dipl.-Kaufmann (FH)
- Herr Zebitz, Bernd – Dipl.-Ing. Bauwesen

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:

- Frau Brune, Anette – Finanz-Ökonom

- Herr Michaelis, Jens – Dipl.-Finanzwirt

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wirken Frau Brune und Herr Michaelis 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 2019 mit der Erstellung von 30 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 38 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 239 Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sowie 59 Auskünfte zu Bodenrichtwerten und der Pachtpreissammlung zur Verfügung.

## **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. 3634)
- 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 am 21. Januar 2019 (GVBl. II Nr. 7)
- 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 22. März 2019 (Aktenzeichen: 13-584-37)

## Anlagen

### Anlage 1 Modell Liegenschaftszins

Die Liegenschaftszinssätze werden entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinsen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) vom 4. August 2017 ermittelt.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

$$p = \left[ \frac{RE}{KP^*} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100$$

$p$  = Liegenschaftszins in % mit der 1. Näherung  $p_0 = (RE/KP^*) \times 100$

$RE$  = Reinertrag des Grundstücks

$KP^*$  = normierter und um boG bereinigter Kaufpreis

$BW$  = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

$q = 1 + 0,01 \times p$

$n$  = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Modellparameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinsen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nachhaltig vermietete Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnlich oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt und/oder Informationen zum Gebäude aus Fragebogen, Kaufvertrag und ergänzenden Unterlagen</li> </ul>
Gebäudearten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0%)</li> <li>- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil 0% bis 20%)</li> <li>- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil 21% bis 80%)</li> <li>- reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil 81% bis 100%)</li> <li>- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern</li> </ul>
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten</li> <li>- sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z.B. Mietpreissammlung)</li> </ul>
Wohn- bzw. Gewerbeflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- auf Plausibilität geprüfte Informationen zum Gebäude aus Fragebogen, Kaufvertrag und ergänzenden Unterlagen oder anhand von Gebäudeparametern berechnet</li> </ul>
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenrichtwert angepasst über Flächenumrechnungskoeffizienten</li> <li>- Rentierlicher Bodenwertanteil</li> </ul>

Modellparameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinsen					
Bewirtschaftungskosten	<b>Verwaltungskosten</b>				
	<b>Zeitraum</b>	<b>Wohnnutzung</b>		<b>Garagen bzw. Stellplätze</b>	<b>gewerbliche Nutzung</b>
		jährlich je Wohnung bzw. Wohn-Gebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentums-wohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	
	ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	
	<b>Instandhaltungskosten</b>				
	<b>Zeitraum</b>	<b>Wohnnutzung</b>		<b>Garagen bzw. Stellplätze</b>	
		jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je PKW-Außenstellplatz
	ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>		84 €	25 €
ab 01.01.2018	11,3 €/m <sup>2</sup>		85 €	25 €	
ab 01.01.2019	11,6 €/m <sup>2</sup>		87 €	26 €	
<b>Zeitraum</b>	<b>gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</b>				
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-Märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.		
Vomhundert-Satz der Instandh.-Kosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %		
ab 01.01.2017	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>		
ab 01.01.2018	3,4 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>		
ab 01.01.2019	3,5 €/m <sup>2</sup>	5,8 €/m <sup>2</sup>	11,6 €/m <sup>2</sup>		
<b>Mietausfallwagnis</b>					
- für Wohnnutzung 2 %					
- für gewerbliche Nutzung 4 %					

<b>Modellparameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinsen</b>			
Gesamtnutzungsdauer	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser	Standardstufe 1	60 Jahre
		Standardstufe 2	65 Jahre
		Standardstufe 3	70 Jahre
		Standardstufe 4	75 Jahre
		Standardstufe 5	80 Jahre
	Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	80 Jahre	
	reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus...)	60 Jahre	
Verkaufshallen (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Baumarkt, ....)	30 Jahre		
	Lager- Versandgebäude	40 Jahre	
	Restnutzungsdauer	Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer – Gebäudealter oder modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierung (Anlage 4 SW-RL) oder geschätzt	



## Anlage 2 Modell Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren werden entsprechend der Sachwertrichtlinie – SW-RL und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie – RL SW-BB ermittelt.

<b>Sachwertfaktoren</b>	
Gebäudeart:	freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor= (Kaufpreis +/- boG) / vorläufiger Sachwert
boG - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Bei Kauffällen mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt
<b>Modellansätze und -parameter</b>	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten:	Keine
Regionale Korrekturfaktoren:	keine
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden, Statistisches Bundesamt
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL

Alterswertminderung:	linear																								
Außenanlagen:	pauschal 4 % des Gebäudesachwerts																								
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschal nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010 Carports: Zeitwert weitere Nebengebäude: Zeitwert																								
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	<p>Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Summe der Dachgaubenlänge bis 5 m</li> <li>- Balkone / Dachterrassen bis 5 m<sup>2</sup> Grundfläche</li> <li>- Vordächer im üblichen Umfang</li> <li>- übliche Außentreppen</li> </ul> <p>Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Standardformen</th> <th>Gebäudearten</th> <th>Zuschlag / Abschlag zu den NHK 2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>voll ausgebautes Dachgeschoss mit Drempel</td> <td>1.01/ 2.01/ 3.01 1.11/ 2.11/ 3.11</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- kein Drempel</td> <td>1.21/ 2.21/ 3.21</td> <td>Abschlag -5 %</td> </tr> <tr> <td>- Spitzboden ausgebaut</td> <td>1.31/ 2.31/ 3.31</td> <td>Zuschlag +10 %</td> </tr> <tr> <td>nicht ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempel, nutzbar</td> <td>1.02/ 2.02/ 3.02 1.12/ 2.12/ 3.12</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- eingeschränkt nutzbar</td> <td>1.22/ 2.22/ 3.22</td> <td>Abschlag -10 %</td> </tr> <tr> <td>- mit Drempel</td> <td>1.32/ 2.32/ 3.32</td> <td>Zuschlag +5 %</td> </tr> <tr> <td>Flachdach oder flach geneigtes Dach</td> <td>1.03/ 2.03/ 3.03 1.13/ 2.13/ 3.13 1.23/ 2.23/ 3.23 1.33/ 2.33/ 3.33</td> <td>kein gesonderter Ansatz</td> </tr> </tbody> </table>	Standardformen	Gebäudearten	Zuschlag / Abschlag zu den NHK 2010	voll ausgebautes Dachgeschoss mit Drempel	1.01/ 2.01/ 3.01 1.11/ 2.11/ 3.11		- kein Drempel	1.21/ 2.21/ 3.21	Abschlag -5 %	- Spitzboden ausgebaut	1.31/ 2.31/ 3.31	Zuschlag +10 %	nicht ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempel, nutzbar	1.02/ 2.02/ 3.02 1.12/ 2.12/ 3.12		- eingeschränkt nutzbar	1.22/ 2.22/ 3.22	Abschlag -10 %	- mit Drempel	1.32/ 2.32/ 3.32	Zuschlag +5 %	Flachdach oder flach geneigtes Dach	1.03/ 2.03/ 3.03 1.13/ 2.13/ 3.13 1.23/ 2.23/ 3.23 1.33/ 2.33/ 3.33	kein gesonderter Ansatz
Standardformen	Gebäudearten	Zuschlag / Abschlag zu den NHK 2010																							
voll ausgebautes Dachgeschoss mit Drempel	1.01/ 2.01/ 3.01 1.11/ 2.11/ 3.11																								
- kein Drempel	1.21/ 2.21/ 3.21	Abschlag -5 %																							
- Spitzboden ausgebaut	1.31/ 2.31/ 3.31	Zuschlag +10 %																							
nicht ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempel, nutzbar	1.02/ 2.02/ 3.02 1.12/ 2.12/ 3.12																								
- eingeschränkt nutzbar	1.22/ 2.22/ 3.22	Abschlag -10 %																							
- mit Drempel	1.32/ 2.32/ 3.32	Zuschlag +5 %																							
Flachdach oder flach geneigtes Dach	1.03/ 2.03/ 3.03 1.13/ 2.13/ 3.13 1.23/ 2.23/ 3.23 1.33/ 2.33/ 3.33	kein gesonderter Ansatz																							
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. Anpassung mit Flächenumrechnungskoeffizienten																								

### Anlage 3 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) 8507460  
Fax: (03346) 8507469  
geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de

**OHV****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Oberhavel**

Rungestraße 20  
16515 Oranienburg  
Tel.: (03301) 6015581  
Fax: (03301) 60180510  
gutachterausschuss@oberhavel.de

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

Spreinsel 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

## Anlage 4 Adressen 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](http://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](http://www.bestensee.de)  
buergerbuero@bestensee.de

### Gemeinde Eichwalde

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

### Gemeinde Heidesee

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

### Stadt Königs Wusterhausen

Schloßstraße 3  
15711 Königs Wusterhausen  
Tel.: (03375) 273 - 373  
Fax: (03375) 273 - 386  
[www.koenigs-wusterhausen.de](http://www.koenigs-wusterhausen.de)  
buergerservice@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: (035671) 638 - 78  
[www.lieberose-oberspreewald.de](http://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](http://www.luebben.de)  
info@luebben.de

### Stadt Luckau

Am Markt 34  
15926 Luckau  
Tel.: (03544) 5940  
Fax: (03544) 2948  
[www.luckau.de](http://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](http://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](http://www.mittenwalde.de)  
post@mittenwalde.de

**Amt Schenkenländchen**

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

**Gemeinde Schönefeld**

Hans-Grade-Allee 11  
12529 Schönefeld  
Tel.: (030) 536720 - 0  
Fax: (030) 536720 - 598  
[www.gemeinde-schoenefeld.de](http://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](http://www.schulzendorf.de)  
gemeinde@schulzendorf.de

**Amt Unterspreewald**

Hauptsitz Golßen  
Markt 1  
15938 Golßen  
Tel.: (035452) 384 - 0  
Fax: (035452) 384 - 24

Nebensitz Schönwalde

OT Schönwalde  
Hauptstraße 49  
15910 Schönwald  
Tel.: (035474) 206 - 0  
Fax: (035474) 206 - 24  
[www.unterspreewald.de](http://www.unterspreewald.de)  
sekretariat@unterspreewald.de

**Stadt Wildau**

Karl-Marx-Straße 36  
15745 Wildau  
Tel.: (03375) 5054 - 10  
Fax: (03375) 5054 - 71  
[www.wildau.de](http://www.wildau.de)  
stadt@wildau.de

**Gemeinde Zeuthen**

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

## Anlage 5 Stichwortverzeichnis

- Abbau land 66  
 Abwasserentsorgung 45  
 Ackerland 53, 54, 55, 56, 61, 66, 113  
 Amtsgericht 24  
 Arrondierungsflächen 39, 47  
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 65  
 Außenbereich 38, 48, 50, 64, 68, 99  
 Autobahnflächen 62  
 Bauerwartungsland 27, 41, 42, 43, 44, 63, 106, 112  
 Baugeschehen 17  
 Baugrundstücke 29, 31, 38, 39, 51  
 baureifes Land 27, 29, 43, 63, 111  
 Berliner Umland 9, 10, 11, 12, 13, 16, 21, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 43, 44, 46, 47, 49, 55, 60, 63, 64, 67, 69, 71, 72, 73, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 105, 111, 118, 128, 129  
 Bestandsschutz 48, 49, 99  
 Bestockung (Forstflächen) 53, 59, 60  
 Bevölkerung 10, 11, 12, 13, 128  
 Bodenpreisindexreihe 31, 34  
 Bodenrichtwertkarte 108  
 Bodenschätzung 56, 58  
 Büroflächen 130  
 Campingplätze 50  
 Doppelhaushälften 17, 86, 88, 89, 136, 137  
 Einfamilienhäuser 51, 71, 79, 82, 83, 84, 85, 116, 118, 119, 128, 134, 137  
 Einwohner 10, 11  
 Engerer Verflechtungsraum 114  
 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz 19  
 Erbbaurecht 51, 132  
 Erholungsflächen 35, 49  
 Erholungsobjekte 99  
 Feuerwache/Rettungswache 50  
 Flächenerwerbsverordnung 19, 53  
 Flughafen 14, 16, 62, 100  
 Forst 66  
 Friedhofsgrünflächen 67  
 Gartenflächen 29, 48, 67, 120, 127  
 Gasversorgung 45  
 Geschosswohnungsbau 39, 40, 118, 121  
 Gewerbeobjekte 26, 98  
 Grabenflächen 68  
 Grünflächen öffentliche 67  
 Grünflächen private 67  
 Grünland 53, 54, 55, 61, 113  
 Hinterland 48  
 Industrieobjekte 98  
 Kreisgebietsreform 9  
 Lagerplätze 68  
 landwirtschaftliche Betriebsgebäude 58  
 Landwirtschaftsanpassungsgesetz 19, 53  
 Liegenschaftszinssätze 70, 82, 83, 92, 93, 94, 96, 97, 105, 134  
 Mehrfamilienhäuser 40, 71, 90, 91, 92, 93, 94, 134, 136  
 Mieten 82, 94, 97, 98, 105, 114, 115, 116, 128, 130, 134  
 Nutzungsentgelte 114  
 Nutzungsentgeltverordnung 114, 132, 133  
 Ödland 53, 61  
 Pachten 114, 130  
 Praxisräume 106  
 Privatwege 64  
 Radwege 63  
 Regenerative Energien 45  
 Reihenhäuser 17, 86, 88, 89, 136, 137  
 Rohbau land 27, 41, 42, 43, 44, 50, 63, 106  
 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 19, 53, 133  
 Sachwert 81, 89, 137  
 Sanierungsgebiet 18, 113  
 Schule 50  
 Sportflächen 67  
 Sportplatzflächen 67  
 Stellplatz 48, 104, 119, 120, 121, 124, 125, 126, 127  
 Straßen 64  
 Straßenflächen 62, 63, 64  
 Teiche und Seen 68  
 Teileigentum 25, 101, 106  
 Tourismus 16, 17, 110  
 Uferlage 30, 35, 38, 39, 100, 114, 129  
 Umrechnungskoeffizienten 35, 36, 37, 38, 39, 55, 80, 134, 138  
 unbebaute Bauflächen 27, 28  
 Unland 53, 61  
 Ver- und Entsorgung 45, 69  
 Verkehrsflächen 62, 63, 64  
 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 62  
 Wald 59, 61, 66, 113  
 Wasserflächen 38, 68  
 Wassergrundstücke 38, 39, 48, 80  
 Wege 132  
 Weiterer Metropolitanraum 9, 11, 23, 27, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 40, 41, 43, 44, 46, 47, 63, 64, 67, 69, 71, 72, 73, 79, 80, 83, 84, 86, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 105  
 Wohnbaugrundstücke 29, 31  
 Wohnflächenpreise 78, 88, 102, 103  
 Wohnungseigentum 71, 101, 102, 103, 104, 105  
 Zwangsversteigerungen 24, 25  
 Zweifamilienhäuser 71, 72, 73, 77, 79, 136