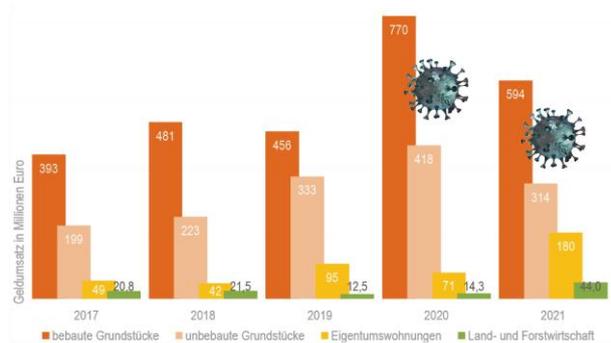
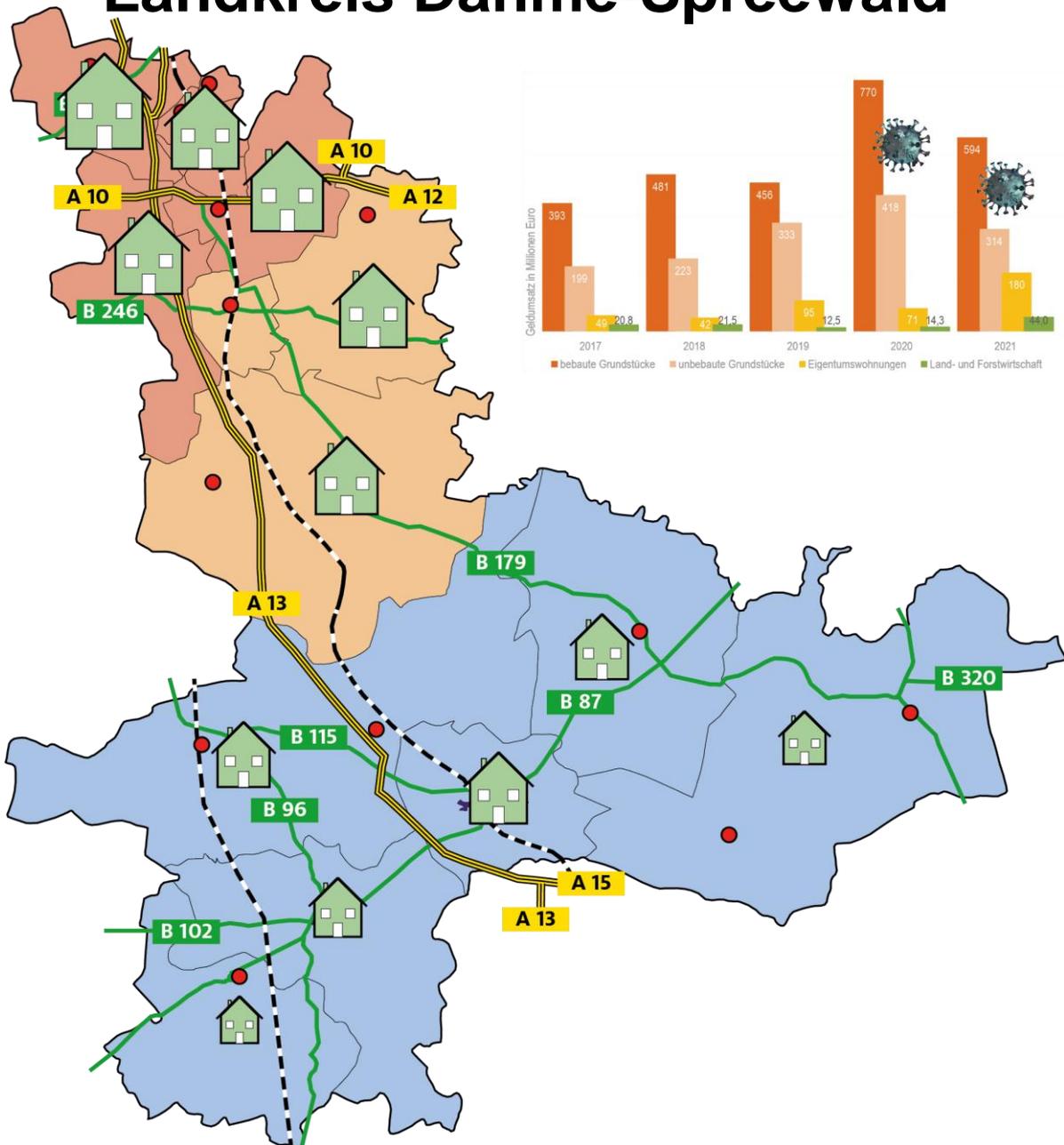


Grundstücksmarktbericht 2021

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 oder 0 33 75 / 26 27 -58, -60, -90 Telefax: 0 35 46 / 20 12 64 E-Mail: gaa@dahme-spreewald.de Internet: www.gutachterausschuss-bb.de/LDS/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2021 bis 31.12.2021
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2021 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. März 2022 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2022
Bezug	als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuss-bb.de) und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,- € ¹
Titelbild	Geldumsatz für verschiedene Grundstücksarten im LDS, (Quelle: eigene Darstellung; © peterschreiber.media – stock.adobe.com)
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 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 https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2022, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2021.0	13.05.2022	-	Erstveröffentlichung
2021.1	31.05.2022	139	Modell Liegenschaftszinssätze, Ergänzung der Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2021

Für eventuelle im Grundstücksmarktbericht fehlerhaft veröffentlichte Daten besteht nur ein Anspruch auf Richtigstellung, soweit dies wirtschaftlich vertretbar und im Einzelfall angemessen ist. Eine Haftung für Schäden jeglicher Art, die als Folge der Verwendung dieser Daten in Gutachten, Verträgen o.ä. eintreten, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Übersichtskarte

Ämter, Gemeinden und Städte im Landkreis Dahme-Spreewald



Inhaltsverzeichnis	Seite
Impressum	2
Übersichtskarte	3
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	7
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	9
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	9
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung.....	14
3.3 Städtebauliche Sanierung.....	19
3.4 Stadtumbau	20
4. Übersicht über die Umsätze	21
4.1 Vertragsvorgänge	22
4.2 Geldumsatz	23
4.3 Flächenumsatz	23
4.4 Regionale Umsatzverteilung	24
4.5 Zwangsversteigerungen.....	25
4.6 Paketverkäufe.....	27
5. Bauland	28
5.1 Allgemeines	28
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	30
5.2.1 Preisniveau	31
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	33
5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten.....	35
5.2.4 Ufergrundstücke.....	38
5.2.5 Seenähe Grundstücke	38
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke, Wohn- und Geschäftsgrundstücke	39
5.4 Bauland für Gewerbe	40
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	40
5.6 Sonstiges Bauland.....	44
5.6.1 Ver- und Entsorgung	44
5.6.2 Regenerative Energie	44
5.6.2.1 Windenergieanlagen	45
5.6.2.2 Photovoltaikanlagen	46
5.6.2.3 Biogasanlagen	47
5.6.3 Arrondierungsflächen	47
5.6.4 Bestandsschutz.....	49
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 Nutzungen.....	52

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	53
6.1 Allgemeines	53
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	54
6.2.1 Preisniveau	54
6.2.2 Preisentwicklung	55
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten	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	60
6.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst	61
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	62
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	66
7.5 Gartenland	67
7.6 Öffentliche Grünflächen	67
7.7 Wasserflächen	67
7.8 Lagerplätze	68
8. Bebaute Grundstücke	69
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	83
8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften	84
8.3.1 Preisniveau	85
8.3.2 Preisentwicklung	85
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	98
8.8 Sonstige bebaute Objekte	99

9. Wohnungs- und Teileigentum	101
9.1 Wohnungseigentum	101
9.1.1 Preisniveau	102
9.1.2 Preisentwicklung	102
9.1.3 Liegenschaftszinssatz Roh- und Reinertragsfaktor	105
9.2 Teileigentum	106
10. Bodenrichtwerte	107
10.1 Allgemeine Informationen	108
10.1.1 Veröffentlichung	108
10.1.2 Produkte und Bereitstellungsformen	108
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	114
11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	115
11.1 Nutzungsentgelte	115
11.2 Mieten	116
11.2.1 Wohnen	116
11.2.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	121
11.2.1.2 Geschosswohnungsbau	124
11.2.2 Gewerbe	133
11.3 Landwirtschaftliche Pachten	133
12. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	134
12.1 Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald	134
12.2 Oberer Gutachterausschuss	135
12.3 Rechtsgrundlagen	136
Anlagen	138
Anlage 1 Modell Liegenschaftszinssätze	138
Anlage 2 Modell Sachwertfaktoren	141
Anlage 3 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	143
Anlage 4 Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte	145
Anlage 5 Stichwortverzeichnis	153

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Jahr 2021 Veränderung zu 2020	Vertragsvorgänge Anzahl Δ [%]	Geldumsatz Mio. € Δ [%]	Flächenumsatz ha Δ [%]	mittlere Preise
Gesamt	3.205 +6	1.146 -10	4.414 +77	
Bauland	845 +17	314 -25	337 +13	
Durchschnittliches Baugrundstück				265 €/m ²
Bebaute Grundstücke	1.172 -6	594 -23	294 -17	423.000 € EFH
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	482 -4	44 +206	3.705 +122	1,19 €/m ²

Höchster Geldumsatz im LDS in der Stadt Königs Wusterhausen

Nachfrageradius um Berlin wächst weiter

Kaufpreisminderung aufgrund Flugemissionen nach BER-Eröffnung nicht feststellbar

Unbebaute Grundstücke

Gestiegene Preise im Berliner Umland führen zu verstärkter Nachfrage in infrastrukturell gut angebundenen Lagen im Weiteren Metropolitanraum

Verknappung Wohnbauland

2021

Bebaute Grundstücke

Anhaltende Preissteigerungen bei Einfamilienhausimmobilien

Angebotsverknappung bei Reihen- und Doppelhäusern

Höchster Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern seit 5 Jahren

Erholungsgrundstücke stark nachgefragt

Informationen zu Share Deals liegen nicht vor

SARS-CoV-2

Keine pandemiebedingten Effekte am Grundstücksmarkt feststellbar

Eigentumswohnungen

Wohnungseigentum mit starkem Umsatz im Berliner Umland

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht eine Übersicht des Grundstücksmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald vor. Er informiert über regionale Umsatz- und Preisentwicklungen der jeweiligen Teilmärkte und stellt das aktuelle Preisniveau vor. Die allgemeinen Marktdaten werden durch statistische Erhebungen auf der Grundlage der Kaufvertragsauswertungen gewonnen, objektiviert, generalisiert, 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 2021. 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.

Anwendungshinweise zur ImmoWertV siehe Kapitel 12.3

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Dahme-Spreewald besteht seit dem 6. Dezember 1993 infolge der Kreisgebietsreform im Land Brandenburg. Er setzt sich im Wesentlichen aus den vormaligen Altkreisen Königs Wusterhausen, Luckau und Lübben zusammen.

Mit einer Fläche von 2.274 km² erstreckt sich der Landkreis Dahme-Spreewald von der Berliner Stadtgrenze im Norden bis zum Spreewald im Süden.

Durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019² wird die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in die Teilräume Berlin, Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum untergliedert. Die regionale Gebietsaufteilung stellt die Grundlage der raumplanerischen Siedlungsentwicklung dar. Der Struktur- und Analyseraum des Berliner Umlandes beinhaltet den mit der Metropole Berlin stark verflochtenen Umlandgürtel im Land Brandenburg. Dem Weiteren Metropolitanraum sind alle Gemeinden im überwiegend ländlich geprägten Teil des Landkreises zugeordnet, die nicht zum Berliner Umland gehören.

Grafik 3-1 Teilraum Berlin und Berliner Umland³



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

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

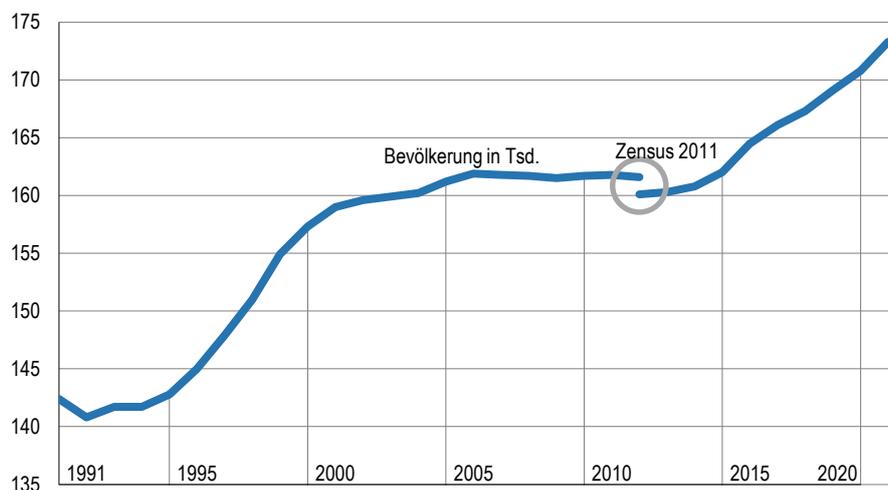
Zum Berliner Umland gehören die Städte Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Wildau sowie die amtsfreien Gemeinden Eichwalde, Schönefeld, Schulzendorf und Zeuthen.

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

Nach der Veröffentlichung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg⁴ lebten zum 31. Dezember 2020 173.316 Einwohner im Landkreis Dahme-Spreewald. Das sind 2.525 Einwohner mehr als im Vorjahr und entspricht 76 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit dieser Bevölkerungsdichte zählt der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland. Der Bundesdurchschnitt beträgt 233 Einwohner pro Quadratkilometer und selbst der Durchschnitt im Bundesland Brandenburg liegt mit 86 Einwohnern pro Quadratkilometer höher. Die Bevölkerung ist über das Kreisgebiet nicht gleichmäßig verteilt, sondern weist eine deutliche Konzentration im Berliner Umland auf. Das Berliner Umland liegt mit 328 Einwohnern pro Quadratkilometer über dem Bundesdurchschnitt, entsprechend gering ist dem gegenüber die Bevölkerungsdichte im Weiteren Metropolenraum.

Der seit längerem prognostizierte demographische Wandel ist im Landkreis Dahme-Spreewald 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 Metropolenraum.

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.⁵

⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg, Dezember 2020, 2. korrigierte Auflage, A I 7 - m 12 /19, A II 3 - m 12 /19, A III 3 - m 12 /19

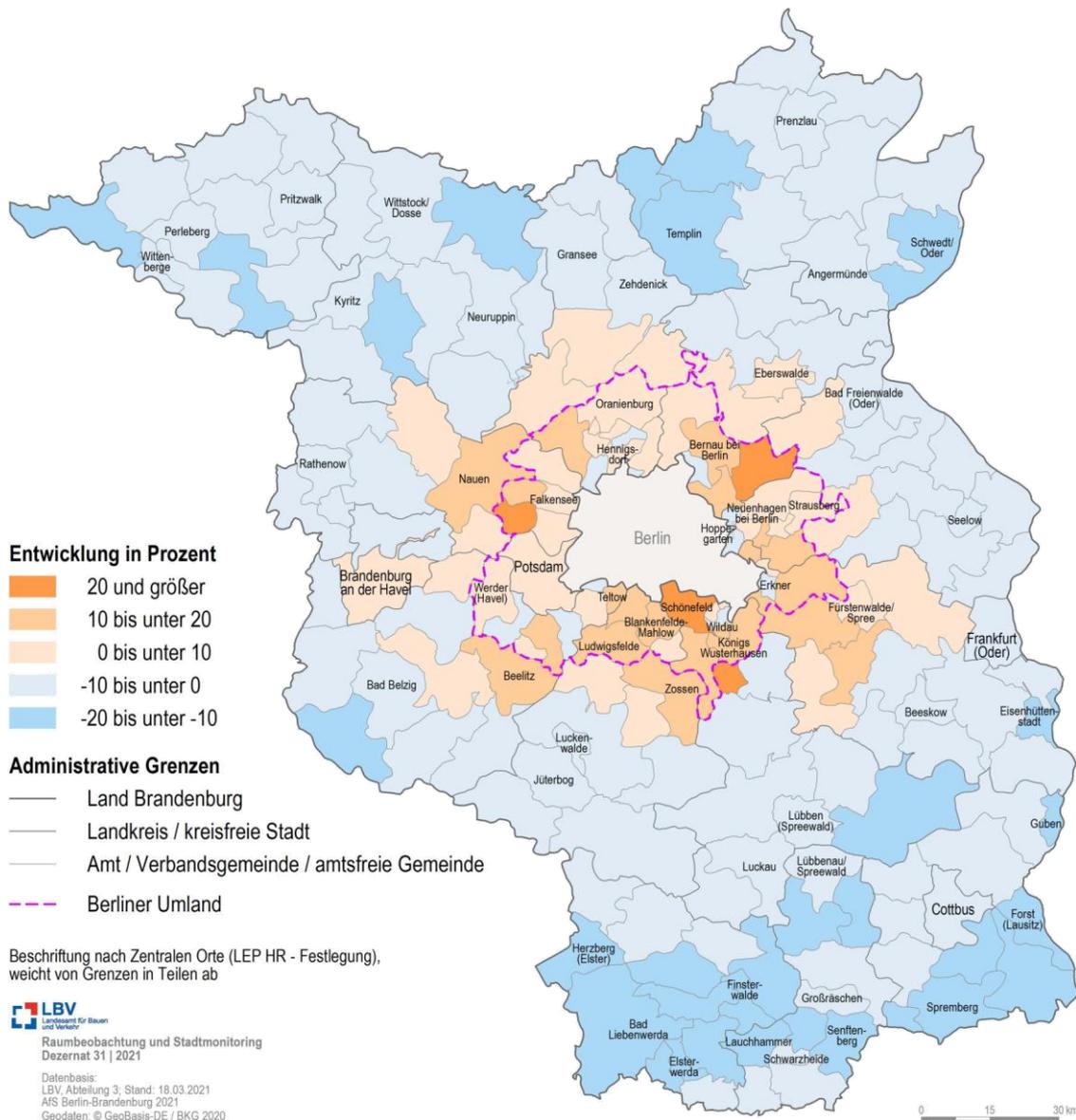
⁵ Anzahl der Einwohner vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg, jeweilig zum Dezember des entsprechenden Jahrgangs

Tabelle 3-1 Bevölkerungsdichte

Amt, Gemeinde, Stadt	Fläche km ²	Einwohner ⁶			Einwohner/km ²
		2019	2020	2021	2021
Berliner Umland	310,5	98.176	99.870	101.941	328
Eichwalde	2,8	6.468	6.420	6.452	2.304
Königs Wusterhausen	96,0	37.190	37.639	38.111	397
Mittenwalde	99,2	9.140	9.269	9.428	95
Schönefeld	81,6	15.472	16.270	17.017	209
Schulzendorf	9,1	8.222	8.441	8.945	983
Wildau	9,1	10.303	10.404	10.633	1.168
Zeuthen	12,7	11.381	11.427	11.355	894
Weiterer Metropolitanraum	1.964,0	70.891	70.921	71.375	36
Bestensee	38,0	7.850	8.002	8.344	220
Heideblick	166,6	3.572	3.558	3.543	21
Heidensee	135,7	7.140	7.091	7.163	53
Lieberose/Oberspreewald	413,9	7.072	7.078	7.067	17
Lübben	120,8	14.024	14.022	14.036	116
Luckau	207,4	9.582	9.565	9.443	46
Märkische Heide	211,6	3.893	3.894	3.904	18
Schenkenländchen	289,1	8.795	8.766	8.888	31
Unterspreewald	380,9	8.963	8.945	8.987	24

⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Grafik 3-3 Land Brandenburg Prognose Bevölkerungsentwicklung 2030 gegenüber 2019 in den Landkreisen und kreisfreien Städten



In einer Veröffentlichung des Landesamtes für Bauen und Verkehr in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg⁷ wird für den Landkreis Dahme-Spreewald ein Bevölkerungswachstum von 10,9 % zwischen den Jahren 2019 und 2030 prognostiziert. Das ist der stärkste Zuwachs aller Brandenburger Landkreise. Diese Bevölkerungsentwicklung beruht demnach hauptsächlich auf der Bevölkerungsentwicklung im Berliner Umland mit einer prognostizierten Steigerung von 19,9 % im genannten Zeitraum. Für die Gemeinde Schönefeld wird von einem Bevölkerungswachstum von 80,4 % zwischen 2019 und 2030 ausgegangen.

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 raum-

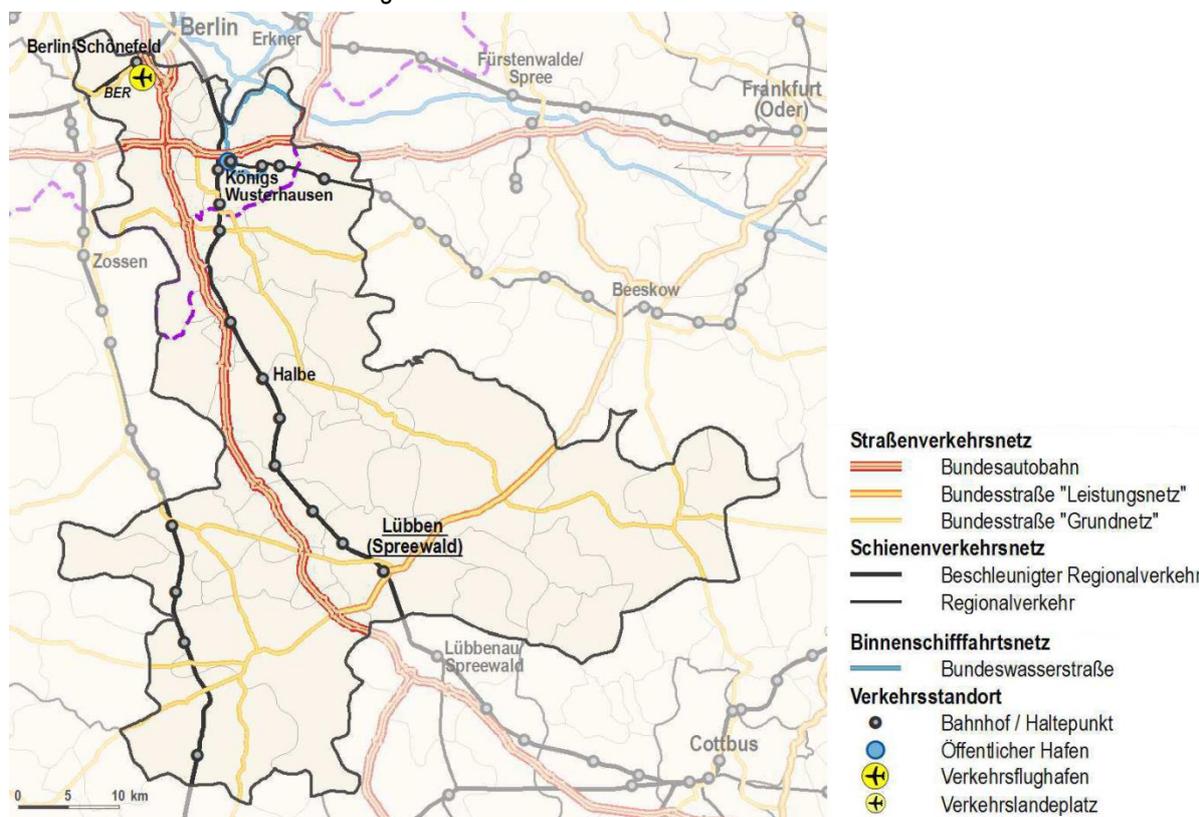
⁷ Bevölkerungsvorausschätzung 2030 gegenüber 2019 für die Ämter, Verbandsgemeinde und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg; Landesamt für Bauen und Verkehr

planerischen 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 3-4 Netze und Anlagen des Verkehrs⁸



Der Landkreis Dahme-Spreewald ist verkehrstechnisch weitestgehend gut erschlossen. Mit dem im Oktober 2020 in Betrieb genommenen Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER ist die zentrale Luftverkehrsansbindung der Hauptstadtregion realisiert. 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.

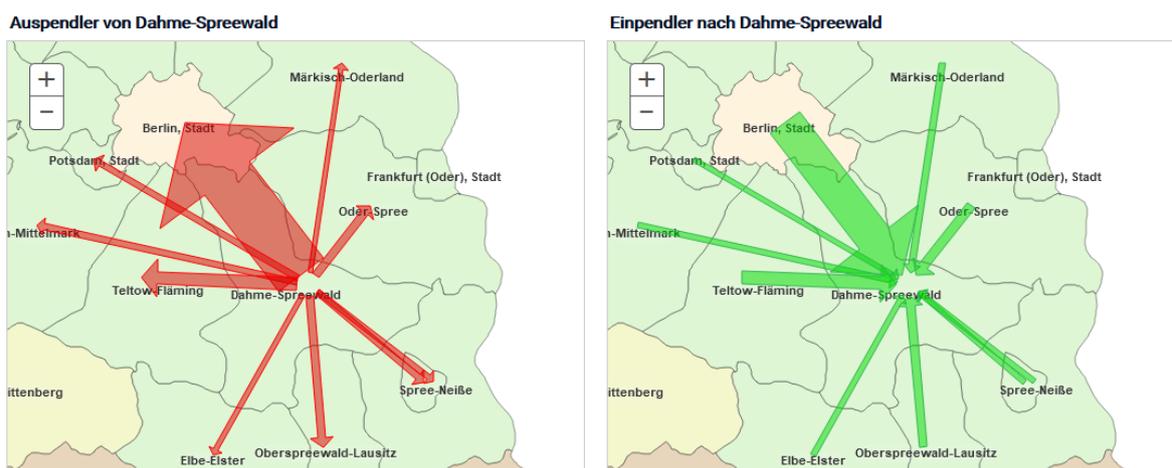
⁸ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015, Netze und Anlagen des Verkehrs 2013

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 23.500 Berufspendler verlassen täglich den Landkreis Dahme-Spreewald, um in Berlin den Arbeitsplatz zu erreichen. Gleichzeitig pendeln täglich rund 15.000 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.⁹

Grafik 3-5 Pendleratlas¹⁰



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

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote liegt zum Jahresbeginn 2022 (Februar) im Landkreis Dahme-Spreewald bei 3,7 % und damit unter dem Vorjahreswert (4,6 %). Im Land Brandenburg betrug die Arbeitslosenquote zum selben Zeitpunkt 5,7 % (Bundesrepublik Deutschland: 5,3 %)¹¹.

⁹ Bundesagentur für Arbeit, Pendleratlas (Juni 2021)

¹⁰ Bundesagentur für Arbeit, Pendleratlas (Juni 2021)

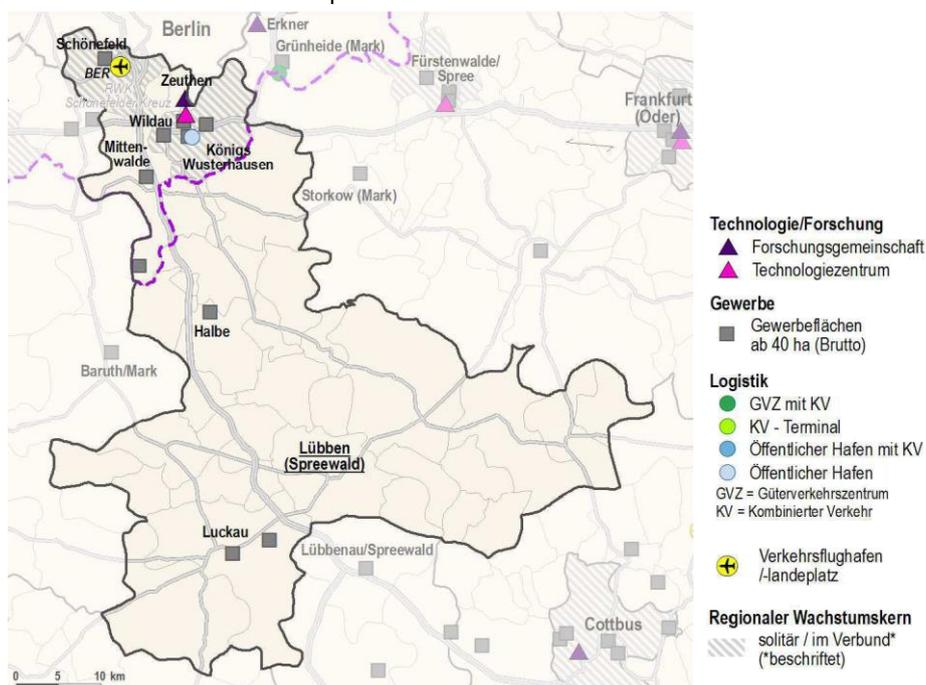
¹¹ Bundesagentur für Arbeit (<https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>).

Laut dem Bericht des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg¹² gab es im Jahr 2020¹³ im Landkreis Dahme-Spreewald insgesamt 78.000 Erwerbstätige. Zu den Erwerbstätigen zählen Selbstständige und mithelfende Familienangehörige (2020: 8.700 Erwerbstätige) sowie Arbeitnehmer (2019: 69.300 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

Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sind im Landkreis Dahme-Spreewald nur in geringem Umfang vorhanden (2020: 8.900 Erwerbstätige). Die meisten Erwerbstätigen sind im vielfältigen Dienstleistungsbereich des Landkreises tätig (2020: 59.900 Erwerbstätige). Der Bereich untergliedert sich in Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (2020: 28.400 Erwerbstätige) sowie Finanz-, Versicherungs-, Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen (2020: 11.400 Erwerbstätige) und öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (2020: 20.100 Erwerbstätige).

Grafik 3-6 Wirtschaftliche Schwerpunkte und wirtschaftsnahe Infrastruktur¹⁴



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.

¹² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A VI 10-j/20, Erwerbstätige am Arbeitsort in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Brandenburg, 1991 bis 2020, August 2021

¹³ Zahlen für 2021 lagen nicht vor.

¹⁴ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2015, Wirtschaftliche Schwerpunkte und wirtschaftsnahe Infrastruktur 2013

Hochschule

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 rund 3.491 Studenten¹⁵ im Wintersemester 2021 / 2022 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.

Flughafen

Der Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER in Schönefeld wurde am 31. Oktober 2020 eröffnet. Die regionalen wirtschaftlichen Erwartungen richten sich daher auf den weiteren Ausbau der Kompetenzen im Bereich Luft- und Raumfahrt, Logistik und Dienstleistung sowie Tourismus.

In den Jahren 2020 und 2021 führte die Covid-19-Pandemie zu einem erheblichen Rückgang der Fluggastzahlen (2021: 9,9 Millionen Passagiere). Inwieweit die Pandemie sich auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis nachhaltig auswirkt, bleibt abzuwarten.

Tourismus

Auch in der Tourismusbranche wurde 2021 im Vergleich zum Jahr 2020 eine Erholung bilanziert.¹⁶ In den 139 (+23,0 %) Beherbergungsbetrieben des Landkreises mit insgesamt 9.490 Betten (+67,6 %) wurden 1.344.308 Übernachtungen registriert. Dieses entspricht einer Steigerung von 5,1 % zum Vorjahr. 2021 übernachteten insgesamt 553.321 Gäste (+7,2 %) im Landkreis. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 2,4 Tage (-4 %).

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.

Kaufkraft

Generell wird als Kaufkraft diejenige Geldmenge bezeichnet, die den Einwohnern einer räumlichen Einheit (z.B. Stadt oder Region) innerhalb eines bestimmten Zeitraumes für Ausgaben (z.B. für Mieten, Ausgaben im Einzelhandel, Energie, Verkehr) zur Verfügung steht; dieser Betrag entspricht dem verfügbaren Nettoeinkommen zuzüglich der Entnahmen aus Ersparnissen (einschließlich des in Geldvermögen umgewandelten Sachvermögens) und aufgenommener Kredite abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.¹⁷ Als Index bezieht sich die Kaufkraft auf den Bundesdurchschnitt. Die Zahlen wurden von der Industrie- und Handelskammer gemeindeweise aufgeführt.¹⁸ Es liegen nur die Gemeinden Eichwalde,

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

¹⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht G IV 1 – m 12/20; Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Brandenburg, Dezember 2020

¹⁷ https://www.gif-ev.de/glossar/view_contact/89

¹⁸ Michael Bauer Research GmbH basierend auf das Statistische Bundesamt, zur Verfügung gestellt von der IHK Cottbus

Schulzendorf, Zeuthen und Schwerin (Amt Schenkenländchen) über dem Bundesdurchschnitt der Kaufkraft.

Tabelle 3-2 Kaufkraftverteilung im Landkreis Dahme-Spreewald

Amt, Gemeinde, Stadt	Kaufkraft 2021		
	Mio €	€ pro Kopf	Kaufkraftindex D=100
Berliner Umland			
Eichwalde	177,7	27.850	113,9
Königs Wusterhausen	886,2	23.175	94,8
Mittenwalde	225,2	23.928	97,8
Schönefeld	394,2	23.564	96,4
Schulzendorf	219,5	25.324	103,6
Wildau	238,4	22.682	92,7
Zeuthen	329,2	28.547	116,7
Weiterer Metropolenraum			
Bestensee	186,0	22.657	92,6
Heideblick	72,9	20.750	84,8
Heidesee	163,8	23.411	95,7
Lieberose/Oberspreewald, Amt	144,6		
<i>Alt Zauche-Wußwerk</i>	9,9	20.824	85,2
<i>Byhleguhre-Byhlen</i>	16,4	22.354	91,4
<i>Jamlitz</i>	10,1	20.125	82,3
<i>Neu Zauche</i>	21,1	19.779	80,9
<i>Schwielochsee</i>	31,0	21.105	86,3
<i>Spreewaldheide</i>	9,1	19.796	80,9
<i>Straupitz</i>	18,6	19.692	80,5
<i>Lieberose</i>	28,4	20.856	85,3
Lübben	295,9	21.187	86,6
Luckau	194,7	20.465	83,7
Märkische Heide	81,9	21.309	87,1
Schenkenländchen, Amt	191,4		
<i>Märkisch Buchholz</i>	18,4	22.262	91,0
<i>Teupitz</i>	40,7	21.346	87,3
<i>Groß Köris</i>	55,2	23.110	94,5
<i>Halbe</i>	44,3	19.608	80,2
<i>Münchehofe</i>	10,8	22.628	92,5
<i>Schwerin</i>	22,0	25.142	102,8

Amt, Gemeinde, Stadt	Kaufkraft 2021		
	Mio €	€ pro Kopf	Kaufkraftindex D=100
Unterspreewald, Amt	182,2		
<i>Bersteland</i>	19,6	22.007	90,0
<i>Drahnsdorf</i>	13,5	20.187	82,5
<i>Golßen</i>	50,6	20.304	83,0
<i>Kasel-Golzig</i>	12,6	18.932	77,4
<i>Krausnick-Groß Wasserburg</i>	12,0	21.110	86,3
<i>Rietzneuendorf-Staakow</i>	12,6	21.131	86,4
<i>Schlepzig</i>	11,5	19.023	77,8
<i>Schönwald</i>	24,8	21.642	88,5
<i>Steinreich</i>	9,8	21.051	86,1
<i>Unterspreewald</i>	15,2	20.168	82,5

Handel

Die Einzelhandelsverkaufsflächen innerhalb des Landkreises Dahme-Spreewald liegen mit ca. 331.690 m² im Landkreisvergleich innerhalb des Landes Brandenburg mit an der Spitze. Eine Besonderheit ist hierbei die besonders hohe Versorgungsdichte im Bereich Schönefeld, Wildau und Königs Wusterhausen. In diesem Bereich liegen ca. zwei Drittel der gesamten Einzelhandelsverkaufsflächen des Landkreises. Dieses wird durch verschiedene Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie ähnliche Einzelhandelsagglomerationen erreicht.¹⁹

Bauen

Das Baugeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald ist auch im Jahr 2021 vom individuellen Wohnungsbau bestimmt.

Bei den genehmigten Bauvorhaben beläuft sich das Volumen der veranschlagten Kosten auf 452 Millionen €. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen 498 (Vorjahr: 640) auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) und 68 auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten).

Tabelle 3-3 Baugeschehen²⁰

	2017	2018	2019	2020	2021
Baugenehmigungen	1.523	1.517	1.587	1.598	1.403
davon Bauanzeigen	14	18	8	15	4
positive Vorbescheide zu Bauvoranfragen	77	95	115	94	118
veranschlagte Kosten Mio. €	254	424	392	318	452

¹⁹ Handelsatlas Südbrandenburg 2017/2018, IHK Cottbus

²⁰ Landkreis Dahme-Spreewald, Bauordnungsamt

Im Jahr 2021 wurden im Landkreis Dahme-Spreewald für 1.322 Wohnungen (2020: 1.456) Baugenehmigungen erteilt. 616 Wohnungen (2020: 704) davon befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, was 47 % (2020: 48 %) der neu entstehenden Wohnungen ausmacht.²¹

3.3 Städtebauliche Sanierung

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

Nach § 235 (4) BauGB sind Sanierungssatzungen, die vor dem 01. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, bis spätestens zum 31. Dezember 2021 aufzuheben. Die Frist kann durch Beschluss der Gemeinde oder Stadt verlängert werden. Die Fristverlängerung wurde von allen Kommunen, in denen Sanierungsverfahren im Landkreis Dahme-Spreewald durchgeführt werden, in Anspruch genommen.

Tabelle 3-4 Sanierungsgebiete

Kommune	Sanierungsgebiet	Verfahren	zonale Ermittlung		voraussichtlicher Abschluss Sanierungsverfahren
			sanierungsunbeeinflusster BRW	sanierungsbeeinflusster BRW	
Stadt Golßen	Altstadt	vereinfacht	-	-	2022
Stadt Königs Wusterhausen	Bahnhofstraße, Berliner Straße	förmlich	×	×	2023 ²²
Stadt Lieberose	Ortskern	förmlich	●	●	2022
Stadt Lübben	Altstadt	förmlich	×	×	2022
Stadt Luckau	Altstadt Luckau	vereinfacht	-	-	2022
Stadt Mittenwalde	Stadtkern	förmlich	×	×	2022
Stadt Teupitz	Stadtkern Teupitz	förmlich	●	●	2023
Stadt Wildau	Schwartzkopff-Siedlung	förmlich	●	●	2023

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

²¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht F II 1 – m 12/21 Baugenehmigungen

²² 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)

Satzung der Stadt Königs Wusterhausen zur 3. Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofstraße“ und „Berliner Straße“. Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen vom 21. Oktober 2020 (Jahrgang 31, Amtsblatt Nr. 10)

Die durch den Gutachterausschuss ermittelten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte sind im BORIS-Land Brandenburg²³ 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 Stadtumbaumaßnahmen als Verfahren, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Der Stadtumbau beinhaltet sowohl behutsame Rückbaumaßnahmen von Wohnungen, Einrichtungen, Netzen und Anlagen der sozialen und technischen Infrastruktur, als auch die qualifizierte Aufwertung des baulichen Bestands und die sinnvolle Integration von Neubaumaßnahmen in bestehenden Strukturen.

Seit dem 1. November 2018 ist das Gebiet Lübben-Nord in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau III aufgenommen worden.²⁴ Weitere Stadtumbaugebiete sind im Landkreis Dahme-Spreewald nicht ausgewiesen.

²³ <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

²⁴ <https://www.luebben.de/stadt-luebben/de/stadtentwicklung/stadterneuerung/>

4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage dieses Grundstücksmarktberichtes bilden alle bis 15. März 2022 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2021. 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 €	
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	↑
2020	3.010	⇒	2.492	1.276	↑
2021	3.205	↗	4.414	1.146	↓

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 %)

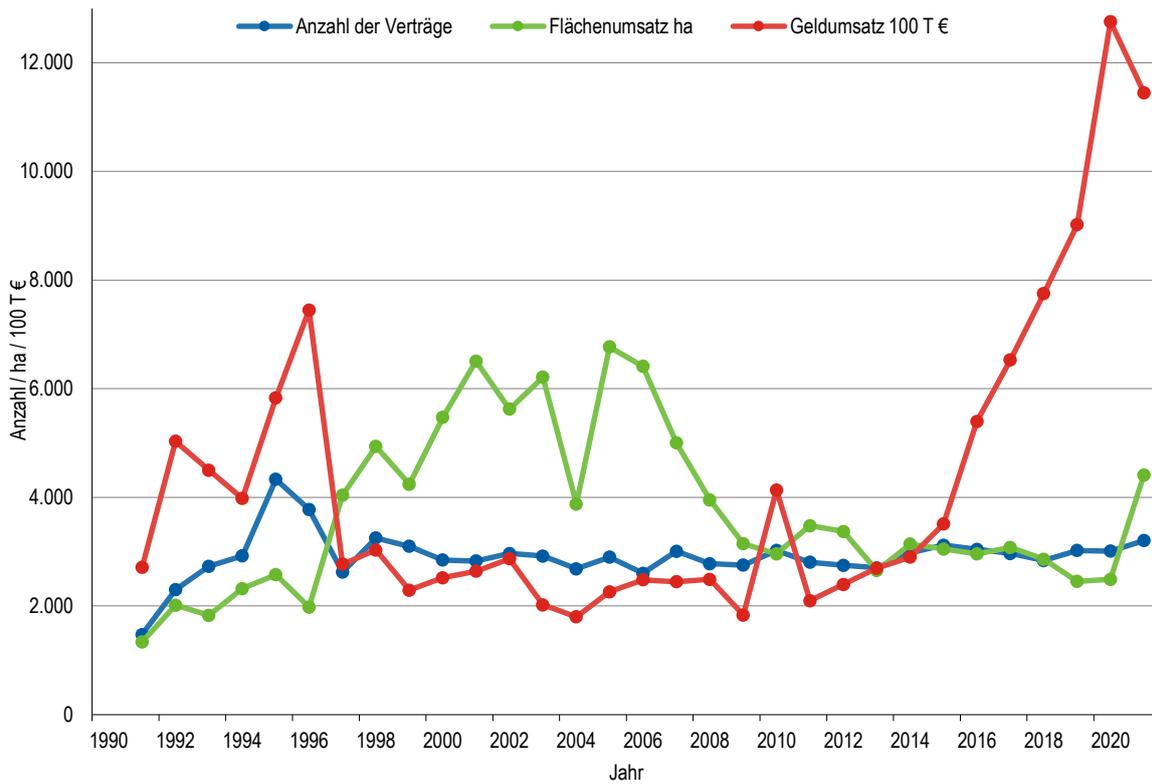
Diese Symbolik wird in den folgenden Tabellen beibehalten.

Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse wurden gemäß § 9 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 392 Verträge (12 %) von der Auswertung der 3.205 in die AKS eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Ein Kauffall fällt unter das Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG). Kauffälle mit Bezug auf die Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), das Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) oder das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) gab es 2021 nicht.

Einem stark ansteigenden Flächenumsatz (+77 %) und einer leicht ansteigenden Anzahl an Verträgen (+7 %) steht im Berichtsjahr 2021 ein fallender Geldumsatz (-10 %) gegenüber.

Gegenläufige Entwicklungen in den Teilmärkten lassen keine generelle Aussage zu den Ursachen der Veränderungen der Gesamtumsätze zu. Auf die jeweiligen Teilmärkte wird verwiesen.

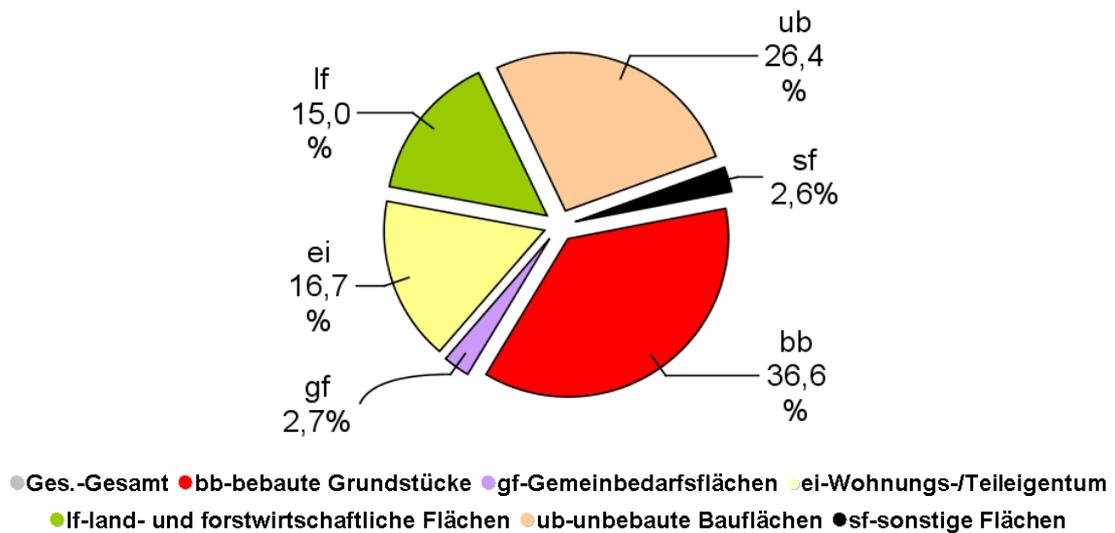
Grafik 4-1 Marktgeschehen



4.1 Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 3.205 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen. Das sind rund sechs Prozent mehr als im Vorjahr.

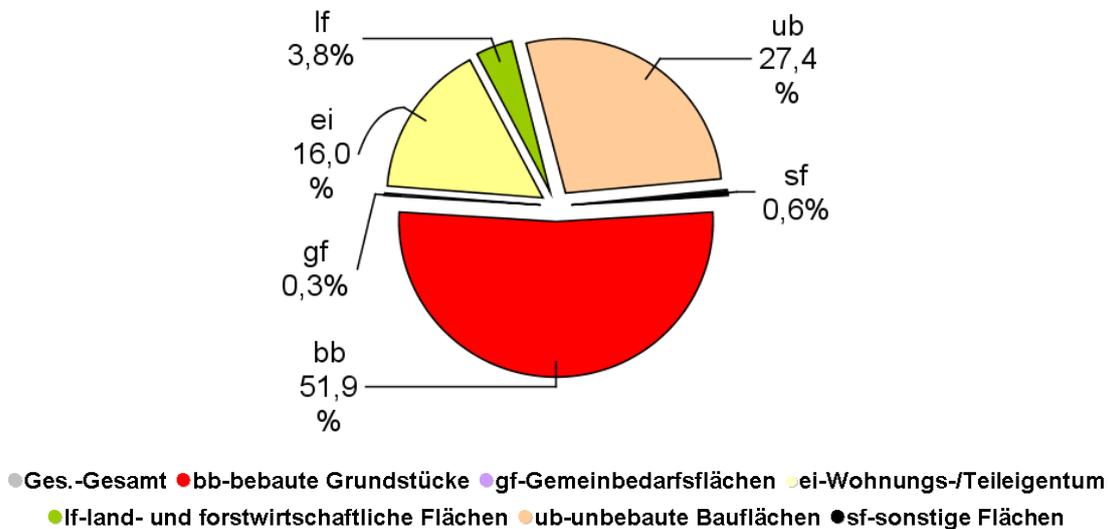
Grafik 4-2 Anteil der Teilmärkte



4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt im Jahr 2021 insgesamt 1.146 Millionen € und fällt gegenüber dem Vorjahr um 130 Millionen € (-10 %). Am Geldumsatz sind zum größten Teil Kauffälle im Berliner Umland mit 874 Millionen € (76 %) beteiligt. Im Jahr 2020 betrug der Anteil 86 %.

Grafik 4-3 Geldumsatz der Teilmärkte

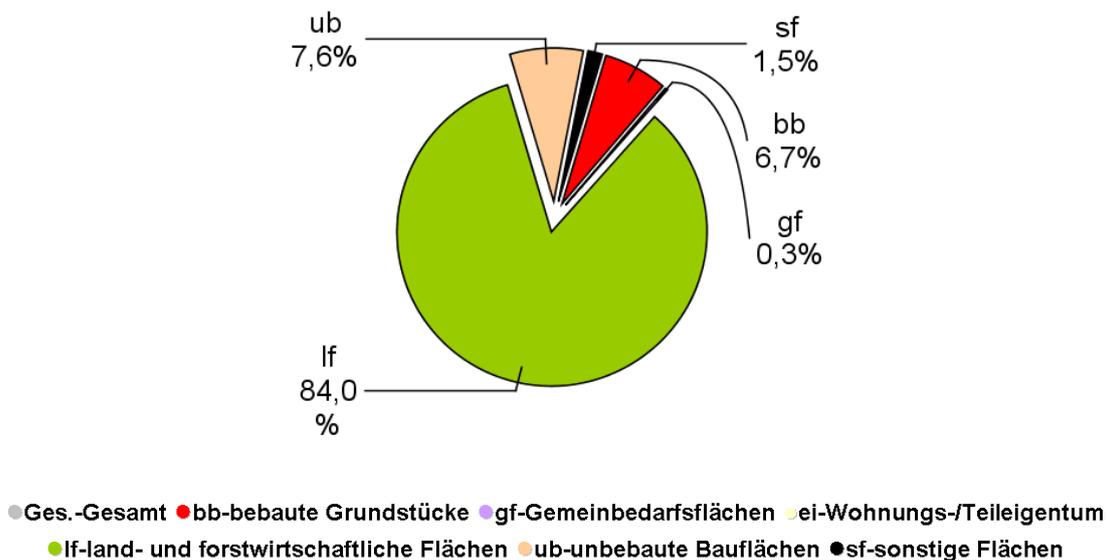


4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist mit 4.414 ha gegenüber dem Vorjahr um ca. 77 % gestiegen. Er basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die einen Anteil von 84 % des Flächenumsatzes ausmachen.

91 % des Gesamtflächenumsatzes sind im Weiteren Metropolenraum zu verzeichnen.

Grafik 4-4 Flächenumsatz der Teilmärkte

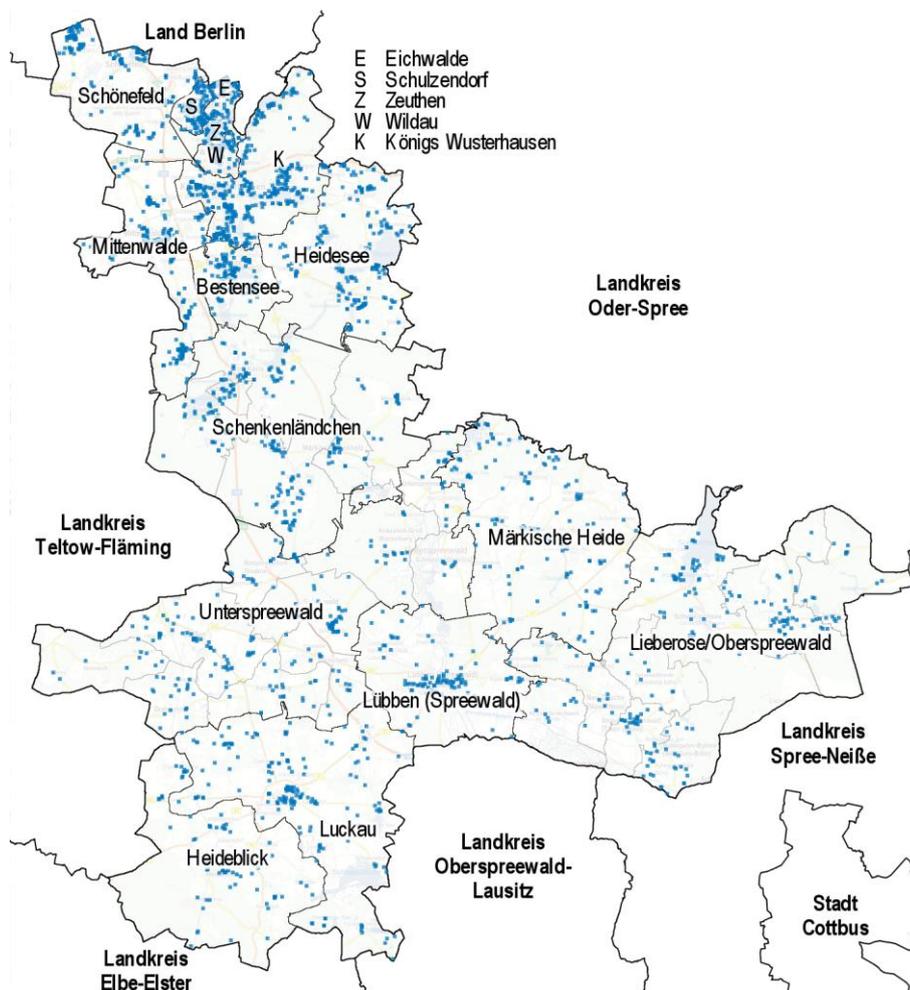


4.4 Regionale Umsatzverteilung

Tabelle 4-2 Regionale Verteilung der Kauffälle

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	1.561 ↗	409	874 ↓
Eichwalde	63 ↘	4	26 ⇔
Königs Wusterhausen	512 ↗	111	282 ↓
Mittenwalde	214 ↑	150	61 ↑
Schönefeld	403 ↑	69	201 ↓
Schulzendorf	162 ↓	39	100 ↑
Wildau	101 ↗	27	162 ↑
Zeuthen	106 ↘	9	42 ↓
Weiterer Metropolenraum	1.644 ↗	4.005	272 ↑
Bestensee	181 ↑	69	59 ↑
Heideblick	75 ↓	55	4 ↑
Heidensee	211 ↓	294	37 ↑
Lieberose/Oberspreewald	227 ↑	356	18 ↑
Lübben (Spreewald)	114 ↓	57	31 ↑
Luckau	184 ↗	340	18 ↑
Märkische Heide	145 ↑	1.528	28 ↑
Schenkenländchen	269 ↑	167	43 ↑
Unterspreewald	238 ⇔	1.139	34 ↑
Landkreis Gesamt	3.205 ↗	4.414	1.146 ↓

Grafik 4-5 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 zur Aufnahme der Daten in die Kaufpreissammlung übersandt.

Die Anzahl der Vorgänge ist wieder deutlich angestiegen (+ 171 %).

Tabelle 4-3 Gesamtumsatz

Jahr	Vorgänge Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2019	24 ↓	15,6	3,1 ↓
2020	7 ↓	4,5	0,9 ↓
2021	19 ↑	33,0	3,1 ↑

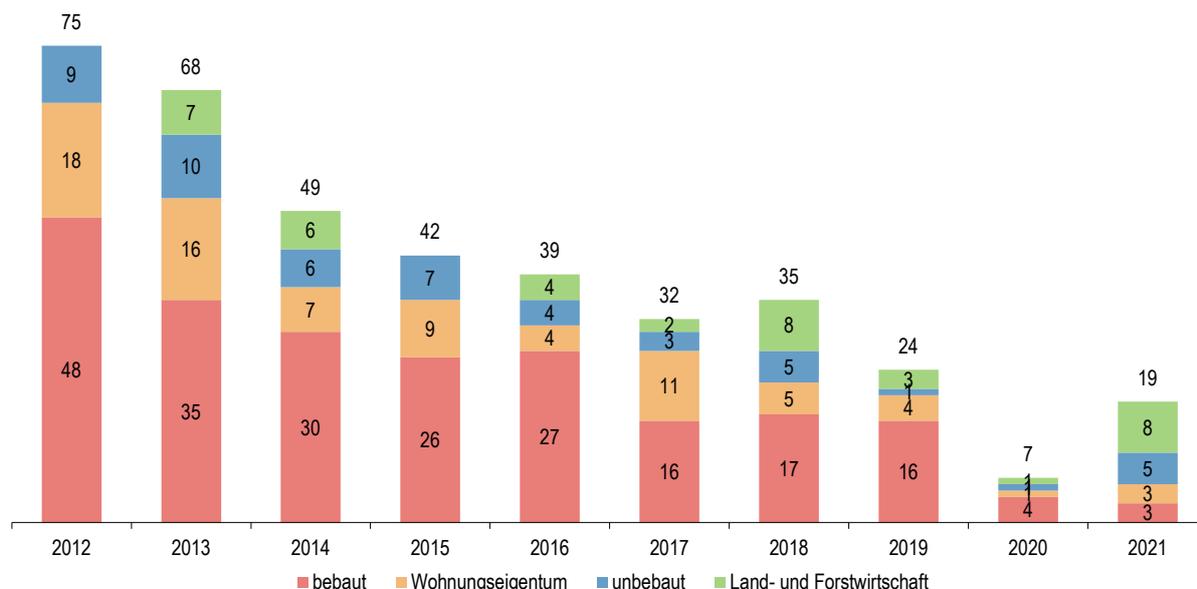
Jährlich werden durch den Gutachterausschuss die Verhältniszahlen zwischen verkündetem Beschluss des Amtsgerichts auf das Gesamtgebot des Meistbietenden (Bargebot) und dem im Zwangsversteigerungsverfahren vorab durch Wertfestsetzungsbeschluss festgesetzten Verkehrswert der Immobilie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

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 %		
2019	24	1	152	-	16	7–600	128	3	127–562	344	4	136–151	144		
2020	7	1	90	-	4	45–592	197	1	152	-	1	130	-		
2021	19	5	55–1.276	422	3	75–558	308	8	50–309	152	3	50–185	135		

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.

Grafik 4-6 Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten



4.6 Paketverkäufe

Als Paketverkäufe werden Immobilienportfolios erfasst, deren Einzelstandorte überwiegend über den Landkreis Dahme-Spreewald hinaus bis zum Teil über das gesamte Bundesgebiet streuen. Einzelne Objekte dieser Portfolien sind dabei aufgrund ihrer Lage dem Landkreis Dahme-Spreewald zuzuordnen. Im Allgemeinen werden diese Grundstücksgeschäfte auch als Paketverkäufe bezeichnet. Der Grundstücksmarktbericht liefert Aussagen zur Beteiligung des hiesigen Marktes an regional übergreifenden Grundstückstransaktionen.

Je nach Vertragsgestaltung können Daten für das Auswerteggebiet abgeleitet werden. Nicht selten erfolgt der Verkauf mit komplexer Vertragsgestaltung ohne Ausweisung von Flächen oder Preisen für die im Portfolio umgesetzten Einzelobjekte. 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 €
2019	3 ↑	2,0	5,0 ↑
2020	3 ⇔	1,9	13,5 ↑
2021	1 ↓	0,7	5,0 ↓

Die Umsätze beinhalten sowohl Wohn- als auch Gewerbeobjekte.

Share Deals

Verträge, in denen Immobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen als Vermögensanteil den Eigentümer wechseln (sog. Share Deals) unterliegen nicht der Vorlagepflicht beim Gutachterausschuss. Daher können diese Umsätze in der Kaufpreissammlung nicht erfasst werden.

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.

Nach mehreren Jahren steigendem Geldumsatzes ist trotz gestiegener Bodenpreise im Berichtsjahr 2021 ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Tabelle 5-1 Gesamtumsatz Bauland

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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 ↑
2020	720 ↓	298,8	416,6 ↑
2021	845 ↑	337,0	314,2 ↓

Tabelle 5-2 Umsatz Verteilung 2021

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	373 44 %	200,7 60 %	250,6 80 %
Weiterer Metropolenraum	472 56 %	136,3 40 %	63,6 20 %

82 % der Kauffälle sind für Wohnbauflächen registriert.

In diesem Teilmarkt wurden im Berichtsjahr 107 Kauffälle wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

Grafik 5-1 Unbebaute Bauflächen

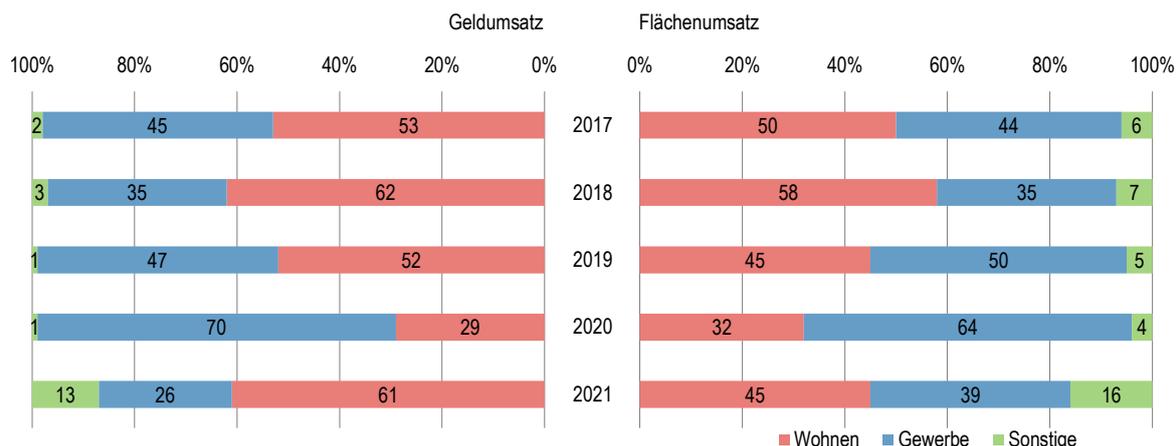


Tabelle 5-3 Regionale Verteilung aller Kauffälle Bauland

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl			Flächenumsatz ha			Geldumsatz 100 T €		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Berliner Umland	450	323	373	183,5	222,8	200,7	3.060	3.864	2.506
Eichwalde	14	10	7	1,3	0,6	0,7	33	15	22
Königs Wusterhausen	164	147	150	29,1	96,3	71,0	283	1.927	1.085
Mittenwalde	104	45	76	42,1	46,6	51,8	390	244	313
Schönefeld	59	37	52	97,3	66,1	32,7	2.114	1.419	626
Schulzendorf	60	34	50	8,3	4,9	29,1	123	88	267
Wildau	19	13	15	2,0	5,2	13,0	51	66	71
Zeuthen	30	37	23	3,4	3,1	2,4	66	105	122
Weiterer Metropolraum	353	397	472	87,1	76,0	136,3	251	302	636
Bestensee	46	51	85	9,8	4,9	9,0	93	66	249
Heideblick	9	9	14	5,1	1,7	3,5	1	1	2
Heideseesee	55	65	69	8,9	11,9	17,3	40	81	123
Lieberose/ Oberspreewald	24	25	36	3,4	3,3	10,8	3	6	24
Lübben (Spreewald)	45	57	37	4,5	16,7	4,9	17	45	18
Luckau	26	51	46	29,5	14,0	35,7	9	17	55
Märkische Heide	22	28	31	1,3	2,5	3,1	2	4	6
Schenkenländchen	88	55	87	15,7	8,0	35,8	72	47	119
Unterspreewald	38	56	67	8,9	13,0	16,2	14	35	40

Im Berichtsjahr 2021 ist ein Rückgang im Geldumsatz unbebauter Bauflächen im Berliner Umland erkennbar. Dagegen steigt im Weiteren Metropolraum sowohl die Anzahl der Kaufverträge als auch der Geldumsatz merklich.

Trotz Rückgang der absoluten Zahlen bleibt die Stadt Königs Wusterhausen der Spitzenreiter sowohl bei der Anzahl der Verträge als auch beim Flächen- und Geldumsatz, gefolgt von der Gemeinde Schönefeld und der Stadt Mittenwalde. Die gestiegenen Grundstückspreise und der Rückgang verfügbarer Flächen im Berliner Umland führt zur Verschiebung des Marktinteresses auf den Weiteren Metropolenraum. Das spiegelt sich deutlich im gestiegenen Geldumsatz und in den Vertragszahlen in Bestensee, Heidesee und Schenkenländchen wider.

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Nach § 3 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.

In der folgenden Auswertung sind alle baureifen Grundstücke mit einer Größe zwischen 250 und 2.000 m² ausgewertet.

Die seit 2019 deutlich sichtbare rückläufige Entwicklung der Kauffallzahlen dokumentiert eine Angebotsverknappung von Wohnbauflächen.

Tabelle 5-4 Wohnbauflächen baureif

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2017	478 ↘	42,8	48,3 ↗
2018	516 ↗	47,8	63,7 ↑
2019	422 ↓	44,9	63,1 ⇔
2020	340 ↓	30,8	53,2 ↓
2021	356 ↗	31,3	76,5 ↑

Tabelle 5-5 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Region	Kauffälle Anzahl Anteil			Flächenumsatz ha Anteil			Geldumsatz Mio € Anteil		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Berliner Umland	264	177	177	25,1	14,9	14,7	49,4	38,4	50,7
	63 %	52%	50%	56 %	48%	47%	78 %	72%	66%
Weiterer Metropolitanraum	158	163	179	19,8	15,9	16,6	13,7	14,8	25,8
	37 %	48%	50%	44 %	52%	53%	22 %	28%	34%

In der folgenden Tabelle wird die „Hitliste 2021“ der Ämter und Gemeinden mit der Menge der verkauften Bauplätze absteigend gezeigt.

Tabelle 5-6 Hitliste 2021 verkaufte Bauplätze

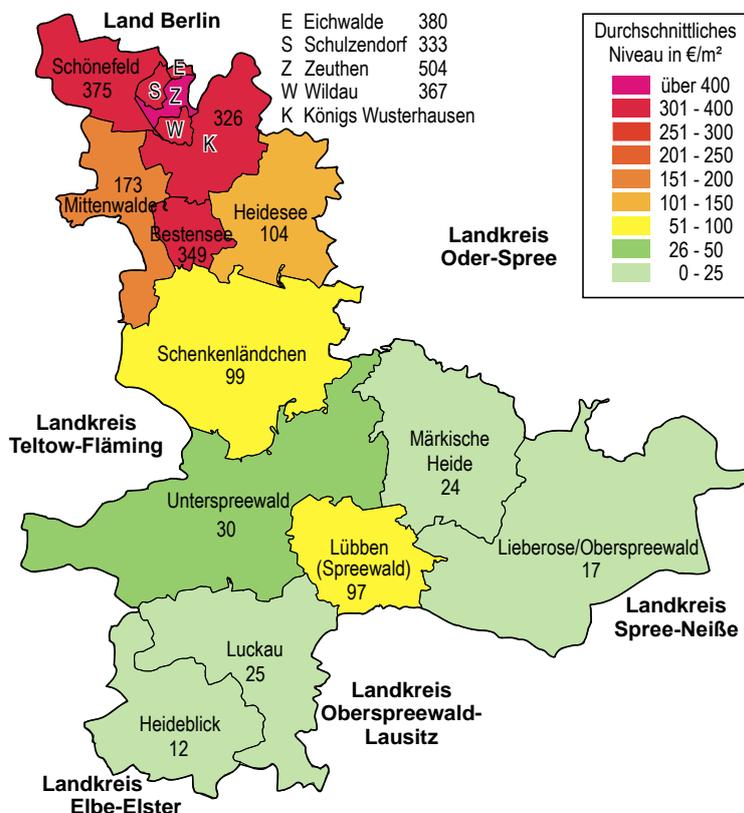
Amt/Gemeinde/ Stadt	Anzahl		
	2019	2020	2021
Königs Wusterhausen	108	77	89
Bestensee	26	31	55
Schulzendorf	45	27	31
Unterspreewald	15	27	30
Heidensee	25	25	20
Schenkenländchen	34	19	20
Schönefeld	23	12	16
Mittenwalde	49	16	15
Luckau	10	18	14
Zeuthen	23	30	14
Lübben	18	20	12
Lieberose/Oberspreewald	11	12	11
Wildau	14	9	9
Märkische Heide	9	9	8
Heideblick	2	2	8
Eichwalde	11	6	4

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 im Berichtszeitraum hält die Tendenz starker Nachfrage nach Baugrundstücken an. Insbesondere im Berliner Umland steht dem Interesse Bauwilliger nur noch ein sehr begrenztes Angebot an Baugrundstücken zur Verfügung. Baugebiete im Weiteren Metropolitanraum, die mehrere Jahre wenig Nachfrage erfuhren, füllen sich oder werden für Bauträger interessant.

Das Preisniveau des Grundstücksmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist geprägt durch das Lagemerkmals „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 Orten mit guter Verkehrsanbindung sowie generell für Grundstücke in Uferlagen erzielt. Aufgrund der Angebotsverknappung in Verbindung mit steigenden Grundstückspreisen gelangen infrastrukturell gut erreichbare Gemeinden, wie Heidensee, Mittenwalde und Unterspreewald stärker in den Fokus Bauwilliger. Das spiegelt sich in einigen Orten deutlich in den Kaufpreisen wider.

Grafik 5-2 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen 2021



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 m² aus.

In die folgende Auswertung fließen alle Kauffälle mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 1.500 m² ein. Das mittlere Baugrundstück in der jeweiligen Region ergibt sich in Auswertung der entsprechenden Kauffälle des Jahres 2021 wie folgt:

Tabelle 5-7 Durchschnittliches Baugrundstück

Region	Kauffälle Anzahl	Fläche m ² Durchschnitt	Preis €/m ² Durchschnitt
Landkreis Dahme-Spreewald	330	810	265
Berliner Umland	175	820	340
Weiterer Metropolitanraum Bestensee, Heidesee, Schenkenländchen	83	780	275
Weiterer Metropolitanraum Lübben	11	955	84
Weiterer Metropolitanraum übrige Orte	61	808	52

Grundsätzlich erzielen kleinere Grundstücke im Berliner Umland höhere Grundstückspreise je m². In die folgende Analyse wurden nur Verkäufe von Baugrundstücken mit einer Größe zwischen 250 und 500 m² einbezogen. Die Kauffälle verteilen sich auf verschiedene Orte im Berliner Umland mit Schwerpunkten in Großziethen und Königs Wusterhausen.

Tabelle 5-8 Verkäufe kleiner Wohnbaugrundstücke im Berliner Umland

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche m ² Durchschnitt	Preis €/m ² Durchschnitt
2019	29	430	196
2020	28	430	294
2021	19	390	390

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

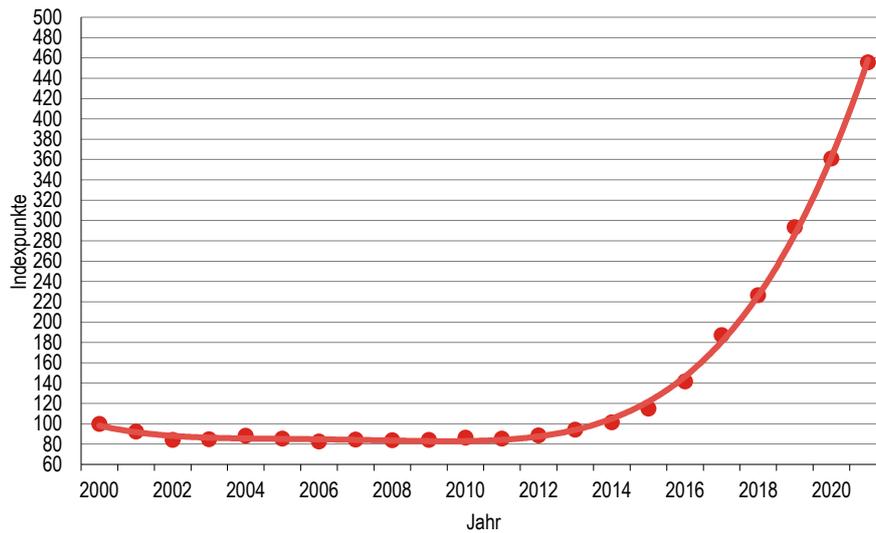
Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Im Nachfolgenden werden die Indexreihen für Wohnbauland der Bereiche Berliner Umland, Bestensee-Heidesee-Schenkenländchen, Lübben und Luckau sowie Lieberose/Oberspreewald-Märkische Heide-Unterspreewald-Heideblick dargestellt.

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

Tabelle 5-9 Stichprobenumfang 2000–2021

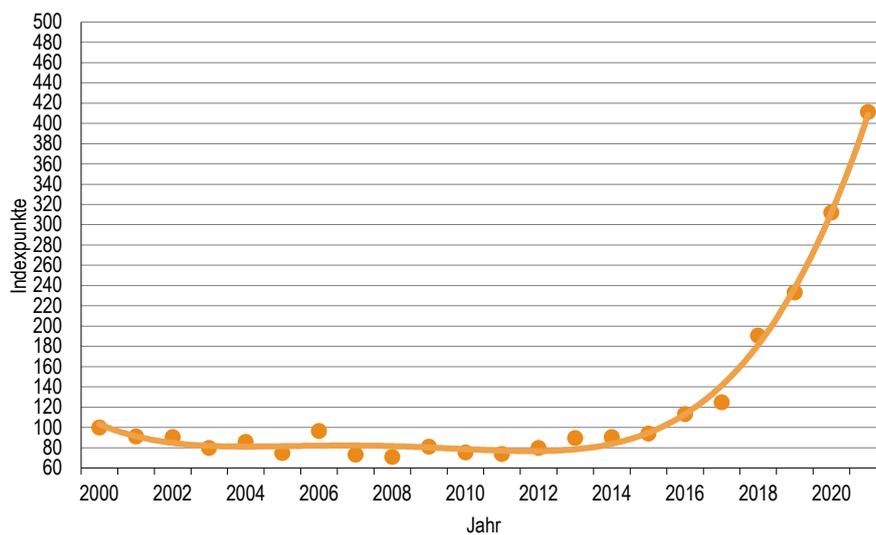
Index	Kauffälle Anzahl	Flächen m ² Spanne
Berliner Umland (BU)	5.436	350–2.000
Bestensee-Heidesee-Schenkenländchen	1.379	350–2.000
Lübben und Luckau	616	350–2.000
Lieberose/Oberspreewald-Märkische Heide-Unterspreewald-Heideblick	449	350–2.000

Grafik 5-3 Berliner Umland



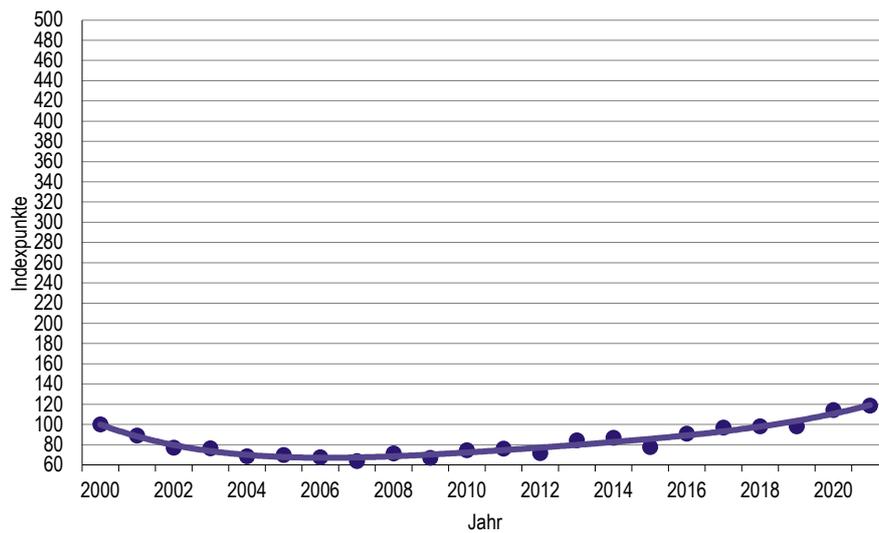
Nach anfänglichem Rückgang der Wohnbaulandpreise stabilisierte sich das Preisniveau im Berliner Umland zwischen 2002 und 2014. Zwischen 2014 und 2021 haben sich die Wohnbaulandpreise auf das 4,6-fache erhöht.

Grafik 5-4 Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen



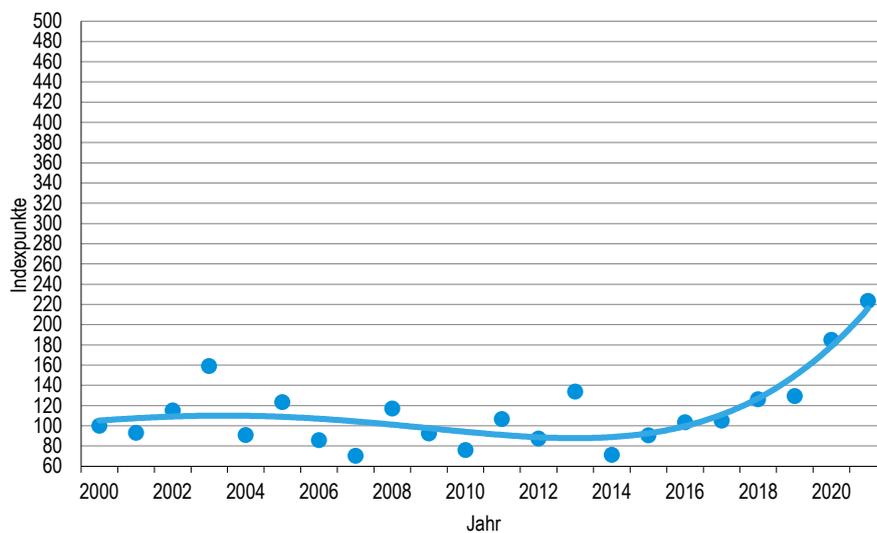
Die Indexreihe für Bestensee, Heidensee und Schenkenländchen verläuft ähnlich der des Berliner Umlandes. Nach anfänglichem Rückgang der Wohnbaulandpreise stabilisiert sich das Preisniveau seit 2002. Ab 2014 sind die Wohnbaulandpreise merklich angestiegen und haben sich auf das ca. 4,2 fache bis 2021 erhöht.

Grafik 5-5 Lübben und Luckau



Die Wohnbaulandpreise sind im Bereich Lübben und Luckau verhaltener gestiegen.

Grafik 5-6 Lieberose/Oberspreewald, Märkische Heide, Unterspreewald, Heideblick



Im Bereich Lieberose/Oberspreewald, Märkische Heide, Unterspreewald und Heideblick ist seit 2020 ein deutlicher Anstieg der Wohnbaulandpreise zu verzeichnen. Ab 2016 sind die Wohnbaulandpreise merklich angestiegen und haben sich auf das ca. 2,2 fache bis 2021 erhöht.

5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten

Seit dem Marktbericht 2002 werden Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit der Bodenwerte für Wohn- und Mischbebauung von den Grundstücksgrößen ermittelt. Ab dem Jahr 2018 wird der Beobachtungszeitraum auf zwei zurückliegende Jahre eingeschränkt, um die Dynamik der Preisentwicklung zu berücksichtigen. 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, in Wohnparks (WA- und WR-Gebiete) und in Außenbereichslagen 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 im Untersuchungszeitraum rückläufig. 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 Flächenspannen hinaus sind auf der Grundlage des ausgewerteten Datenmaterials als nicht signifikant anzusehen und damit nicht anwendbar. Grundlage der Auswertung bilden die gesonderten Untersuchungen lokaler Marktabgrenzungen, die hier zusammengefasst zur Verfügung gestellt werden.

Die Auswertung für das **Berliner Umland** und den **Weiteren Metropolitanraum** zeigt im Untersuchungsjahr Flächenabhängigkeit.

Tabelle 5-10 Auswertebereiche für Flächenumrechnungskoeffizienten

	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum	
Bodenwertniveau	≥ 100 €/m ²	< 40 €/m ²	≥ 40 €/m ²
Auswertezeitraum	2020–2021	2020–2021	2020–2021
mittlere Grundstücksgröße	800 m ²	800 m ²	800 m ²
Stichprobenumfang	284 Kauffälle	105 Kauffälle	109 Kauffälle

Tabelle 5-11 Flächenumrechnungskoeffizienten

Fläche m ²	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum	
	BRW ≥ 100 €/m ²	BRW < 40 €/m ²	BRW ≥ 40 €/m ²
250	1,17	-	-
300	1,15	1,12	-
350	1,12	1,10	-
400	1,10	1,09	-
450	1,09	1,07	-
500	1,07	1,06	1,04
550	1,06	1,05	1,03
600	1,04	1,04	1,03
650	1,03	1,03	1,02
700	1,02	1,02	1,01
750	1,01	1,01	1,01

Fläche m ²	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum	
	BRW ≥ 100 €/m ²	BRW < 40 €/m ²	BRW ≥ 40 €/m ²
800	1,00	1,00	1,00
850	0,99	0,99	0,99
900	0,98	0,99	0,99
950	0,97	0,98	0,98
1.000	0,97	0,97	0,98
1.050	0,96	0,97	0,98
1.100	0,95	0,96	0,97
1.150	0,95	0,96	0,97
1.200	0,94	0,95	0,96
1.250	0,93	0,94	0,96
1.300	0,93	0,94	0,96
1.350	0,92	0,94	0,95
1.400	0,92	0,93	0,95
1.450	0,91	0,93	0,95
1.500	0,91	0,92	0,94
1.550	0,90	0,92	0,94
1.600	0,90	0,91	0,94
1.650	0,89	0,91	0,93
1.700	0,89	0,91	0,93
1.750	0,88	0,90	0,93
1.800	0,88	0,90	0,93
1.850	0,88	0,90	0,92
1.900	0,87	0,89	0,92
1.950	0,87	0,89	0,92
2.000	0,87	0,89	0,92

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Anwendungsbeispiel:

gegeben: Bodenrichtwert aus Berliner Umland:
300 B/W f600 bedeutet: 300 €/m² bezogen auf 600 m² Wohnbaulandfläche
gesucht: Bodenwert für 1.000 m²

Lösungsweg:

Passende Umrechnungskoeffizienten aus der Tabelle Flächenumrechnungskoeffizienten entnehmen:

für 600 m² = 1,04

für 1.000 m² = 0,97

Berechnung des Bodenwertes für 1.000 m²: $0,97 / 1,04 \times 300,00 \text{ €/m}^2 = 279,81 \text{ €/m}^2$

5.2.4 Ufergrundstücke

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 1. Januar 2022 mit der Ableitung von 50 Bodenrichtwerten für Bodenrichtwertzonen mit direktem Lageanschluss zu einem Gewässer das Wertniveau für Ufergrundstücke im Landkreis Dahme-Spreewald erstmals flächendeckend und gewässerbezogen abgeleitet. Die Darstellung der 50 Bodenrichtwerte für Uferlagen erfolgt in der Bodenrichtwertkarte und ersetzt die bisher in den vergangenen Jahren an dieser Stelle im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Wertfaktoren für Ufergrundstücke.

Die höchsten Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Uferlagen wurden in Eichwalde und in Zeuthen mit jeweils 900,- €/m² ermittelt. Ein mittleres Bodenrichtwertniveau ist für die Stadt Königs Wusterhausen und ihre Ortsteile sowie die Gemeinde Bestensee mit jeweils 600,- €/m² abgeleitet. Deutlich niedrigere Bodenrichtwerte für Bauland am Ufer sind in den Dorfgebieten der Gemeinde Märkische Heide, in Pretschen mit 35,- €/m² und Dollgen mit 25,- €/m² ermittelt worden.

Die abgeleiteten Bodenrichtwerte für Uferlagen beziehen sich auf Wohnbauland, Sonderflächen Erholung und Bauland in dörflicher Umgebung und sind entsprechend in der Bodenrichtwertkarte gekennzeichnet.

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte für Ufergrundstücke erfolgt über das Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ im Internet und stehen damit jedem Interessierten kostenfrei zur Verfügung.

Grundstücke in direkter Lage zu einem Gewässer werden nach wie vor stark am Grundstücksmarkt nachgefragt. Das Grundstücksangebot an Bau- und Erholungsgrundstücken an einem Gewässer ist jedoch sehr knapp. Die Topographie des Landkreises Dahme-Spreewald ist zu etwa 4 %, das entspricht 92 km², durch Wasserflächen geprägt. Uferlagen am Dahme-Spreewässernetz bieten dem Erwerber eine Anbindung über Wasserstraßen in weite Teile des Landes.

5.2.5 Seenähe Grundstücke

Seenähe 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. Die Attraktivität des Immobilienstandortes ist nicht ausschließlich von der topographischen Lage abhängig. Auch differenzierte persönliche Standortkriterien der Erwerber, wie individuelle Zugangsmöglichkeiten über Wegerechte oder Pachtverträge an das nah gelegene Ufer, öffentliche Badestellen am Gewässer, Wassersportmöglichkeiten in der Nachbarschaft u.a., können mit unterschiedlicher Intensität auf den Kaufpreis eines seenahen Grundstücks wirken.

Für den Auswertzeitraum 2021 stehen acht Kauffälle zur Auswertung zur Verfügung. Die analysierten Kauffälle sind selbständig bebaubare Grundstücke mit einer Größe von 530 bis 1.200 m². Aus den vorliegenden Daten konnte ein Wertfaktor von 1,6 zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland ermittelt werden (Spanne Wertfaktor 1,0 bis 2,2). Für die zur Auswertung herangezogenen Kauffälle wurde keine Größenanpassung anhand der Flächenumrechnungskoeffizienten vorgenommen.

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 Jahren das Angebot.

Besonders in Königs Wusterhausen, Schönefeld und Wildau haben sich Investitionen im Geschosswohnungsbau in den letzten Jahren sichtbar verstärkt. Neben den lokalen Wohnungsunternehmen treten in den letzten Jahren vermehrt freie Wohnungsunternehmen oder Privatpersonen als Bauträger auf.

Aus den Vertragsunterlagen lässt sich regelmäßig nicht ableiten, welche Art der Bebauung für das Grundstück vorgesehen ist.

Tabelle 5-12 Geschosswohnungsbau

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
2017	5	1,0	3.535
2018	9	2,5	6.519
2019	5	9,2	43.275
2020	18	5,1	19.901
2021	5	10,5	4.245

Tabelle 5-13

2021	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
Berliner Umland	3	7,2	3.884
Weiterer Metropolenraum	2	3,3	361

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.

Tabelle 5-14 Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
2017	0	-	-
2018	2	0,3	1.502
2019	0	-	-
2020	2	0,1	408
2021	1	0,2	324

5.4 Bauland für Gewerbe

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

Wie in den letzten Jahren werden größere Gewerbegrundstücke (> 1 ha) mehrheitlich durch Projektentwickler erworben. Erstmals wurde ein Kaufvertrag für den Bau eines Datacenters registriert. Die Mehrheit der Kaufverträge wird für unterschiedliche Nutzungen registriert u.a. Logistik oder Bürogebäude.

Tabelle 5-15

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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 ↑
2020	30 ↑	87,4	169,1 ↑
2021	35 ↑	47,3	28,7 ↓

Tabelle 5-16

2021	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	10	16,3	21,5
Weiterer Metropolitanraum	25	31,0	7,2

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 (§ 3 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 (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

Tabelle 5-17 Umsatz Bauerwartungsland und Rohbauland

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio €	
2012	37	↑	53,3		18,7	↑
2013	27	↓	10,4		2,8	↓
2014	41	↑	70,3		19,0	↑
2015	47	↑	60,8		22,7	↑
2016	36	↓	47,0		21,1	↔
2017	41	↑	62,8		42,8	↑
2018	38	↔	73,5		77,4	↑
2019	58	↑	104,5		133,1	↑
2020	45	↓	122,5		134,2	⇒
2021	91	↑	158,1		127,8	↔

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 5-18 Bauerwartungsland und Rohbauland für Wohn- und Gewerbeflächen

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio €					
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe				
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	↓
2020	21	↓	14	⇒	25,4	92,4	19,4	↓	113,7	↑
2021	55	↑	26	↑	53,0	54,7	50,1	↑	37,0	↓

In der Regel wird bei der Auswertung der Kaufverträge die Darstellung im Flächennutzungsplan oder im Bebauungsplan in Aufstellung der Einordnung zugrunde gelegt. Im Berichtsjahr lag ein Großteil der Kauffälle (36 %) von werdendem Bauland für Wohnbauflächen in der Gemeinde Schönefeld. Verkäufe mit geplanter gewerblicher Nutzung wurden mehrheitlich (77 %) in der Stadt Mittenwalde 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 2017 bis 2021 werden nur Kauffälle mit Flächen über 1.000 m² in die Auswertung einbezogen. Dabei werden mehrfach Kaufpreise erzielt, die über 100 % zum vergleichbaren angrenzenden Bodenrichtwert für baureifes Land liegen. Deswegen wird der Median berechnet. 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 wurde im Berichtsjahr die Rechtskraft von 22 Bebauungsplänen bekannt gegeben oder entsprechend genehmigt. Vier Bebauungspläne und zwei Flächennutzungspläne erfuhren eine rechtskräftige Änderung. Insgesamt umfassen die in 2021 abschließend genehmigten Bauleitplanungen eine Fläche von 99,2 ha (davon 34,3 ha Wohnbauflächen).

Tabelle 5-19 Wertverhältnisse 2017–2021

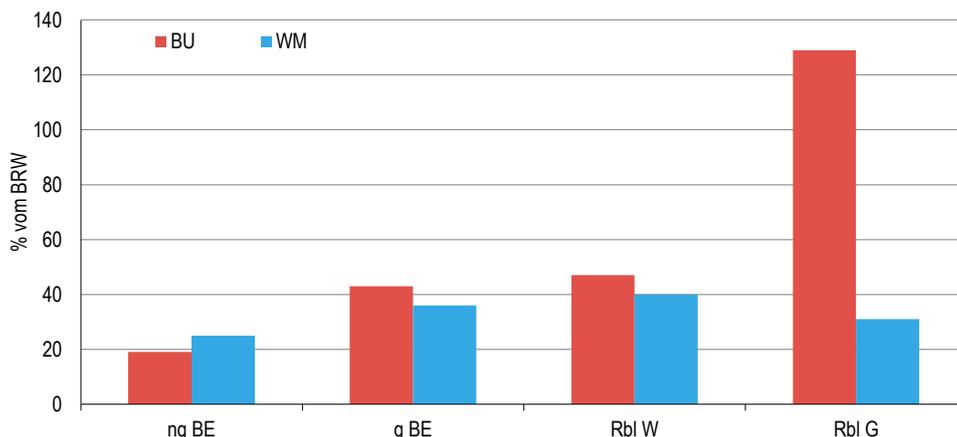
Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Median
nicht qualifizierte Bauerwartung	BU	23	4–54	19
	WM	13	10–33	25
qualifizierte Bauerwartung	BU	67	8–200	43
	WM	31	13–183	36
Rohbauland Wohnen	BU	43	27–197	47
	WM	21	15–97	40
Rohbauland Gewerbe	BU	28 (10)	7–163	129 (71)
	WM	2	26–35	31

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

Der hohe Wert für Rohbauland Gewerbe beruht auf 18 Kauffällen in einer Gemeinde in der gleichen Lage, die 2021 registriert wurden. Als Bezugsgröße wird hierbei das benachbarte Gewerbegebiet herangezogen, dessen BRW über längere Zeit wegen heterogener Kaufpreise unverändert blieb. Bleiben diese Verkäufe außer Betracht, ergibt sich der Median mit 71 %.

In der Kategorie Rohbauland Gewerbe Weiterer Metropolenraum konnten seit 2018 keine Verträge in die Auswertung einbezogen werden.

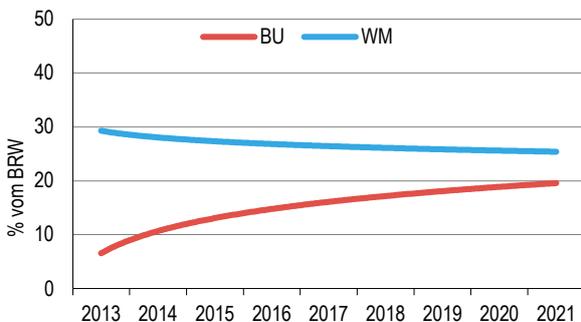
Grafik 5-7 Werdendes Bauland 2017-2021



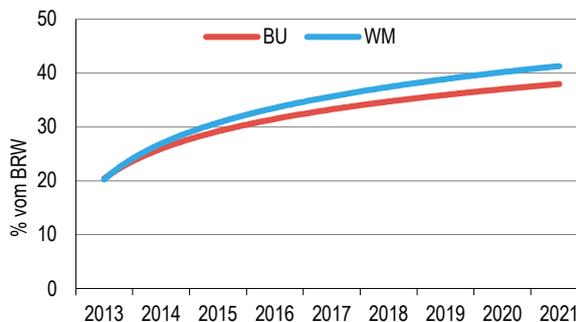
Abkürzungen: BRW = Bodenrichtwert für Bauland; BU = Berliner Umland; WM = Weiterer Metropolitanraum; nq BE = nicht qualifizierte Bauerwartung; q BE = qualifizierte Bauerwartung; Rbl W = Rohbauland Wohnen; Rbl G = Rohbauland Gewerbe

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

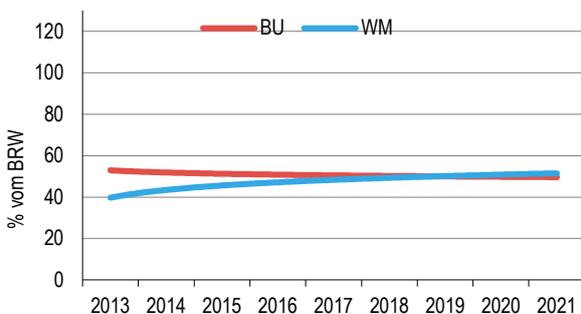
Grafik 5-8 nicht qualifizierte Bauerwartung



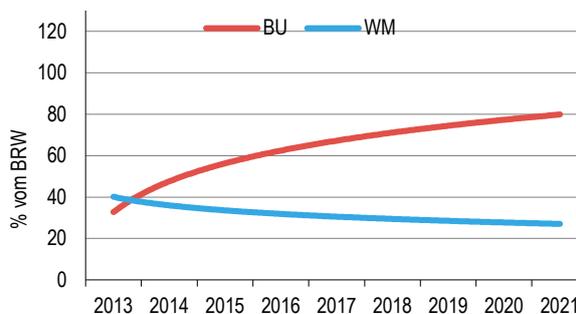
Grafik 5-9 qualifizierte Bauerwartung



Grafik 5-10 Rohbauland Wohnen



Grafik 5-11 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 werden größere

Flächen mit mindestens 2.500 m² ausgewertet, 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 5-20 Ungeordnete baunutzungsreife Flächen 2019–2021

Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Mittel Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
Bauland ungeordnet	BU	11	5,5 0,2–38,6	85–293	190
	WM	6	0,7 0,3–1,8	58–113	88

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 2019 bis 2021 wurden drei Kauffälle von Ver- und Entsorgungsgrundstücken registriert, wobei zwei Kauffälle auf das Jahr 2021 entfallen.

Tabelle 5-21

Jahr	Nutzung	Anzahl	Flächenspanne m ²	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2019–2021	Elektro- und Gasversorgung, Abwasserentsorgung	3	800–3.400	0,71–10,00 Ø 6,90

5.6.2 Regenerative Energie

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.²⁵ Zu ihnen zählen u.a. Windenergie, solare Strahlung und nachwachsende Rohstoffe.

²⁵ <http://www.stromversorger-energieversorger.de/erneuerbare-energien.php>

5.6.2.1 Windenergieanlagen

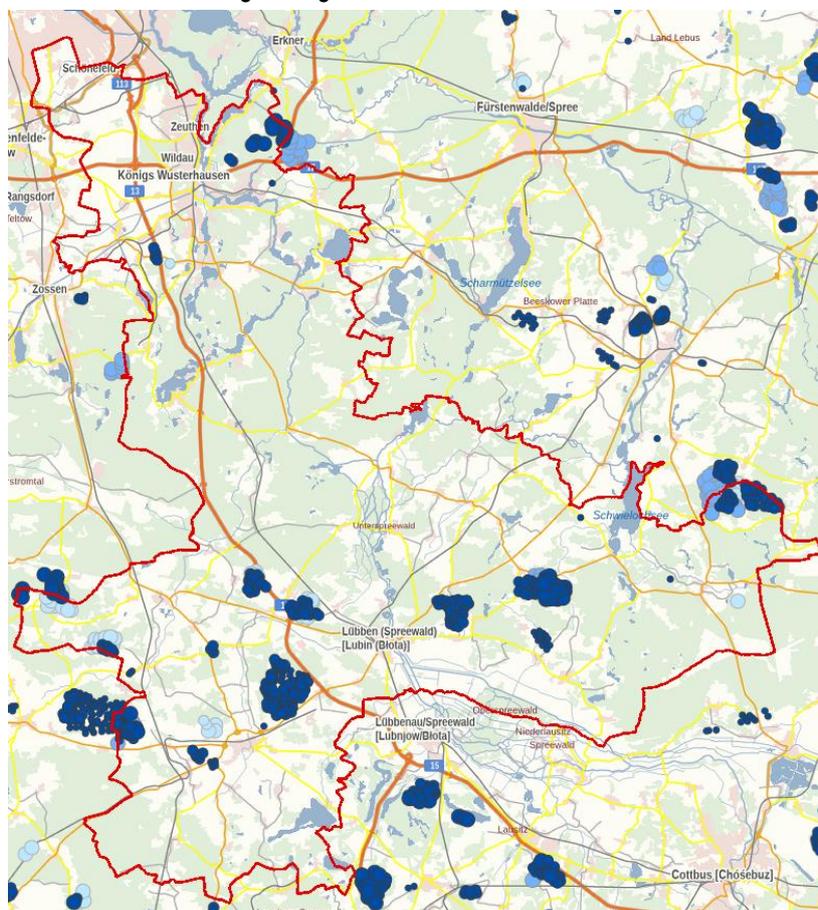
Tabelle 5-22 Preisniveau Flächen für Windenergieanlagen 2017–2021

Region	Anzahl	Anzahl 2021	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	0	0	-	-
Weiterer Metropolitanraum	11	8	0,06–25,00	4,62

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 Betrieben 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.

Grafik 5-12 Standorte Windenergieanlagen²⁶



²⁶ © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-by-de/2.0, <https://geoportal.brandenburg.de>

5.6.2.2 Photovoltaikanlagen

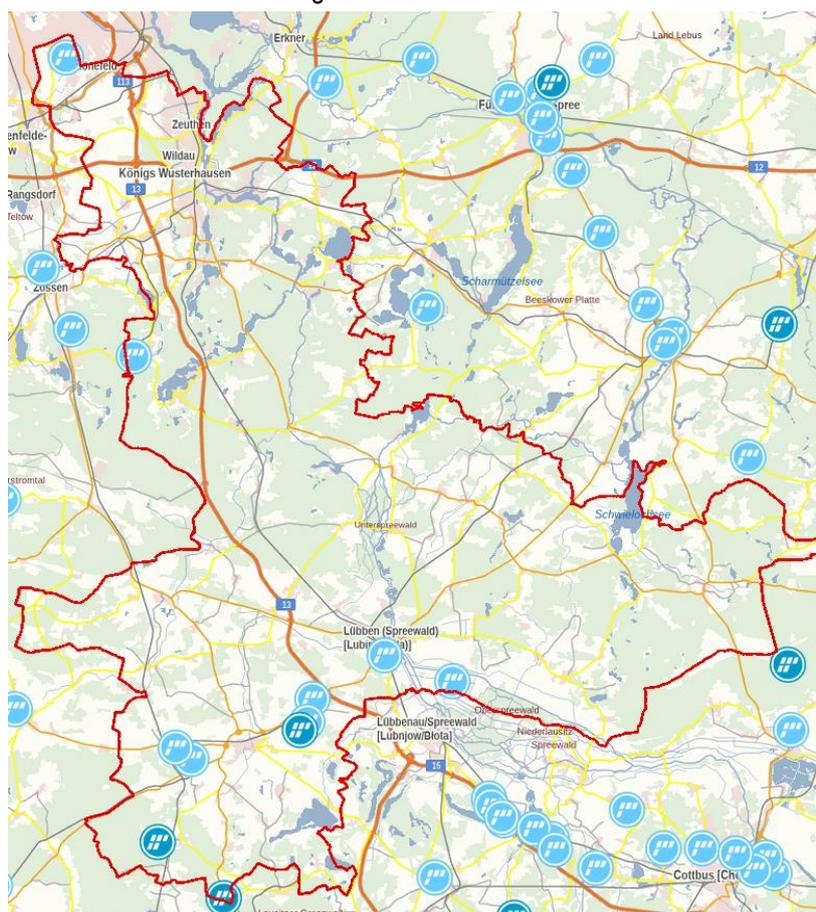
Tabelle 5-23 Preisniveau Flächen für Photovoltaikanlagen 2017–2021

Region	Anzahl	Anzahl 2021	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	1	0	-	3,50
Weiterer Metropolitanraum	10	1	0,37–5,00	2,48

Der Kauffall im Berliner Umland ist aus dem Jahr 2017.

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

Grafik 5-13 Standorte Photovoltaikanlagen²⁷



²⁷ © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-by-de/2.0, <https://geoportal.brandenburg.de>

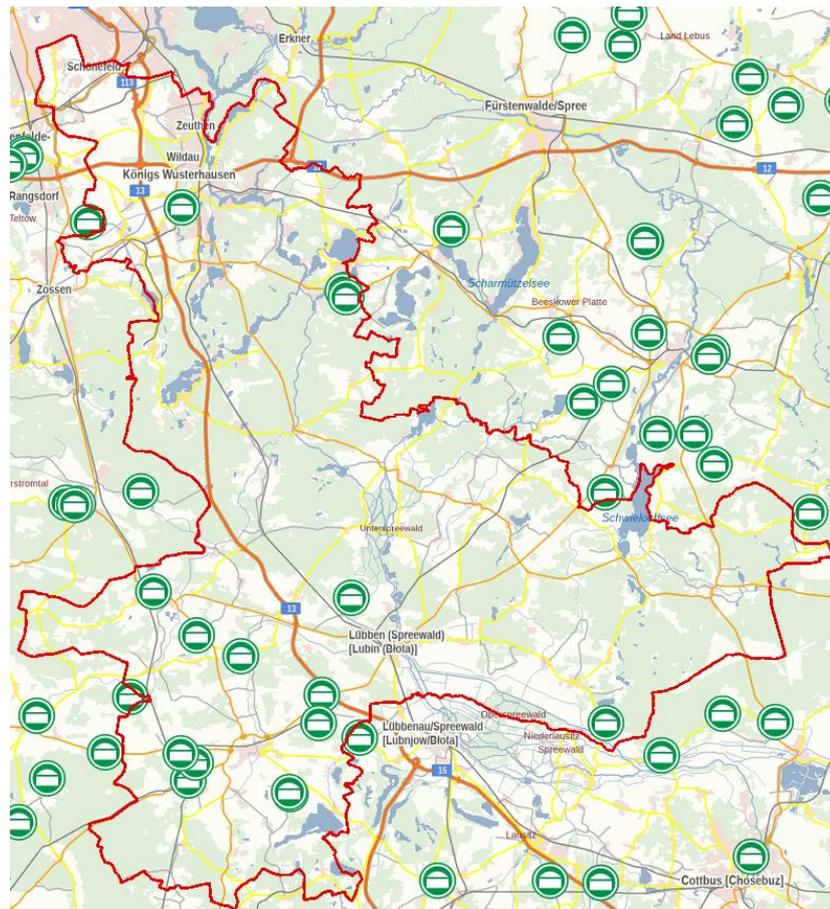
5.6.2.3 Biogasanlagen

Tabelle 5-24 Preisniveau Biogasanlagen 2017–2021

Region	Anzahl	Anzahl 2021	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	0	-	-	-
Weiterer Metropolitanraum	1	0	-	25,00

Der Kauffall im Weiteren Metropolitanraum ist aus dem Jahr 2020.

Grafik 5-14 Standorte Biogasanlagen²⁸



5.6.3 Arrondierungsflächen

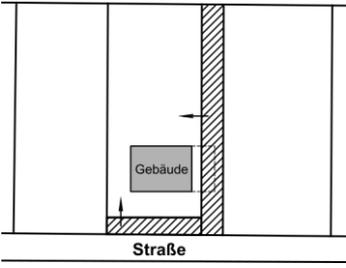
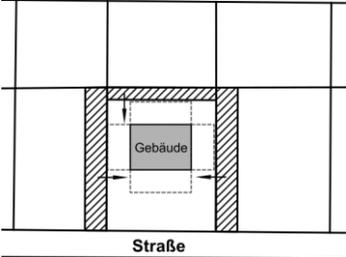
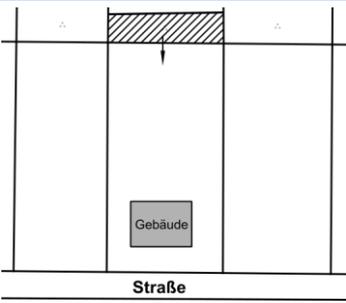
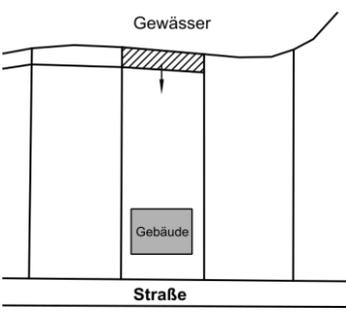
Unter so genannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Im Auswertzeitraum 2021 konnten 77 Käufälle von Flächen zur Erweiterung bestehender Grundstücke verzeichnet werden.

²⁸ © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-by-de/2.0, <https://geoportal.brandenburg.de>

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 2017 bis 2021 zusammengefasst.

Tabelle 5-25 Arrondierungsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Fläche m ² Spanne, Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne, Durchschnitt	Beispiel
Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
Teilflächen, die baurechtlich notwendig sind	≤ 100 107	4–200 Ø 79	
	101–700 95	8–153 Ø 81	
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 33	6–200 Ø 82	
	101–700 40	5–183 Ø 85	
Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig und baurechtlich kein Bauland sind (Garten- und Hinterland)	≤ 100 17	3–122 Ø 48	
	101–1.000 45	1–83 Ø 29	
Arrondierungen zu Ufergrundstücken*			
Teilflächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern	≤ 100 9	80–804 Ø 220	
	101–600 4	88–200 Ø 136	

* 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 (ohne Bodenrichtwerte für Ufergrundstücke)

5.6.4 Bestandsschutz

Nach geltendem Baurecht sind Außenbereiche (§ 35 BauGB) Gebiete, die außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen. Es gilt der gesetzgeberische Anspruch, dass Flächen im Außenbereich von einer Bebauung freizuhalten sind.

Bei Wohngrundstücken im Außenbereich handelt es sich um baurechtlich zulässigerweise errichtete Gebäude, bei denen davon auszugehen ist, dass nach heutigem Baurecht keine Baugenehmigung erteilt würde. Ungeachtet des aktuellen Planungs- und Baurechts ist für zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen von einem Bestandsschutz auszugehen.

Zum Stichtag 1. Januar 2022 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für Außenbereichslagen im gesamten Landkreis Dahme-Spreewald ermittelt. Bereits vorhandene Bodenrichtwerte für Außenbereichslagen wurden auf dem bestehenden Wertniveau fortgeschrieben, da sich der deutliche Trend zur Preiserhöhung, wie er an planungs- und baurechtlich gesicherten Wohnbaustandorten zu verzeichnen ist, nicht auf Außenbereichslagen übertragen lässt. Das trifft gleichermaßen für das Berliner Umland und den Weiteren Metropolenraum zu.

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte für Außenbereichslagen erfolgt über das Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ im Internet.

5.6.5 Erholungsflächen

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

Tabelle 5-26 Umsatz Erholungsflächen

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2017	71 ↑	11,8	1,8 ⇒
2018	43 ↓	8,4	2,2 ↑
2019	58 ↑	5,8	1,2 ↓
2020	38 ↓	7,0	2,4 ↑
2021	62 ↑	8,0	3,1 ↑

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 63 % gestiegen. Flächenumsatz und Geldumsatz weisen eine Steigerung von 14 % und 29 % auf.

Nach einer Auswertung der räumlichen Verteilung der Erwerbsvorgänge sind 31 % der Kaufverträge dem Berliner Umland und 69 % der Kaufverträge dem Weiteren Metropolenraum zuzuordnen.

Nachgefragt sind Standorte im Amt Schenkenländchen, den Gemeinden Heidesee und Märkische Heide, dem Amt Lieberose/Oberspreewald sowie Standorte in den Städten Mittenwalde und Königs Wusterhausen.

Bodenrichtwerte für Erholungsgrundstücke geben eine Orientierung am Grundstücksmarkt zum Preisniveau an den einzelnen Erholungsstandorten. Für 32 Gebiete im Landkreis Dahme-Spreewald werden Bodenrichtwerte für Erholungsflächen ausgewiesen, ohne dass zwingend eine planungsrechtliche Festsetzung für Erholungsnutzung vorliegt. Die Bodenrichtwerte variieren stark zwischen 10 €/m² in Bornsdorf (Gemeinde Heideblick) und 200 €/m² in Bestensee.

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

5.6.6 Campingplätze

Tabelle 5-27

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2012–2021	9	0,12–9,4	1,53–9,04 Ø 3,62

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 ein 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 2019 bis 2021 durchgeführt und das jeweilige Verhältnis der Kaufpreise zum maßgeblichen Bodenrichtwert für Bauland ermittelt.

Werdender Gemeinbedarf

Tabelle 5-28 Werdender Gemeinbedarf (Neuerwerb)

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² , Spanne Durchschnitt	Preis % vom BRW, Spanne, Durchschnitt	Vorwir- kung	Geplante Nutzung
2019–2021	3	0,05–0,52	16,00–613,50 Ø 243,24	67–153 Ø 109	Bauland	Rathaus, Feuerwache, Spielplatz

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Im Auswertzeitraum 2019 bis 2021 wurden insgesamt drei auswertbare Kauffälle, davon keiner aus dem Jahre 2021, registriert. Ein Kauffall mit der Vorwirkung Fläche der Land- und Forstwirtschaft wurde in die obige Auswertung nicht miteinbezogen.

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

5.7.2 Sondergebiete Erholung

Tabelle 5-31

Jahr	Anzahl	Erbbauzinssätze %
2017	0	-
2018	4	5,2 bis 7,5
2019	2	4,5 und 6,0
2020	0	-
2021	1	5,0

5.7.3 Gewerbeflächen

Tabelle 5-32

Jahr	Anzahl	Erbbauzinssätze %
2017	0	-
2018	0	-
2019	1	5,0
2020	7	3,0 bis 7,0 Ø 5,6
2021	0	-

5.7.4 Sonstige Nutzungen

Tabelle 5-33

Jahr	Anzahl	Erbbauzinssätze %
2017	1	2,0*
2018	2	4,0* und 4,5**
2019	0	-
2020	0	-
2021	3	4,0* und 4,2*

* 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 191.108 ha. Das sind 84 % der Gesamtfläche des Landkreises. Davon entfallen auf Forstflächen 103.708 ha (54 %), auf Ackerland 59.074 ha (31 %) und auf Grünland 28.324 ha (15 %).

Mit 482 Kauffällen ist die Anzahl der Kauffälle leicht gesunken (-4 %). Der größte Flächenumsatz am Gesamtmarkt (84 %) wird weiterhin durch die Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erzielt. Im Jahr 2021 ist der Flächenumsatz mit 3.705 ha (+122 %) auf mehr als das Doppelte zum Vorjahr gestiegen. Zudem hat sich der Geldumsatz mit 44,0 Millionen € (+206 %) ungefähr verdreifacht. Dieser macht jedoch nur einen Umsatzanteil von 3,8 % am Gesamtmarkt aus.

Der Anstieg des Flächen- und Geldumsatzes lässt sich vor allem auf eine Steigerung bei forstwirtschaftlichen Flächen zurückführen.

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

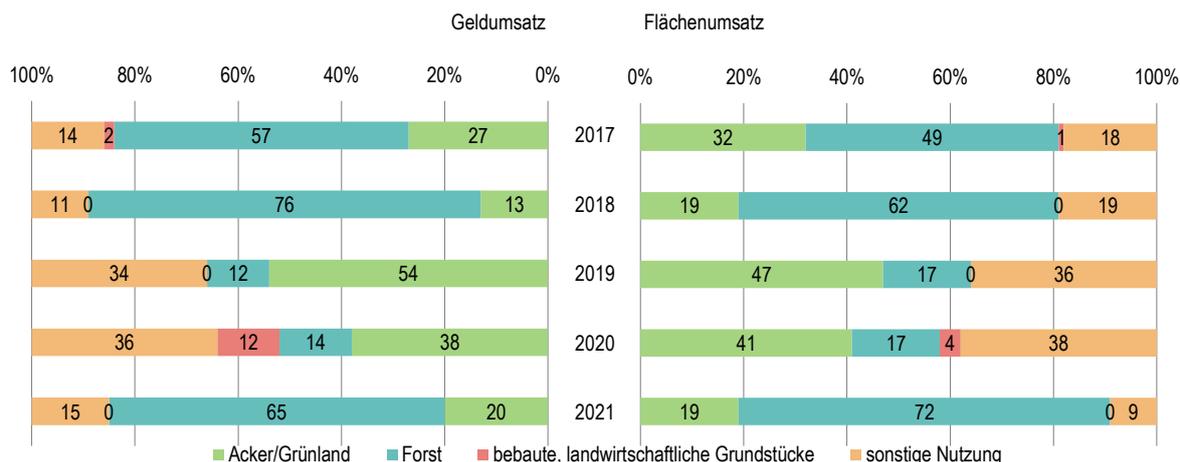
Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2017	479 ↔	2.464 ↑	20,5 ↑
2018	390 ↓	2.224 ↘	21,4 ↗
2019	487 ↑	1.812 ↓	12,5 ↓
2020	501 ↔	1.672 ↘	14,4 ↑
2021	482 ↘	3.705 ↑	44,0 ↑

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 kein 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



Von 482 Kauffällen wurden 143 Kaufverträge reiner Ackerflächen, 75 Kaufverträge reiner Grünlandflächen und 117 Kaufverträge reiner Forstflächen registriert. Den größten Flächenanteil nehmen dabei Forstflächen mit ca. 2.423 ha ein. Auch beim Geldumsatz dominieren die Forstflächen mit ca. 31,8 Millionen €. Die sonstigen Nutzungen repräsentieren Kauffälle gemischt genutzter land- und forstwirtschaftlicher Flächen, die sich nicht eindeutig einer Kategorie zuordnen lassen.

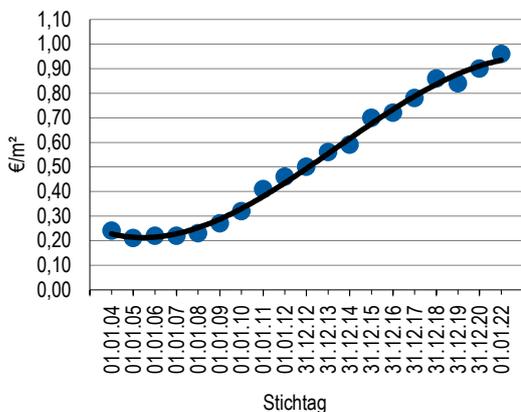
6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

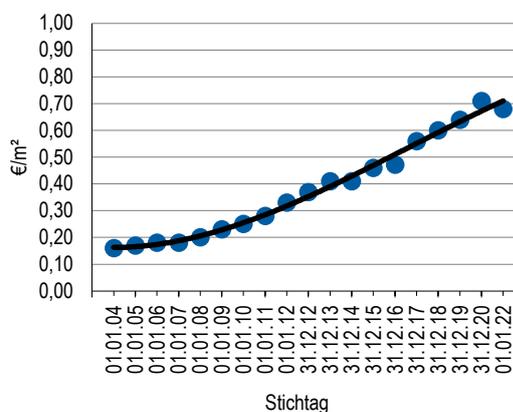
Das Marktgeschehen für Acker- und Grünland konnte anhand einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen ausgewertet und darauf aufbauend Bodenrichtwerte ermittelt werden.

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

Grafik 6-2 Bodenrichtwertniveau Ackerland



Grafik 6-3 Bodenrichtwertniveau Grünland



6.2.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-2 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte €/m ²			
	Ackerland		Grünland	
	31.12.2020	01.01.2022	31.12.2020	01.01.2022
Berliner Umland innerhalb A-Ring	1,60	1,60	1,30	1,00
Berliner Umland außerhalb A-Ring	1,00	1,10	0,80	0,75
Schenkenländchen	0,70	0,65	0,50	0,65
Golßen	1,00	1,10	0,65	0,65
Luckau	0,95	0,85	0,65	0,65
Spreewald	0,50	0,50	0,50	0,50
Lieberose	0,55	0,90	0,55	0,55

A-Ring = Autobahnring A 10

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

Der Anteil der im Jahr 2021 erfassten Kauffälle der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) am gesamten landwirtschaftlichen Bodenmarkt des Landkreises erreichte 10 %.

Eine Einschätzung zur Abhängigkeit der Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen von der 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 265 Kauffällen der letzten drei Jahre (2019 bis 2021) untersucht. Die mittlere Flächengröße lag bei ca. 2,9 ha und die mittlere Ackerzahl bei 28.

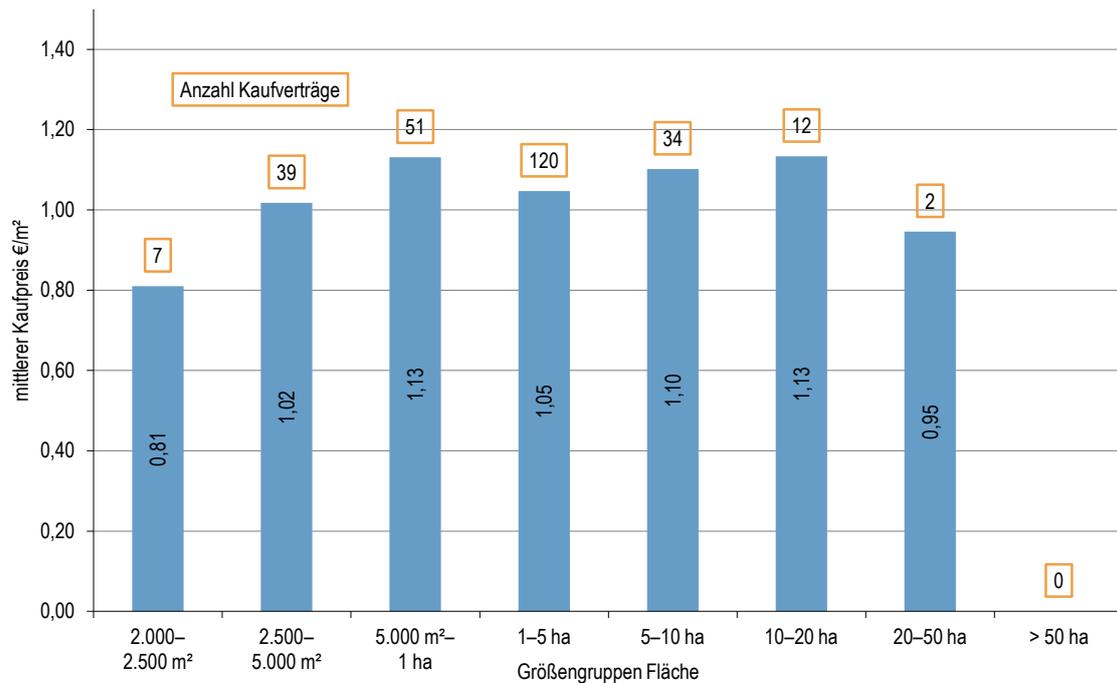
Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße

Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Größe der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden Kauffälle bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,96 €/m².

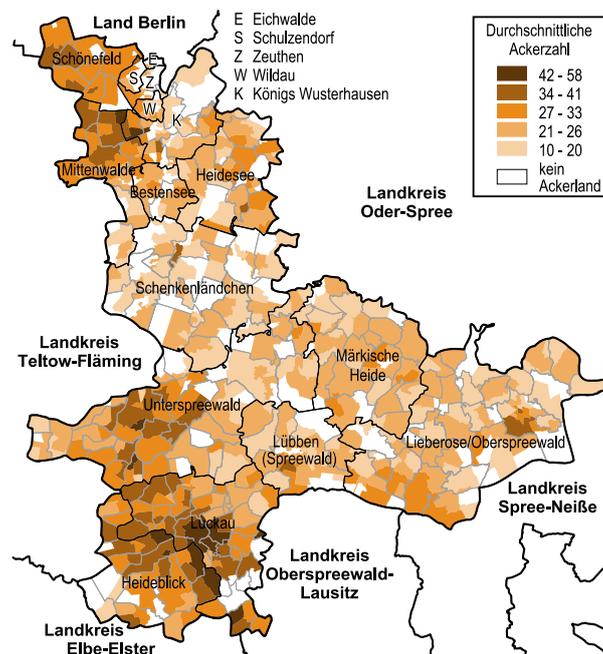
Das vorliegende Ergebnis lässt weiterhin keine signifikante Flächenabhängigkeit erkennen.

Eine Auswertung nach Größengruppen zeigt ebenfalls keine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Fläche. 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

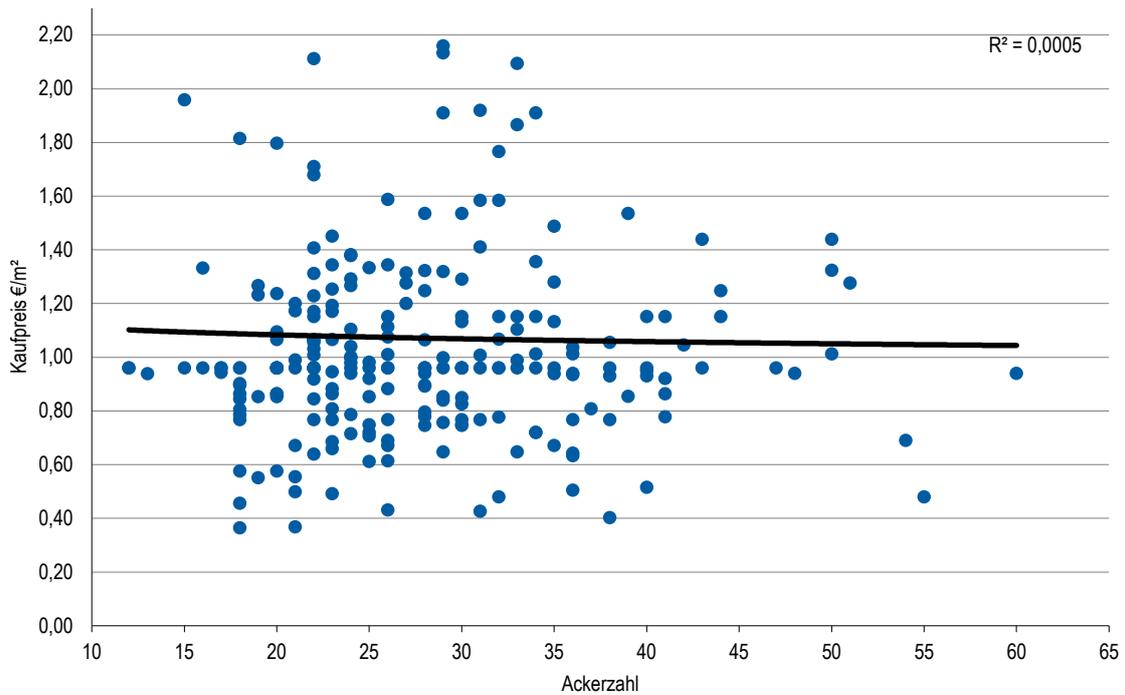


Grafik 6-5 Durchschnittliche Ackerzahlen aus der Bodenschätzung



Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Bonität der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden 242 auswertbaren Kauffälle des Zeitraumes 2019 bis 2021 bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,96 €/m².

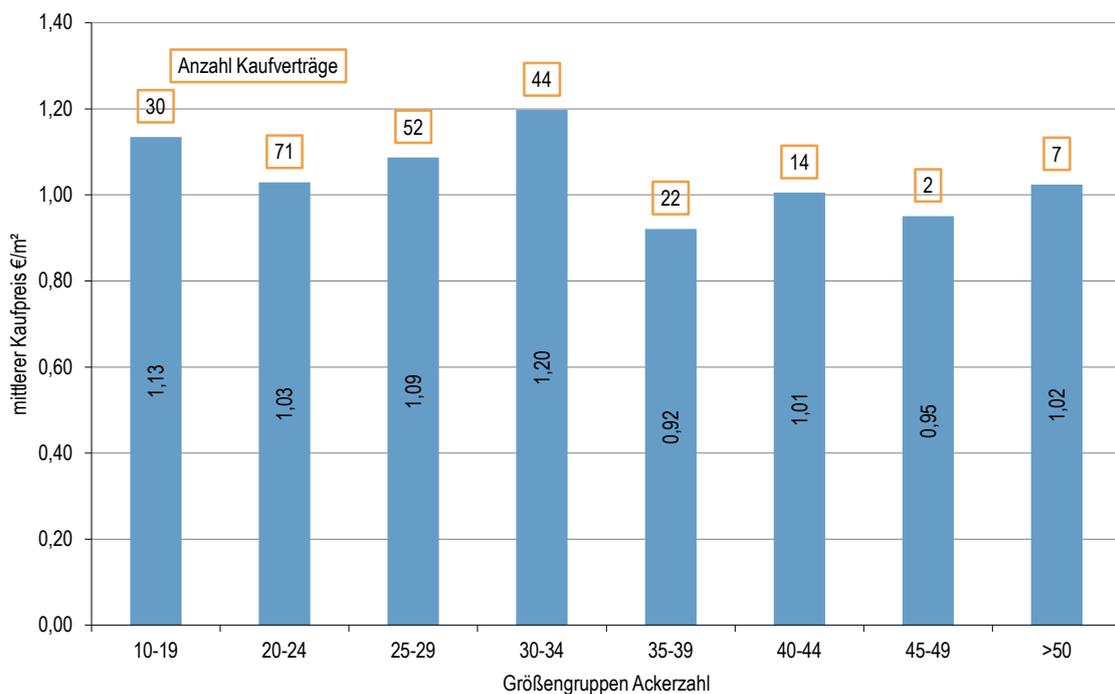
Grafik 6-6 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen



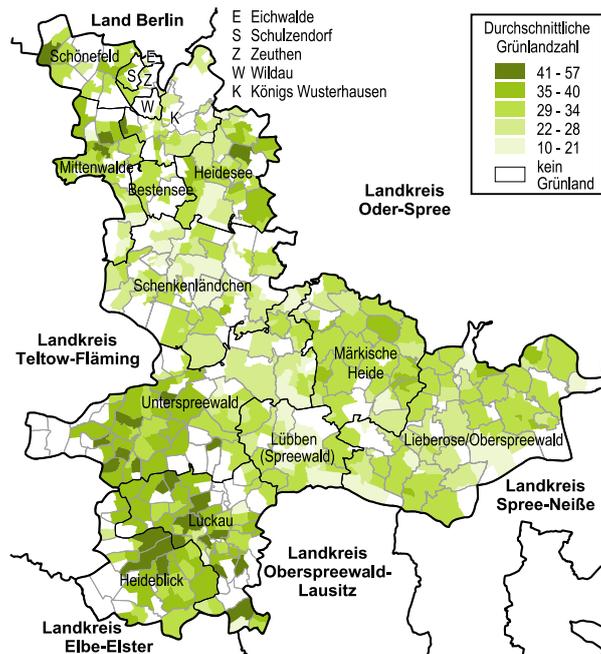
Auf Landkreisebene fehlt weiterhin eine gesicherte Datenbasis zur statistisch fundierten Verifizierung einer allgemein vermuteten Bonitätsabhängigkeit.

Eine Auswertung nach Größengruppen zeigt ebenfalls keine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Ackerzahl. Die Abhängigkeit ist lokal durch Kaufpreisvergleich zu überprüfen.

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.

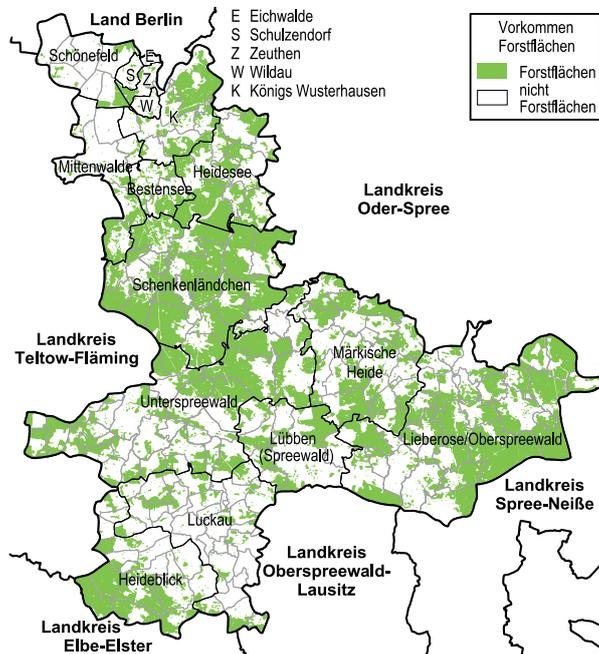
Tabelle 6-3

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2019	1	1,1	4,10
2020	5	0,01–16,2	1,03–3,73 Ø 2,73
2021	1	0,03	1,00

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

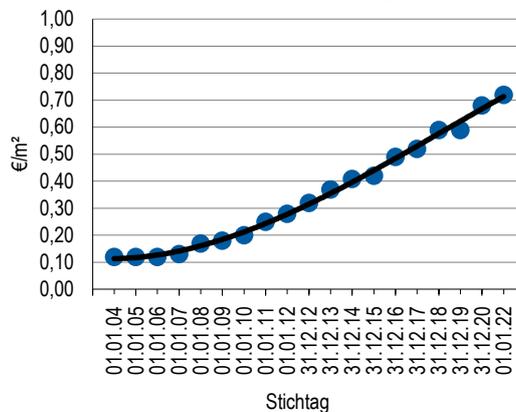
Grafik 6-9 Vorkommen



6.3.1 Preisniveau

Das Marktgeschehen für Forstflächen inklusive Bestockung konnte anhand von 85 Kauffällen (2019-2021: 231) 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 weiter gestiegen.

6.3.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-4 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte in €/m ²	
	31.12.2020	01.01.2022
Berliner Umland innerhalb A-Ring	1,30	1,30
Berliner Umland außerhalb A-Ring	0,80	0,70
Schenkenländchen	0,55	0,70
Golßen	0,55	0,65
Luckau	0,55	0,55
Spreewald	0,50	0,50
Lieberose	0,50	0,65

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 15 Verkäufe von Forstflächen der Jahre 2017 bis 2021 registriert werden, bei denen eine getrennte Auswertung von Grund und Boden und Bestockung erfolgte. Für das Berichtsjahr 2021 wiesen drei Kaufverträge den Wert des Waldbodens explizit aus.

Tabelle 6-5

Jahre	Anzahl	Bodenwert/Kaufpreis Spanne % Spanne €/m ²	Bodenwert/Kaufpreis Durchschnitt % Durchschnitt €/m ²
2017–2021	15	10–64 0,09–0,66	33 0,27

6.4 Unland, Ödland

In den Jahren 2019 bis 2021 wurden insgesamt 30 Kauffälle von Unland und Ödland registriert, davon 14 im Jahr 2021.

Tabelle 6-6

Jahr	Anzahl	Flächenspanne Durchschnitt ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m ²
2019	9	0,15–2,8 Ø 0,95	0,11–0,50 Ø 0,37
2020	7	0,01–1,08 Ø 0,43	0,11–0,39 Ø 0,26
2021	14	0,09–1,01 Ø 0,52	0,01–1,22 Ø 0,54

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

Bei Auswertung der vorgelegten Kaufverträge ist festzustellen, dass Flächen mit objektspezifisch konkreter, höherwertiger Nutzung (beispielsweise unmittelbare Baulandnähe, Pferdekoppel) oder besonderer substantieller Lagegunst, Kaufpreise erzielen, die über dem Niveau des gewöhnlichen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs liegen. 59 Kauffälle wurden nach der jeweiligen Nutzungsart ausgewertet.

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

Jahr	Kategorie	Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt	Faktor zum BRW Spanne	Faktor zum BRW Durchschnitt
2019–2021	Acker	31	0,55–10,77	3,16	1,00–9,81	3,42
2019–2021	Grünland	20	0,48–6,19	2,19	0,96–7,82	3,49
2019–2021	Forst	8	1,06–2,89	2,11	1,33–6,33	3,08

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

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Infrastrukturmaßnahmen

7.1.1 Flughafen

Die Eröffnung des Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt BER unter Restriktionen der Corona-Pandemie am 31. Oktober 2020 hat den Immobilienmarkt für gewerbliche Nutzungen im Flughafenumfeld nicht belebt.

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 (Schutzzone).

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

Der Gutachterausschuss beobachtet die betroffenen Gebiete intensiv und wertet die vorliegenden Daten kontinuierlich aus. Bisher lässt sich kein originärer signifikanter Zusammenhang zwischen konkreter 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 Überfluggebieten deutlich gestiegen.

Die rapide zurückgegangenen Flugbewegungen als Auswirkung der Corona-Pandemie haben im Berichtsjahr das Thema Fluglärm weitgehend verdrängt.

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 2021 wurden 75 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 (VerkFl-BerG) 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 Quadrat-

meterpreis ausschließlich auf den Grund und Boden bezieht. Bei Straßenbauprojekten mit besonderer Bedeutung werden im Einzelfall auch Preise über dem Preisniveau der anzukaufenden Grundstücksart gezahlt.

Die nachfolgend tabellarisch aufgeführten Werte können nur einen Überblick über das Kaufgeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald ermöglichen. Es wurde kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Größe der anzukaufenden Fläche und dem Preis festgestellt. 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 2019 bis 2021 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 2019–2021

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Preis % vom BRW Durchschnitt
Berliner Umland	4	1–70	80,00–180,00 Ø 133,00	72
Weiterer Metropolenraum	15	5–290	1,21–100,00 Ø 48,92	78
Landkreis gesamt	19	1–290	1,21–180,00 Ø 66,52	77

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

Tabelle 7-2 Eisenbahnausbau – Neuerwerb 2019–2021

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Qualität vor Inanspruchnahme
Berliner Umland	0	-	-	-
Weiterer Metropolenraum	9	100–2.140	0,41–1,00 Ø 0,66	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
Landkreis gesamt	9	100–2.140	0,41–1,00 Ø 0,66	land- und forst- wirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-3 Überörtlicher Radwegebau 2019–2021

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Qualität vor Inanspruchnahme
Berliner Umland	5	84–330	1,15–1,15 Ø 1,15	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
Weiterer Metropolitanraum	14	37–1.420	0,43–0,95 Ø 0,86	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
Landkreis gesamt	19	37–1.420	0,43–1,15 Ø 0,93	land- und forst- wirtschaftliche Flächen

Tabelle 7-4 Straßen* – Rückständiger Grunderwerb 2021

Region	Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
Berliner Umland	13	1–520	1,00–2,00 Ø 1,30	Verkehrsfläche
Weiterer Metropolitanraum	10	30–5.900	0,11–3,00 Ø 1,49	Verkehrsfläche
Landkreis gesamt	23	1–5.900	0,11–3,00 Ø 1,35	Verkehrsfläche

* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen

7.1.3 Privatwege

Zu den Privatwegen gehören insbesondere Zuwegungen zu Wohngrundstücken im Innen- und Außenbereich, Privatwege in Erholungsanlagen oder auch gewerblich betriebenen Standorten. In die Auswertung fließen keine Privatwege im Bereich der Land- und Forstwirtschaft ein, da eine Darstellung der Abhängigkeit zum Bodenrichtwert für Bauland hier zu keinem brauchbaren Ergebnis führt. Deutliche Preisunterschiede und eine geringe Anzahl an Verkäufen zeigen, dass der Grundstücksmarkt im Bereich der Privatwege durch Einzelverkäufe gekennzeichnet ist. Im Jahr 2021 konnten vier Kauffälle einer Auswertung zugeführt werden. Um die Aussagekraft zu erhöhen, bezieht sich die Auswertung auf die Jahre 2019 bis 2021.

Tabelle 7-5 Private Wegeflächen

Jahr	Region	Kauffälle Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2019–2021	Berliner Umland	9	0,55–302,00	2–101	17
	Weiterer Metropolitanraum	11	1,20–48,00	5–159	47

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 2019 bis 2021 lag bei insgesamt rd. 85 ha. Es handelt sich um Flächen, welche dem Natur- und Landschaftsschutz gewidmet sind, zu denen in den Jahren 2019 bis 2021 unter anderem Flächen für den Erhalt und die Wiederherstellung von Auen- und Moorwäldern im Amt Schenkenländchen und Amt Unterspreewald zählten. Ein anderer Teil der Flächen entfällt unter anderem auf das Projekt Sandrasen im Dahme-Seengebiet und das Projekt LIFE Trockenrasen sowie auf Flächenankäufe im Rahmen der europäischen Wasser-Rahmenrichtlinie (WRRL). 30 dieser Kauffälle wurden nach Ausreißerbereinigung weiter hinsichtlich ihrer Eigenschaften analysiert (s.u.), wobei acht dieser Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2021 stammen.

Tabelle 7-6 Naturschutz und Ökologie

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2019–2021	30	0,02–8,7	0,11–0,92 Ø 0,53	Land- und Forstwirtschaft

Weiterhin wurden in diesem Zeitraum zehn Kauffälle mit einer Fläche von rund 14 ha erfasst, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind. Ein Kauffall mit einer Fläche von rund 0,2 ha entfällt dabei auf das Berichtsjahr.

Tabelle 7-7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

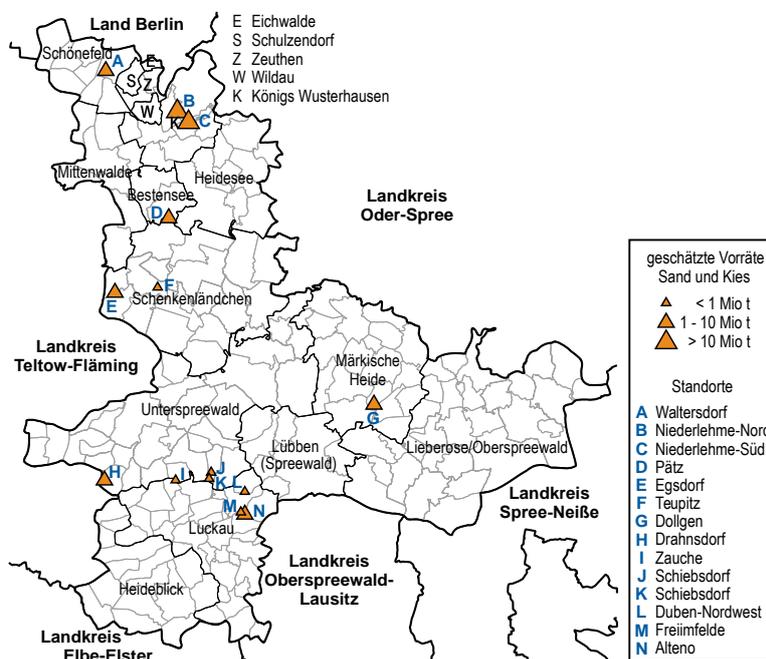
Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2019–2021	10	0,04–7,4	0,50–89,94 Ø 10,51	Land- und Forstwirtschaft, Bauland, sonstige Flächen (Grünanlagen)

Die Preisgestaltung wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden, liegen bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 1,19 €/m² (Spanne: 0,50 €–1,50 €).

7.3 Abbauland

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

Grafik 7-1 Sand- und Kiesabbau²⁹



Im Jahr 2021 wurden zwei Kauffälle von Abbauland mit einem Umsatzvolumen von insgesamt rd. 2,6 ha erfasst.

Tabelle 7-8

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
2017–2021	16	0,15–24,3	0,22–2,03 Ø 0,98	Acker, Wald, Kiesabbau

7.4 Sportflächen

Diese Auswertung enthält sowohl private als auch öffentlich genutzte Sportflächen. Im Auswertzeitraum 2019 bis 2021 liegt kein Kauffall vor.

²⁹ 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).

7.5 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 2021 wurden im Berliner Umland elf Kauffälle und im Weiteren Metropolenraum 65 Kauffälle registriert bzw. mit in die Auswertung einbezogen.

Tabelle 7-9 Private Grün- und Gartenflächen

Jahr	Region	Kauffälle Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2019–2021	Berliner Umland	11	2,11–100	1–77	30
	Weiterer Metropolenraum	65	0,40–31,65	1–50	19

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

Flächen, bei denen es sich um Arrondierungsflächen (siehe 5.6.3) handelt und die kleiner als 100 m² sind, wurden nicht in diese Auswertung miteinbezogen.

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

7.6 Öffentliche Grünflächen

Drei Kauffälle für öffentliche Grünanlagen (z. B. Friedhofsgrünflächen) wurden für den Zeitraum 2019 bis 2021 ausgewertet. Auf das Jahr 2021 entfallen zwei Kauffälle.

Tabelle 7-10

Jahr	Anzahl	Fläche ha	Preis €/m ²	Preis % zum BRW
2019–2021	3	0,09–0,56	1,00–5,25 3,08	1–5 3

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

7.7 Wasserflächen

Tabelle 7-11 Gräben

Jahr	Anzahl	Fläche ha Durchschnitt	Preis €/m ² Durchschnitt
2019–2021	8	0,01–1,2	0,02–0,60 Ø 0,30

Im Berichtsjahr wurden vier Verkäufe von Grabenflächen registriert.

Tabelle 7-12 Teiche und Seen

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne Durchschnitt
2019–2021	5	0,01–4,0	0,20–6,97 Ø 2,28

Im Berichtsjahr wurde ein Kauffall von Teichen und Seen registriert.

7.8 Lagerplätze

Nach § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gehören Lagerplätze zu den baulichen Anlagen. Lagerplätze mit mehr als 200 m² Grundfläche sind grundsätzlich genehmigungspflichtig [§ 61 Abs. 1 (14.d) BbgBO]. Im Außenbereich besteht die Genehmigungspflicht auch unter 200 m² Grundfläche.

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

Tabelle 7-13

Jahr	Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2017–2021	7	0,06–3,6	0,35–11,82 Ø 3,69

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist durch die Zuordnung von Wohn- und Gewerbeeimmobilien, Erholungsgrundstücken und sonstigen Gebäudearten wie Garagen, Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und andere Gebäudearten sehr umfassend. Mit einem Umsatzanteil von 79 % bilden Wohnimmobilien den größten Anteil am Grundstücksmarkt.

Tabelle 8-1 Bebaute Grundstücke Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
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 ↘
2020	1.241 ↗	355,4	768,9 ↑
2021	1.172 ↘	293,7	593,7 ↓

Die Anzahl der Kaufverträge geht leicht um 6 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Der Geldumsatz fällt deutlich um 23 %. Der Flächenumsatz fällt ebenfalls deutlich um 17 %.

Tabelle 8-2 Umsatz Verteilung 2021

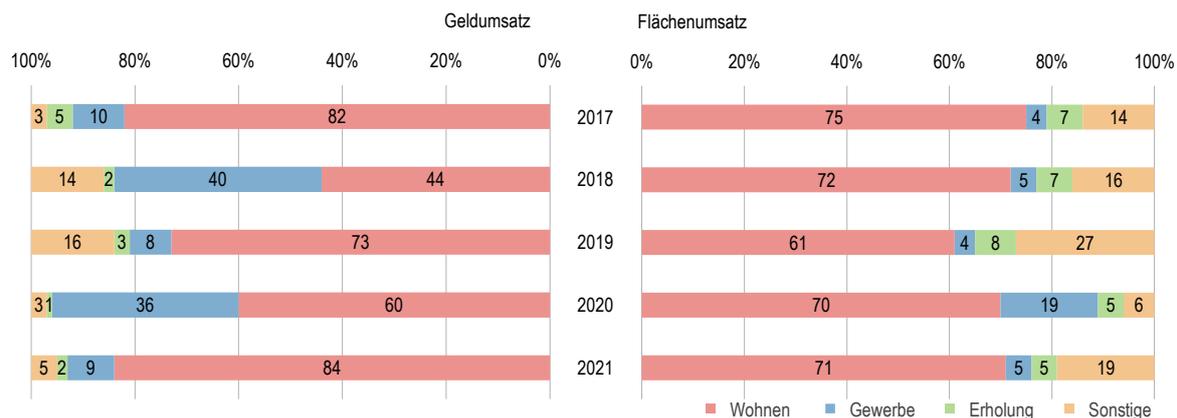
Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	595 51 %	73,2 25 %	448,9 76 %
Weiterer Metropolenraum	577 49 %	220,5 75 %	144,8 24 %

Von den insgesamt 1.172 registrierten Verträgen wurden 177 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 festgelegt³⁰ und in der Anlage Modell zum Liegenschaftszins dargestellt.

Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021 herangezogen.

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

Die landesweiten Ergebnisse werden im Grundstücksmarktbericht Land Brandenburg 2021 des Oberen Gutachterausschusses Land Brandenburg veröffentlicht.

³⁰ 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 Land Brandenburg %			
	BU	WM	BU	BUoP	WM	WMoK
Einfamilienhäuser (8.2.4)	2,2	3,5	2,0	-	2,8	-
Mehrfamilienhäuser (8.4.2)	2,6	4,4	-	2,7	-	4,2
Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2)	(3,9)*	(3,5)*	-	3,2	-	4,4
Reine Geschäftshäuser (8.5.3)	(5,3)*	-	3,9	-	5,1	-
Wohnungseigentum (9.1.3)	2,2	-	-	2,5	3,5	-

Abkürzungen: BU = Berliner Umland, WM = Weiterer Metropolitanraum, BUoP = Berliner Umland ohne Potsdam, WMoK = Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte, * wenige Kauffälle

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 ergibt 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)	30,9	20,1	36,3	25,4
Mehrfamilienhäuser (8.4.2)	23,9	13,1	29,6	18,3
Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2)	(18,9)*	(16,7)*	(23,6)*	(21,7)*
Reine Geschäftshäuser (8.5.3)	(14,8)*	-	(17,7)*	-
Wohnungseigentum (9.1.3)	27,5	-	35,0	-

Abkürzungen: BU = Berliner Umland, WM = Weiterer Metropolitanraum, * wenige Kauffälle

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

Der Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus wird wesentlich durch die Objektlage bestimmt. Weitere Einflusskriterien auf den Kaufpreis sind neben der Lage auch der Objektzustand, das Baujahr sowie der Ausstattungsgrad der Immobilie. 2021 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus im Landkreis Dahme-Spreewald 423.000 €. Damit hat sich der durchschnittliche Preis für die private Wohnimmobilie im Vergleich zum Vorjahr (382.000 €) deutlich um 11 % erhöht. Die höchsten Preise werden im Berliner Umland insbesondere in den Berlin nahen Gemeinden Schönefeld, Zeuthen sowie in der Stadt Königs Wusterhausen erzielt. Im Weiteren Metropolitanraum werden

beispielsweise Standorte im Amt Schenkenländchen, den Gemeinden Bestensee und Heidesee sowie dem Amt Unterspreewald stark nachgefragt.

Die durchschnittliche Wohneigentumsquote in Deutschland beträgt 46,5 %³¹. 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 €
2017	633 ↔	119,3	128,5 ↑
2018	579 ↘	130,6	130,7 ↔
2019	640 ↑	131,5	169,6 ↑
2020	660 ↗	176,9	206,9 ↑
2021	646 ↔	172,0	215,1 ↗

Mit einem Umsatzrückgang von 2 % bezogen auf die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge bleibt das Kaufgeschehen auf dem Vorjahresniveau. Der Geldumsatz weist eine leichte Steigerung von 4 % auf. Der Flächenumsatz geht um 3 % zurück.

Tabelle 8-6 Umsatz Verteilung 2021

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	347	39,0	145,0
	54 %	23 %	67 %
Weiterer Metropolenraum	299	133,0	70,1
	46 %	77 %	33 %

Von 646 registrierten Kaufverträgen wurden 120 Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 29,0 ha und einen Geldumsatz von 20,0 Millionen €.

8.2.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Preisverhältnisse bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Berliner Umland, im Weiteren Metropolenraum sowie in ausgewählten Städten und Gemeinden des Landkreises Dahme-Spreewald. Die Auswertung umfasst Kauffälle ohne besondere Verhältnisse und schließt Grundstücke mit einer Größe bis 2.500 m² ein. Dabei bleiben Grundstücke in Uferlage ausgeschlossen. Die Zuordnung zu den angegebenen Baujahresklassen erfolgt entsprechend dem ursprünglichen Baujahr.

³¹ Eigentümerquote nach Bundesländern, Mikrozensus Zusatzerhebung 2018, destatis

Tabelle 8-7 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2021

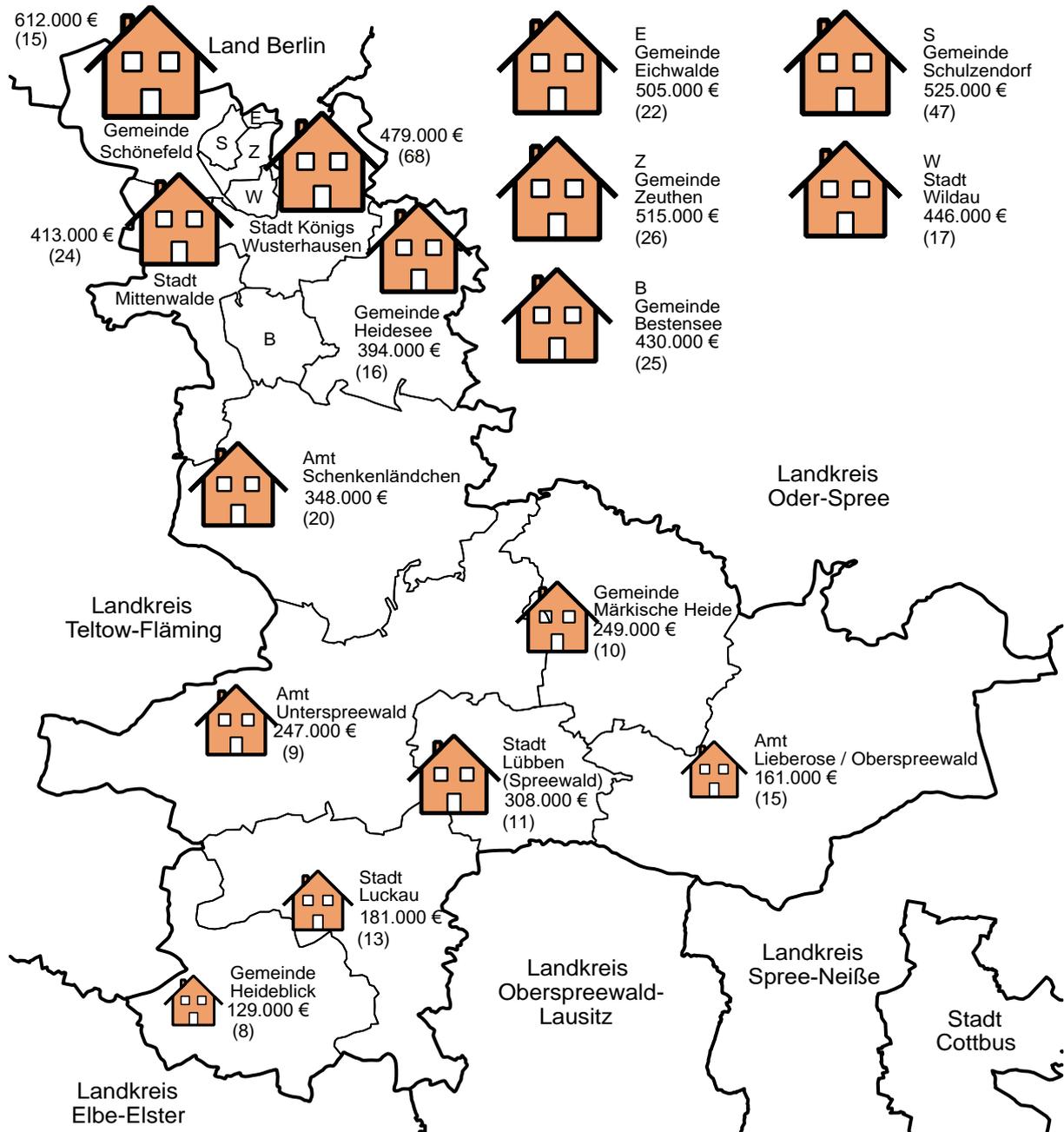
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2017	Baujahr ab 2018
Berliner Umland				
auswertbare Kauffälle	52	41	78	22
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	920	850	770	570
durchschnittliche Wohnfläche m ²	123	107	137	126
durchschnittlicher Kaufpreis €	435.000	410.000	567.000	531.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.554–6.556 Ø 3.730	1.857–6.429 Ø 3.872	1.894–6.863 Ø 4.261	3.488–5.963 Ø 4.183
Weiterer Metropolitanraum				
auswertbare Kauffälle	35	17	38	10
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.200	1.200	1.000	740
durchschnittliche Wohnfläche m ²	135	123	129	132
durchschnittlicher Kaufpreis €	187.000	217.000	391.000	483.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	212–3.962 Ø 1.587	446–4.892 Ø 2.076	1.087–5.967 Ø 3.169	2.464–4.566 Ø 3.689
Gemeinde Bestensee				
auswertbare Kauffälle	3	-	13	5
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	960		640	470
durchschnittliche Wohnfläche m ²	107		114	127
durchschnittlicher Kaufpreis €	242.000		448.000	530.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.945–3.308 Ø 2.420		2.558–5.967 Ø 4.088	3.779–4.566 Ø 4.172
Gemeinde Eichwalde				
auswertbare Kauffälle	9	3	4	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	870	630	720	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	131	95	124	
durchschnittlicher Kaufpreis €	500.000	374.000	555.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.174–6.500 Ø 4.065	3.600–4.539 Ø 3.980	3.963–4.909 Ø 4.478	

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2017	Baujahr ab 2018
Gemeinde Heideblick				
auswertbare Kauffälle	4	2	-	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.500	1.700		
durchschnittliche Wohnfläche m ²	151	158		
durchschnittlicher Kaufpreis €	113.000	193.000		
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	405–1.140 Ø 791	1.114–1.333 Ø 1.224		
Gemeinde Heidesee				
auswertbare Kauffälle	2	4	4	2
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.300	1.200	1.100	950
durchschnittliche Wohnfläche m ²	91	90	136	142
durchschnittlicher Kaufpreis €	279.000	363.000	419.000	481.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	3.017–3.165 Ø 3.091	3.364–4.892 Ø 4.079	1.912–4.247 Ø 3.212	3.266–3.548 Ø 3.407
Stadt Königs Wusterhausen				
auswertbare Kauffälle	11	14	28	3
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	750	780	740	540
durchschnittliche Wohnfläche m ²	122	105	128	149
durchschnittlicher Kaufpreis €	373.000	370.000	527.000	673.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.694–4.205 Ø 3.036	1.857–6.429 Ø 3.795	1.894–5.900 Ø 4.238	3.650–5.079 Ø 4.452
Amt Lieberose/Oberspreewald				
auswertbare Kauffälle	3	4	4	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.300	1.100	1.400	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	145	102	148	
durchschnittlicher Kaufpreis €	137.000	108.000	273.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	806–1.040 Ø 910	446–1.643 Ø 1.192	1.087–2.250 Ø 1.636	
Stadt Lübben				
auswertbare Kauffälle	4	-	2	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.300		780	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	135		93	
durchschnittlicher Kaufpreis €	181.000		382.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.147–2.222 Ø 1.429		3.991–4.276 Ø 4.134	

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2017	Baujahr ab 2018
Stadt Luckau				
auswertbare Kauffälle	7	2	-	1
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	860	850		1.000
durchschnittliche Wohnfläche m ²	145	147		138
durchschnittlicher Kaufpreis €	165.000	165.000		340.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	319–2.500 Ø 1.212	904–1.406 Ø 1.155		2.464
Gemeinde Märkische Heide				
auswertbare Kauffälle	3	-	2	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.400		1.400	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	188		136	
durchschnittlicher Kaufpreis €	159.000		358.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	212–1.413 Ø 848		2.270–3.038 Ø 2.654	
Stadt Mittenwalde				
auswertbare Kauffälle	3	3	14	1
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	760	1.100	670	900
durchschnittliche Wohnfläche m ²	129	91	135	129
durchschnittlicher Kaufpreis €	319.000	307.000	481.000	450.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.250–2.941 Ø 2.549	2.713–4.153 Ø 3.539	2.645–5.138 Ø 3.686	3.488
Amt Schenkenländchen				
auswertbare Kauffälle	6	-	10	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	950		1.150	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	121		137	
durchschnittlicher Kaufpreis €	212.000		373.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.118–3.962 Ø 1.972		1.885–4.017 Ø 2.698	
Gemeinde Schönefeld				
auswertbare Kauffälle	4	-	9	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.300		780	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	145		158	
durchschnittlicher Kaufpreis €	540.000		675.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	3.216–6.200 Ø 4.187		3.036–6.863 Ø 4.292	

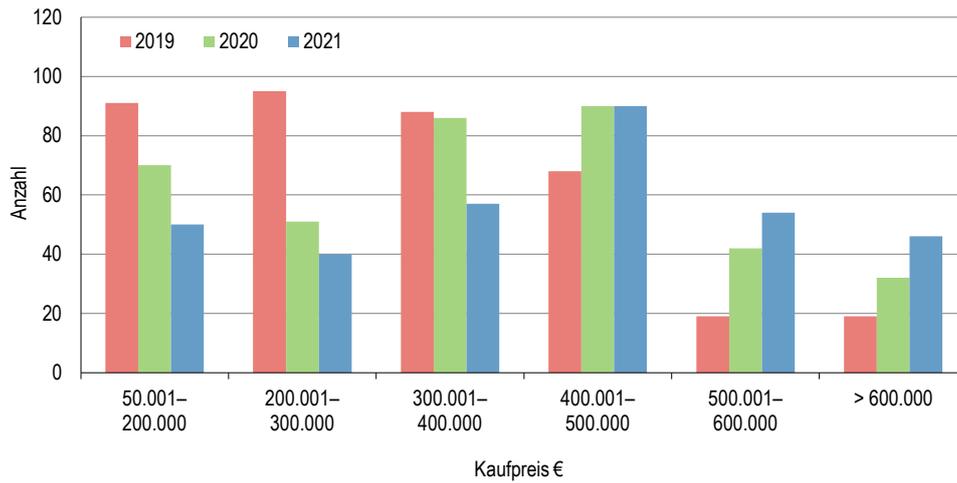
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2017	Baujahr ab 2018
Gemeinde Schulzendorf				
auswertbare Kauffälle	13	5	12	17
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	930	1.020	970	560
durchschnittliche Wohnfläche m ²	122	109	152	123
durchschnittlicher Kaufpreis €	457.000	499.000	641.000	503.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.554–4.563 Ø 3.885	3.100–7.667 Ø 4.841	3.077–4.887 Ø 4.318	3.747–4.561 Ø 4.072
Amt Unterspreewald				
auswertbare Kauffälle	4	-	-	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.800			
durchschnittliche Wohnfläche m ²	99			
durchschnittlicher Kaufpreis €	246.000			
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.290–3.000 Ø 2.481			
Stadt Wildau				
auswertbare Kauffälle	5	8	3	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	900	900	830	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	106	124	128	
durchschnittlicher Kaufpreis €	399.000	474.000	515.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.649–6.556 Ø 4.233	2.880–5.670 Ø 4.015	3.562–4.457 Ø 4.064	
Gemeinde Zeuthen				
auswertbare Kauffälle	8	6	9	1
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.050	750	740	600
durchschnittliche Wohnfläche m ²	103	90	128	108
durchschnittlicher Kaufpreis €	419.000	315.000	646.000	644.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.630–7.251 Ø 4.398	2.650–4.300 Ø 3.551	4.341–5.890 Ø 5.094	5.963

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

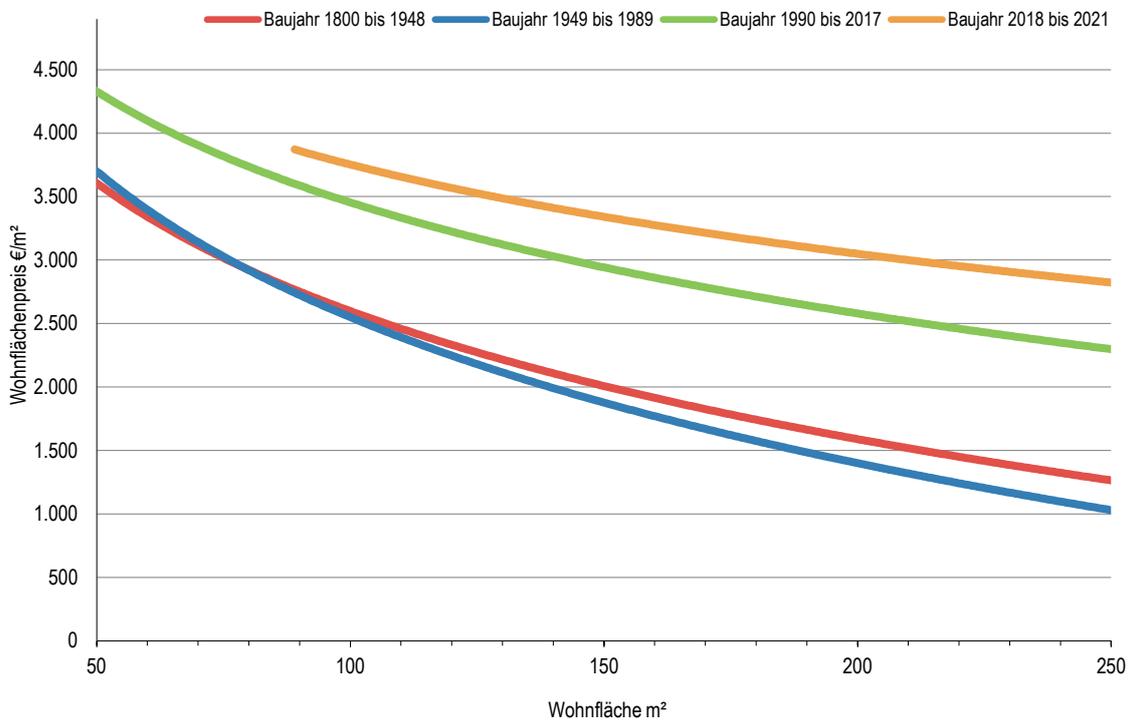


(X) Anzahl der Objekte

Grafik 8-3 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Preisklassen



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



8.2.2 Preisentwicklung

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Landkreis Dahme-Spreewald					
auswertbare Kauffälle	367	371	394	380	346
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	910	950	950	950	940
durchschnittlicher Kaufpreis €	244.000	262.000	321.000	382.000	423.000
Tendenz zum Vorjahr	↑	↔	↑	↑	↑
Berliner Umland					
durchschnittliche auswertbare Kauffälle	250	236	225	229	219
Grundstücksfläche m ²	820	880	870	850	830
durchschnittlicher Kaufpreis €	296.000	308.000	381.000	440.000	495.000
Tendenz zum Vorjahr	↔	↔	↑	↑	↑
Weiterer Metropolitanraum					
auswertbare Kauffälle	117	135	169	151	127
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.100	1.070	1.060	1.150	1.130
durchschnittlicher Kaufpreis €	134.000	182.000	241.000	295.000	299.000
Tendenz zum Vorjahr	↔	↑	↑	↑	⇒

Die Preise steigen 2021 im Vergleich zu den Preisen des Vorjahres erneut an, im Berliner Umland um 13 % und im Weiteren Metropolitanraum um 1 %.

8.2.3 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

In der Grundstückswertermittlung sind die jeweiligen grundstücksindividuellen, den Wert beeinflussenden Faktoren in den angewandten Wertermittlungsverfahren in einer dem Grundstücksmarkt angemessenen Weise zu berücksichtigen. 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 2010).

Verwendete Modellansätze und -parameter:

- Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)³² (siehe Anhang)

Bei der Auswertung wurde jeweils der vor dem Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichte Bodenrichtwert, ggf. unter Berücksichtigung der mit diesem Bodenrichtwert korrespondierenden Flächenumrechnungskoeffizienten, angehalten. Die typische Grundstücksgröße (Anteil baureifes Land) für den Geltungsbereich der Sachwertfaktoren lag zwischen 250 und 2.000 m².

Im Ergebnis aktueller empirischer Untersuchungen zu den Relationen zwischen Grundstückswerten 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 2020 und 2021 für folgende Auswertgebiete ermittelt:

- Berliner Umland S-Bahn-Gemeinden (BU S)
Eichwalde, Königs Wusterhausen (Kernstadt), Schönefeld (OT Schönefeld), Wildau, Zeuthen
- Berliner Umland ohne S-Bahn-Gemeinden (BU oS)
Königs Wusterhausen (Ortsteile), Mittenwalde, Schulzendorf, Schönefeld (Ortsteile)
- Weiterer Metropolitanraum (WM Bodenrichtwert (BRW) ≥ 25 €/m²)
- Weiterer Metropolitanraum (WM Bodenrichtwert (BRW) < 25 €/m²)

Im Berliner Umland werden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren keine Bodenrichtwertbereiche differenziert. 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
BU S	bis 1948	52	1,14	0,80–1,58
	1949–1989	27	1,08	0,84–1,47
	ab 1990	39	1,29	0,96–1,70
BU oS	bis 1948	58	1,26	0,79–1,77
	1949–1989	39	1,17	0,82–1,81
	ab 1990	114	1,29	0,73–1,93
WM BRW ≥ 25 €/m²	bis 1948	28	1,09	0,48–1,59
	1949–1989	24	1,27	0,65–1,87
	ab 1990	62	1,29	0,77–1,94
WM BRW < 25 €/m²	bis 1948	46	0,93	0,49–1,64
	1949–1989	24	1,25	0,84–1,94
	ab 1990	12	1,15	0,91–1,47

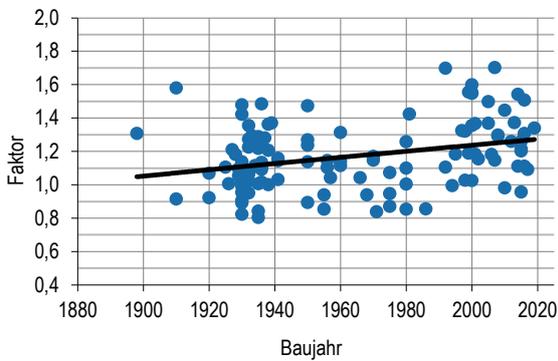
Die Höhe der Anpassung ist u. a. vom Grad des Missverhältnisses zwischen der baulichen Qualität und der regionalen Lage abhängig. Die Spitzenwerte bei den Abschlägen sind hierbei

³² Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB)

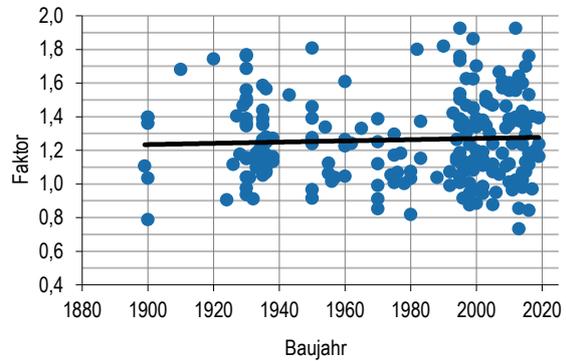
vor allem bei Grundstücken zu beobachten, die eine Bebauung mit hochwertig ausgestatteten Ein- und Zweifamilienhäusern aufweisen, deren Lage als besonders strukturschwach einzuschätzen ist. Die veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich nicht auf Ufergrundstücke und große Villenimmobilien.

Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom Baujahr (tatsächlich)

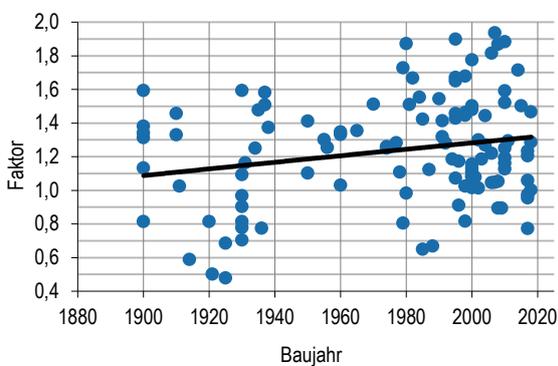
Grafik 8-5 BU S



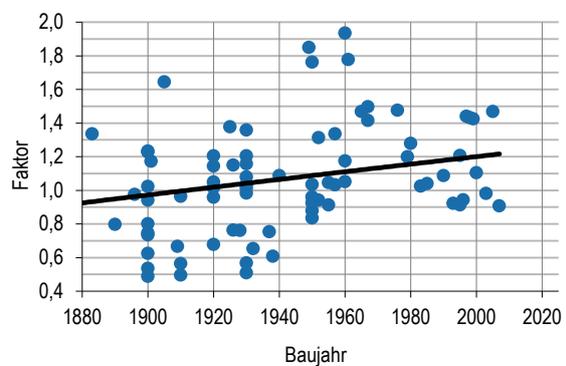
Grafik 8-6 BU oS



Grafik 8-7 WM BRW ≥ 25 €/m²

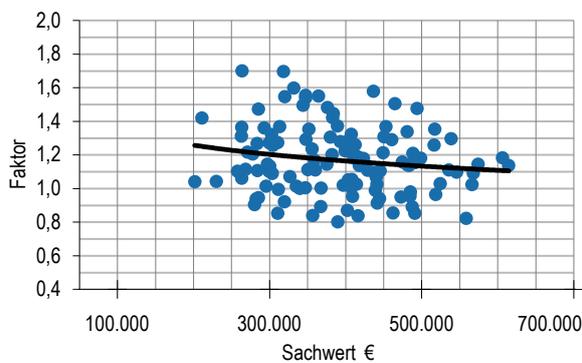


Grafik 8-8 WM BRW < 25 €/m²

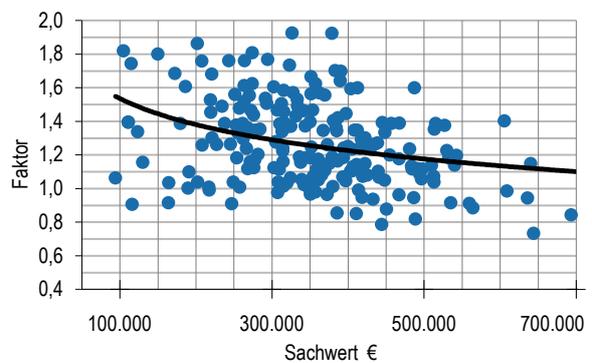


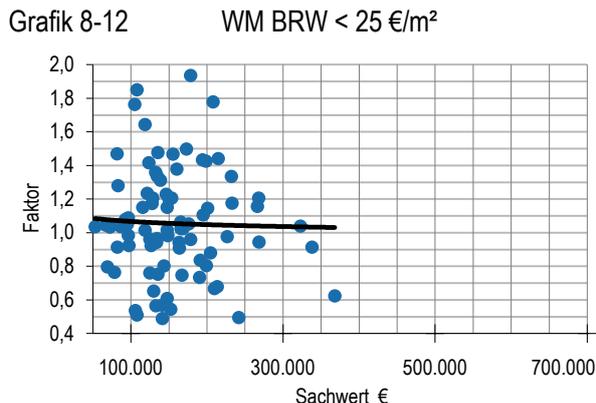
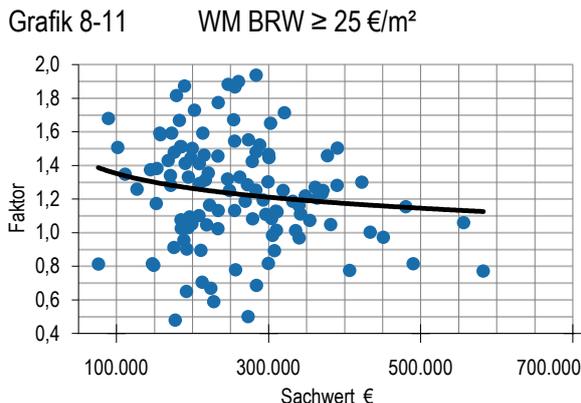
Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert

Grafik 8-9 BU S



Grafik 8-10 BU oS





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.

34 Verkaufsfälle waren für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Zeitraum von 2019 bis 2021 im Berliner Umland auswertbar.

Tabelle 8-10 Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser Merkmale - Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	4,55–12,50	10,33
Restnutzungsdauer Jahre	12–69	56
Wohnfläche m ²	83–202	131
Baujahr	1920–2019	2001
Liegenschaftszinssatz %	0,4–4,3	2,2

Grafik 8-13 Berliner Umland Abhängigkeit Liegenschaftszins Einfamilienhäuser vom Kaufpreis

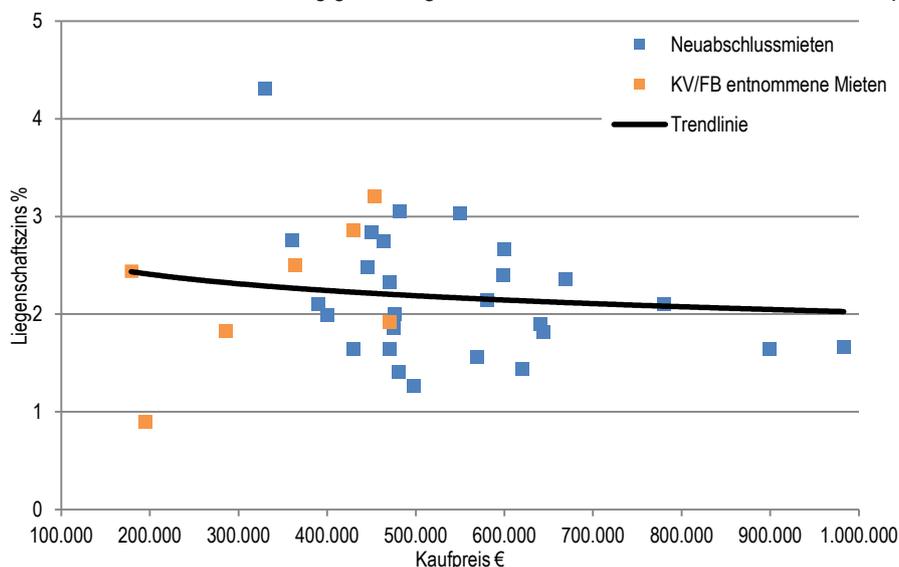


Tabelle 8-11 Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser Merkmale - Weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	6,49–8,00	7,28
Restnutzungsdauer Jahre	41–58	49
Wohnfläche m ²	80–135	112
Baujahr	1995–2008	2000
Liegenschaftszinssatz	1,9–4,8	3,5

Sieben Verkaufsfälle waren für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Zeitraum von 2019 bis 2021 im Weiteren Metropolitanraum auswertbar. Die Verkaufsfälle stammen aus der Kreisstadt Lübben.

Tabelle 8-12 Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	34	2,2 %
Land Brandenburg	206	2,0 %
Weiterer Metropolitanraum		
Landkreis Dahme-Spreewald	7	3,5 %
Land Brandenburg	81	2,8 %

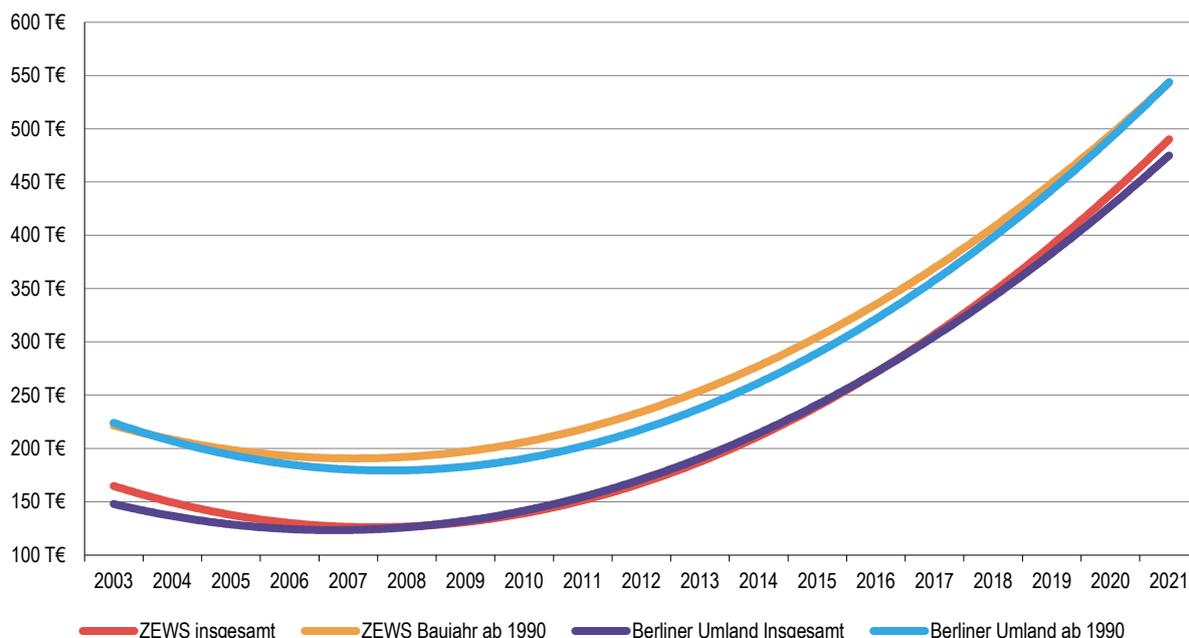
Tabelle 8-13 Roh- und Reinertragsfaktoren Einfamilienhäuser

Ertragsfaktor	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Berliner Umland			
Rohertragsfaktoren	34	19,6–39,3	30,9
Reinertragsfaktoren	34	22,4–47,2	36,3
Weiterer Metropolitanraum			
Rohertragsfaktoren	7	14,7–27,3	20,1
Reinertragsfaktoren	7	18,7–34,1	25,4

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

Im Wesentlichen werden hier Objekte in erschlossenen Bebauungsplangebiet mit einem Baujahr nach 1990 umgesetzt. Preisbestimmende Faktoren sind das Baujahr, die Objektausstattung und die Lage des Reihen- bzw. Doppelhauses.

Es ist ein starker Umsatzrückgang von 28 % bei der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Damit fällt auch der Geldumsatz deutlich um 25 %.

Die gesunkenen Umsatzzahlen im Vergleich zum Vorjahr sind auf ein geringeres Angebot an Immobilien durch Investoren und Standortentwickler zurückzuführen, welche in der Regel kleine Grundstücke mit bezugsfertigem Reihenhäuser oder einer Doppelhaushälfte zum Erwerb anbieten. Momentan übersteigt die Nachfrage nach Reihenhäusern und Doppelhaushälften das Angebot am regionalen Grundstücksmarkt.

Tabelle 8-14 Reihenhäuser, Doppelhaushälften Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2017	137 ↘	6,2	26,6 ↘
2018	165 ↑	7,6	40,4 ↑
2019	196 ↑	9,3	54,3 ↑
2020	278 ↑	10,5	99,8 ↑
2021	199 ↓	9,5	75,1 ↓

Tabelle 8-15 Umsatz Verteilung nach Regionen 2021

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	149	5,2	61,6
	75 %	55 %	82 %
Weiterer Metropolenraum	50	4,3	13,5
	25 %	45 %	18 %

8.3.1 Preisniveau

Höchstpreise bis ca. 700.000 € für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte werden insbesondere in Lagen direkt an der Stadtgrenze zu Berlin und in den S-Bahn-Gemeinden gezahlt. In den Jahren 2019 und 2020 wurden 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 ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
Gemarkung Bestensee				
2019	4	375	330–385	345.000 ↑
2020	5	511	395–461	435.000 ↑
2021	16	388	360–560	507.000 ↑
Deutsch Wusterhausen				
2019	29	238	150–420	363.000 ↑
2020	50	261	300–463	391.000 ↗
2021	52	318	325–499	417.000 ↗
Gemarkung Friedersdorf				
2019	5	269	150–285	193.000 ↑
2020	3	240	90–220	150.000 ↓
2021	4	316	210–280	252.000 ↑
Gemarkung Großziethen				
2019	9	299	280–465	376.000 ↑
2020	18	278	280–545	412.000 ↑
2021	13	325	310–720	502.000 ↑

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
Gemarkung Pätz				
2019	20	390	350–415	362.000
2020	14	388	350–430	361.000 ⇨
2021	-	-	-	-
Gemarkung Ragow				
2019	9	242	229–324	260.000 ↑
2020	16	248	250–383	322.000 ↑
2021	11	204	275–440	339.000 ↗
Gemarkung Schulzendorf				
2019	34	305	253–401	331.000 ↑
2020	87	329	225–451	390.000 ↑
2021	31	452	240–605	451.000 ↑
Gemarkung Waltersdorf (Gemeinde Schönefeld)				
2019	3	298	165–245	215.000
2020	5	245	132–377	251.000 ↑
2021	-	-	-	-
Gemarkung Zernsdorf				
2019	3	365	170–399	247.000
2020	15	313	395–424	405.000 ↑
2021	-	-	-	-

Um die Aussagekraft zu erhöhen, werden in der nachfolgenden Tabelle Auswertungen für Doppelhaushälften und Reihenend- bzw. Reihenmittelhäuser getrennt ausgewertet.

In die Auswertung fließen Kauffälle ein, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bzw. eine Wohn- und Nutzfläche ermittelt werden konnten.

Tabelle 8-17 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil 2021*

	Baujahr 1990–2017	Baujahr ab 2018
Berliner Umland		
Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser gesamt		
auswertbare Kauffälle	49	73
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	265	322
durchschnittliche Wohnfläche m ²	119	136
durchschnittlicher Kaufpreis €	391.000	436.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.791–5.472 Ø 3.323	2.711–4.200 Ø 3.227

	Baujahr 1990–2017	Baujahr ab 2018
Doppelhaushälften		
auswertbare Kauffälle	19	36
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	306	438
durchschnittliche Wohnfläche m ²	119	135
durchschnittlicher Kaufpreis €	413.000	462.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.247–5.472 Ø 3.529	2.802–4.200 Ø 3.437
Reihenendhäuser		
auswertbare Kauffälle	11	8
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	325	323
durchschnittliche Wohnfläche m ²	118	147
durchschnittlicher Kaufpreis €	408.000	442.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.217–4.415 Ø 3.487	2.858–3.129 Ø 2.997
Reihenmittelhäuser		
auswertbare Kauffälle	19	29
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	189	177
durchschnittliche Wohnfläche m ²	121	133
durchschnittlicher Kaufpreis €	361.000	404.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.791–4.511 Ø 3.023	2.711–3.223 Ø 3.209
Weiterer Metropolitanraum		
Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser gesamt		
auswertbare Kauffälle	8	14
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	343	397
durchschnittliche Wohnfläche m ²	106	135
durchschnittlicher Kaufpreis €	251.000	523.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.467–3.529 Ø 2.377	3.295–4.057 Ø 3.869
Doppelhaushälften		
auswertbare Kauffälle	4	14
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	389	397
durchschnittliche Wohnfläche m ²	113	135
durchschnittlicher Kaufpreis €	230.000	523.000
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	1.467–2.333 Ø 2.047	3.295–4.057 Ø 3.869

	Baujahr 1990–2017	Baujahr ab 2018
Reihenendhäuser		
auswertbare Kauffälle	-	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²		
durchschnittliche Wohnfläche m ²		
durchschnittlicher Kaufpreis €		
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²		
Reihenmittelhäuser		
auswertbare Kauffälle	3	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	214	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	100	
durchschnittlicher Kaufpreis €	272.000	
Kaufpreis/ Wohnfläche €/m ²	2.100–3.529 Ø 2.709	

*Für eine Ausweisung in der Tabelle müssen mindestens zwei Kauffälle der jeweiligen Klassifizierung auswertbar sein.

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Landkreis Dahme-Spreewald					
auswertbare Kauffälle	106	143	151	247	176
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	380	400	340	340	399
durchschnittlicher Kaufpreis €	204.000	251.000	303.000	362.000	395.000
Tendenz zum Vorjahr	⇒	↑	↑	↑	↗
Berliner Umland					
auswertbare Kauffälle	84	112	101	211	136
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	340	330	300	310	345
durchschnittlicher Kaufpreis €	225.000	287.000	335.000	380.000	423.000
Tendenz zum Vorjahr	↘	↑	↑	↑	↑
Weiterer Metropolitanraum					
auswertbare Kauffälle	22	31	50	36	40
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	550	700	430	490	582
durchschnittlicher Kaufpreis €	123.000	121.000	240.000	263.000	300.000
Tendenz zum Vorjahr	↑	⇒	↑	↗	↑

Die Preise sind im Vergleich zum Vorjahr im Berliner Umland um 11 % und im Weiteren Metropolitanraum um 14 % gestiegen. Wobei der Umsatzschwerpunkt wie in den zurückliegenden Jahren auch in der Gemeinde Bestensee liegt und nur vereinzelt Umsätze in Friedersdorf, Lieberose und Teurow und weiteren Gemarkungen erzielt wurden.

8.3.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle der Jahre 2020 und 2021 ermittelt.

Modellangaben (siehe Anlage).

Tabelle 8-19 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reiheneindhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
BU S	bis 1948	2	1,17	0,81-1,54
	1949–1989	0	-	-
	ab 1990	9	1,46	1,19–1,84
BU oS	bis 1948	2	1,28	1,15–1,41
	1949–1989	3	1,79	1,77–1,83
	ab 1990	64	1,64	1,06–2,28
WM BRW ≥ 25 €/m²	bis 1948	5	1,21	0,77–1,81
	1949–1989	1	1,14	1,14
	ab 1990	8	1,38	0,89–1,79
WM BRW < 25 €/m²	bis 1948	2	1,32	1,07–1,58
	1949–1989	2	1,23	0,70–1,76
	ab 1990	2	1,02	0,98–1,07

Tabelle 8-20 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihemittelhäusern

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
BU S	bis 1948	-	-	-
	1949–1989	1	1,65	1,65
	ab 1990	3	1,52	1,14–1,86
BU oS	bis 1948	1	2,14	2,14
	1949–1989	1	1,78	1,78
	ab 1990	34	1,80	0,93–2,26

Region	Baujahr	Anzahl	Sachwertfaktor	Spanne
WM BRW \geq 25 €/m²	bis 1948	2	1,39	0,88-1,91
	1949–1989	-	-	-
	ab 1990	4	1,56	1,12–1,88
WM BRW < 25 €/m²	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 €
2017	55 ↑	16,8	154,6 ↑
2018	51 ↘	13,9	36,3 ↓
2019	50 ⇔	14,8	100,6 ↑
2020	38 ↓	29,6	139,0 ↑
2021	57 ↑	14,9	197,5 ↑

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge steigt um 50 % im Vergleich zum Vorjahr sehr deutlich. Der Flächenumsatz geht um 50 % zurück.

Im Vergleich zum Vorjahr legt der Geldumsatz mit einem Zuwachs von 42 % erneut deutlich zu. Immobilien nahe der Stadtgrenze zu Berlin sowie Erwerbsvorgänge in den Städten Wildau und Königs Wusterhausen sorgen für einen starken Geldumsatz.

Tabelle 8-22 Umsatz Verteilung nach Regionen 2021

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	36	9,8	190,8
	63 %	66 %	97 %
Weiterer Metropolenraum	21	5,1	6,7
	37 %	34 %	3 %

Von 57 registrierten Verträgen wurden sechs 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.

8.4.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau bei Mehrfamilienhäusern, für die Wohnfläche und Baujahr usw. für eine Auswertung ermittelt werden konnten.

Tabelle 8-23 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2021

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2017	Baujahr ab 2018
Berliner Umland				
auswertbare Kauffälle	8	3	3	7
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	800	4.800	2.100	3.500
durchschnittliche Wohnfläche m ²	274	1.645	692	2.420
durchschnittlicher Kaufpreis €	621.000	2.217.000	1.226.000	11.223.000
Kaufpreis/Wohnfläche €/m ²	1.498–3.410 Ø 2.325	1.062-3.989 Ø 2.216	1.658–4.002 Ø 2.601	4.580–5.075 Ø 4.804
Anzahl der Wohnungen	3–6 Ø 4	6–64 Ø 29	3–29 Ø 16	4–166 Ø 34
Weiterer Metropolitanraum				
auswertbare Kauffälle	2	-	-	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	336			
durchschnittliche Wohnfläche m ²	125			
durchschnittlicher Kaufpreis €	110.000			
Kaufpreis/Wohnfläche €/m ²	753–955 Ø 854			
Anzahl der Wohnungen	3 Ø 3			

Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren, werden in den nachfolgenden Tabellen Daten für den Zeitraum 2017 bis 2021 zusammengefasst.

Tabelle 8-24 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2017–2021

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2017	Baujahr ab 2018
Berliner Umland				
auswertbare Kauffälle	27	7	15	16
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	970	4.700	1.500	6.300
durchschnittliche Wohnfläche m ²	323	1.750	840	5.265
durchschnittlicher Kaufpreis €	641.000	2.420.000	1.700.000	18.841.000
Kaufpreis/Wohnfläche €/m ²	901–3.410 Ø 1.969	917–4.105 Ø 2.055	1.114–4.002 Ø 2.089	2.672–5.075 Ø 3.917
Anzahl der Wohnungen	3–12 Ø 5	5–64 Ø 30	3–33 Ø 3	4–334 Ø 73
Weiterer Metropolitanraum				
auswertbare Kauffälle	22	9	4	1
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	2.500	5.000	3.300	16.000
durchschnittliche Wohnfläche m ²	283	623	647	10.770
durchschnittlicher Kaufpreis €	214.000	314.000	892.000	37.300.000
Kaufpreis/Wohnfläche €/m ²	288–1.574 Ø 776	230–1.129 Ø 566	1.281–1.567 Ø 1.446	3.467
Anzahl der Wohnungen	3–16 Ø 5	3–36 Ø 10	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.

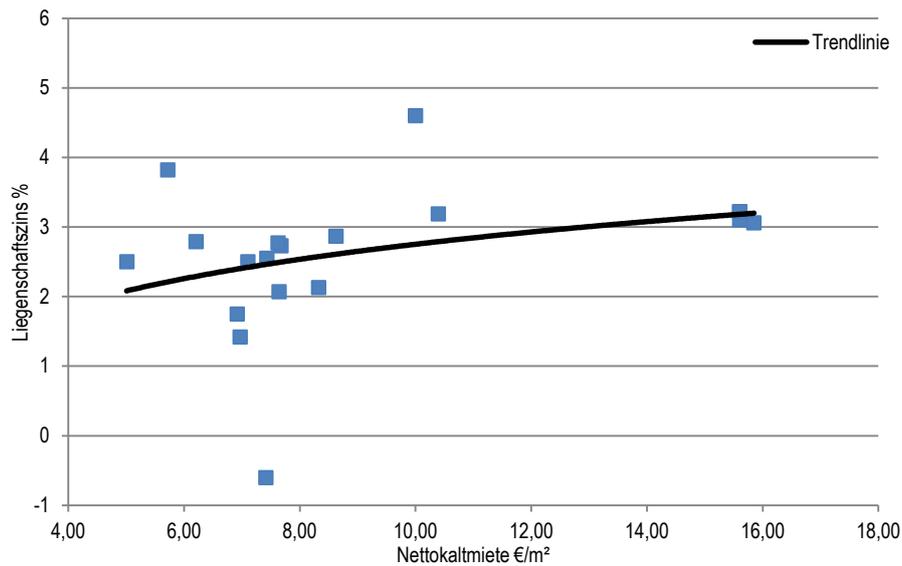
Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im Berliner Umland unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2019 bis 2021 insgesamt 19 Verkaufsfälle auswertbar.

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

Tabelle 8-25 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser Merkmale – Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	5,01–15,85	9,25
Restnutzungsdauer Jahre	29–75	54
Wohnfläche m ² je Wohnung	-	66
Anzahl der Wohnungen pro Objekt	3–64	12
Baujahr	1893–2020	1972
Liegenschaftszinssatz	-0,6–4,6	2,6

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

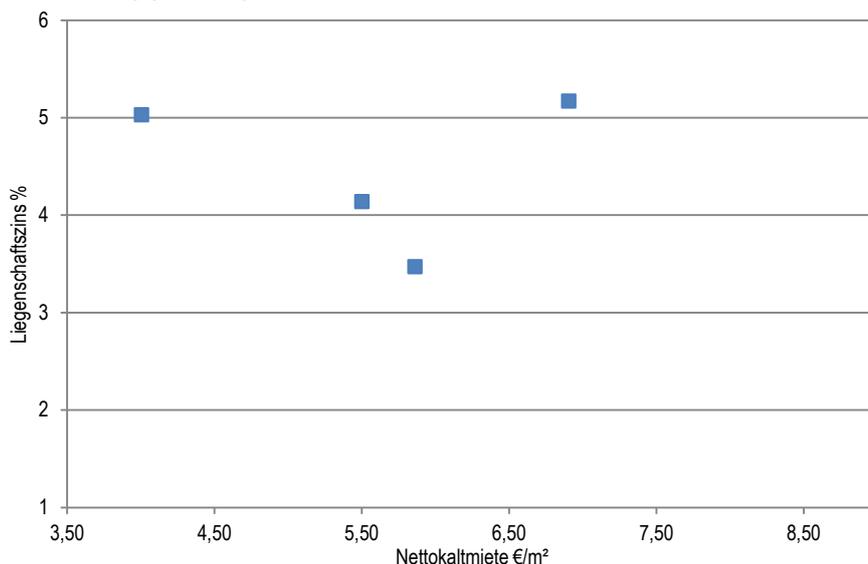


Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im Weiteren Metropolitanraum unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2019 bis 2021 vier Verkaufsfälle auswertbar.

Tabelle 8-26 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser Merkmale – Weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m²	4,00–6,90	5,57
Restnutzungsdauer Jahre	30–40	35
Wohnfläche m² je Wohnung	-	60
Anzahl der Wohnungen pro Objekt	4–8	6
Baujahr	1886–1965	1937
Liegenschaftszinssatz	3,5–5,2	4,4

Grafik 8-16 Weiterer Metropolenraum Mehrfamilienhäuser
Abhängigkeit Liegenschaftszins von der Nettokaltmiete



Des Weiteren liegen Liegenschaftzinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und den Weiteren Metropolenraum ohne kreisfreie Städte vor, die im Marktbericht 2021 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-27 Liegenschaftzinssätze Mehrfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftzinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	19	2,6 %
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	142	2,7 %
Weiterer Metropolenraum		
Landkreis Dahme-Spreewald	4	4,4 %
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	407	4,2 %

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
Berliner Umland			
Rohertragsfaktoren	19	15,5–30,7	23,9
Reinertragsfaktoren	19	21,2–38,2	29,6
Weiterer Metropolenraum			
Rohertragsfaktoren	4	10,6–16,1	13,1
Reinertragsfaktoren	4	16,0–22,0	18,3

8.5 Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser

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

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

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2017	46 ↑	22,9	47,3 ↑
2018	41 ↓	16,4	193,3 ↑
2019	42 ⇔	11,0	35,3 ↓
2020	31 ↓	8,9	31,7 ⇓
2021	36 ↑	14,4	50,8 ↑

Tabelle 8-30 Umsatz Verteilung nach Regionen 2021

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	14	5,4	24,3
	39 %	38 %	48 %
Weiterer Metropolenraum	22	9,0	26,5
	61 %	62 %	52 %

Der Trend der vergangenen Jahre, gekennzeichnet durch sinkende Umsatzzahlen bei Wohn- und Geschäftshäusern ist im Jahr 2021 gebrochen. Die Anzahl der abgeschlossenen Kauffälle ist um 16 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Der Flächenumsatz steigt stark um 62 % und auch der Geldumsatzes legt deutlich um 60 % zu. 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.

2021 wurden von den 36 registrierten Verträgen zwei Verträge aufgrund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen von weiteren Auswertungen ausgeschlossen. Diese Verträge umfassen einen Flächenumsatz von 0,9 ha und einen Geldumsatz von 0,5 Millionen €.

8.5.1 Preisniveau

Stark schwankende Preise aufgrund individueller Nutzungen, Attraktivität des Immobilienstandortes und Ausstattungsgrad der Gebäude sind für Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser prägend. Der Teilmarkt zeigt sich von Einzelobjekten geprägt, welche durch ihre Individualität eine pauschale Aussage nicht zulassen.

Tabelle 8-31 Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser 2021

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2017	Baujahr ab 2018
Berliner Umland				
verwertbare Kauffälle	4	-	2	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	900		8.900	
durchschnittlicher Kaufpreis €	1.041.000		4.027.000	
Kaufpreisspanne in T €	400–1.785		2.400–5.655	
Weiterer Metropolitanraum				
verwertbare Kauffälle	4	4	6	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	2.500	3.000	6.300	
durchschnittlicher Kaufpreis €	385.000	215.000	2.965.000	
Kaufpreisspanne in T €	195–595	80–330	110–14.200	

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

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

Aus den Jahren 2019 bis 2021 stammen drei Kauffälle aus dem Berliner Umland und zwei Kauffälle aus dem Weiteren Metropolitanraum.

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und für den Weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte vor, die im Marktbericht 2021 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden. Auch hier war der Auswertzeitraum 2019 bis 2021.

Tabelle 8-32 Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	3	3,9 %
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	28	3,2 %
Weiterer Metropolitanraum		
Landkreis Dahme-Spreewald	2	3,5 %
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	129	4,4 %

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
Berliner Umland			
Rohertragsfaktoren	3	13,6–24,6	18,9
Reinertragsfaktoren	3	17,9–30,6	23,6
Weiterer Metropolitanraum			
Rohertragsfaktoren	2	15,5–18,0	16,7
Reinertragsfaktoren	2	21,0–22,4	21,7

8.5.3 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes ist unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2019 bis 2021 ein Verkaufsfall im Berliner Umland des Landkreises Dahme-Spreewald auswertbar. Die Auswertung berücksichtigt keine Verkaufshallen.

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

Des Weiteren liegen für den Auswertzeitraum 2019 bis 2021 Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und für den Weiteren Metropolitanraum vor, die im Marktbericht 2021 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
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	1	5,3 %
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	23	3,9 %
Weiterer Metropolitanraum		
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	23	5,1 %

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	1	-	14,8
Reinertragsfaktoren	1	-	17,7

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Thematik Gewerbe- und Industrieobjekte umfasst bebaute Grundstücke der Logistikbranche, Hotels, Pensionen, Gaststätten auch handwerkliche Betriebe sowie ungenutzte Gewerbestandorte und alte Industrieanlagen.

Tabelle 8-36 Gewerbe- und Industrieobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2017	23 ↓	98,2	12,2 ↓
2018	35 ↑	30,5	32,2 ↑
2019	25 ↓	46,7	13,1 ↓
2020	36 ↑	59,2	248,5 ↑
2021	27 ↓	23,7	20,1 ↓

Die Anzahl der Kauffälle weist im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Rückgang um 25 % auf. Gleiches gilt für den Flächen- und Geldumsatz. Der Flächenumsatz geht um 60 % zurück.

Beim Geldumsatz werden nur 8 % des Vorjahresumsatzes aus dem Jahr 2020 erreicht, welcher überdurchschnittlich hoch ausfiel.

Tabelle 8-37 Umsatz Verteilung nach Regionen 2021

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	10 37 %	4,6 19 %	11,6 58 %
Weiterer Metropolenraum	17 63 %	19,1 81 %	8,5 42 %

Von 27 registrierten Verträgen wurden acht Verträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen registriert.

8.7 Erholungsobjekte

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

Tabelle 8-38 Erholungsobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2017	148 ↓	15,7	8,0 ↓
2018	184 ↑	16,7	9,6 ↑
2019	173 ↘	23,7	14,2 ↑
2020	132 ↓	18,5	8,7 ↓
2021	146 ↑	15,9	13,5 ↑

Tabelle 8-39 Umsatz Verteilung nach Regionen 2021

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	24 16 %	2,6 16 %	2,7 20 %
Weiterer Metropolenraum	122 84 %	13,3 84 %	10,8 80 %

Von den 146 registrierten Verträgen wurden 24 Verträge aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse von weiteren Auswertungen ausgeschlossen.

Tabelle 8-40 Kaufpreisniveau 2021

Region	Anzahl	Grundstücksgröße m ² Durchschnitt	Kaufpreis T € Spanne	Kaufpreis € Durchschnitt
Berliner Umland	17	950	5–390	129.000
Weiterer Metropolenraum	105	1.000	3–750	83.000

Deutlich über dem Durchschnitt liegende Kaufpreise zahlen Käufer für Erholungsgrundstücke in direkter Uferlage oder Seenähe im Amt Schenkenländchen sowie dem Amt Lieberose/Oberspreewald, der Gemeinde Heidesee und der Stadt Königs Wusterhausen.

Der Grundstücksmarkt wird vereinzelt durch gewerblich betriebene Ferienstandorte repräsentiert. Für das Jahr 2021 liegen keine 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 werden in dieser Auswertung zusammengefasst.

Tabelle 8-41 Umsatzentwicklung sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2017	25 ↓	7,9	2,6 ↑
2018	19 ↓	5,8	17,4 ↑
2019	22 ↑	21,7	45,3 ↑
2020	14 ↓	3,0	6,0 ↓
2021	16 ↑	8,6	4,0 ↓

Tabelle 8-42 Umsatz Verteilung nach Regionen 2021

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	2 12 %	0,1 1 %	0,6 15 %
Weiterer Metropolitanraum	14 88 %	8,5 99 %	3,4 85 %

Die Anzahl der Kauffälle verzeichnet einen Zuwachs um 14 %. Der Geldumsatz fällt um 33 %, wobei der Flächenumsatz deutlich um 187 % zulegt.

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.

Tabelle 9-1 Wohnungseigentum Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio €
2017	279 ↑	48,6 ↗
2018	213 ↓	41,6 ↓
2019	360 ↑	94,6 ↑
2020	331 ↘	71,6 ↓
2021	511 ↑	179,4 ↑

Tabelle 9-2 Umsatz Verteilung nach Regionen 2021

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	467 91 %	165,9 92 %
Weiterer Metropolenraum	44 9 %	13,5 8 %

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

- Erstverkauf der Wohnungen
- Weiterverkauf 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.

Weiterverkäufe von Wohnungen umfassen 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 2021

Art	Region	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio €
Erstverkauf	Berliner Umland	297	128,4
	Weiterer Metropolitanraum	30	11,1
Weiterverkauf	Berliner Umland	170	37,6
	Weiterer Metropolitanraum	14	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 ² Durchschnitt	Preis €/m ² WF Spanne	Preis €/m ² WF Durchschnitt	
2019	Berliner Umland	175	97	1.083–6.081	3.063	↑
	Weiterer Metropolitanraum	33	90	3.431–4.787	3.905	↔
2020	Berliner Umland	186	75	1.429–6.615	3.651	↑
	Weiterer Metropolitanraum	10	67	895–4.632	2.367	↓
2021	Berliner Umland	363	73	2.500–6.376	4.525	↑
	Weiterer Metropolitanraum	28	104	1.538–4.376	3.324	↑

WF = Wohnfläche, *Jahr der Vollsanierung

9.1.2 Preisentwicklung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wohnflächenpreise für auswertbare Ämter, Städte und Gemeinden.

Tabelle 9-5 Wohnungseigentum Erstverkäufe inkl. Stellplätze und Nebenflächen mit Baujahr ab 2018

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl der Verträge	Wohnfläche in m ² Durchschnitt	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Minimum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Maximum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Durchschnitt
Gemeinde Bestensee						
2019	MFH	32	90	3.431	4.638	3.878
2020	MFH	2	82	4.420	4.632	4.527
2021	EFH	6	137	3.502	4.071	3.655

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl der Verträge	Wohnfläche in m ² Durchschnitt	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Minimum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Maximum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Durchschnitt
Stadt Königs Wusterhausen						
2019	MFH	11	72	3.045	3.469	3.263
2019	EFH	10	111	2.821	4.525	3.296
2020	MFH	2	70	2.503	3.554	3.028
2020	EFH	17	119	3.019	3.818	3.276
2021	MFH	57	80	2.514	5.172	4.559
2021	EFH	2	108	3.521	4.940	4.231
Gemeinde Schönefeld						
2019	MFH	61	83	2.143	4.862	3.652
2020	MFH	40	79	3.453	4.423	3.780
2021	MFH	197	75	3.734	5.974	4.764
Gemeinde Schulzendorf						
2019	EFH	21	141	2.266	3.252	2.590
2020	EFH	30	131	2.564	3.333	2.856
2021	EFH	5	129	3.073	3.327	3.202
Stadt Wildau						
2019	MFH	14	91	3.830	4.027	3.905
2020	MFH	36	29	3.920	6.615	5.626
2021	MFH	22	36	4.942	6.595	5.748

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 ² Durchschnitt	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Minimum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Maximum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Durchschnitt
Gemeinde Bestensee						
2019	-	-	-	-	-	-
2020	MFH	6	49	1.428	3.113	2.075
2021	MFH	2	66	2.731	3.046	2.889
Gemeinde Eichwalde						
2019	MFH	9	69	1.687	2.861	2.338
2020	MFH	6	64	1.961	3.631	2.957
2021	MFH	9	64	3.054	4.589	3.635

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl der Verträge	Wohnfläche in m ² Durchschnitt	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Minimum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Maximum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Durchschnitt
Stadt Königs Wusterhausen						
2019	MFH	4	70	1.656	2.647	2.033
2020	MFH	7	62	1.428	3.260	2.297
2021	MFH	9	70	1.264	3.292	2.658
2021	EFH	7	99	3.366	4.422	3.867
Gemeinde Schönefeld						
2019	MFH	23	62	1.587	3.461	2.466
2019	EFH	5	129	1.851	6.081	2.974
2020	MFH	24	58	1.475	3.773	2.906
2021	MFH	27	62	2.023	5.800	3.454
Stadt Wildau						
2019	MFH	9	56	1.941	2.556	2.301
2020	MFH	9	57	2.155	3.390	2.647
2020	EFH	3	78	2.363	4.166	3.024
2021	MFH	12	62	1.933	4.615	3.092
Gemeinde Zeuthen						
2019	MFH	4	52	1.598	2.250	1.895
2020	MFH	3	52	2.385	2.772	2.509
2021	MFH	8	60	1.935	4.196	3.075

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 2021 konnten Preisanteile für Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien aus 142 Kaufverträgen über Wohnungseigentum ermittelt werden. Die registrierten Preisanteile bewegen sich zwischen 3.000 und 35.000 € je Stellplatz.

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

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl der Verträge	Wohnfläche in m ² Durchschnitt	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Minimum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Maximum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Durchschnitt
Gemeinde Eichwalde						
2019	-	-	-	-	-	-
2020	EFH	1	85	-	-	2.470
2021	MFH	2	118	3.500	3.583	1.967

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Anzahl der Verträge	Wohnfläche in m ² Durchschnitt	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Minimum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Maximum	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche Durchschnitt
Stadt Königs Wusterhausen						
2019	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	-
2021	MFH	5	60	1.920	2.083	1.986
Stadt Wildau						
2019	MFH	6	68	1.961	3.815	3.206
2020	MFH	1	60	-	-	3.361
2021	MFH	1	69	-	-	1.304

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 2019 bis 2021 im Berliner Umland 22 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 ²	5,64–11,22	8,56
Restnutzungsdauer Jahre	52–61	56
Wohnfläche m ² je Wohnung	43–125	63
Baujahr	1991–2000	1996
Liegenschaftszinssatz	0,5–5,3	2,2

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und den Weiteren Metropolenraum vor, die im Marktbericht 2021 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 9-9 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	22	2,2 %
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	746	2,5 %
Weiterer Metropolenraum		
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	327	3,5 %

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
Berliner Umland			
Rohertragsfaktoren	22	14,9–37,4	27,5
Reinertragsfaktoren	22	18,8–50,3	35,0

9.2 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.³³

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 sechs Kauffälle vor. Darunter befinden sich unter anderem Büroräume, Garagen und Stellflächen. Eine aussagekräftige detaillierte Auswertung ist aufgrund der geringen Datenbasis nicht möglich.

³³ Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

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 (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.

Die Gutachterausschüsse in Brandenburg ermitteln und beschließen die Bodenrichtwerte flächendeckend für jedes Kalenderjahr zum Stichtag 1. Januar.

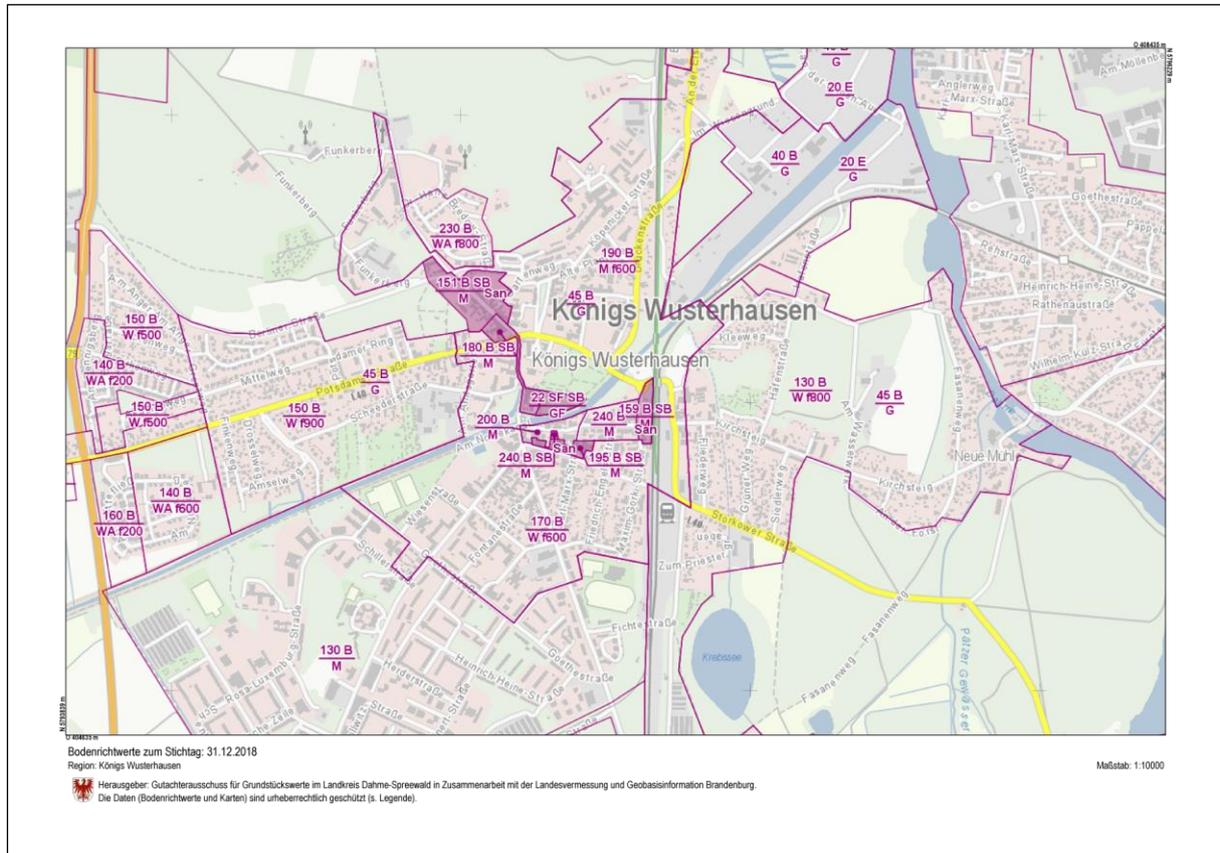
Im Landkreis Dahme-Spreewald sind die Bodenrichtwerte gemäß § 193 und § 196 BauGB, § 14 ImmoWertV, § 12 BbgGAV sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie³⁴ (RL BRW-BB) durch den Gutachterausschuss in der Sitzung vom 28. Januar 2022 ermittelt und zum Stichtag 01. Januar 2022 beschlossen worden.

³⁴ Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) vom 29. Juli 2021

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 Bodenrichtwertkartenauszuges



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.

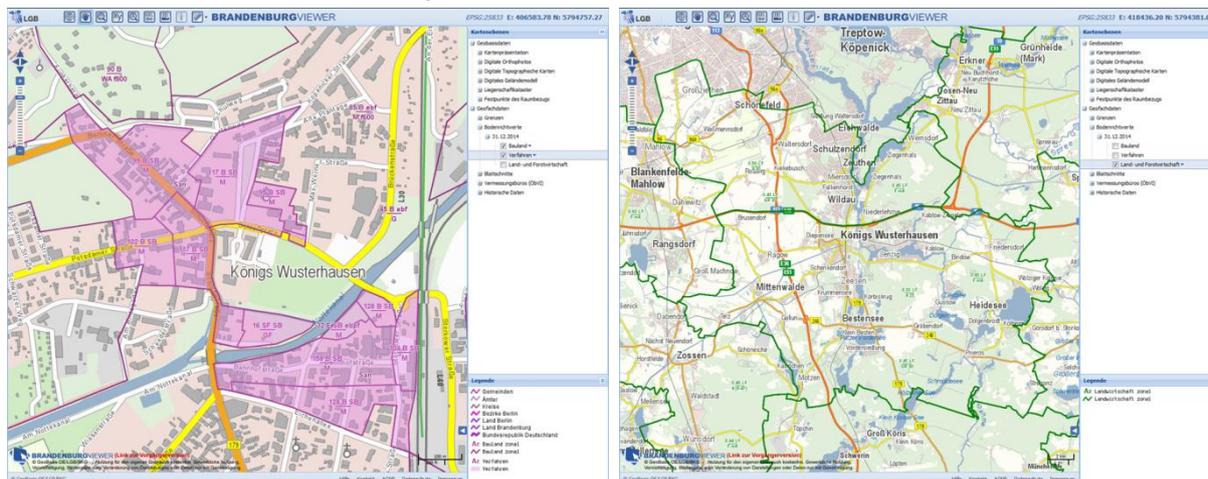
Schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte sind gebührenpflichtig. Die Kosten betragen 15 € je angefangene Viertelstunde. Mündliche Auskünfte sind für die erste Viertelstunde gebührenfrei.

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, ALKIS³⁶ 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



Geoportal Landkreis Dahme-Spreewald

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

Internetadresse

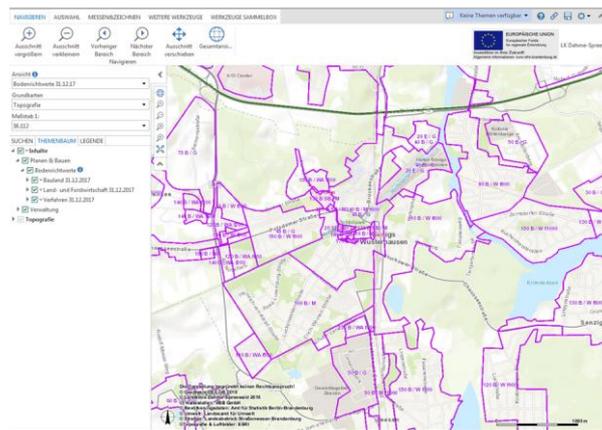
https://www.dahme-spreewald.info/de/Buergerservice/Geoportal_Karten/348.html

Webkarte: Bodenrichtwerte

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

³⁶ ALKIS[®] steht für Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

Grafik 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 2021 in die Automatisierte Kaufpreissammlung eingegangenen Kaufverträge konnten aktuell 526 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	40	44	8	92
gestiegen	297	15	20	332
gefallen	1	0	0	1
neu	81	13	7	101
Summe	419	72	35	526

Die große Anzahl von neu bestimmten Bodenrichtwertzonen beruht zum größten Teil auf der Einführung neuer Bodenrichtwertzonen für bebaute Flächen im Außenbereich und Uferlagen.

Der Trend der Bodenrichtwerterhöhungen im Berliner Umland bei gleichzeitiger Wohnbaulandverknappung hält an. Die prozentualen Bodenrichtwerterhöhungen in infrastrukturell gut erschlossenen und erreichbaren Gemeinden im Weiteren Metropolenraum des Landkreises Dahme-Spreewald liegen deutlich höher als im Berliner Umland. Die Nachfrage nach Wohnbauland hat in diesen Lagen deutlich zugenommen und die Kaufpreise spürbar nach oben bewegt. In den niedrigpreisigeren Bodenrichtwertzonen war dieser Effekt mittelbar erkennbar und führte auch dort zu signifikanten Bodenrichtwertsteigerungen.

In Schönefeld wird der höchste Bodenrichtwert im Landkreis Dahme-Spreewald mit 1.200 €/m² für Baulandflächen mit Gewerbe-, Büro- oder Handelsnutzung ausgewiesen.

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

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{wertbeeinflussende Merkmale}}$$

Die wertbeeinflussenden Merkmale ergeben sich aus:

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

Beispiele:

	50 €/m ² , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG
50 B ebf	
W f800	Wohnbaufläche, Grundstücksfläche 800 m ²

85 B	85 €/m ² , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei
WA f400	Allgemeines Wohngebiet, Grundstücksfläche 400 m ²
30 B ebf	30 €/m ² , Bauland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG
SE f800	Sondergebiet für Erholung, Grundstücksfläche 800 m ²
10 E ebf	10 €/m ² , Bauerwartungsland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach KAG
M	Gemischte Baufläche

10.2.2 Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

Durch den Gutachterausschuss wurden Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und für Forstwirtschaftsflächen mit Aufwuchs ermittelt.

Tabelle 10-2 Anzahl der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte	Acker	Grünland	Forst mit Aufwuchs	Summe
unverändert	2	4	3	9
gestiegen	3	1	3	7
gefallen	2	2	1	5
neu	0	0	0	0
Summe	7	7	7	21

Das Wertniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Dahme-Spreewald ist im Jahr 2021 im Vergleich zu 2020 gestiegen.

Ackerland (A): + 9 %

Grünland (Gr): + 0 %

Forstflächen (F): + 9 %

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.³⁷

Die ermittelten Werte dienen der Ermittlung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden im Auftrag der zuständigen Städte Königs Wusterhausen, Lübben und Mittenwalde Anfangs- und Endwerte für Sanierungsgebiete ermittelt (Kapitel 3.3). Diese wurden nur im Sanierungsgebiet Königs Wusterhausen auf Antrag der Stadt an den Stichtag 01.01.2022 angepasst.

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

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

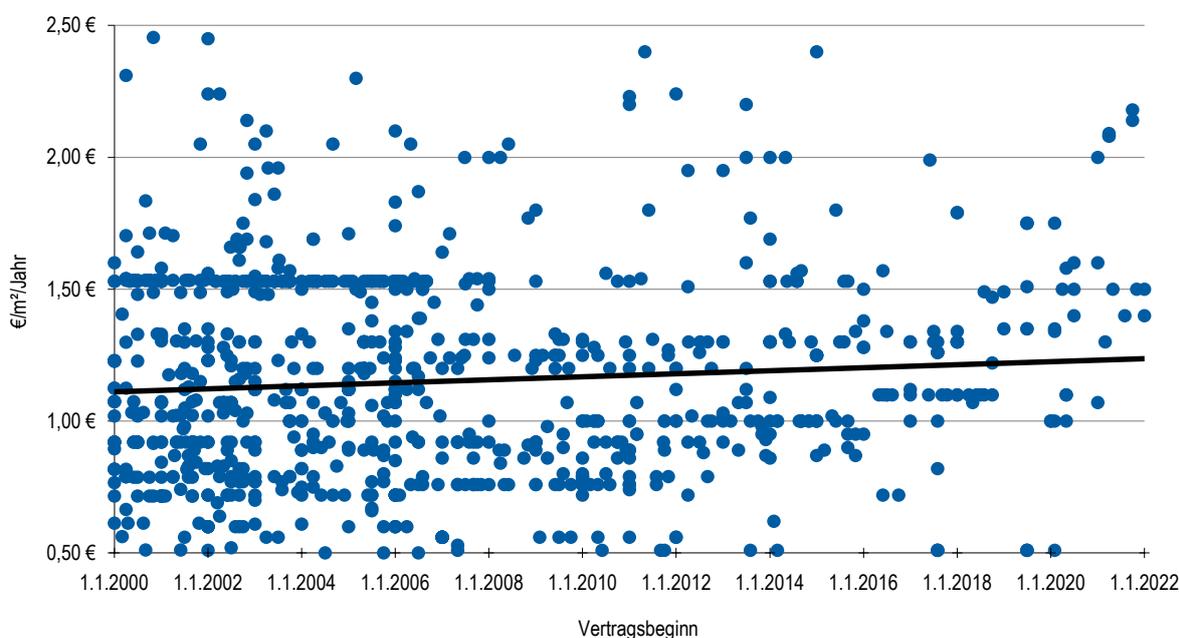
11.1 Nutzungsentgelte

Der Gesetzgeber hat mit der Einführung der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vorausgesetzt, dass überall dort, wo Erholungsgrundstücke im Sinne der Verordnung vorhanden sind, auch frei vereinbarte Nutzungsentgelte ausgehandelt werden. Nach umfangreichen Recherchen bei Ämtern, Gemeinden und Privatpersonen 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 14 neu abgeschlossene 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 2,65 €/m²/Jahr, wobei jedoch vereinzelt stärkere Abweichungen von diesen Werten zu verzeichnen sind. Signifikante Unterschiede zwischen dem äußeren Entwicklungsraum und dem engeren Verflechtungsraum lassen sich bezüglich der Wertspanne und des daraus resultierenden Mittels nicht allgemein ableiten. Die aufgeführten Spannen umfassen alle Erholungslagen (inklusive Uferlagen) ohne Berücksichtigung der konkreten bauplanungsrechtlichen Situation. Eine extremwertbereinigte Untersuchung der vorliegenden Werte ab dem Jahr 2000 führt zu einem einfachen Mittel von 1,15 €/m²/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 m². Betrachtet man dagegen nur den Zeitraum der letzten fünf Jahre (78 Werte) so ergibt sich ein Mittelwert von 1,30 €/m²/Jahr.

Grafik 11-1 Vereinbarte Entgelte



Eine fortgesetzte Untersuchung der vereinbarten Entgelte auf Abhängigkeit in Bezug auf die Flächengröße hat nachgewiesen, dass generell für Erholungsgrundstücke bis zu einer Größe von ca. 1.600 m² nahezu flächenunabhängige Entgelte gezahlt werden. Es zeigt sich jedoch für einzelne Regionen der Trend, für deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächengrößen niedrigere Entgelte pro m² 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.³⁸ 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 (2019 bis 2021) rd. 2.700 Wohnraummieten übermittelt. Die Mehrheit der Mieten wurde von kommunalen und großen gewerblichen Vermietern (Wohnungsbaugesellschaften bzw. anteilig Genossenschaften, Hausverwaltungen) mitgeteilt. Im geringeren Maße stammen die ausgewerteten Mieten von Privatpersonen. 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 ein geltender Mietspiegel vorliegt. In absehbarer Zeit wird es im Landkreis Dahme-Spreewald jedoch wieder mindestens einen qualifizierten Mietspiegel geben, was aus dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau vom 23.02.2021 hervorgeht.³⁹ Zudem ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass mit dem im Berichtsjahr 2021 beschlossenen Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) Gemeinden ab 50.000 Einwohnern verpflichtet sind einen Mietspiegel zu erstellen.⁴⁰

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.

³⁸ Vgl. § 6 BbgGAV vom 12. Mai 2010 zuletzt geändert am 21. September 2017.

³⁹ Vgl. Amtsblatt für die Stadt Wildau, 30. Jahrgang, Ausgabe Nr. 1 vom 26.02.2021.

⁴⁰ Vgl. Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) vom 28. Oktober 2021 und Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG)

- 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 m² 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 Merkmale, wie z.B. Gartenbenutzung oder Garagen/Stellplätze, ist bei den angegebenen Wohnraummieten inkludiert.
- b) Ausgewertet sind ausschließlich **Neuvertragsmieten**. Diese Mieten wurden zwischen Vermietern und Mietern in dem Zeitraum 2019 bis 2021 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)⁴¹ oder der Wohnflächenverordnung (WoFIV)⁴²** üblich. Diese beiden Berechnungsgrundlagen sind in weiten Teilen deckungsgleich. Ein Unterschied besteht z.B. bei der Anrechnung von Balkonen und Terrassen auf die Mietfläche. Nach der WoFIV sind Balkone und Terrassen regelmäßig mit ¼ der Grundfläche anzurechnen.⁴³ Nach der II. BV sind diese Flächen bis zu ½ ihrer Grundflächen anrechenbar.⁴⁴
- e) Die Gebäudeklassen „**Ein- und Zweifamilienhäuser**“ sowie „**Geschosswohnungsbau**“ werden separat ausgewertet. Die Objektart „Ein- und Zweifamilienhäuser“ umfasst die Gebäudearten EFH, ZFH, DH, DHH, RH und REH. Die Objektart „Geschosswohnungsbau“ umfasst die Gebäudearten MFH und WGH (Erläuterungen und Abkürzungen siehe unten).

Durch den Gutachterausschuss wurden bei der Abfrage zu den Mieten die nachgenannten Parameter für eine möglichst einheitliche Auswertung vorgegeben, deren Abkürzungen Sie ebenfalls aus untenstehenden Erläuterungen ablesen können:

Modernisierungszustand

Kriterien: Hausinstallation(HI)-Heizung, HI-Sanitär, HI-Elektro, Fenster, Wärmedämmung Fassade, Wärmedämmung Dach, neue Bäder

⁴¹ Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990

⁴² Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003

⁴³ Vgl. § 4 Punkt 4 Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003

⁴⁴ Vgl. § 44 Abs. 2 Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990

Tabelle 11-1 Modernisierungszustand

Zustand	erfüllte Kriterien
nicht modernisiert (n)	kein Kriterium erfüllt
teilweise modernisiert (t)	ein bis vier Kriterien erfüllt
überwiegend modernisiert (ü)	mindestens fünf Kriterien erfüllt
umfassend modernisiert (um)	alle Kriterien erfüllt (quasi) Neubaustandard

Tabelle 11-2 Ausstattung

Ausstattungsgrad	vorhandene Ausstattung
einfach (e)	Bad/WC mit Dusche oder Badewanne, Zentralheizung, Einzelöfen
mittel (m)	Bad/WC mit Dusche und Badewanne, Zentralheizung, Einbauküche
gehoben (g)	Bad/WC mit Dusche und Badewanne, Gäste WC, Zentralheizung gekoppelt mit alternativer Energie, plus Zusatzausstattung wie z.B. Fußbodenheizung

Besonderheiten

Zum Beispiel Seeblick, Bootssteg, Gartennutzung, zentrale Lage (gute Verkehrsanbindung)

Tabelle 11-3 Baujahresklassen

Baujahresklasse	Baujahre
Altbau (AB)	< 1990
Nachwendebau (NWB)	1990–2017
Neubau (NB)	2018–2021

Tabelle 11-4 Verwendete Abkürzungen/Symbole

Abkürzung/ Symbol	Bedeutung	Abkürzung/ Symbol	Bedeutung
AB	Altbau	NB	Neubau
DG	Dachgeschoss	NKM	Nettokaltmiete
DH	Doppelhaus (zwei Wohneinheiten nebeneinander)	NWB	Nachwendebau
DHH	Doppelhaushälfte	RH	Reihenhaus
EFH	freistehendes Einfamilienhaus	REH	Reihenendhaus
ESZ	Eichwalde, Schulzendorf, Zeuthen	SOU	Souterrain
k. A.	keine Angabe	WGH	Wohn- und Geschäftshaus
MAS	Maisonette	ZFH	freistehendes Zweifamilienhaus (ohne DH)
MFH	Mehrfamilienhaus (ab drei Wohneinheiten)		

Tabelle 11-5 Übersicht Neuabschlussmieten (Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau)
Wohnen nach Städten, Gemeinden und Ämtern 2019–2021

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl	Nettokaltmiete €/m ² /Monat				
		Min	Max	Median	Unteres Quartil	Oberes Quartil
Berliner Umland	1.713	1,46	15,83	6,54	6,14	7,50
ESZ*	26	8,14	12,80	11,20	9,51	12,26
Königs Wusterhausen	1.426	1,46	15,83	6,52	6,03	7,02
Mittenwalde	29	5,80	13,00	7,02	6,36	8,85
Schönefeld	24	5,43	9,86	8,00	8,00	8,02
Wildau	208	5,80	12,00	7,58	7,20	8,30
Weiterer Metropolenraum	980	3,65	12,94	6,11	5,82	6,90
Bestensee	278	5,00	12,00	6,50	6,09	7,11
Heideblick	5	4,01	5,03	5,01	4,99	5,01
Heidesee	12	5,91	9,59	6,53	6,21	6,55
Lieberose/Oberspreewald	3	4,51	6,33	5,30	4,91	5,82
Lübben	613	3,95	10,33	6,00	5,72	6,42
Luckau	4	3,65	7,00	6,64	5,70	6,93
Märkische Heide	4	6,98	8,21	7,42	7,22	7,70
Schenkenländchen	41	4,50	12,94	6,98	6,10	8,71
Unterspreewald	20	5,26	9,53	6,23	5,55	7,89
Landkreis Gesamt	2.693	1,46	15,83	6,50	6,00	7,19

*ESZ= Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ausgewerteter Mieten

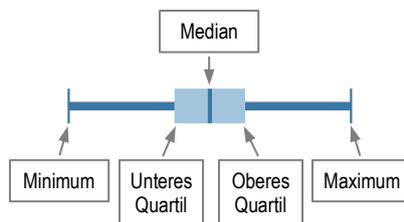
Obige Tabelle umfasst die nachfolgenden ausgewerteten Neuabschlussmieten sowohl in Bezug auf Ein- und Zweifamilienhäuser als auch in Bezug auf Geschosswohnungsbau im Landkreis Dahme-Spreewald.

Tabelle 11-6 Übersicht Neuabschlussmieten (Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau) Wohnen nach Städten, Gemeinden und Ämtern 2019–2021

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl	Nettokaltmiete €/m²/Monat											
		Boxplot		unteres/oberes Quartil	Median								
		0	2	4	6	8	10	12	14	16			
Berliner Umland	1.713											6,14 / 7,50	6,54
ESZ*	26											9,51 / 12,26	11,20
Königs Wusterhausen	1.426											6,03 / 7,02	6,52
Mittenwalde	29											6,36 / 8,85	7,02
Schönefeld	24											8,00 / 8,02	8,00
Wildau	208											7,20 / 8,30	7,58
Weiterer Metropolitanraum	980											5,82 / 6,90	6,11
Bestensee	278											6,09 / 7,11	6,50
Heideblick	5											4,99 / 5,01	5,01
Heidensee	12											6,21 / 6,55	6,53
Lieberose/Oberspreewald	3											4,91 / 5,82	5,30
Lübben	613											5,72 / 6,42	6,00
Luckau	4											5,70 / 6,93	6,64
Märkische Heide	4											7,22 / 7,70	7,42
Schenkenländchen	41											6,10 / 8,71	6,98
Unterspreewald	20											5,55 / 7,89	6,23
Landkreis Gesamt	2.693											6,00 / 7,19	6,50

*ESZ= Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ausgewerteter Mieten



Obige Tabelle umfasst die nachfolgenden ausgewerteten Neuabschlussmieten sowohl in Bezug auf Ein- und Zweifamilienhäuser als auch in Bezug auf Geschosswohnungsbau im Landkreis Dahme-Spreewald.

11.2.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 11-7 Neuabschlussmieten Wohnen Einfamilien- und Zweifamilienhäuser 2019–2021
(Abkürzungen siehe 11.2.1)

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahresklasse	Moder-nisierungs-stand	Ausstat-tung	Wohn fläche m ²	Mietpreis bin-dung	NKM Anzahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
Landkreis gesamt						83	3,95	12,58	7,84	
Berliner Umland						37	6,28	12,58	7,94	
Weiterer Metropolenraum						46	3,95	10,33	6,85	
Heidensee						1	9,59	9,59	9,59	
Friedersdorf	NWB	ü	e	>70	nein	1	9,59	9,59	9,59	Gartennutzung
Königs Wusterhausen						30	6,28	11,04	7,94	
Diepensee	NWB	um	m	>70	nein	14	6,28	7,94	7,94	
				40–70	nein	12	7,94	7,94	7,94	
Königs Wusterhausen	AB	um	m	>70	nein	1	6,51	6,51	6,51	zentrale Lage
				40–70	nein	1	11,04	11,04	11,04	zentrale Lage, Gartennutzung
Niederlehme	NWB	t	k.A.	40–70	k.A.	1	7,73	7,73	7,73	
Zeesen										
	NWB	n	g	40–70	nein	1	8,33	8,33	8,33	
Lieberose/ Oberspreewald						1	5,30	5,30	5,30	
Alt Zauche- Wußwerk						1	5,30	5,30	5,30	
	NWB	ü	m	>70	nein	1	5,30	5,30	5,30	Hofnutzung
Lübben (Spreewald)						24	3,95	10,33	6,65	
Hartmannsdorf										
	NWB	k.A.	g	>70	nein	2	6,00	6,00	6,00	tlw. Gartennutzung
Lübben										
	AB	t	e	40–70	nein	1	6,00	6,00	6,00	
				m	>70	nein	1	6,36	6,36	6,36

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahresklasse	Moderisierungs- zu- stand	Aus- stat- tung	Wohn flä- che m ²	Miet- preis bin- dung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
		ü	e	>70	nein	1	8,18	8,18	8,18	Gartennutzung
			m	>70	nein	1	7,08	7,08	7,08	Gartennutzung
		um	g	>70	nein	1	7,04	7,04	7,04	
		m	m	>70	nein	2	6,90	10,33	8,62	tlw. Terrasse
	NWB	ü	m	40–70	k.A.	1	6,98	6,98	6,98	Gartennutzung
	NB	um/ NB	g	>70	nein	2	10,00	10,18	10,09	Erstbezug und Gartennutzung
			m	>70	nein	1	6,84	6,84	6,84	Terrasse
Lubolz										
	NWB	um	m	>70	nein	1	5,04	5,04	5,04	Terrasse
	NB	um/ NB	m	>70	nein	2	5,78	7,22	6,50	Erstbezug Gar- tennutzung oder Terrasse
Radensdorf										
	AB	ü	e	<40	nein	1	7,00	7,00	7,00	
	NWB	ü	e	>70	nein	1	6,14	6,14	6,14	Gartennutzung
		um	m	>70	nein	1	6,38	6,38	6,38	Gartennutzung
Steinkirchen										
	AB	ü	m	40–70	nein	2	6,44	6,44	6,44	Terrasse und/o- der Hofnutzung
		um	m	40–70	nein	1	7,50	7,50	7,50	Terrasse
	NWB	um	g	>70	nein	1	6,46	6,46	6,46	Terrasse, Gar- tennutzung
Treppendorf										
	AB	t	m	>70	nein	1	3,95	3,95	3,95	Hofnutzung
Märkische Heide						4	6,98	8,21	7,42	
Dürrenhofe										
	AB	um	g	>70	nein	1	8,21	8,21	8,21	Gartennutzung
Groß Leine										
	AB	ü	m	>70	nein	1	6,98	6,98	6,98	
		um	g	>70	nein	1	7,53	7,53	7,53	
Groß Leuthen										
	AB	um	m	>70	nein	1	7,30	7,30	7,30	Gartennutzung

Amt/amtsfreie Ge- meinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Bau- jah- res- klas- se	Moder- nisie- rungs- zu- stand	Aus- stat- tung	Wohn flä- che m ²	Miet- preis bin- dung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
Schenkenländchen						8	5,57	6,92	6,38	
Halbe						4	5,57	6,32	6,07	
	AB	n	e	40–70	nein	2	5,57	6,32	5,95	Gartennutzung
		t	e	>70	nein	1	6,10	6,10	6,10	Gartennutzung
				40–70	nein	1	6,03	6,03	6,03	Gartennutzung
Märkisch Buchholz						1	6,50	6,50	6,50	
	NWB	k.A.	g	>70	nein	1	6,50	6,50	6,50	
Schwerin						3	6,43	6,92	6,86	
	k.A.	ü	m	40–70	nein	1	6,43	6,43	6,43	
		um	m	>70	nein	1	6,92	6,92	6,92	
				40–70	k.A.	1	6,86	6,86	6,86	
Schulzendorf						1	12,00	12,00	12,00	
	AB	t	m	k.A.	nein	1	12,00	12,00	12,00	
Unterspreewald						8	5,88	8,50	7,64	
Bersteland						2	6,25	7,44	6,85	
	AB	ü	m	>70	nein	1	7,44	7,44	7,44	Gartennutzung, Terrasse
	NWB	um	m	40–70	nein	1	6,25	6,25	6,25	Gartennutzung
Krausnick-Groß Wasserburg						4	5,88	8,04	7,84	
	AB	ü	m	>70	nein	1	5,88	5,88	5,88	Gartennutzung
	AB	um	m	>70	nein	3	7,84	8,04	7,84	Garten- oder Hofnutzung
Schönwald						1	8,50	8,50	8,50	
	NWB	k.A.	k.A.	>70	k.A.	1	8,50	8,50	8,50	
Unterspreewald						1	6,20	6,20	6,20	
	AB	um	m	>70	nein	1	6,20	6,20	6,20	
Wildau						1	7,69	7,69	7,69	
	NWB	um	m	>70	nein	1	7,69	7,69	7,69	zentrale Lage, Gartennutzung
Zeuthen						5	10,40	12,58	12,12	
	AB	ü	g	>70	nein	1	12,12	12,12	12,12	Sauna, Garten- nutzung, See- blick, Steg
		um	m	>70	nein	2	12,56	12,58	12,57	
	NB	um/ NB	g	>70	nein	2	10,40	10,40	10,40	Erstbezug

11.2.1.2 Geschosswohnungsbau

Tabelle 11-8 Neuabschlussmieten Wohnen Geschosswohnungsbau 2019–2021
(Abkürzungen siehe 11.2.1)

Amt/amtsfreie Ge- meinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Bau- jah- res- klas- se	Moder- nisie- rungs- zu- stand	Aus- stat- tung	Wohn flä- che m ²	Miet- preis bin- dung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
Landkreis gesamt						2.610	1,46	15,83	6,50	
Berliner Umland						1.676	1,46	15,83	6,54	
Weiterer Metropolenraum						934	3,65	12,94	6,10	
Bestensee						278	5,00	12,00	6,50	
	AB	n	m	40–70	nein	1	5,00	5,00	5,00	
			g	>70	nein	1	10,30	10,30	10,30	seenah
		t	e	<40	nein	20	6,00	7,50	7,22	
				40–70	nein	107	5,25	7,32	6,20	
				>70	nein	7	6,00	7,02	6,70	
			m	<40	nein	2	6,00	7,00	6,50	
				40–70	nein	15	5,00	6,70	5,80	
		ü	m	<40	nein	10	7,00	7,22	7,10	
				40–70	nein	52	5,30	7,43	6,10	
				>70	nein	4	6,00	6,73	6,51	
			g	40–70	nein	1	10,00	10,00	10,00	Gartennutzung, Terrasse
		um	e	<40	nein	1	10,01	10,01	10,01	
				40–70	nein	7	8,87	8,96	8,89	
			g	>70	nein	2	9,50	10,00	9,75	
				40–70	nein	3	9,50	12,00	10,00	tlw. Gartennut- zung, Terrasse, behindertenge- recht
	k.A.	um	g	40–70	nein	1	8,37	8,37	8,37	
			m	40–70	k.A.	2	7,46	7,54	7,50	
	NWB	n	g	>70	nein	3	8,70	10,00	9,50	inkl. MAS (10 €), Gartennut- zung
		ü	e	<40	nein	5	7,00	7,52	7,50	
				40–70	nein	14	6,58	7,94	7,50	
				>70	nein	11	6,00	6,58	6,54	
		um	e	<40	nein	1	10,48	10,48	10,48	
			m	>70	nein	1	6,00	6,00	6,00	
				40–70	nein	6	6,37	7,11	7,00	
	NB	um	m	40–70	k.A.	1	11,50	11,50	11,50	Terrasse

Amt/amtsfreie Ge- meinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Bau- jah- res- klas- se	Moder- nisie- rungs- zu- stand	Aus- stat- tung	Wohn flä- che m ²	Miet- preis bin- dung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
Eichwalde						13	8,14	12,80	11,20	
	AB	ü	m	<40	nein	1	10,81	10,81	10,81	
				40–70	nein	1	10,00	10,00	10,00	
		um	m	>70	nein	3	11,20	12,50	11,25	
				40–70	nein	4	11,81	12,80	12,50	
	NWB	k.A.	m	>70	nein	1	9,76	9,76	9,76	
		um	g	>70	nein	2	8,14	8,20	8,17	
				40–70	nein	1	8,29	8,29	8,29	
Heideblick						5	4,01	5,03	5,01	
	AB	um	m	40–70	k.A.	5	4,01	5,03	5,01	
Heidensee						11	5,91	7,28	6,53	
Friedersdorf										
	AB	t	e	<40	nein	1	7,28	7,28	7,28	
				40–70	nein	9	5,91	6,55	6,53	
Gräbendorf										
	AB	t	e	<40	nein	1	6,40	6,40	6,40	
Königs Wusterhausen						1.396	1,46	15,83	6,51	
Diepensee										
	NWB	ü	m	>70	nein	2	9,87	10,12	10,00	
		um	m	>70	nein	3	7,94	7,94	7,94	
				40–70	nein	3	7,94	7,94	7,94	
Königs Wuster- hausen										
	AB	n	e	<40	nein	1	4,55	4,55	4,55	
				>70	nein	6	3,30	5,72	4,52	
				40–70	nein	9	1,46	4,55	4,22	
			m	<40	ja	4	4,50	7,11	5,26	
					nein	15	5,35	6,54	6,05	
				>70	nein	7	4,51	6,03	5,62	
				40–70	ja	7	4,52	6,52	6,00	
					nein	33	4,02	6,55	6,00	
		t	e	<40	nein	2	7,05	10,22	8,64	davon DG: 10,22 €
				40–70	nein	35	5,04	8,00	7,04	tlw. zentrale Lage
				>70	nein	3	6,63	7,51	7,01	
			m	<40	ja	6	5,99	6,52	6,15	
					nein	8	5,51	7,04	6,51	tlw. Seeblick
				>70	nein	6	5,52	7,00	5,84	

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahresklasse	Moder- nisie- rungs- zu- stand	Aus- stat- tung	Wohn flä- che m ²	Miet- preis bin- dung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
				40–70	ja	21	5,29	6,74	6,02	
					nein	28	5,45	7,52	6,01	tlw. Seeblick
	ü		e	<40	nein	16	6,90	6,90	6,90	
				>70	nein	3	6,50	6,51	6,50	
				40–70	ja	1	5,52	5,52	5,52	
					nein	46	6,50	6,70	6,50	
		m		<40	ja	99	5,00	8,02	6,49	
				>70	ja	21	5,53	6,61	6,01	
				40–70	ja	262	5,00	7,71	6,50	
	um		e	<40	nein	55	5,55	7,58	6,65	
				40–70	ja	2	3,60	3,60	3,60	
					nein	139	4,03	7,55	6,84	
				>70	nein	29	4,51	8,53	6,42	tlw. zentrale lage
		m		<40	ja	1	5,99	5,99	5,99	
					nein	75	4,54	9,71	6,56	davon DG: 9,71 €
				40–70	ja	3	5,54	7,02	6,01	
					nein	182	4,53	9,71	6,41	davon DG: 9,71 €
				>70	nein	24	4,52	7,05	6,02	tlw. zentrale Lage
			g	<40	ja	1	6,49	6,49	6,49	
	NWB	k.A.	g	40–70	ja	2	6,02	6,54	6,28	
		n	e	<40	ja	2	4,51	4,51	4,51	
					nein	1	4,55	4,55	4,55	
				40–70	ja	3	4,21	4,50	4,21	
					nein	2	4,04	4,33	4,19	
		m		<40	nein	1	4,12	4,12	4,12	
	t		e	<40	nein	1	6,56	6,56	6,56	
				40–70	nein	1	7,04	7,04	7,04	
	ü		e	<40	nein	5	6,90	6,90	6,90	
				40–70	nein	3	6,50	6,51	6,51	
				>70	nein	1	6,50	6,50	6,50	
		m		>70	ja	2	5,64	6,30	5,97	
				40–70	ja	6	5,66	7,01	6,25	
	um		e	<40	nein	2	9,80	9,91	9,86	
				40–70	ja	3	5,70	5,79	5,76	
					nein	3	5,76	9,52	8,00	tlw. zentrale Lage
				>70	nein	1	6,51	6,51	6,51	

Amt/amtsfreie Gemeinde	Baujahresklasse	Moderisierungszustand	Ausstattung	Wohnfläche m ²	Mietpreisbindung	NKM Anzahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
			m	>70	nein	4	6,22	8,51	7,39	
				40–70	ja	6	5,66	6,53	6,38	
					nein	6	5,92	8,85	8,26	tlw. zentrale Lage
			g	>70	ja	3	7,75	10,01	10,01	
					nein	5	9,00	9,00	9,00	tlw. zentrale Lage
				40–70	ja	18	7,60	10,01	9,51	tlw. zentrale Lage
					nein	2	8,50	9,00	8,75	tlw. zentrale Lage
	NB	ü	e	<40	nein	2	6,90	7,10	7,00	
		um	e	>70	nein	1	11,03	11,03	11,03	
			m	>70	nein	3	10,02	10,02	10,02	
				40–70	nein	4	10,03	10,04	10,03	
			g	>70	ja	21	9,00	11,00	10,00	
					nein	11	10,01	11,02	10,02	zentrale Lage
				40–70	ja	22	10,00	10,10	10,00	
					nein	17	10,03	10,04	10,03	zentrale Lage
<i>Deutsch Wusterhausen</i>	AB	ü	m	40–70	nein	1	9,08	9,08	9,08	
		um	e	40–70	nein	1	7,03	7,03	7,03	
			m	>70	nein	1	6,00	6,00	6,00	
	NWB	ü	m	>70	nein	2	7,55	7,64	7,60	
	NB	um	g	<40	nein	4	13,00	14,00	13,00	tlw. Terrasse
				>70	nein	3	9,50	10,00		
				40–70	nein	9	10,00	12,00	11,00	tlw. Terrasse
Niederlehme	AB	t	e	<40	nein	1	6,52	6,52	6,52	
				40–70	nein	16	6,10	7,00	6,50	
				>70	nein	1	7,00	7,00	7,00	
Zeesen	AB	k.A.	k.A.	>70	k.A.	1	6,54	6,54	6,54	
				40–70	k.A.	5	6,07	7,38	6,97	
	NWB	n	m	40–70	k.A.	1	9,05	9,05	9,05	
		t	m	>70	ja	3	5,84	6,24	5,99	
Zernsdorf	AB	um	e	40–70	nein	9	5,99	7,13	7,00	
	NB	um	m	40–70	nein	16	15,60	15,83	15,60	Erstbezug, seeseh

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahresklasse	Moder- nisie- rungs- zu- stand	Aus- stat- tung	Wohn flä- che m ²	Miet- preis bin- dung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
Lieberose/ Oberspreewald						2	4,51	6,33	5,42	
Lieberose						1	6,33	6,33	6,33	
	AB	ü	m	40–70	nein	1	6,33	6,33	6,33	Seeblick
Spreewaldheide						1	4,51	4,51	4,51	
	AB	ü	e	>70	nein	1	4,51	4,51	4,51	Hofnutzung
Lübben (Spreewald)						589	4,35	10,31	6,00	
Lübben										
	AB	t	e	<40	nein	5	6,49	10,00	7,00	
				40–70	nein	10	4,35	7,45	6,67	
				>70	nein	6	5,85	6,84	6,38	tlw. Gartennutzung
			m	<40	nein	3	8,47	8,47	8,47	
				>70	nein	3	5,79	7,66	6,26	tlw. Loggia
				40–70	nein	2	6,01	6,69	6,35	
		ü	e	<40	nein	19	5,73	7,05	6,13	
				40–70	k.A.	1	6,78	6,78	6,78	
					nein	110	5,42	7,50	5,92	tlw. zentrale Lage, Loggia, Garten- bzw. Hofnutzung
				>70	k.A.	1	5,67	5,67	5,67	
					nein	13	5,14	6,41	6,01	tlw. Hofnutzung
			m	<40	k.A.	1	10,00	10,00	10,00	Erstbezug, MAS
					nein	48	5,40	9,49	5,93	tlw. zentrale Lage
				>70	k.A.	1	5,59	5,59	5,59	zentrale Lage, Loggia und/oder Hofnutzung
					nein	19	5,37	7,49	5,90	
				40–70	k.A.	3	5,50	6,49	6,45	tlw. Gartennutzung
			g	<40	nein	6	5,40	6,00	5,80	
				>70	nein	3	5,80	7,10	6,00	tlw. MAS, zentrale Lage und/oder Loggia
				40–70	nein	20	5,40	7,00	6,00	überwiegend zentrale Lage und/oder Loggia
					nein	208	5,00	7,50	5,82	tlw. Gartennutzung, Loggia, zentrale Lage und/oder Hofnutzung

Amt/amtsfreie Gemeinde	Baujahresklasse	Moder-nisierungs-stand	Aus-stat-tung	Wohn flä-che m ²	Miet-preis bin-dung	NKM An-zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
		um	e	40–70	nein	2	6,30	6,98	6,64	tlw. Hofnutzung
			m	>70	nein	3	6,04	7,39	7,18	
				40–70	nein	9	6,78	8,00	7,14	tlw. Terrasse
			g	>70	k.A.	1	6,99	6,99	6,99	
					nein	5	6,52	8,97	8,00	tlw. Loggia
	NWB	ü	e	>70	ja	2	5,49	6,11	5,80	
				40–70	ja	2	5,49	6,11	5,80	Terrasse oder Wintergarten
					k.A.	1	6,53	6,53	6,53	Terrasse
			m	40–70	nein	2	6,50	6,60	6,55	
		um	g	<40	nein	1	8,64	8,64	8,64	
				>70	nein	4	5,40	6,19	5,95	tlw. Wintergarten
				40–70	nein	5	5,50	7,50	6,10	tlw. Terrasse
			m	>70	nein	3	6,05	7,05	7,00	
				40–70	k.A.	1	7,44	7,44	7,44	
					nein	3	6,50	7,96	7,50	
	NB	NB/um	g	>70	nein	40	7,85	10,10	9,00	überwiegend Erstbezug und zentrale Lage, tlw. Loggia, Terrasse oder Hofnutzung
				40–70	nein	18	7,97	10,31	9,00	Erstbezug, überwiegend zentrale Lage
Radensdorf										
	AB	t	e	40–70	nein	1	5,25	5,25	5,25	
		ü	e	40–70	nein	3	5,52	5,52	5,52	Loggia
			m	40–70	nein	1	5,52	5,52	5,52	Loggia
Luckau						4	3,65	7,00	6,64	
Luckau										
	AB	um	m	40–70	k.A.	2	6,90	7,00	6,95	tlw. Dachterrasse
	NWB	n	m	>70	k.A.	1	6,38	6,38	6,38	
übrige Ortsteile										
	AB	um	g	>70	k.A.	1	3,65	3,65	3,65	Gartennutzung
Mittenwalde						29	5,80	13,00	7,02	
Mittenwalde										
	AB	ü	m	40–70	nein	1	8,33	8,33	8,33	
		um	g	>70	nein	2	7,40	7,40	7,40	Gartennutzung
			m	>70	nein	1	12,30	12,30	12,30	Gartennutzung

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahresklasse	Moder- nisie- rungs- zu- stand	Aus- stat- tung	Wohn flä- che m ²	Miet- preis bin- dung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
	k.A.	t	m	40–70	nein	2	6,36	6,42	6,39	
		um	m	<40	ja	2	8,15	8,15	8,15	
				40–70	ja	4	5,80	6,65	6,37	
					nein	3	5,83	6,45	6,05	
				>70	nein	1	6,13	6,13	6,13	
	NWB	um	m	>70	nein	1	8,85	8,85	8,85	
Motzen										
	NWB	um	m	40–70	nein	1	13,00	13,00	13,00	
Schenkendorf- Krummensee										
	AB	t	e	>70	nein	2	6,06	6,13	6,10	tlw. Hofnutzung
				40–70	nein	1	6,82	6,82	6,82	Hofnutzung
		ü	m	40–70	nein	1	7,02	7,02	7,02	
		um	g	>70	nein	5	6,54	9,00	8,89	
				40–70	nein	2	9,51	9,51	9,51	
Schenkenländchen						33	4,50	12,94	7,50	
Groß Köris						12	6,04	12,94	10,00	
	k.A.	k.A.	k.A.	>70	k.A.	1	6,04	6,04	6,04	
		ü	m	40–70	nein	4	6,75	7,92	7,50	
	NB	um	g	>70	nein	4	10,68	12,94	12,27	überwiegend Seeblick, Ter- rasse, tlw. Pent- house
	NB	k.A.	g	>70	k.A.	3	10,00	10,00	10,00	barrierefrei
Halbe						7	5,92	6,98	6,07	
	AB	t	m	<40	nein	2	5,92	5,99	5,96	
				>70	nein	1	6,98	6,98	6,98	
		ü	m	>70	nein	2	6,00	6,07	6,04	
				40–70	nein	1	6,30	6,30	6,30	
	k.A.	ü	m	>70	nein	1	6,24	6,24	6,24	
Märkisch Buchholz						10	5,62	10,00	7,98	
	AB	t	e	40–70	nein	1	6,01	6,01	6,01	Gartennutzung
		ü	e	40–70	nein	1	5,62	5,62	5,62	Hofnutzung
		um	g	40–70	nein	4	7,50	9,00	8,09	zentrale Lage
			m	40–70	nein	4	7,29	10,00	8,50	überwiegend zentrale Lage
Münchehofe						1	4,50	4,50	4,50	
	k.A.	t	m	>70	k.A.	1	4,50	4,50	4,50	
Schwerin						1	6,53	6,53	6,53	
	AB	t	m	>70	k.A.	1	6,53	6,53	6,53	

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahresklasse	Moderisierungs- zu- stand	Aus- stat- tung	Wohn flä- che m ²	Miet- preis bin- dung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
Teupitz						2	8,00	9,00	8,50	
	NWB	um	g	>70	nein	2	8,00	9,00	8,50	
Schönefeld						24	5,43	9,86	8,00	
Großziethen										
	NWB	ü	e	<40	nein	1	9,20	9,20	9,20	
				40–70	nein	2	8,10	8,11	8,11	
				>70	nein	1	8,10	8,10	8,10	
Schönefeld										
	AB	ü	m	<40	k.A.	1	8,52	8,52	8,52	
					nein	5	8,00	8,00	8,00	
				>70	k.A.	3	8,00	8,00	8,00	
					nein	1	8,00	8,00	8,00	
				40–70	k.A.	5	5,43	8,00	8,00	
					nein	4	6,23	8,00	8,00	
	NWB	n	m	<40	k.A.	1	9,86	9,86	9,86	
Schulzendorf						3	10,00	12,30	12,00	
	AB	k.A.	m	40–70	nein	1	10,00	10,00	10,00	
		um	m	>70	ja	1	12,00	12,00	12,00	
	NWB	um	m	40–70	ja	1	12,30	12,30	12,30	
Unterspreewald						12	5,26	9,53	5,62	
Bersteland						2	6,21	6,45	6,33	
	NWB	t	e	40–70	nein	1	6,21	6,21	6,21	
		um	m	40–70	nein	1	6,45	6,45	6,45	
Golßen						6	5,26	5,68	5,33	
	AB	t	e	>70	nein	1	5,53	5,53	5,53	
			m	>70	nein	1	5,26	5,26	5,26	
				40–70	nein	4	5,33	5,68	5,33	Hofnutzung
Krausnick-Groß Wasserburg						1	5,55	5,55	5,55	
	AB	t	e	40–70	nein	1	5,55	5,55	5,55	Hofnutzung
Schlepzig						3	9,20	9,53	9,20	
	NB	um	g	>70	nein	3	9,20	9,53	9,20	tlw. Terrasse
Wildau						207	5,80	12,00	7,56	
	AB	ü	m	<40	ja	12	6,80	7,50	7,00	
					nein	23	7,20	9,90	8,20	
				40–70	ja	20	5,80	7,20	5,90	
					nein	65	6,50	9,80	7,50	
				>70	ja	1	7,00	7,00	7,00	
					nein	19	6,00	8,50	7,30	

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Baujahresklasse	Moder- nisie- rungs- zu- stand	Aus- stat- tung	Wohn flä- che m ²	Miet- preis bin- dung	NKM An- zahl	NKM Min €	NKM Max €	NKM Median €	Bemerkung
	NWB	n	g	>70	nein	2	9,59	9,65	9,62	tlw. Gartennutzung
				40–70	nein	3	8,73	9,67	9,42	tlw. Gartennutzung
		ü	m	<40	ja	2	7,00	7,20	7,10	
					nein	8	7,70	8,50	7,85	
				40–70	ja	4	7,00	7,70	7,55	
					k.A.	1	8,33	8,33	8,33	
					nein	21	7,00	9,50	7,70	
				>70	nein	4	5,90	7,50	7,35	
		um	m	40–70	nein	1	7,56	7,56	7,56	zentrale Lage, Terrasse
	NB	um	g	>70	nein	19	11,50	12,00	12,00	Erstbezug
				40–70	nein	2	12,00	12,00	12,00	
Zeuthen						4	9,00	9,43	9,05	
	NWB	t	m	>70	nein	2	9,00	9,03	9,02	
				40–70	nein	1	9,06	9,06	9,06	Gartennutzung, Terrasse
	AB	ü	m	40–70	nein	1	9,43	9,43	9,43	

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 die höchsten Nettokaltmieten für neu fertiggestellte Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser in der Erstvermietung beobachtet.

Gemäß BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete (Neuvertragsmiete, ohne Erstbezug) im Bereich Wohnen im Berliner Umland (gesamtes Land Brandenburg) für im Jahr 2020 abgeschlossene Mietverträge zum Stichtag 30.06.2021 6,90 €/m² Wfl., was einen Anstieg gegenüber 2019 von rd. 6,8% bedeutet. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete (ohne Erstbezug) im Landkreis Dahme Spreewald liegt zum Stichtag 30.06.2021 für die im Jahr 2020 abgeschlossenen Verträge mit 6,99 € €/m² Wfl. leicht über der des Berliner Umlands (gesamtes Land Brandenburg) und wuchs um rd. 9,6% gegenüber 2019.⁴⁵

Die Höhe der Nettokaltmiete in zentralen Lagen 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,

⁴⁵ Vgl. BBU (Hrsg.) (2022): BBU-Marktmonitor 2021. Wohnimmobilienmarkt Berlin, Brandenburg; Berlin 2022, S. 204, online verfügbar unter: marktmonitor.bbu.de, Abruf am 02.05.2022.

- 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.

In Eichwalde und Schulzendorf gilt seit dem 01.01.2021 bei Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB die reduzierte Kappungsgrenze von 15 %.⁴⁶ Damit sind seit dem 01.01.2021 die ebenfalls im Landkreis Dahme-Spreewald liegenden Gemeinden Königs Wusterhausen, Schönefeld, Wildau und Zeuthen nicht mehr von der reduzierten Kappungsgrenze betroffen.⁴⁷

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 stabilisiert.

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.

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.

⁴⁶ Vgl. Verordnung zur Bestimmung der Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung – KappGrenzV) vom 10.03.2021.

⁴⁷ Vgl. Verordnung zur Bestimmung der Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung – KappGrenzV) vom 28.08.2019 i.V.m. Verordnung zur Bestimmung der Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung – KappGrenzV) vom 10.03.2021.

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)

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 2021 mit der Erstellung von 21 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 15 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. 2.450 Auskünfte in mündlicher oder schriftlicher Form. Schriftlich stellte die Geschäftsstelle 201 Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sowie 37 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

„Anwendung der ImmoWertV (2021)“

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV (2010) außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV (2021) integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV (2021) werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018). Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link: <https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV (2021) ermittelt wurden: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“ Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

Eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Modelle und Richtlinien des Landes Brandenburg an die ImmoWertV (2021) beginnt im Jahr 2022.“⁴⁸

⁴⁸ Textbaustein zur neuen ImmoWertV in den Grundstücksmarktberichten, Ministerium des Inneren und für Kommunales des Landes Brandenburg, 2022

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 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- *Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006; *Be-*
richtigung 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)

kursiv: ab 1. Januar 2022 gegenstandslos

Anlagen

Anlage 1 Modell Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze werden entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen 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 Liegenschaftszinssätzen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnlich oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt und/oder Informationen zum Gebäude aus Fragebogen, Kaufvertrag und ergänzenden Unterlagen
Gebäudearten	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietertragsanteil = 0%) - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietertragsanteil 0% bis 20%) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietertragsanteil 21% bis 80%) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietertragsanteil 81% bis 100%) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten - 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)
Wohn- bzw. Gewerbeflächen	<ul style="list-style-type: none"> - auf Plausibilität geprüfte Informationen zum Gebäude aus Fragebogen, Kaufvertrag und ergänzenden Unterlagen oder anhand von Gebäudeparametern berechnet
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenrichtwert angepasst über Flächenumrechnungskoeffizienten - Rentierlicher Bodenwertanteil

Modellparameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen					
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten				
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
		jährlich je Wohnung bzw. Wohn-Gebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentums-wohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
	ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
	Instandhaltungskosten – Wohnnutzung				
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
		jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je PKW-Außenstellplatz
	ab 01.01.2019	11,6 €/m ²		87 €	26 €
ab 01.01.2020	11,7 €/m ²		89 €	27 €	
ab 01.01.2021	11,7 €/m ²		88 €	27 €	
Instandhaltungskosten – Gewerbliche Nutzung					
Zeitraum	gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)				
	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 01.01.2019	3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/m ²		
ab 01.01.2020	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²		
ab 01.01.2021	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²		
Mietausfallwagnis					
- für Wohnnutzung 2 %					
- für gewerbliche Nutzung 4 %					

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

Anlage 2 Modell Sachwertfaktoren

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

Sachwertfaktoren	
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
Modellansätze und -parameter	
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"> - Summe der Dachgaubenlänge bis 5 m - Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche - Vordächer im üblichen Umfang - übliche Außentreppen <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

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

LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)
Landesbetrieb
- Kundenservice -
Heinrich-Mann-Allee 103
14473 Potsdam
Tel.: (03 31) 8844123
Fax: (03 31) 8844126
kundenservice@geobasis-bb.de

BAR
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim
Am Markt 1
16225 Eberswalde
Tel.: (03334) 2141946
Fax: (03334) 2142946
gutachterausschuss@kvbarnim.de

LDS
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
Tel.: (03546) 202760
Fax: (03546) 201264
gaa@dahme-spreewald.de

EE
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
Nordpromenade 4a
04916 Herzberg (Elster)
Tel.: (03535) 462706
Fax: (03535) 462730
gutachterausschuss@lkee.de

HVL
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland
Waldemardamm 3
14641 Nauen
Tel.: (03321) 4036181
Fax: (03321) 40336181
gaa@havelland.de

MOL
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland
Klosterstraße 14
15344 Strausberg
Tel.: (03346) 8507461
Fax: (03346) 8507469
geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de

OHV
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Rungestraße 20
16515 Oranienburg
Tel.: (03301) 6015581
Fax: (03301) 60180510
gutachterausschuss@oberhavel.de

LOS-FF
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)
Spreeinsel 1, Haus L
15848 Beeskow
Tel.: (03366) 351710
Fax: (03366) 351718
gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de

OPR
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
Amt für Kataster, Geoinformation und IT
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/Chósebuz

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/Chósebuz

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

Anlage 4 Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte

Landkreis Dahme-Spreewald Kreisverwaltung Lübben

Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)

Tel.: (03546) 200 - 0
Fax: (03546) 20 – 1256
E-Mail: post@dahme-spreewald.de
Internet: www.dahme-spreewald.de

Gemeinde Bestensee

Eichhornstraße 4-5
15741 Bestensee

Tel.: (033763) 998 - 0
Fax: (033763) 63489
E-Mail: buengerbuero@bestensee.de
Internet: www.bestensee.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Bestensee	Pätz	Glunzbusch Groß Besten Groß Besten Hintersiedlung Klein Besten Vordersiedlung

Gemeinde Eichwalde

Grünauer Straße 49
15732 Eichwalde

Tel.: (030) 67502 - 0
Fax: (030) 67502 - 101
E-Mail: gemeinde@eichwalde.de
Internet: www.eichwalde.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Eichwalde		

Gemeinde Heideblick

Langengrassau
Luckauer Straße 61
15926 Heideblick

Tel.: (035454) 881 - 0
Fax: (035454) 881 - 88
E-Mail: gemeinde@heideblick.de
Internet: www.heideblick.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Heideblick	Beesdau Bornsdorf Falkenberg Gehren Goßmar Langengrassau Pitschen-Pickel Riedebeck Schwarzenburg Walddrehna Waltersdorf Wehnsdorf Weißack Wüstermarke	Grünwalde Neumühle Neusorgefeld Papiermühle Pechhütte Sorge Trebbinchen

Gemeinde Heidesee

OT Friedersdorf
Lindenstraße 14 b
15754 Heidesee

Tel.: (033767) 795 - 0
Fax: (033767) 795 - 10
E-Mail: post@gemeinde-heidesee.de
Internet: www.heidesee-online.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Heidesee	Bindow Blossin Dannenreich Dolgenbrodt Friedersdorf Gräbendorf Gussow Kolberg Prieros Streganz Wolzig	Friedrichsbauhof Friedrichshof Klein Eichholz Wenzlow

Stadt Königs Wusterhausen

Schloßstraße 3
15711 Königs Wusterhausen

Tel.: (03375) 273 - 373
Fax: (03375) 273 - 386
E-Mail: buergerservice@stadt-kw.de
Internet: www.koenigs-wusterhausen.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Königs Wusterhausen	Diepensee Kablow Königs Wusterhausen Niederlehme Senzig Wernsdorf Zeesen Zernsdorf	Deutsch Wusterhausen Kablow-Ziegelei Körbiskrug Neue Mühle Ziegenhals Ziegenhals

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
E-Mail: amt@lieberose-oberspreewald.de
Internet: www.lieberose-oberspreewald.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Alt Zauche-Wußwerk	Alt Zauche Wußwerk	Bahnhof Wußwerk Burglehn
Byhleguhre-Byhlen	Byhleguhre Byhlen	Am See Grobba Kaupen Kokainz Mühlendorf Neu-Byhleguhre Siedlung
Jamlitz	Leeskow Ullersdorf	Mochlitz
Stadt Lieberose	Blasdorf Doberburg Goschen Trebitz	Behlow Hollbrunn Münchhofe
Neu Zauche	Briesensee Caminchen	Am See Kietz Siedlung Weinberg

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Schwielochsee	Goyatz Jessern Lamsfeld-Groß Liebitz Mochow Ressen-Zaue Speichrow	Groß Liebitz Guhlen Klein Liebitz Lamsfeld Ressen Siegadel Zaue
Spreewaldheide	Butzen Laasow Sacrow Waldow	Burghof
Straupitz		Buschmühle Gatt Horst

Stadt Lübben (Spreewald)

Poststraße 5
15907 Lübben (Spreewald)

Tel.: (03546) 79 - 0
Fax: (03546) 79 - 2560
E-Mail: info@luebben.de
Internet: www.luebben.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Lübben (Spreewald)	Hartmannsdorf Lubolz Neuendorf Radensdorf Steinkirchen Treppendorf	Börnichen Ellerborn

Stadt Luckau

Am Markt 34
15926 Luckau

Tel.: (03544) 5940
Fax: (03544) 2948
E-Mail: stadt@luckau.de
Internet: www.luckau.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Luckau	Bergen Cahnsdorf Duben Egsdorf Freesdorf Fürstlich Drehna Gießmannsdorf Görlsdorf Karche-Zaacko Kreblitz Kümmritz Paserin	Alteno Caule Frankendorf Freiimfelde Garrenchen Kaden Pelkwitz Schollen Tugam Wittmannsdorf

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
	Rüdingsdorf Schlabendorf am See Terpt Uckro Wierigsdorf Willmersdorf-Stöbritz Zieckau Zöllmersdorf	

Gemeinde Märkische Heide

OT Groß Leuthen
Schlossstraße 13 a
15913 Märkische Heide

Tel.: (035471) 851-0
Fax: (035471) 851-17
E-Mail: info@maerkische-heide.de
Internet: www.maerkische-heide.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Märkische Heide	Alt-Schadow Biebersdorf Dollgen Dürrenhofe Glietz Groß Leine Groß Leuthen Gröditsch Hohenbrück-Neu Schadow Klein Leine Krugau Kuschkow Leibchel Plattkow Pretschen Schuhlen-Wiese Wittmannsdorf-Bückchen	

Stadt Mittenwalde

Rathausstraße 8
15749 Mittenwalde

Tel.: (033764) 898 - 0
Fax: (033764) 898 - 50
E-Mail: post@mittenwalde.de
Internet: www.mittenwalde.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Mittenwalde	Brusendorf Gallun Mittenwalde Motzen Ragow Schenkendorf-Krummensee Telz Töpchin	Boddinsfelde Waldeck

Amt Schenkenländchen

Markt 9
15755 Teupitz

Tel.: (033766) 689 - 0
Fax: (033766) 689 - 58
E-Mail: sekretariat@amt-schenkenlaendchen.de
Internet: www.amt-schenkenlaendchen.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Stadt Märkisch Buchholz		Köthen
Stadt Teupitz	Egsdorf Neuendorf Tornow	
Groß Köris	Löpten	Klein Köris
Halbe	Briesen Freidorf Oderin	Brand Massow Staakmühle Teurow
Münchehofe		Birkholz Hermsdorf Hermsdorf Mühle Klein Wasserburg
Schwerin		

Gemeinde Schönefeld

Hans-Grade-Allee 11
12529 Schönefeld

Tel.: (030) 536720 - 0
Fax: (030) 536720 - 598
E-Mail: info@gemeinde-schoenefeld.de
Internet: www.gemeinde-schoenefeld.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Schönefeld	Großziethen Kiekebusch Schönefeld Selchow Waltersdorf Waßmannsdorf	Karlshof Kleinziethen Rotberg Siedlung Hubertus Siedlung Waltersdorf Tollkrug Vorwerk

Gemeinde Schulzendorf

Richard-Israel-Straße 1
15732 Schulzendorf

Tel.: (033762) 431 - 0
Fax: (033762) 431 - 66
E-Mail: gemeinde@schulzendorf.de
Internet: www.schulzendorf.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Schulzendorf		

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
E-Mail: sekretariat@unterspreewald.de
Internet: www.unterspreewald.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Bersteland	Freiwalde Niewitz Reichwalde	Rickshausen
Drahnsdorf	Drahnsdorf Falkenhain	Krossen Schäcksdorf
Golßen	Mahlsdorf Zützen	Altgolßen Gersdorf Landwehr Prierow Sagritz
Kasel-Golzig	Jetsch Schiebsdorf	Zauche
Krausnick-Groß Wasserburg	Groß Wasserburg Krausnick	
Rietzneuendorf-Staakow	Friedrichshof Rietzneuendorf Staakow	
Schleipzig		
Schönwald	Schönwalde Waldow/Brand	
Steinreich	Glienig Sellendorf	Damsdorf Hohendorf Schenkendorf Schöneiche
Unterspreewald	Leibsch Neu Lübbenau Neuendorf am See	Leibsch-Damm

Stadt Wildau

Karl-Marx-Straße 36
15745 Wildau

Tel.: (03375) 5054 - 10
Fax: (03375) 5054 - 71
E-Mail: stadt@wildau.de
Internet: www.wildau.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Wildau		Hoherlehme Röthegrund Schwartzkopff-Siedlung Waldsiedlung

Gemeinde Zeuthen

Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

Tel.: (033762) 753 - 0
Fax: (033762) 753 - 575
E-Mail: gemeinde@zeuthen.de
Internet: www.zeuthen.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Zeuthen		Miersdorf Zeuthen

Anlage 5 Stichwortverzeichnis

- Abbauland 66
 Abwasserentsorgung 44
 Ackerland 53, 54, 55, 56, 61, 66, 113
 Amtsgericht 25
 Arrondierungsflächen 47, 48, 67
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 65
 Außenbereich 48, 49, 50, 64, 68, 98, 112
 Autobahnflächen 62
 Bauerwartungsland 28, 40, 41, 42, 43, 63, 107, 113
 Baugeschehen 18
 Baugrundstücke 7, 31, 32, 33, 39, 51
 baureifes Land 28, 30, 42, 63, 80, 111
 Berliner Umland 7, 9, 10, 11, 12, 15, 17, 23, 24, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 55, 60, 63, 64, 67, 69, 71, 72, 73, 79, 80, 82, 83, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 105, 106, 112, 119, 120, 121, 124, 132
 Bestandsschutz 49, 98
 Bestockung (Forstflächen) 53, 59, 60
 Bevölkerung 10, 11, 12
 Bodenpreisindexreihe 33, 34
 Bodenrichtwertkarte 38, 109
 Bodenschätzung 56, 58
 Büroflächen 133
 Campingplätze 50
 Doppelhaushälften 18, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 140, 141
 Einfamilienhäuser 51, 71, 79, 82, 83, 84, 132, 138, 141
 Einwohner 10, 11, 16, 116
 Engerer Verflechtungsraum 115
 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz 21
 Erbbaurecht 51, 135
 Erholungsflächen 36, 49
 Erholungsobjekte 98, 99
 Feuerwache/Rettungswache 50, 51
 Flächenerwerbsverordnung 21, 53
 Flughafen 13, 14, 16, 62
 Forst 66
 Friedhofsgrünflächen 67
 Gartenflächen 30, 48, 67, 123, 128
 Gasversorgung 44
 Geschosswohnungsbau 39, 117, 119, 120, 124
 Gewerbegebiet 42
 Gewerbeobjekte 27, 98
 Grabenflächen 67
 Grünflächen öffentliche 67
 Grünflächen private 67
 Grünland 53, 54, 55, 61, 113
 Hinterland 48
 ImmoWertV 8, 21, 30, 40, 41, 79, 107, 136, 137
 Industrieobjekte 98
 Kreisgebietsreform 9
 Lagerplätze 68
 landwirtschaftliche Betriebsgebäude 58
 Landwirtschaftsanpassungsgesetz 21, 53
 Liegenschaftszinssätze 70, 82, 83, 92, 93, 94, 96, 97, 105, 138
 Mehrfamilienhäuser 71, 90, 91, 92, 93, 94, 138, 140
 Mieten 16, 82, 94, 96, 97, 106, 115, 116, 117, 119, 120, 133, 138
 Nutzungsentgelte 115
 Nutzungsentgeltverordnung 115, 135, 137
 Ödland 53, 60, 61
 Pachten 115, 133
 Privatwege 64
 Radwege 63
 Reihenhäuser 18, 84, 85, 88, 89, 140, 141
 Rohbauland 28, 40, 41, 42, 43, 63, 107
 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 21, 53, 137
 Sachwert 81, 90, 136, 137, 140, 141
 Sachwertfaktoren 79, 80, 81, 89, 90, 136, 141
 Sanierungsgebiet 19, 114
 Seen 68
 Sportflächen 66
 Stellplatz 48, 104
 Straßen 64
 Straßenflächen 62, 63, 64
 Teiche und Seen 68
 Teileigentum 26, 101, 106
 Tourismus 16, 110
 Uferlage 32, 36, 38, 72, 99, 112, 115, 132
 Umrechnungskoeffizienten 35, 36, 37, 38, 55, 80, 138, 142
 unbebaute Baufflächen 29
 Unland 53, 60, 61
 Ver- und Entsorgung 44, 69
 Verkehrsflächen 62, 63, 64
 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 62
 Wald 59, 61, 66, 113
 Wasserflächen 38, 67
 Wassergrundstücke 38, 48, 81
 Wege 135
 Weiterer Metropolenraum 9, 11, 17, 24, 28, 31, 33, 36, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 47, 63, 64, 67, 69, 71, 72, 73, 79, 80, 83, 85, 87, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 105, 119, 120
 Wohnbaugrundstücke 30, 33
 Wohnflächenpreise 78, 86, 102
 Wohnungseigentum 7, 71, 101, 102, 103, 104, 105, 106
 Zwangsversteigerungen 25, 26
 Zweifamilienhäuser 71, 72, 73, 77, 79, 117, 119, 120, 121, 140