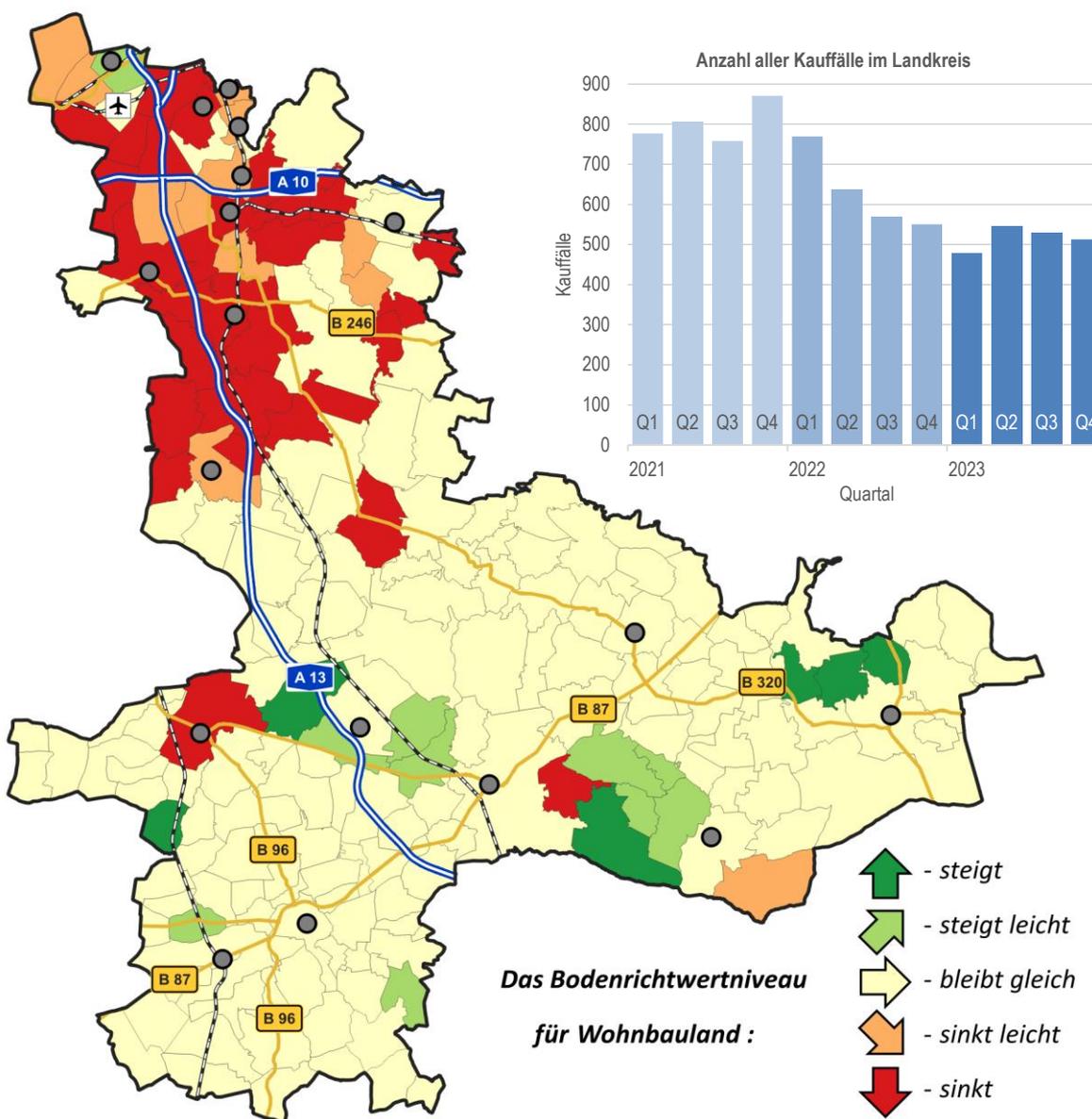


Grundstücksmarktbericht 2023

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: https://gutachterausschuss.brandenburg.de/ |
| Berichtszeitraum | 01.01.2023 bis 31.12.2023 |
| Datenerhebung | Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2023 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. März 2024 in der Geschäftsstelle eingegangen sind. |
| Datum der Veröffentlichung | Mai 2024 |
| Bezug | als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://gutachterausschuss.brandenburg.de/) und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) |
| Gebühr | kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46,- € ¹ |
| Titelbild | Veränderung des durchschnittlichen Bodenrichtwertniveaus von Wohnbauland und Anzahl Kauffälle pro Quartal |
| 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://gutachterausschuss.brandenburg.de/ anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2024, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), https://gutachterausschuss.brandenburg.de/ Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt. |

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

| Version | Datum | Seite | Beschreibung |
|---------|------------|-------|--|
| 2023.0 | 17.05.2024 | - | Erstveröffentlichung |
| 2023.1 | 02.08.2024 | 144 | Korrektur in „Anlage 1 Modell Liegenschaftszinssätze“, Untertabelle „Instandhaltungskosten“, Spalte „Zeitraum“, letzte Zeile, von „ab 01.01.2022“ auf „ab 01.01.2023“. |

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.

Übersichtskarte

Ämter, Gemeinden und Städte im Landkreis Dahme-Spreewald



| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| Impressum | 2 |
| Übersichtskarte | 4 |
| 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze | 8 |
| 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes | 9 |
| 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt | 10 |
| 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen..... | 10 |
| 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung..... | 15 |
| 3.3 Städtebauliche Sanierung..... | 20 |
| 3.4 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme..... | 20 |
| 3.5 Stadtumbau | 21 |
| 4. Übersicht über die Umsätze | 22 |
| 4.1 Vertragsvorgänge | 23 |
| 4.2 Geldumsatz | 24 |
| 4.3 Flächenumsatz | 24 |
| 4.4 Regionale Umsatzverteilung | 25 |
| 4.5 Zwangs- und Teilungsversteigerungen | 26 |
| 4.6 Paketverkäufe (Immobilienportfolien)..... | 28 |
| 5. Bauland | 29 |
| 5.1 Allgemeines | 29 |
| 5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke..... | 31 |
| 5.2.1 Preisniveau | 32 |
| 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen | 34 |
| 5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten..... | 36 |
| 5.2.4 Ufergrundstücke..... | 40 |
| 5.2.5 Seenahe Grundstücke | 40 |
| 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke, Wohn- und Geschäftsgrundstücke | 41 |
| 5.4 Bauland für Gewerbe | 42 |
| 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland | 42 |
| 5.6 Sonstiges Bauland..... | 46 |
| 5.6.1 Ver- und Entsorgung | 46 |
| 5.6.2 Regenerative Energie | 46 |
| 5.6.2.1 Windenergieanlagen | 46 |
| 5.6.2.2 Photovoltaikanlagen | 47 |
| 5.6.2.3 Biogasanlagen | 49 |
| 5.6.3 Arrondierungsflächen | 49 |
| 5.6.4 Bestandsschutz..... | 51 |
| 5.6.5 Erholungsflächen | 51 |
| 5.6.6 Campingplätze | 52 |
| 5.6.7 Gemeinbedarfsflächen | 52 |
| 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 54 |
| 6.1 Allgemeines | 54 |
| 6.2 Landwirtschaftliche Flächen..... | 55 |
| 6.2.1 Preisniveau | 55 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 6.2.2 | Preisentwicklung | 56 |
| 6.2.3 | Umrechnungskoeffizienten | 56 |
| 6.2.4 | Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke | 59 |
| 6.3 | Forstwirtschaftliche Flächen | 60 |
| 6.3.1 | Preisniveau | 60 |
| 6.3.2 | Preisentwicklung | 61 |
| 6.3.3 | Forstflächen ohne Berücksichtigung des Aufwuchses | 61 |
| 6.4 | Unland, Ödland | 61 |
| 6.5 | Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst | 62 |
| 7. | Sonstige unbebaute Grundstücke | 63 |
| 7.1 | Infrastrukturmaßnahmen | 63 |
| 7.1.1 | Flughafen | 63 |
| 7.1.2 | Verkehrsflächen | 64 |
| 7.1.3 | Privatwege | 66 |
| 7.2 | Naturschutz und Ökologie | 66 |
| 7.3 | Abbauland | 67 |
| 7.4 | Sportflächen | 68 |
| 7.5 | Gartenland | 68 |
| 7.6 | Öffentliche Grünflächen | 68 |
| 7.7 | Wasserflächen | 69 |
| 7.8 | Lagerplätze | 69 |
| 8. | Bebaute Grundstücke | 70 |
| 8.1 | Allgemeines | 70 |
| 8.1.1 | Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren | 71 |
| 8.1.2 | Sachwertfaktoren | 72 |
| 8.2 | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 73 |
| 8.2.1 | Preisniveau | 74 |
| 8.2.2 | Preisentwicklung | 81 |
| 8.2.3 | Sachwertfaktoren | 82 |
| 8.2.4 | Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor | 84 |
| 8.2.5 | Preisentwicklung im Flughafenumfeld | 84 |
| 8.3 | Reihenhäuser, Doppelhaushälften | 85 |
| 8.3.1 | Preisniveau | 86 |
| 8.3.2 | Preisentwicklung | 86 |
| 8.3.3 | Sachwertfaktoren | 90 |
| 8.4 | Mehrfamilienhäuser | 93 |
| 8.4.1 | Preisniveau | 94 |
| 8.4.2 | Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor | 95 |
| 8.5 | Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser | 98 |
| 8.5.1 | Preisniveau | 98 |
| 8.5.2 | Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser | 99 |
| 8.5.3 | Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser | 100 |
| 8.6 | Gewerbe- und Industrieobjekte | 101 |
| 8.7 | Erholungsobjekte | 101 |
| 8.8 | Sonstige bebaute Objekte | 102 |
| 9. | Wohnungs- und Teileigentum | 104 |
| 9.1 | Wohnungseigentum | 104 |
| 9.1.1 | Preisniveau | 105 |
| 9.1.2 | Preisentwicklung | 106 |
| 9.1.3 | PKW-Stellplätze | 108 |

| | |
|--|------------|
| 9.1.4 Liegenschaftszinssatz Roh- und Reinertragsfaktor | 109 |
| 9.2 Teileigentum | 110 |
| 10. Bodenrichtwerte | 111 |
| 10.1 Allgemeine Informationen | 112 |
| 10.1.1 Veröffentlichung | 112 |
| 10.1.2 Produkte und Bereitstellungsformen | 112 |
| 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte | 115 |
| 10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland | 115 |
| 10.2.2 Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft | 117 |
| 10.3 Besondere Bodenrichtwerte | 118 |
| 11. Erbbaurechte und -grundstücke | 119 |
| 11.1 Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser | 119 |
| 11.2 Sondergebiete Erholung | 120 |
| 11.3 Gewerbeflächen | 120 |
| 11.4 Sonstige Nutzungen | 120 |
| 12. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten | 121 |
| 12.1 Nutzungsentgelte | 121 |
| 12.2 Mieten | 122 |
| 12.2.1 Wohnen | 122 |
| 12.2.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser | 127 |
| 12.2.1.2 Geschosswohnungsbau | 129 |
| 12.2.2 Gewerbe | 138 |
| 12.3 Landwirtschaftliche Pachten | 139 |
| 13. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses | 140 |
| 13.1 Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald | 140 |
| 13.2 Oberer Gutachterausschuss | 142 |
| 13.3 Rechtsgrundlagen | 142 |
| Anlagen | 143 |
| Anlage 1 Modell Liegenschaftszinssätze | 143 |
| Anlage 2 Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV | 146 |
| Anlage 3 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg | 149 |
| Anlage 4 Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte | 151 |
| Anlage 5 Stichwortverzeichnis | 159 |

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

| Veränderungen in den Halbjahren (HJ) | Vertragsvorgänge Δ [%] | | Geldumsatz Δ [%] | | Flächenumsatz Δ [%] | |
|---|---------------------------|------|---------------------|------|------------------------|------|
| | 1.HJ | 2.HJ | 1.HJ | 2.HJ | 1.HJ | 2.HJ |
| 1. HJ 2023 zu 1. HJ 2022, 2. HJ 2023 zu 2. HJ 2022 | | | | | | |
| Gesamt | -27 | -7 | -44 | -37 | +83 | -12 |
| Unbebaute Baufläche | -49 | -30 | -78 | -20 | -73 | -19 |
| Bebaute Grundstücke | -7 | +1 | -17 | -40 | -33 | -16 |
| Land- und forstwirtschaftliche Flächen | +27 | +1 | +320 | -20 | +183 | -5 |
| Eigentumswohnungen | -66 | -4 | -66 | -21 | - | - |

Geldumsatz
-40 % ggü. 2022

geringste Anzahl an
Kauffällen seit 1992
(-20% ggü. 2022)

Kaufpreisniveau in vie-
len Marktsegmenten
rückläufig

**Unbebaute
Grundstücke**

Wohnbaulandpreise teilweise sinkend im Berliner Umland, im Weiteren Metropolraum überwiegend unverändert

bei individuellem Wohnungsbau ca. -50 % bei Umsatz und Fläche

starker Rückgang bei Geld- und Flächenumsatz beim Gewerbebauland

kaum Marktgeschehen bei Bauland zum Geschosswohnungsbau

2023

**Bebaute
Grundstücke**

sinkendes Preisniveau bei Einfamilienhäusern -13 %

Erholungsgrundstücke mit stabilen Umsatzzahlen

Eigentumswohnungen

Wohnungseigentum mit starkem Umsatzrückgang (Anzahl und Geldumsatz) im Berliner Umland

**land- und forstwirtschaftliche
Grundstücke**

überwiegend stagnierendes Preisniveau

Zunahme im Geld- und Flächenumsatz

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 2023. Marktdaten aus zurückliegenden Jahren werden zur Darstellung von Entwicklungen am Grundstücksmarkt herangezogen. Die aufgezeigten Preise und Preisentwicklungen spiegeln die allgemeinen Verhältnisse im Berichtszeitraum wider, sind aber nur bedingt auf Einzelgrundstücke zu übertragen. Aufgrund der Komplexität der Thematik kann der Bericht naturgemäß nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes umfassend gerecht werden.

In Verbindung mit den Bodenrichtwerten werden die Faktoren und Bedingungen des regionalen Grundstücksmarktes vorgestellt und vertiefend erläutert.

Der Gutachterausschuss ist bestrebt, den Marktbericht dem aktuellen Informationswunsch verschiedenster Nutzer anzupassen und bittet daher ausdrücklich um diesbezügliche Anregungen und Hinweise.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Dahme-Spreewald besteht seit 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 26

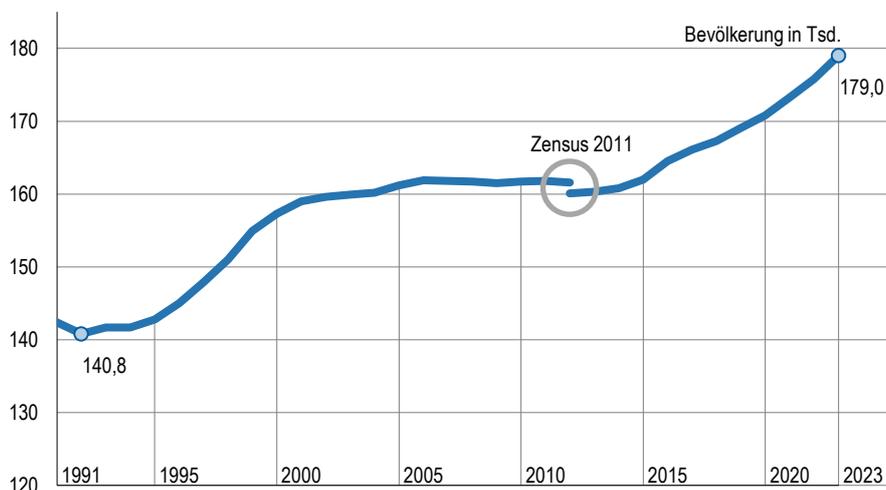
Zum Berliner Umland gehören die Städte Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Wildau sowie die amtsfreien Gemeinden Eichwalde, Schönefeld, Schulzendorf und Zeuthen.

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 2022 178.967 Einwohner im Landkreis Dahme-Spreewald. Das sind 3.133 Einwohner mehr als im Vorjahr und entspricht 79 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit dieser Bevölkerungsdichte zählt der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland. Der Bundesdurchschnitt beträgt 236 Einwohner pro Quadratkilometer und selbst der Durchschnitt im Bundesland Brandenburg liegt mit 87 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 343 Einwohnern je Quadratkilometer über dem Bundesdurchschnitt, entsprechend gering ist 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 einer leichten Steigerung 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.

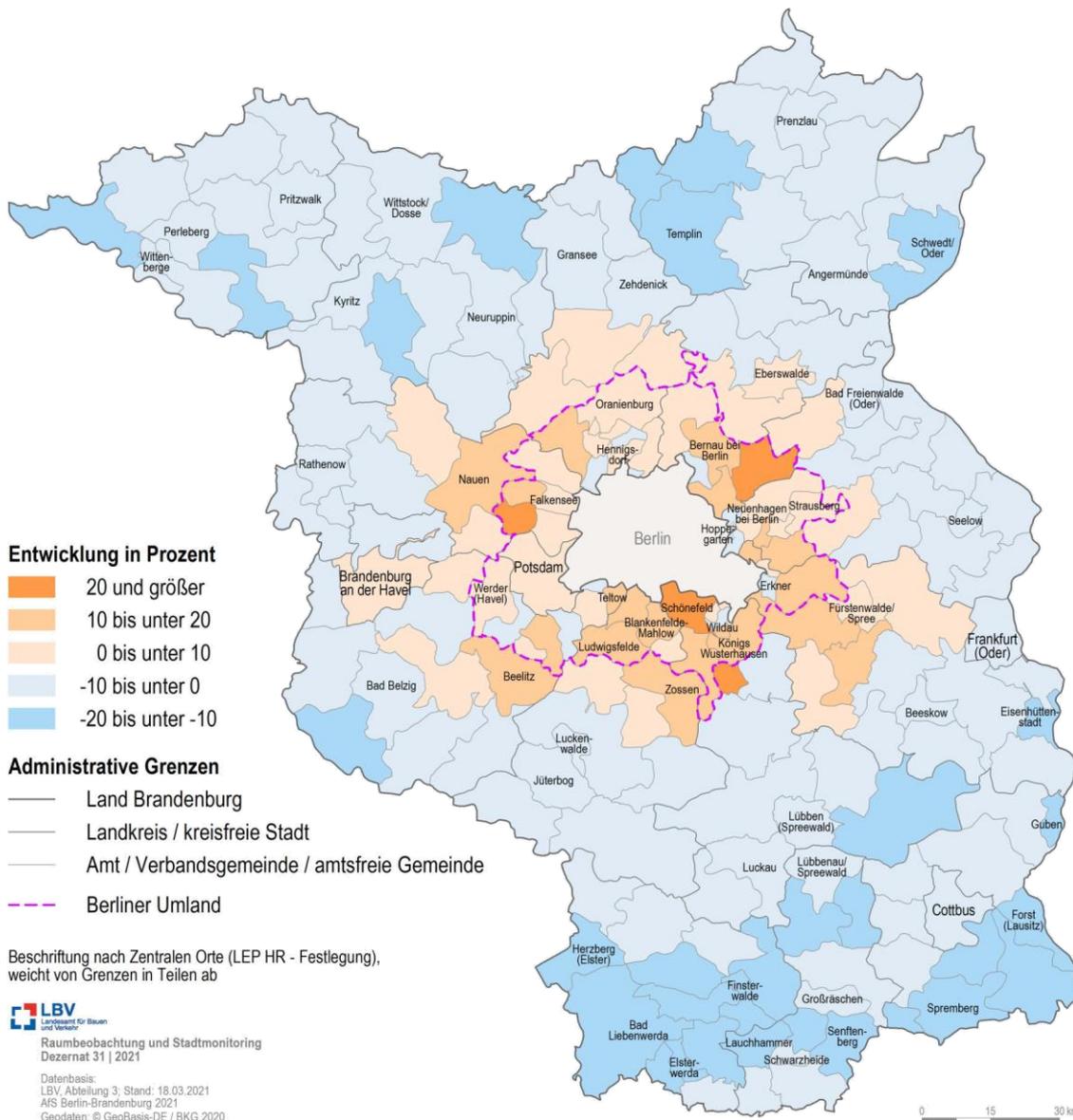
⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsbewegung im Jahr 2022 sowie Bevölkerung und Fläche am 31. Dezember 2022 in Brandenburg nach Verwaltungsbezirken, <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-i-4-a-v-2-j>

Tabelle 3-1 Bevölkerungsdichte

| Amt, Gemeinde, Stadt | Fläche km ² | Einwohner ⁵ | | | Einwohner/km ² |
|----------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------|----------------|---------------------------|
| | | 2021 | 2022 | 2023 | 2023 |
| Berliner Umland | 310,5 | 101.941 | 104.283 | 106.482 | 343 |
| Eichwalde | 2,8 | 6.452 | 6.453 | 6.475 | 2.313 |
| Königs Wusterhausen | 96,0 | 38.111 | 38.283 | 38.929 | 406 |
| Mittenwalde | 99,2 | 9.428 | 9.515 | 9.854 | 99 |
| Schönefeld | 81,6 | 17.017 | 18.499 | 19.174 | 235 |
| Schulzendorf | 9,1 | 8.945 | 9.327 | 9.575 | 1.052 |
| Wildau | 9,1 | 10.633 | 10.848 | 10.984 | 1.207 |
| Zeuthen | 12,7 | 11.355 | 11.358 | 11.491 | 905 |
| Weiterer Metropolitanraum | 1.964,0 | 71.375 | 71.551 | 72.485 | 37 |
| Bestensee | 38,0 | 8.344 | 8.752 | 8.932 | 235 |
| Heideblick | 166,6 | 3.543 | 3.514 | 3.575 | 21 |
| Heidensee | 135,7 | 7.163 | 7.120 | 7.416 | 55 |
| Lieberose/Oberspreewald | 413,9 | 7.067 | 6.993 | 7.076 | 17 |
| Lübben | 120,8 | 14.036 | 13.937 | 13.966 | 116 |
| Luckau | 207,4 | 9.443 | 9.466 | 9.501 | 46 |
| Märkische Heide | 211,6 | 3.904 | 3.915 | 3.918 | 19 |
| Schenkenländchen | 289,1 | 8.888 | 8.920 | 9.112 | 32 |
| Unterspreewald | 380,9 | 8.987 | 8.934 | 8.989 | 24 |

⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand zum 31.12. des jeweiligen Vorjahres

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-Brandenburg⁶ wird für den Landkreis Dahme-Spreewald ein Bevölkerungswachstum von 9,6 % zwischen den Jahren 2020 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 18,0 % im genannten Zeitraum. Für die Gemeinde Schönefeld wird von einem Bevölkerungswachstum von 76,0 % zwischen 2020 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-

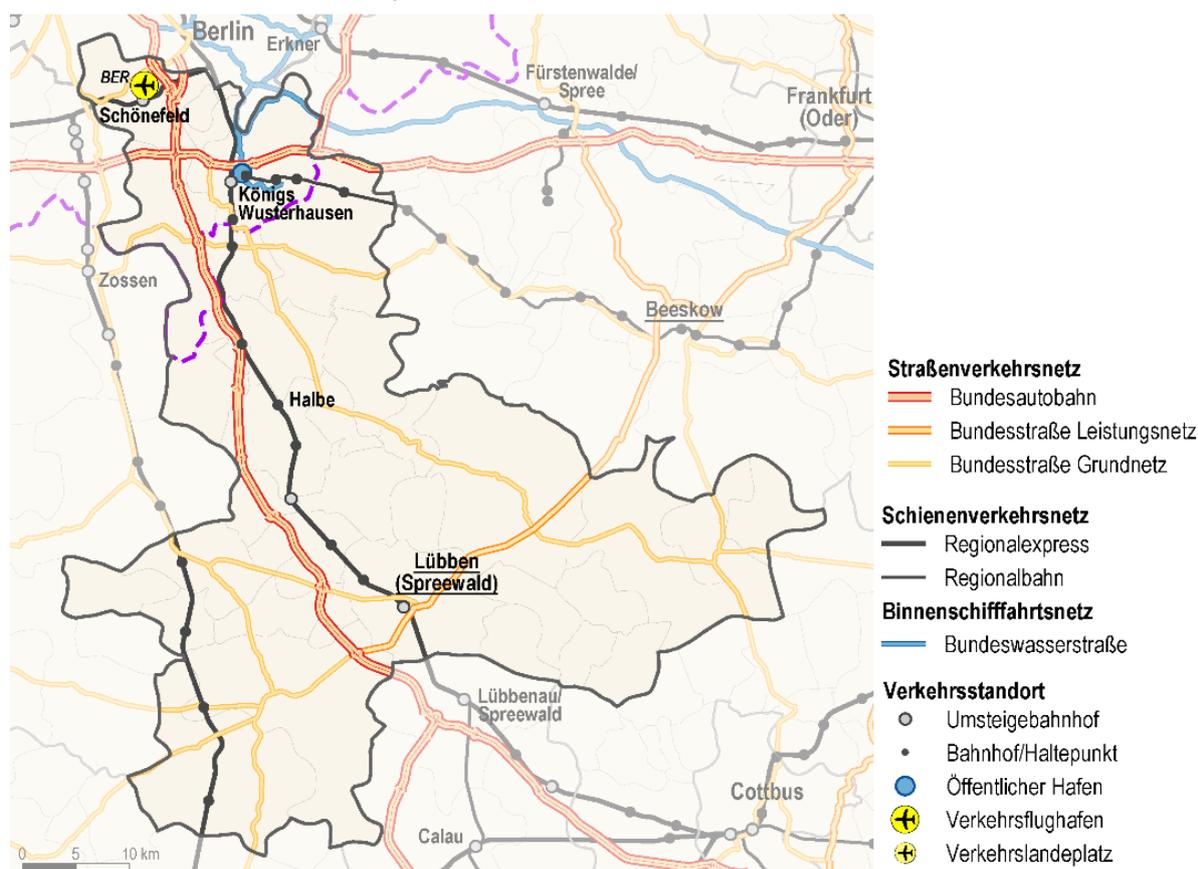
⁶ Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 Ämter, Verbandsgemeinde und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg; Landesamt für Bauen und Verkehr

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 Verkehrs⁷



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.

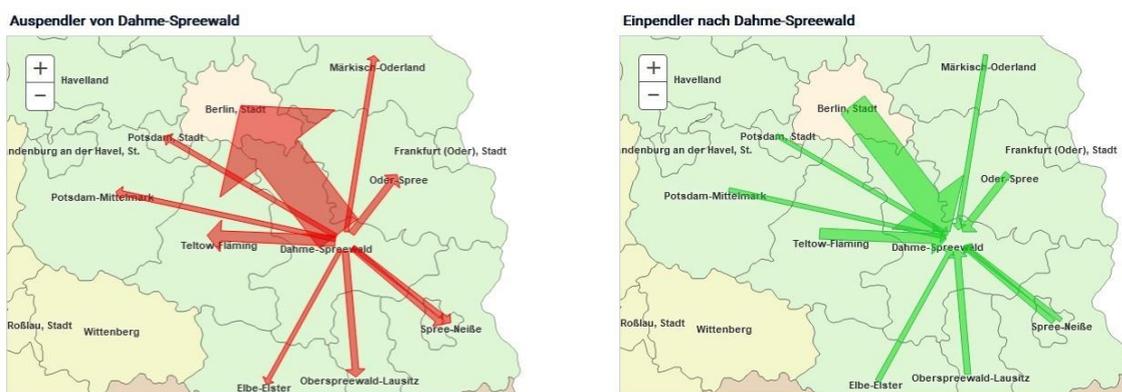
⁷ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2019, S. 7

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 25.100 Berufspendler verlassen täglich den Landkreis Dahme-Spreewald, um in Berlin den Arbeitsplatz zu erreichen. Gleichzeitig pendeln täglich rund 14.900 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.⁸

Grafik 3-5 Pendleratlas⁹



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 2023 (Februar) im Landkreis Dahme-Spreewald unverändert zum Vorjahr bei 4,0 %. Im Land Brandenburg beträgt die Arbeitslosenquote zum selben Zeitpunkt 6,0 % (Bundesrepublik Deutschland: 5,7 %)¹⁰.

⁸ Bundesagentur für Arbeit, Pendleratlas (Juni 2023)

⁹ Bundesagentur für Arbeit, Pendleratlas (Juni 2023)

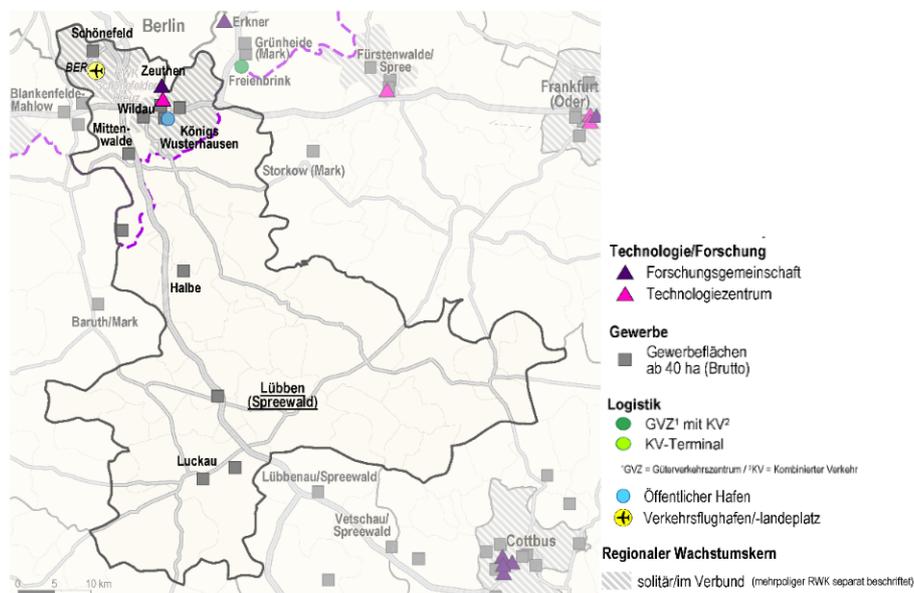
¹⁰ Bundesagentur für Arbeit (<https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>).

Laut dem Bericht des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg¹¹ gab es im Jahr 2022¹² im Landkreis Dahme-Spreewald insgesamt 82.000 Erwerbstätige. Zu den Erwerbstätigen zählen Selbstständige und mithelfende Familienangehörige (2022: 8.600 Erwerbstätige) sowie Arbeitnehmer (2022: 73.400 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 (2022: 9.000 Erwerbstätige). Die meisten Erwerbstätigen sind im vielfältigen Dienstleistungsbereich des Landkreises tätig (2022: 63.900 Erwerbstätige). Der Bereich untergliedert sich in Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (2022: 29.400 Erwerbstätige) sowie Finanz-, Versicherungs-, Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen (2022: 13.000 Erwerbstätige) und öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (2022: 21.500 Erwerbstätige).

Grafik 3-6 Wirtschaftliche Schwerpunkte und wirtschaftsnahe Infrastruktur¹³



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.

¹¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A VI 10-j/22, Erwerbstätige am Arbeitsort in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Brandenburg, 1991 bis 2022, August 2023

¹² Zahlen für 2023 lagen nicht vor.

¹³ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2019, Wirtschaftliche Schwerpunkte und wirtschaftsnahe Infrastruktur 2019

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. Es studierten rund 3.316 Studenten¹⁴ im Wintersemester 2023 / 2024 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 Flugbewegungen (2021: 9,9 Millionen Passagiere). Die Fluggastzahlen haben sich 2023 auf 23,1 Millionen Passagiere gesteigert.

Tourismus

Auch in der Tourismusbranche wurde 2023 im Vergleich zum Jahr 2022 eine weitere Erholung bilanziert.¹⁵ In den 134 (-1,5 %) Beherbergungsbetrieben des Landkreises mit insgesamt 11.101 Betten (+ 15,5 %) wurden 2.235.222 Übernachtungen registriert. Dieses entspricht einer Steigerung von 9,0 % zum Vorjahr. 2023 übernachteten insgesamt 1.064.003 Gäste (+14,2 %) im Landkreis. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 2,1 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 aufgenommenen Kredite abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.¹⁶ Als Index bezieht sich die Kaufkraft auf den Bundesdurchschnitt. Die Zahlen wurden von der Industrie- und Handelskammer gemeindeweise aufgeführt.¹⁷ Die Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf, Zeuthen und Schwerin (Amt Schenkenländchen) liegen über dem Bundesdurchschnitt der Kaufkraft.

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

¹⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht G IV 1 – m 12/23; Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Brandenburg, Dezember 2023

¹⁶ https://www.gif-ev.de/glossar/view_contact/89

¹⁷ Michael Bauer Research GmbH basierend auf das Statistische Bundesamt, zur Verfügung gestellt von der IHK Cottbus

Tabelle 3-2 Kaufkraftverteilung im Landkreis Dahme-Spreewald

| Amt, Gemeinde, Stadt | Kaufkraft 2023 | | |
|----------------------------------|----------------|------------|-------------------------|
| | Mio € | € pro Kopf | Kaufkraftindex D=100 |
| Berliner Umland | | | |
| Eichwalde | 199,8 | 30.634 | 114,0 |
| Königs Wusterhausen | 1.031,1 | 26.180 | 97,4 |
| Mittenwalde | 262,5 | 26.448 | 98,4 |
| Schönefeld | 525,3 | 26.522 | 98,7 |
| Schulzendorf | 272,6 | 28.474 | 106,0 |
| Wildau | 280,8 | 25.304 | 94,2 |
| Zeuthen | 360,3 | 31.190 | 116,2 |
| Weiterer Metropolitanraum | | | |
| Bestensee | 232,0 | 25.733 | 95,8 |
| Heideblick | 82,3 | 23.054 | 85,8 |
| Heidesee | 195,5 | 26.338 | 98,0 |
| Lieberose/Oberspreewald, Amt | 162,5 | | |
| <i>Alt Zauche-Wußwerk</i> | 11,1 | 24.004 | 89,3 |
| <i>Byhleguhre-Byhlen</i> | 18,2 | 24.930 | 92,8 |
| <i>Jamlitz</i> | 11,3 | 22.719 | 84,5 |
| <i>Neu Zauche</i> | 24,5 | 22.808 | 84,9 |
| <i>Schwielochsee</i> | 35,8 | 24.063 | 89,6 |
| <i>Spreewaldheide</i> | 9,8 | 21.636 | 80,5 |
| <i>Straupitz</i> | 21,1 | 22.317 | 83,1 |
| <i>Lieberose</i> | 30,7 | 22.890 | 85,2 |
| Lübben | 333,9 | 23.673 | 88,1 |
| Luckau | 214,7 | 22.620 | 84,2 |
| Märkische Heide | 94,8 | 24.305 | 90,5 |
| Schenkenländchen, Amt | 222,6 | | |
| <i>Märkisch Buchholz</i> | 20,9 | 23.992 | 89,3 |
| <i>Teupitz</i> | 46,9 | 24.624 | 91,6 |
| <i>Groß Köris</i> | 63,2 | 25.521 | 95,0 |
| <i>Halbe</i> | 52,5 | 21.121 | 78,6 |
| <i>Münchehofe</i> | 12,6 | 25.379 | 94,5 |
| <i>Schwerin</i> | 26,5 | 28.538 | 106,2 |

| Amt, Gemeinde, Stadt | Kaufkraft 2023 | | |
|----------------------------------|----------------|------------|-------------------------|
| | Mio € | € pro Kopf | Kaufkraftindex D=100 |
| Unterspreewald, Amt | 207,0 | | |
| <i>Bersteland</i> | 21,0 | 24.173 | 90,0 |
| <i>Drahnsdorf</i> | 15,1 | 21.990 | 81,8 |
| <i>Golßen</i> | 56,9 | 22.841 | 85,0 |
| <i>Kasel-Golzig</i> | 14,4 | 21.545 | 80,2 |
| <i>Krausnick-Groß Wasserburg</i> | 14,8 | 24.167 | 89,9 |
| <i>Rietzneuendorf-Staakow</i> | 14,0 | 23.214 | 86,4 |
| <i>Schlepzig</i> | 13,6 | 22.213 | 82,7 |
| <i>Schönwald</i> | 29,5 | 24.610 | 91,6 |
| <i>Steinreich</i> | 10,1 | 21.427 | 79,7 |
| <i>Unterspreewald</i> | 17,6 | 22.323 | 83,1 |

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.¹⁸

Bauen

Bei den genehmigten Bauvorhaben beläuft sich das Volumen der veranschlagten Kosten auf 501 Millionen €. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen 315 (Vorjahr: 578) auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) und 82 auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten).

Tabelle 3-3 Baugeschehen¹⁹

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Baugenehmigungen | 1.587 | 1.598 | 1.403 | 1.282 | 1.077 |
| davon Bauanzeigen | 8 | 15 | 4 | 12 | 7 |
| positive Vorbescheide zu Bauvoranfragen | 115 | 94 | 118 | 108 | 94 |
| veranschlagte Kosten Mio. € | 392 | 318 | 452 | 613 | 501 |

¹⁸ Handelsatlas Südbrandenburg 2017/2018, IHK Cottbus

¹⁹ Landkreis Dahme-Spreewald, Bauordnungsamt

Im Jahr 2023 wurden im Landkreis Dahme-Spreewald für 1.213 Wohnungen (2022: 1.927) Baugenehmigungen erteilt. 396 Wohnungen (2022: 749) davon befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, was 33 % (2022: 39 %) der neu entstehenden Wohnungen ausmacht.²⁰

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 | - | - | 2024 |
| Stadt Lübben | Altstadt | förmlich | × | × | 2024 |
| Stadt Luckau | Altstadt Luckau | vereinfacht | - | - | 2025 |

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

Die durch den Gutachterausschuss ermittelten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte sind im BORIS-Land Brandenburg²¹ 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 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts zur zügigen Baulandbeschaffung auf bislang nicht genutzten, brachliegenden oder fehlgenutzten Flächen. Sie dient der Baulandmobilisierung für Wohngebäude, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen ebenso, wie der Finanzierung der kommunalen Entwicklungskosten. Die rechtlichen Grundlagen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind in den §§ 165 bis 171 BauGB geregelt. Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist in Anlehnung an das Sanierungsrecht geregelt.

²⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht F II 1 – m 12/23 Baugenehmigungen

²¹ <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

Die Gemeinde Schönefeld beabsichtigt in Schönefeld-Nord für ein ca. 150 Hektar großes Gebiet eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchzuführen.²² Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde am 07.12.2022 durch die Gemeindevertretung beschlossen.

3.5 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.²³ Weitere Stadtumbaugebiete sind im Landkreis Dahme-Spreewald nicht ausgewiesen.

²² <https://gemeinde-schoenefeld.de/entwicklungsgebiet-schoenefeld-nord/>

²³ <https://www.luebben.de/stadt-luebben/de/stadtentwicklung/stadterneuerung/>

4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage dieses Grundstücksmarktberichtes bilden alle bis 15. März 2024 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2023. 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 € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 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 ↓ |
| 2022 | 2.522 ↓ | 1.351 | 928 ↓ |
| 2023 | 2.071 ↓ | 1.801 | 553 ↓ |

Trend zum Vorjahr:

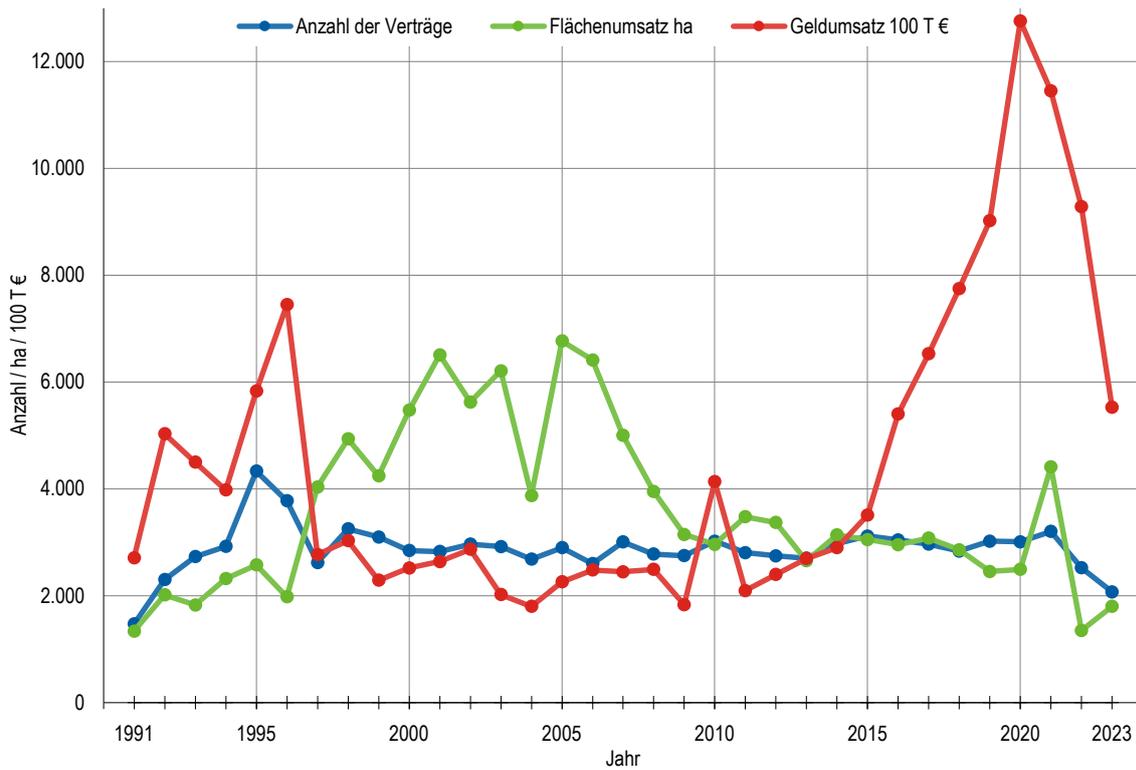
- ↑ steigend (Veränderung > 10 %),
- ↗ leicht steigend (Veränderung > 3 % und ≤ 10 %),
- ⇔ gleichbleibend (Veränderung ≥ -3 % und ≤ +3 %),
- ↘ leicht fallend (Veränderung < -3 % und ≥ -10 %),
- ↓ fallend (Veränderung < -10 %)

Diese Symbolik wird in den folgenden Tabellen beibehalten.

Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse wurden gemäß § 9 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 325 Verträge (16 %) von der Auswertung der 2.071 in die AKS eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Zwei Kauffälle fallen unter das Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG). Kauffälle mit Bezug auf die Flächenerwerbsverordnung (FIERwV), das Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) oder das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) gab es 2023 nicht.

Im Berichtsjahr 2023 sind fallende Zahlen bei der Anzahl an Verträgen (-18 %) und dem Geldumsatz (-40 %) und steigende Zahlen beim Flächenumsatz (+33 %) zu verzeichnen.

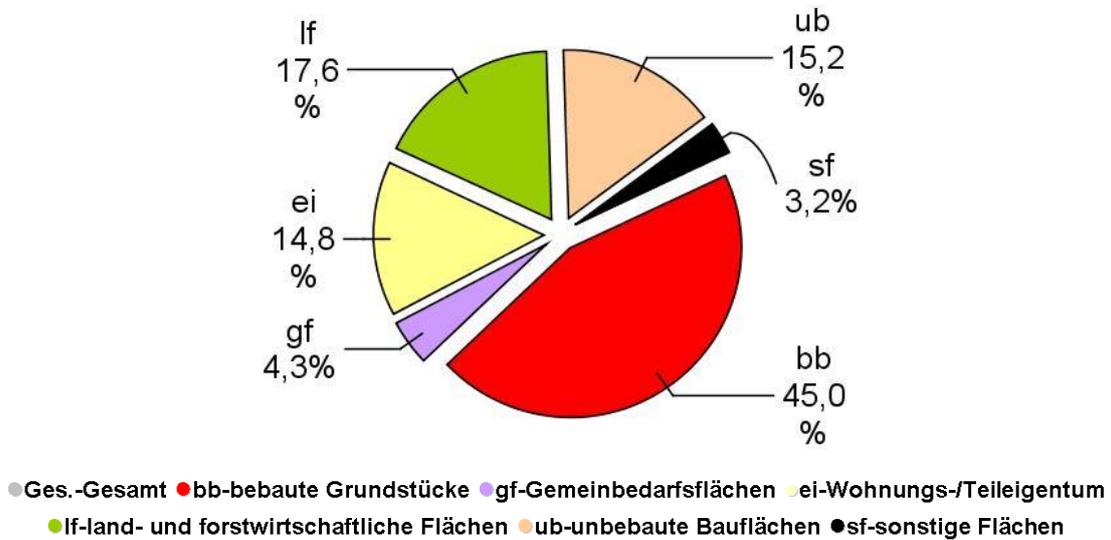
Grafik 4-1 Marktgeschehen



4.1 Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 2.071 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen. Das sind rund 18 Prozent weniger als im Vorjahr.

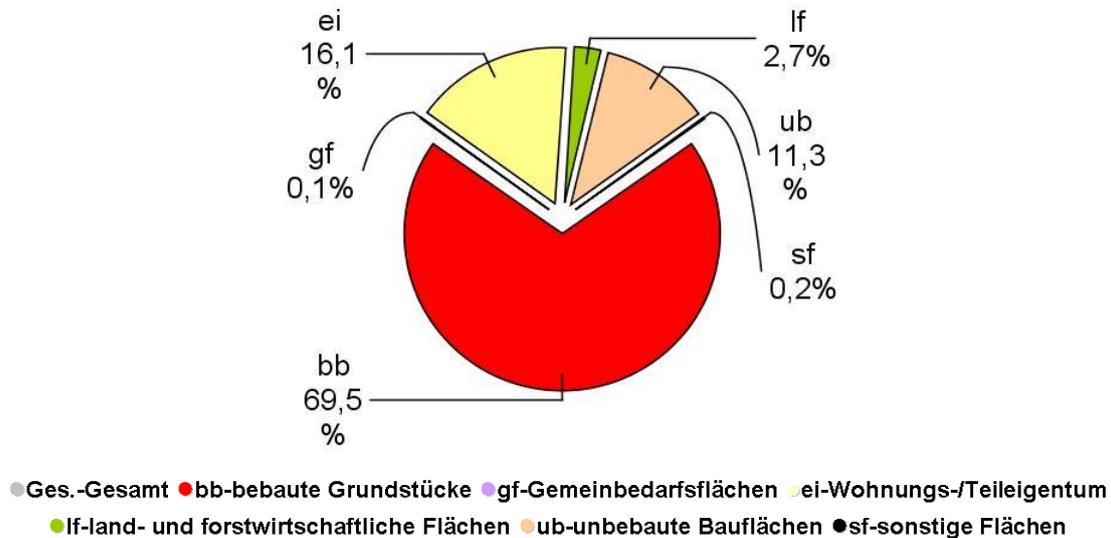
Grafik 4-2 Anteil der Teilmärkte



4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt im Jahr 2023 insgesamt 553 Millionen € und fällt gegenüber dem Vorjahr um 375 Millionen € (-40 %). Am Geldumsatz sind zum größten Teil Kauffälle im Berliner Umland mit 393 Millionen € (71 %) beteiligt (2022: 72 %).

Grafik 4-3 Geldumsatz der Teilmärkte

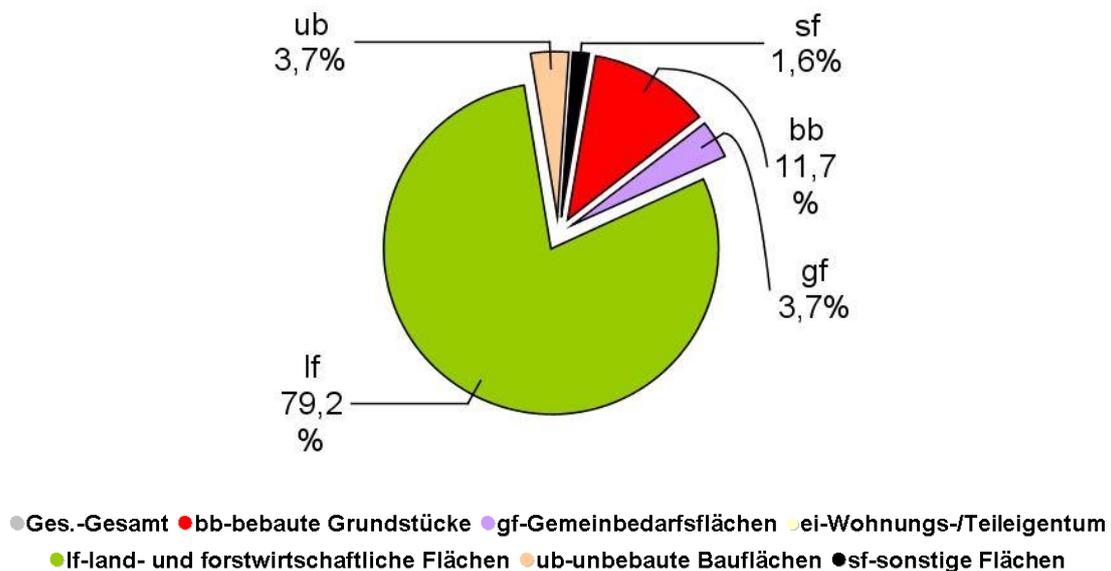


4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist mit 1.801 ha gegenüber dem Vorjahr um ca. 33 % gestiegen. Er basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die einen Anteil von ca. 79 % des Flächenumsatzes ausmachen.

87 % des Gesamtflächenumsatzes sind im Weiteren Metropolitanraum zu verzeichnen.

Grafik 4-4 Flächenumsatz der Teilmärkte

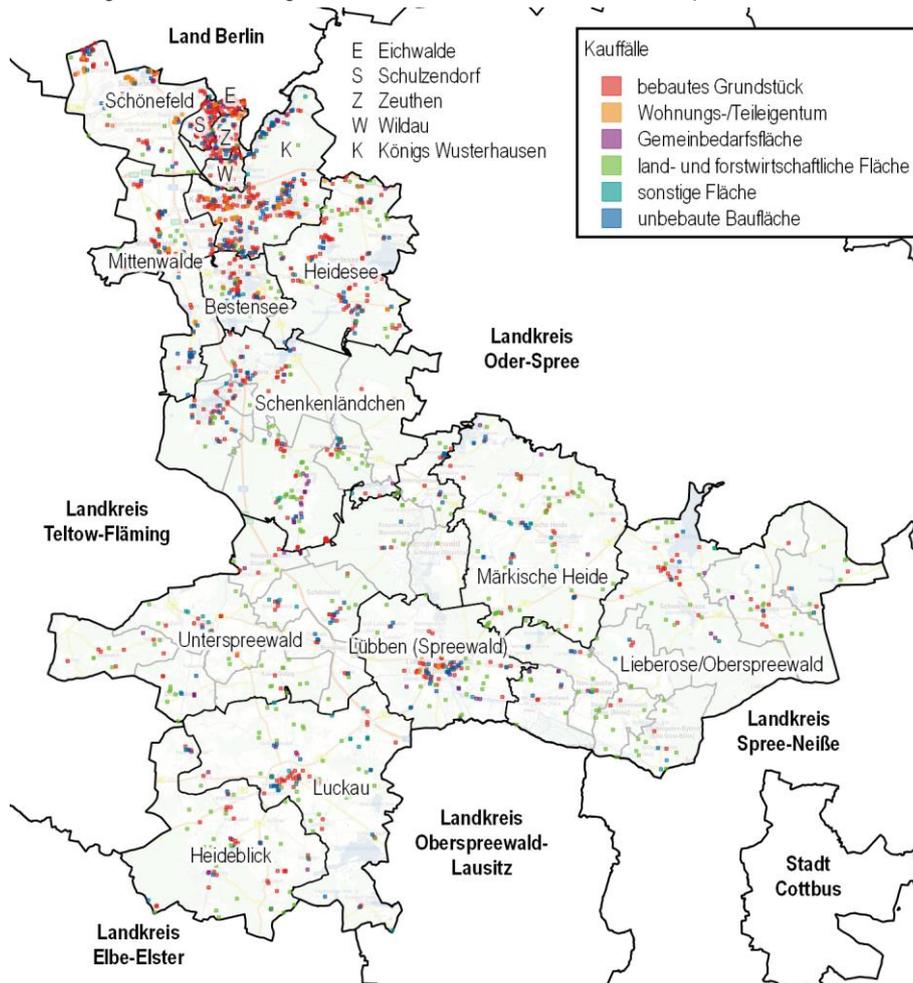


4.4 Regionale Umsatzverteilung

Tabelle 4-2 Regionale Verteilung der Kauffälle

| Amt, Gemeinde, Stadt | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Berliner Umland | 930 ↓ | 238 | 393 ↓ |
| Eichwalde | 48 ↓ | 3 | 18 ↓ |
| Königs Wusterhausen | 335 ↓ | 41 | 139 ↓ |
| Mittenwalde | 128 ↓ | 54 | 31 ↓ |
| Schönefeld | 177 ↓ | 83 | 62 ↓ |
| Schulzendorf | 116 ⇨ | 10 | 44 ⇨ |
| Wildau | 48 ↓ | 31 | 19 ↓ |
| Zeuthen | 78 ↘ | 16 | 80 ↑ |
| Weiterer Metropolenraum | 1.141 ↘ | 1.563 | 160 ↓ |
| Bestensee | 118 ↘ | 36 | 39 ↓ |
| Heideblick | 75 ↑ | 89 | 4 ⇨ |
| Heidensee | 157 ↓ | 77 | 31 ↓ |
| Lieberose/Oberspreewald | 142 ↓ | 277 | 10 ↘ |
| Lübben (Spreewald) | 101 ↑ | 90 | 15 ↓ |
| Luckau | 102 ↓ | 131 | 7 ↓ |
| Märkische Heide | 107 ↗ | 154 | 5 ↓ |
| Schenkenländchen | 201 ↑ | 284 | 32 ↘ |
| Unterspreewald | 138 ↓ | 425 | 17 ↑ |
| Landkreis Gesamt | 2.071 ↓ | 1.801 | 553 ↓ |

Grafik 4-5 Regionale Verteilung der Kauffälle im Landkreis Dahme-Spreewald



4.5 Zwangs- und Teilungsversteigerungen

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

Die Anzahl der Vorgänge weist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen Zuwachs von 125 % auf.

Tabelle 4-3 Gesamtumsatz

| Jahr | Vorgänge Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|-----------------|------------------|------------------|
| 2021 | 19 ↑ | 33,0 | 3,1 ↑ |
| 2022 | 16 ↓ | 6,9 | 3,2 ↔ |
| 2023 | 36 ↑ | 19,9 | 6,4 ↑ |

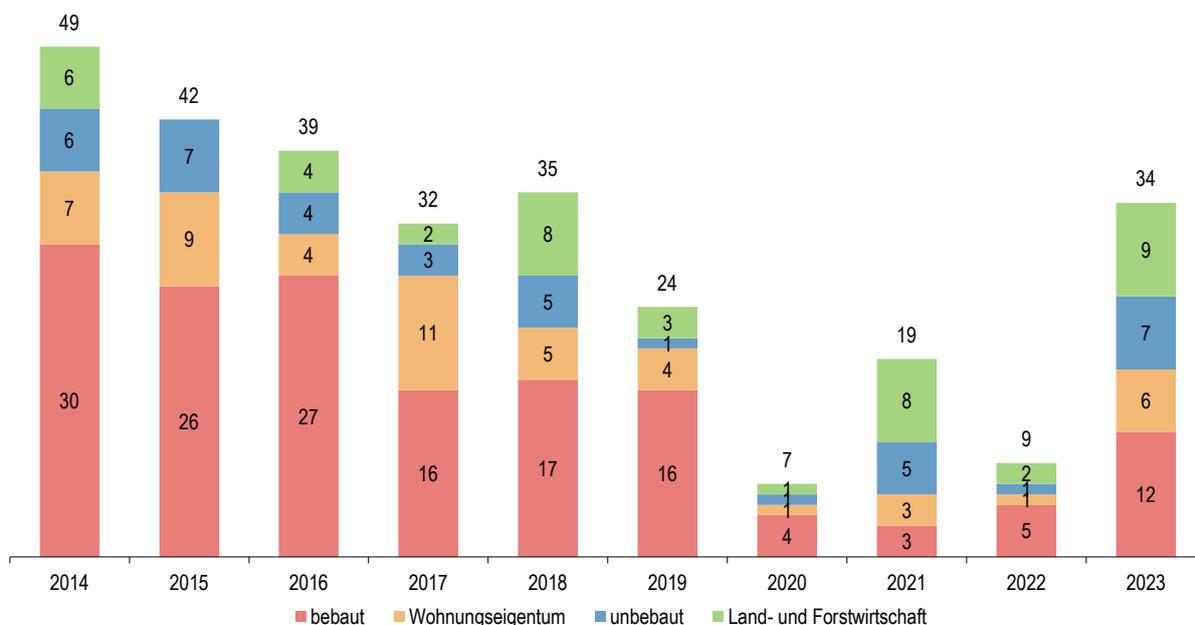
Die vorhandene Datenlage im Berichtsjahr ermöglicht dem Gutachterausschuss für 34 Verträge die Verhältniszahlen zwischen verkündetem Beschluss des Amtsgerichts auf das Gesamtgebot des Meistbietenden (Bargebot) und dem im Zwangsversteigerungsverfahren vorab durch Wertfestsetzungsbeschluss festgesetzten Verkehrswert der Immobilie in der nachfolgenden Tabelle darzustellen.

Tabelle 4-4 Zwangsversteigerungen und Teilungsversteigerungen

| 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 % | |
| 2021 | 19 | 5 | 55–1.276 | 422 | 3 | 75–558 | 308 | 8 | 50–309 | 152 | 3 | 50–185 | 135 | | | | |
| 2022 | 9 | 1 | 74 | - | 5 | 48–287 | 135 | 2 | 154–253 | 204 | 1 | 70 | - | | | | |
| 2023 | 34 | 7 | 50–788 | 202 | 12 | 49–271 | 98 | 9 | 77–432 | 281 | 6 | 74–93 | 88 | | | | |

Ein Rückschluss, wie sich die Anzahl schwebender, nicht abgeschlossener Verfahren entwickelt, kann daraus nicht gezogen werden. Eine Einschätzung zur Verfahrensdauer ist nicht möglich.

Grafik 4-6 Anzahl der Zwangsversteigerungen und Teilungsversteigerungen nach Grundstücksarten



4.6 Paketverkäufe (Immobilienportfolien)

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.

Tabelle 4-5 Umsatz Paketverkäufe

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2021 | 1 ↓ | 0,7 | 5,0 ↓ |
| 2022 | 2 ↑ | 4,6 | 136,1 ↑ |
| 2023 | 2 ⇔ | 4,2 | 42,5 ↓ |

Die Umsätze beinhalten sowohl Wohn- als auch Gewerbeobjekte. Der überdurchschnittlich hohe Geldumsatz im Jahr 2022 resultierte aus einem Paketverkauf, welcher die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zum Inhalt hatte.

Unternehmens- und Anteilsverkäufe (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 (Bauerwartung und Rohbauland) in allen Nutzungskategorien (Wohnen, Gewerbe, Sonstige Bauflächen) erfasst.

Tabelle 5-1 Gesamtumsatz Bauland

| Jahr | Kauffälle Anzahl | | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € | |
|------|------------------|---|------------------|------------------|---|
| 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 | ↓ |
| 2022 | 529 | ↓ | 154,5 | 167,0 | ↓ |
| 2023 | 314 | ↓ | 67,1 | 62,6 | ↓ |

Tabelle 5-2 Gesamtumsatz Bauland Verteilung 2023

| Region | Kauffälle Anzahl Anteil | Flächenumsatz ha Anteil | Geldumsatz Mio € Anteil |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Berliner Umland | 135 43% | 37,8 56% | 49,1 78% |
| Weiterer Metropolitanraum | 179 57% | 29,3 44% | 13,5 22% |

Rd. 84% der Kauffälle sind für Wohnbauflächen vorgesehen.

Grafik 5-1 Unbebaute Bauflächen

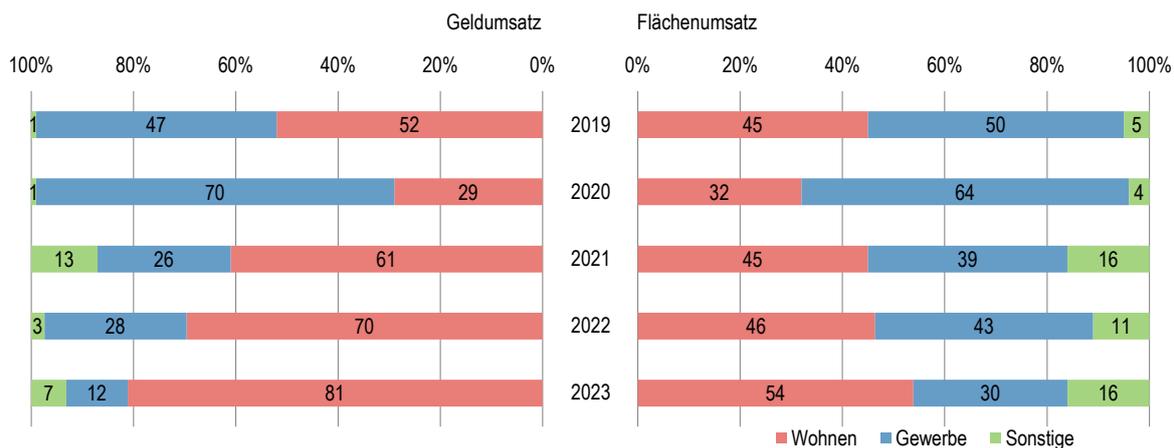


Tabelle 5-3 Regionale Verteilung aller Kauffälle Bauland

| Amt, Gemeinde, Stadt | Kauffälle Anzahl | | | Flächenumsatz ha | | | Geldumsatz 100 T € | | |
|--------------------------------|------------------|------------|------------|------------------|-------------|-------------|--------------------|--------------|--------------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2021 | 2022 | 2023 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Berliner Umland | 373 | 194 | 135 | 200,7 | 60,1 | 37,8 | 2.506 | 1.116 | 491 |
| Eichwalde | 7 | 6 | 2 | 0,7 | 0,5 | 0,2 | 22 | 18 | 8 |
| Königs Wusterhausen | 150 | 79 | 66 | 71,0 | 19,1 | 9,3 | 1.085 | 186 | 160 |
| Mittenwalde | 76 | 35 | 25 | 51,8 | 17,6 | 11,7 | 313 | 172 | 103 |
| Schönefeld | 52 | 23 | 16 | 32,7 | 7,0 | 9,5 | 626 | 266 | 109 |
| Schulzendorf | 50 | 21 | 8 | 29,1 | 4,2 | 3,1 | 267 | 102 | 22 |
| Wildau | 15 | 14 | 3 | 13,0 | 9,9 | 0,3 | 71 | 304 | 9 |
| Zeuthen | 23 | 16 | 15 | 2,4 | 1,8 | 3,7 | 122 | 68 | 80 |
| Weiterer Metropolenraum | 472 | 335 | 179 | 136,3 | 94,4 | 29,4 | 636 | 552 | 134,3 |
| Bestensee | 85 | 32 | 13 | 9,0 | 2,9 | 1,3 | 249 | 76 | 31,0 |
| Heideblick | 14 | 12 | 9 | 3,5 | 1,7 | 0,4 | 2 | 2 | 0,2 |
| Heideseesee | 69 | 54 | 25 | 17,3 | 18,8 | 3,0 | 123 | 107 | 34,0 |
| Lieberose/ Oberspreewald | 36 | 28 | 16 | 10,8 | 4,2 | 2,6 | 24 | 4 | 4,4 |
| Lübben (Spreewald) | 37 | 20 | 24 | 4,9 | 1,5 | 4,8 | 18 | 15 | 15,0 |
| Luckau | 46 | 46 | 17 | 35,7 | 30,1 | 1,5 | 55 | 133 | 5,0 |
| Märkische Heide | 31 | 24 | 20 | 3,1 | 2,6 | 0,5 | 6 | 5 | 0,8 |
| Schenkenländchen | 87 | 59 | 34 | 35,8 | 23,9 | 8,6 | 119 | 165 | 18,0 |
| Unterspreewald | 67 | 60 | 21 | 16,2 | 8,7 | 6,7 | 40 | 45 | 25,9 |

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.

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

Tabelle 5-4 Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau Übersicht

| Jahr | Kauffälle Anzahl | | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € | |
|------|------------------|---|------------------|------------------|---|
| 2019 | 422 | ↓ | 44,9 | 63,1 | ⇒ |
| 2020 | 340 | ↓ | 30,8 | 53,2 | ↓ |
| 2021 | 356 | ↗ | 31,3 | 76,5 | ↑ |
| 2022 | 223 | ↓ | 20,2 | 51,1 | ↓ |
| 2023 | 119 | ↓ | 10,6 | 23,8 | ↓ |

Tabelle 5-5 Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau nach Regionen

| Region | Kauffälle Anzahl Anteil | | | Flächenumsatz ha Anteil | | | Geldumsatz Mio € Anteil | | |
|---------------------------|-------------------------|------|------|-------------------------|------|------|-------------------------|------|------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2021 | 2022 | 2023 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Berliner Umland | 177 | 96 | 66 | 14,7 | 8,0 | 5,6 | 50,7 | 33,1 | 18,0 |
| | 50% | 43% | 55% | 47% | 40% | 53% | 66% | 65% | 76% |
| Weiterer Metropolitanraum | 179 | 127 | 53 | 16,6 | 12,2 | 5,0 | 25,8 | 18,0 | 5,8 |
| | 50% | 57% | 45% | 53% | 60% | 47% | 34% | 35% | 24% |

In der folgenden Tabelle wird die Rangliste 2023 der Ämter und Gemeinden mit der Menge der verkauften Bauplätze absteigend gezeigt.

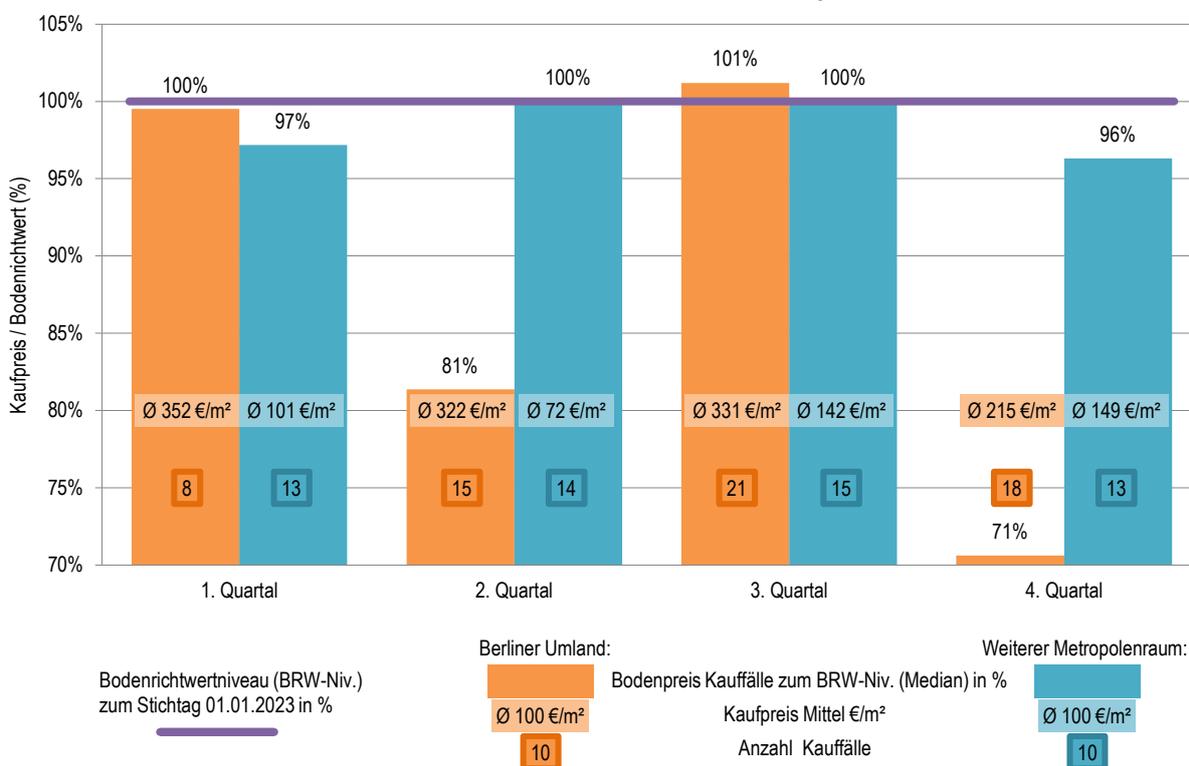
Tabelle 5-6 Rangliste verkaufte Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau

| Amt/Gemeinde/ Stadt | Anzahl | | |
|---------------------|--------|------|------|
| | 2021 | 2022 | 2023 |
| Königs Wusterhausen | 89 | 44 | 40 |
| Heidensee | 20 | 17 | 12 |
| Lübben | 12 | 6 | 9 |
| Unterspreewald | 30 | 22 | 9 |
| Bestensee | 55 | 25 | 8 |
| Mittenwalde | 15 | 7 | 8 |
| Luckau | 14 | 25 | 7 |

| Amt/Gemeinde/ Stadt | Anzahl | | |
|-------------------------|--------|------|------|
| | 2021 | 2022 | 2023 |
| Zeuthen | 14 | 11 | 6 |
| Schenkenländchen | 20 | 17 | 5 |
| Schönefeld | 16 | 9 | 5 |
| Lieberose/Oberspreewald | 11 | 8 | 3 |
| Schulzendorf | 31 | 17 | 3 |
| Wildau | 9 | 4 | 3 |
| Eichwalde | 4 | 4 | 1 |
| Heideblick | 8 | 2 | 0 |
| Märkische Heide | 8 | 5 | 0 |

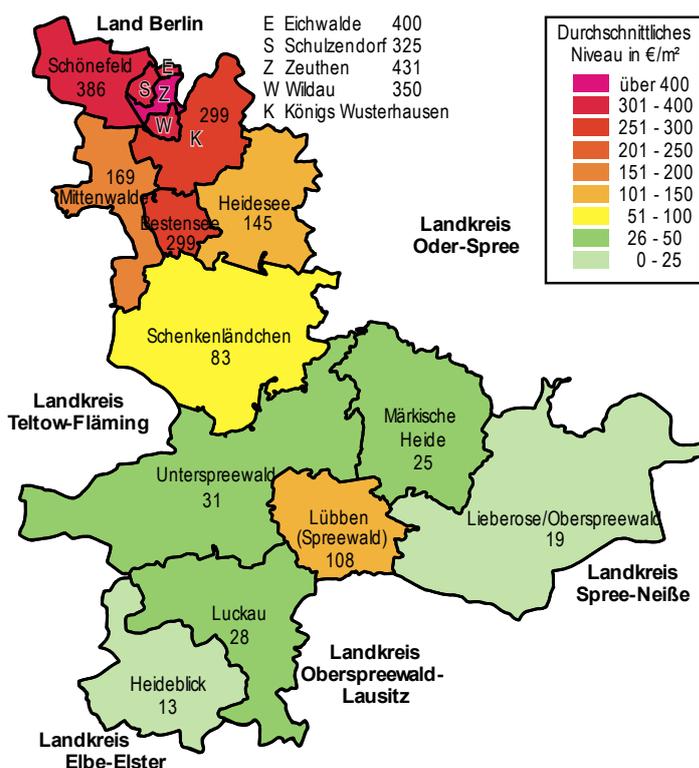
5.2.1 Preisniveau

Grafik 5-2 Bodenpreisentwicklung (%) für Wohnbauland im Landkreis Dahme-Spreewald
Verhältnis der Kaufpreise zum Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2023



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

Grafik 5-3 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen 2023



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

In die folgende Auswertung fließen alle Kauffälle mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 2.000 m² ein. Das mittlere Baugrundstück in der jeweiligen Region ergibt sich in Auswertung der entsprechenden Kauffälle des Jahres 2023 wie folgt:

Tabelle 5-7 Durchschnittliches Baugrundstück

| Region | Kauffälle Anzahl | Fläche m ² Durchschnitt | Preis €/m ² Durchschnitt |
|--|------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Landkreis Dahme-Spreewald | 206 | 840 | 270 |
| Berliner Umland | 93 | 800 | 420 |
| Weiterer Metropolitanraum Bestensee, Heidesee, Schenkenländchen | 53 | 890 | 220 |
| Weiterer Metropolitanraum Lübben | 6 | 770 | 130 |
| Weiterer Metropolitanraum übrige Orte | 54 | 880 | 95 |

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

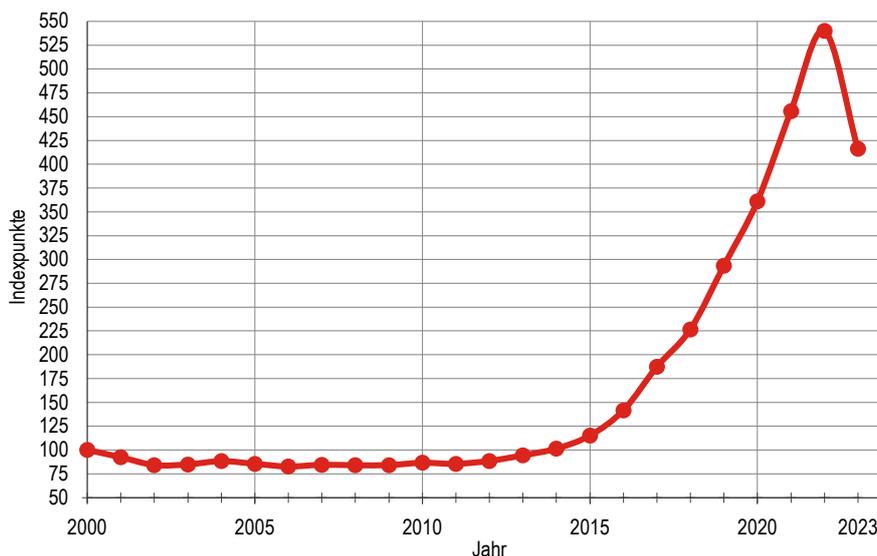
Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Im Nachfolgenden werden die Indexreihen für Wohnbauland der Bereiche Berliner Umland, Bestensee-Heidensee-Schenkenländchen, Lübben und Luckau sowie Lieberose/Oberspreewald-Märkische 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 5-8 Stichprobenumfang 2000–2023

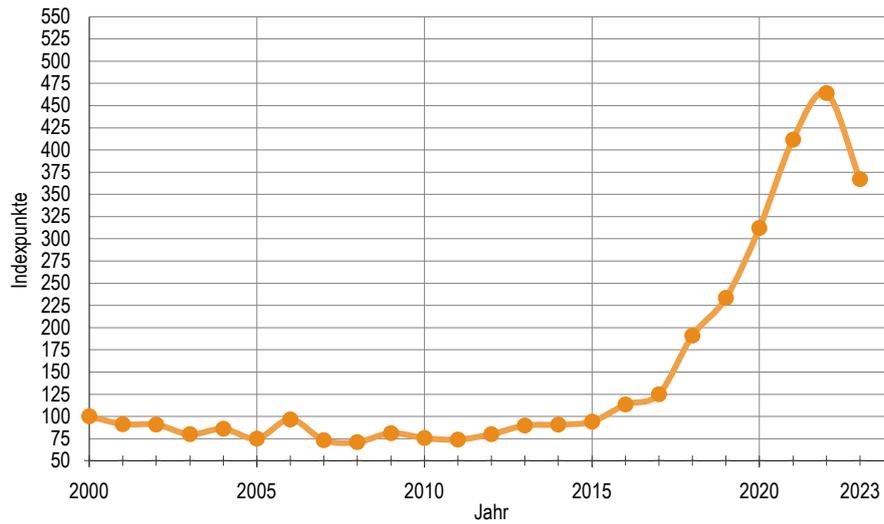
| Index | Kauffälle Anzahl | Flächen m ² Spanne |
|---|------------------|-------------------------------|
| Berliner Umland (BU) | 5.576 | 350–2.000 |
| Bestensee-Heidensee-Schenkenländchen | 1.461 | 350–2.000 |
| Lübben und Luckau | 660 | 350–2.000 |
| Lieberose/Oberspreewald-Märkische Heide-Unterspreewald-Heideblick | 500 | 350–2.000 |

Grafik 5-4 Berliner Umland



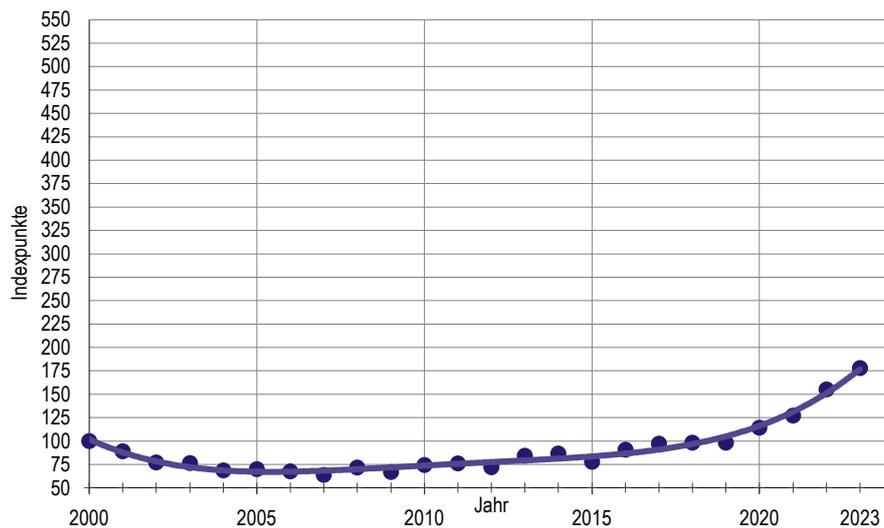
Zwischen 2014 und 2022 haben sich die Wohnbaulandpreise auf das 5,4-fache erhöht. Im Jahr 2023 wurde ein Rückgang um 23 % im Vergleich zu 2022 registriert.

Grafik 5-5 Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen



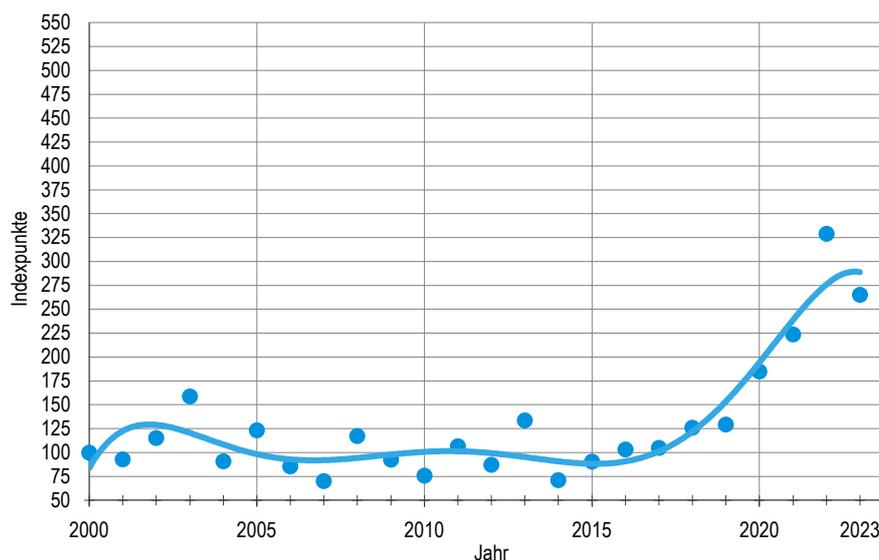
Die Indexreihe für Bestensee, Heidensee und Schenkenländchen verläuft ähnlich der des Berliner Umlandes. Ab 2014 sind die Wohnbaulandpreise merklich angestiegen und haben sich auf das ca. 4,7-fache bis 2022 erhöht, 2023 ist ein Rückgang um 19 % zu verzeichnen.

Grafik 5-6 Lübben und Luckau



Die Wohnbaulandpreise im Bereich Lübben und Luckau konnten auch im Jahr 2023 einen Anstieg verzeichnen (+ 13 %).

Grafik 5-7 Lieberose/Oberspreewald, Märkische Heide, Unterspreewald, Heideblick



Im Bereich Lieberose/Oberspreewald, Märkische Heide, Unterspreewald und Heideblick sind ab 2016 die Wohnbaulandpreise merklich angestiegen und haben sich auf das ca. 3,3-fache bis 2022 erhöht. Auf Grund der geringen Anzahl (11) der Kauffälle 2023, die für die Indexreihe verwendet werden konnten und der Stagnation der Bodenrichtwerte in niedrigpreisigen Lagen des Weiteren Metropolenraumes ist von einem gleichbleibenden Index im Vergleich zu 2022 auszugehen.

5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten

Seit dem Marktbericht 2002 werden Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit der Bodenwerte für Wohn- und Mischbebauung von den Grundstücksgrößen ermittelt. Um die Dynamik der Preisentwicklung zu berücksichtigen wird nur auf das Auswertejahr 2023 zurückgegriffen.

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 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.

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. Grundlage der Auswertung bilden die gesonderten Untersuchungen lokaler Markt-

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

Tabelle 5-9 Auswertebereiche für Flächenumrechnungskoeffizienten

| | Berliner Umland | Weiterer Metropolitanraum |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Bodenwertniveau | 110 bis 450 €/m ² | 15 bis 350 €/m ² |
| Auswertezeitraum | 2023 | 2023 |
| mittlere Grundstücksgröße | 800 m ² | 800 m ² |
| Stichprobenumfang | 55 Kauffälle | 58 Kauffälle |

Tabelle 5-10 Flächenumrechnungskoeffizienten 2023

| Fläche m ² | Berliner Umland | Weiterer Metropolitanraum |
|-----------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| | BRW : 110 bis 450 €/m ² | BRW: 15 bis 350 €/m ² |
| 250 | 1,25 | 1,37 |
| 300 | 1,21 | 1,31 |
| 350 | 1,18 | 1,26 |
| 400 | 1,15 | 1,22 |
| 450 | 1,12 | 1,19 |
| 500 | 1,10 | 1,15 |
| 550 | 1,08 | 1,12 |
| 600 | 1,06 | 1,09 |
| 650 | 1,04 | 1,07 |
| 700 | 1,03 | 1,05 |
| 750 | 1,01 | 1,02 |
| 800 | 1,00 | 1,00 |
| 850 | 0,99 | 0,98 |
| 900 | 0,97 | 0,97 |
| 950 | 0,96 | 0,95 |
| 1.000 | 0,95 | 0,93 |
| 1.050 | 0,94 | 0,92 |
| 1.100 | 0,93 | 0,90 |
| 1.150 | 0,94 | 0,89 |
| 1.200 | 0,91 | 0,88 |
| 1.250 | 0,90 | 0,86 |
| 1.300 | 0,90 | 0,85 |
| 1.350 | 0,89 | 0,84 |
| 1.400 | 0,88 | 0,83 |
| 1.450 | 0,87 | 0,82 |
| 1.500 | 0,87 | 0,80 |

| Fläche m ² | Berliner Umland | Weiterer Metropolitanraum |
|-----------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| | BRW : 110 bis 450 €/m ² | BRW: 15 bis 350 €/m ² |
| 1.550 | 0,86 | 0,79 |
| 1.600 | 0,85 | 0,78 |
| 1.650 | 0,84 | 0,77 |
| 1.700 | 0,84 | 0,77 |
| 1.750 | 0,83 | 0,76 |
| 1.800 | 0,83 | 0,75 |
| 1.850 | 0,82 | 0,74 |
| 1.900 | 0,81 | 0,73 |
| 1.950 | 0,81 | 0,72 |
| 2.000 | 0,80 | 0,71 |
| 2.050 | 0,80 | 0,71 |
| 2.100 | 0,79 | 0,70 |
| 2.150 | 0,79 | 0,69 |
| 2.200 | 0,78 | 0,68 |
| 2.250 | 0,78 | 0,68 |
| 2.300 | 0,77 | 0,67 |
| 2.350 | - | 0,66 |
| 2.400 | - | 0,66 |
| 2.450 | - | 0,65 |

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Anwendungsbeispiel:

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

Lösungsweg:

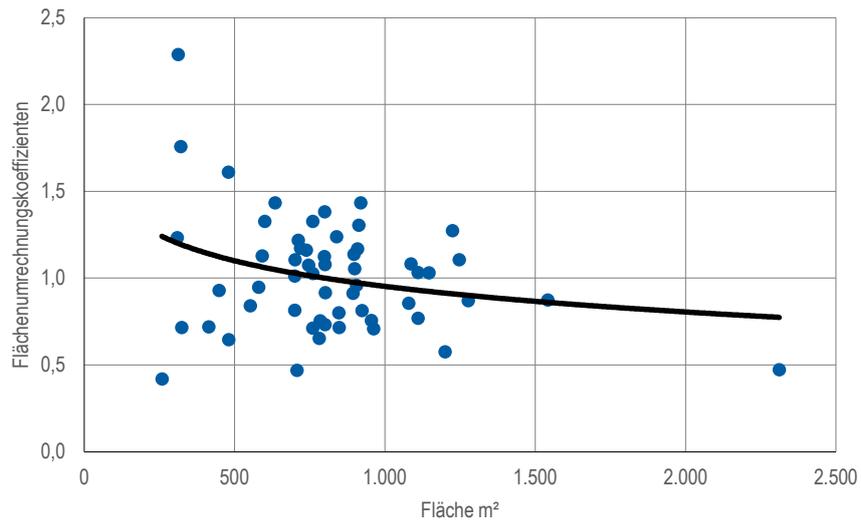
Passende Umrechnungskoeffizienten aus der Tabelle Flächenumrechnungskoeffizienten entnehmen:

für 600 m² = 1,06

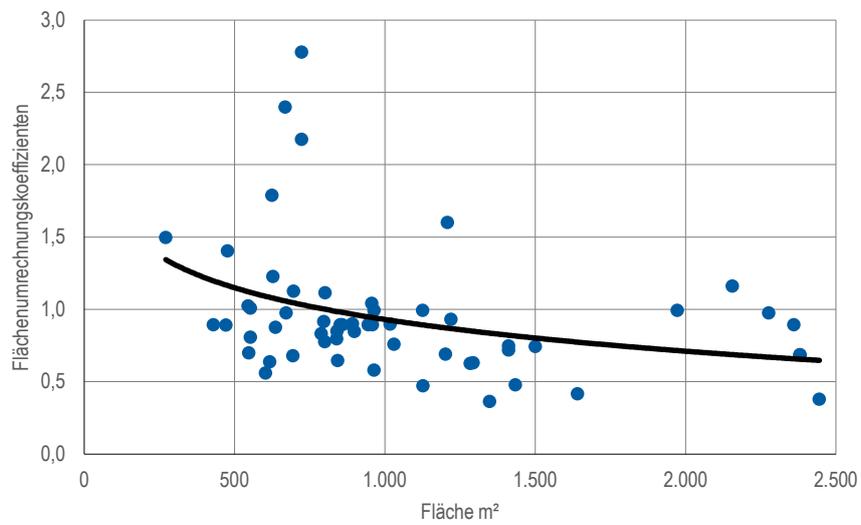
für 1.000 m² = 0,95

Berechnung des Bodenwertes für 1.000 m²: $0,95/1,06 \times 300,00 \text{ €/m}^2 = 268,87 \text{ €/m}^2$

Grafik 5-8 Kauffälle zur Berechnung der Flächenumrechnungskoeffizienten Berliner Umland



Grafik 5-9 Kauffälle zur Berechnung der Flächenumrechnungskoeffizienten Weiterer Metropolitanraum



5.2.4 Ufergrundstücke

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

Grundstücke in direkter Lage zu einem Gewässer werden nach wie vor stark am Grundstücksmarkt nachgefragt.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 1. Januar 2024 mit der Ableitung von 50 Bodenrichtwerten für Bodenrichtwertzonen mit direktem Lageanschluss zu einem Gewässer das Wertniveau für Ufergrundstücke im Landkreis Dahme-Spreewald erneut flächendeckend und standortbezogen abgeleitet. Die Darstellung der 50 Bodenrichtwerte für Uferlagen erfolgt in der Bodenrichtwertkarte.

Die höchsten Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Uferlagen wurden mit 1.000 €/m² in Eichwalde und in Zeuthen ermittelt. Ein mittleres Bodenrichtwertniveau ist für die Stadt Königs Wusterhausen und ihre Ortsteile mit 600 €/m² abgeleitet. Die Bodenrichtwerte im Weiteren Metropolitanraum variieren nach Standort und Gewässerattraktivität. Den höchsten Bodenrichtwert verzeichnet hier Schwerin mit 800 €/m² im Amt Schenkenländchen. Die niedrigsten Bodenrichtwerte für Bauland am Ufer liegen in den Dorfgebieten der Gemeinde Märkische Heide, in Pretschen mit 35 €/m² und Dollgen mit 25 €/m².

Die abgeleiteten Bodenrichtwerte für Uferlagen beziehen sich auf Wohnbauland, Sonderflächen Erholung und Bauland in dörflicher Umgebung.

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

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 2023 stehen vier Kauffälle zur Auswertung zur Verfügung. Die analysierten Kauffälle sind selbständig bebaubare Grundstücke mit einer Größe von ca. 600 bis 900 m². Aus den vorliegenden Daten konnte ein Wertfaktor von 1,9 zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland ermittelt werden (Spanne Wertfaktor 1,2 bis 2,7). 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.

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

Tabelle 5-11 Geschosswohnungsbau

| Jahr | Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz T € |
|------|--------|------------------|----------------|
| 2019 | 5 | 9,2 | 43.275 |
| 2020 | 18 | 5,1 | 19.901 |
| 2021 | 5 | 10,5 | 4.245 |
| 2022 | 3 | 2,4 | 21.765 |
| 2023 | 1 | 0,1 | 328 |

Die verkauften Grundstücke liegen ausschließlich in Gemeinden des Berliner Umlandes.

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 5-12 Wohn- und Geschäftsgrundstücke

| Jahr | Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz T € |
|------|--------|------------------|----------------|
| 2019 | 0 | - | - |
| 2020 | 2 | 0,1 | 408 |
| 2021 | 1 | 0,2 | 324 |
| 2022 | 1 | 0,8 | 200 |
| 2023 | 0 | - | - |

5.4 Bauland für Gewerbe

Bei Kauffällen für Gewerbeflächen ist dem Vertrag nur selten zu entnehmen, welche Gewerbeart auf dem Grundstück realisiert wird.

Tabelle 5-13

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 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 ↓ |
| 2022 | 11 ↓ | 32,2 | 20,9 ↓ |
| 2023 | 6 ↓ | 3,4 | 2,1 ↓ |

Tabelle 5-14

| 2023 | Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|---------------------------|--------|------------------|------------------|
| Berliner Umland | 3 | 1,1 | 2,0 |
| Weiterer Metropolitanraum | 3 | 2,3 | 0,1 |

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 Landkreises Dahme-Spreewald wird zwischen 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 5-15 Umsatz Bauerwartungsland und Rohbauland

| Jahr | Kauffälle Anzahl | | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € | |
|------|------------------|---|------------------|------------------|---|
| | | | | | |
| 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 | ↔ |
| 2022 | 38 | ↓ | 48,1 | 28,4 | ↓ |
| 2023 | 19 | ↓ | 23,4 | 15,5 | ↓ |

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 5-16 Bauerwartungsland und Rohbauland für Wohn- und Gewerbeflächen

| Jahr | Kauffälle Anzahl | | Flächenumsatz ha | | Geldumsatz Mio € | | | | | |
|------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|-------|---|-------|---|
| | Wohnen | Gewerbe | Wohnen | Gewerbe | Wohnen | Gewerbe | | | | |
| 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 | ↓ |
| 2022 | 17 | ↓ | 13 | ↓ | 17,6 | 18,6 | 18,7 | ↓ | 7,0 | ↓ |
| 2023 | 14 | ↓ | 3 | ↓ | 8,6 | 7,3 | 8,0 | ↓ | 2,1 | ↓ |

In der Regel wird bei der Auswertung der Kaufverträge die Darstellung im Flächennutzungsplan oder im Bebauungsplan in Aufstellung der Einordnung zugrunde gelegt. Im Berichtsjahr werden Erwerbsvorgänge im gewerblichen Bereich verteilt über den Landkreis entlang der Gemeinden an der A13 registriert. Kauffälle größeren Umfangs für künftige Wohnbauflächen werden in den Gemeinden Schönefeld, Mittenwalde und Heidensee festgestellt.

Die Analyse der Kauffälle in den Zustandsstufen Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum baureifen Land erfolgt auf der Basis der nächstliegenden Bodenrichtwerte für baureifes Land. Für den Betrachtungszeitraum werden nur Kauffälle mit Flächen über 1.000 m² in die Auswertung einbezogen. Die Streuung der Wertverhältnisse ist breit. Es wird der Median ermittelt. Eine belastbare Auswertung zu Netto- oder Brutorohbauland ist in der Regel nicht möglich.

Tabelle 5-17 Wertverhältnisse 2019–2023

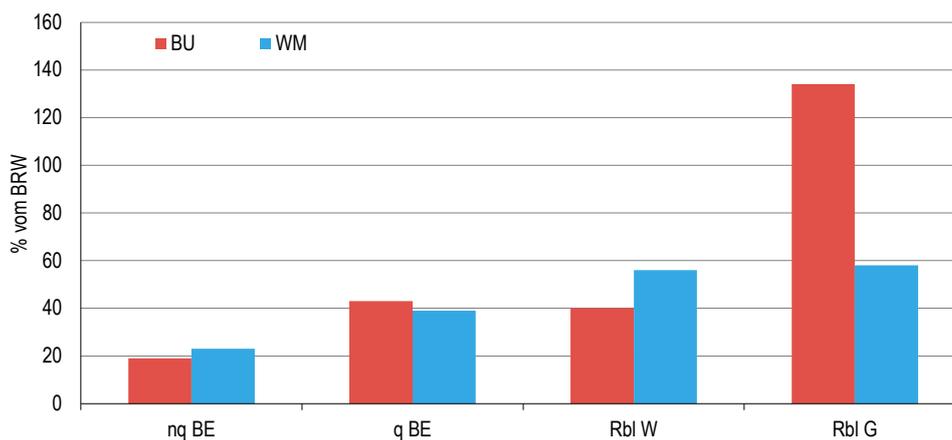
| Entwicklungszustand | Region | Kauffälle Anzahl | Preis % vom BRW Spanne | Preis % vom BRW Median |
|----------------------------------|--------|------------------|------------------------|------------------------|
| nicht qualifizierte Bauerwartung | BU | 26 | 4–54 | 19 |
| | WM | 32 | 4–135 | 23 |
| qualifizierte Bauerwartung | BU | 49 | 1–138 | 43 |
| | WM | 34 | 2–155 | 39 |
| Rohbauland Wohnen | BU | 33 | 27–197 | 40 |
| | WM | 20 | 15–194 | 56 |
| Rohbauland Gewerbe | BU | 25 (3)* | 7–178 | 134 (58) |
| | WM | 1 | 58 | |

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

* Der hohe Wert für Rohbauland Gewerbe beruht auf 22 Kauffällen in einer Gemeinde in der gleichen Lage, die 2021 bis 2023 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 58 %.

In der Kategorie Rohbauland Gewerbe Weiterer Metropolitanraum konnte seit 2019 nur ein Vertrag in die Auswertung einbezogen werden.

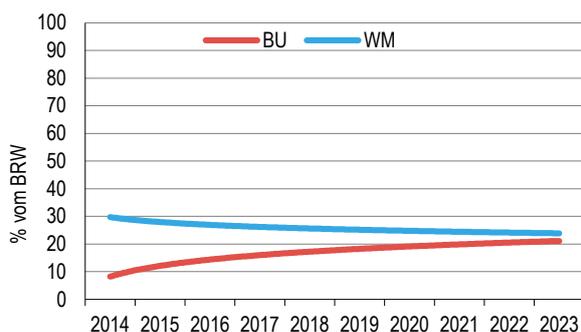
Grafik 5-10 Werdendes Bauland 2019–2023



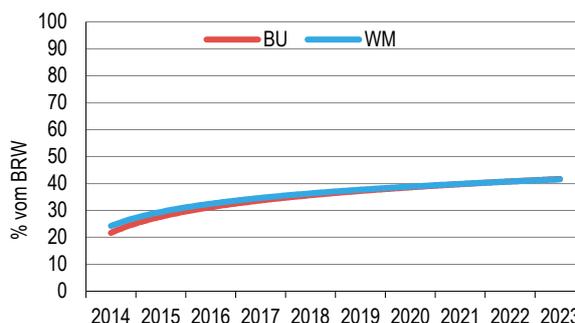
Abkürzungen: BRW = Bodenrichtwert für Bauland;
 BU = Berliner Umland; WM = Weiterer Metropolitanraum;
 nq BE = nicht qualifizierte Bauerwartung; q BE = qualifizierte Bauerwartung;
 Rbl W = Rohbauland Wohnen; Rbl G = Rohbauland Gewerbe

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Entwicklung des Medians für Bauerwartungs- und Rohbauland in den vergangenen Jahren.

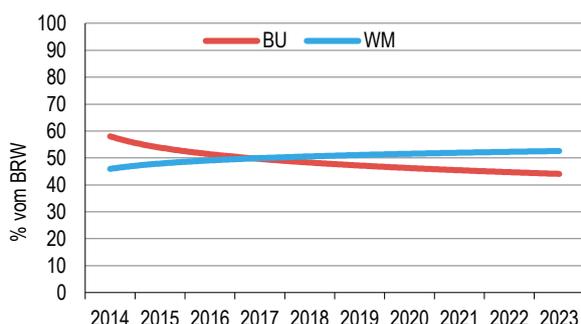
Grafik 5-11 nicht qualifizierte Bauerwartung



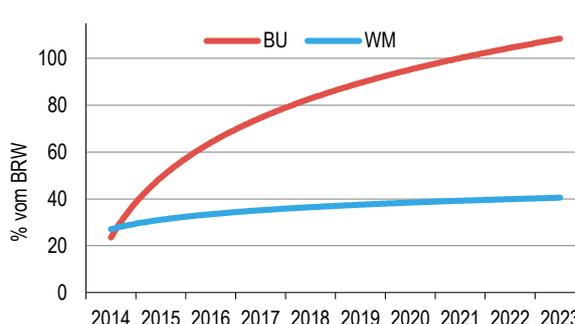
Grafik 5-12 qualifizierte Bauerwartung



Grafik 5-13 Rohbauland Wohnen



Grafik 5-14 Rohbauland Gewerbe



Bei den nachfolgend aufgeführten Kauffällen handelt es sich um ungeordnete baureife 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 andere Investoren.

Tabelle 5-18 Ungeordnete baureife Flächen 2021–2023

| Entwicklungszustand | Region | Kauffälle Anzahl | Fläche ha Mittel Spanne | Preis % vom BRW Spanne | Preis % vom BRW Durchschnitt |
|---------------------|--------|------------------|-------------------------|------------------------|------------------------------|
| Bauland ungeordnet | BU | 3 | 0,5 0,4–0,6 | 105–208 | 148 |
| | WM | 4 | 0,7 0,4–1,2 | 64–116 | 93 |

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 2021 bis 2023 wurden zwölf Kauffälle von Ver- und Entsorgungsgrundstücken registriert, wobei fünf Kauffälle auf das Jahr 2023 entfallen. Die Nutzungen waren Elektro- und Gasversorgung sowie Trink- und Abwasserentsorgung.

Tabelle 5-19 Preisniveau Flächen Ver- und Entsorgung 2021–2023

| Region | Anzahl | Anzahl 2023 | Preis €/m ² Spanne | Preis €/m ² Durchschnitt |
|---------------------------|--------|-------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Berliner Umland | 4 | 1 | 10,00–240,00 | 97,50 |
| Weiterer Metropolitanraum | 8 | 4 | 0,71–44,00 | 17,37 |

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.²⁴ Zu ihnen zählen u.a. Windenergie, solare Strahlung und nachwachsende Rohstoffe.

5.6.2.1 Windenergieanlagen

Tabelle 5-20 Preisniveau Flächen für Windenergieanlagen 2021–2023

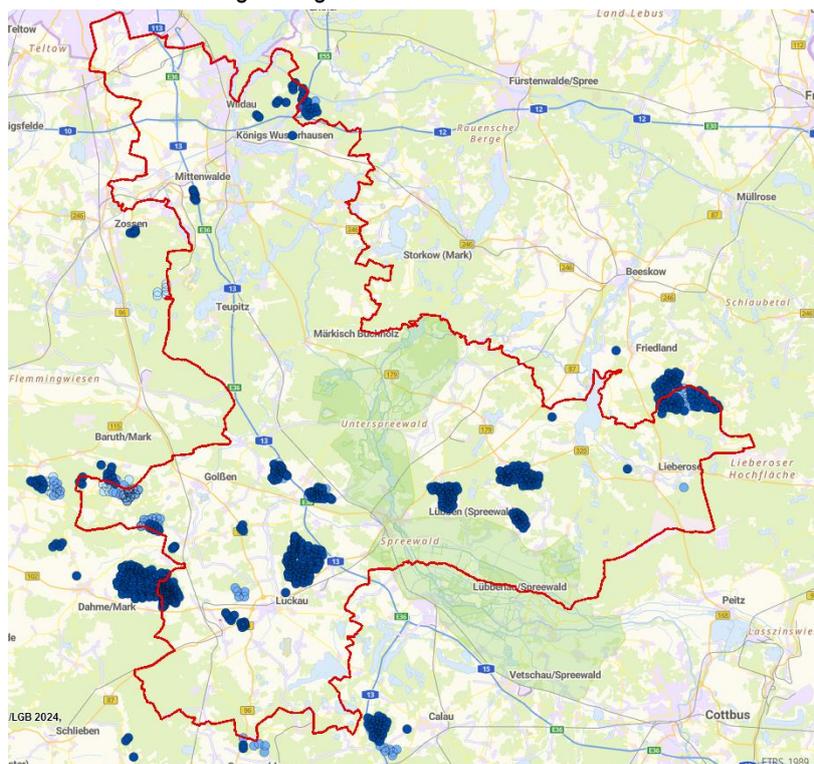
| Region | Anzahl | Anzahl 2023 | Preis €/m ² Spanne | Preis €/m ² Durchschnitt |
|---------------------------|--------|-------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Berliner Umland | 0 | 0 | - | - |
| Weiterer Metropolitanraum | 13 | 2 | 0,06–20,01 | 4,22 |

Durch 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.

²⁴ <http://www.stromversorger-energieversorger.de/erneuerbare-energien.php>

Grafik 5-15 Standorte Windenergieanlagen²⁵



5.6.2.2 Photovoltaikanlagen

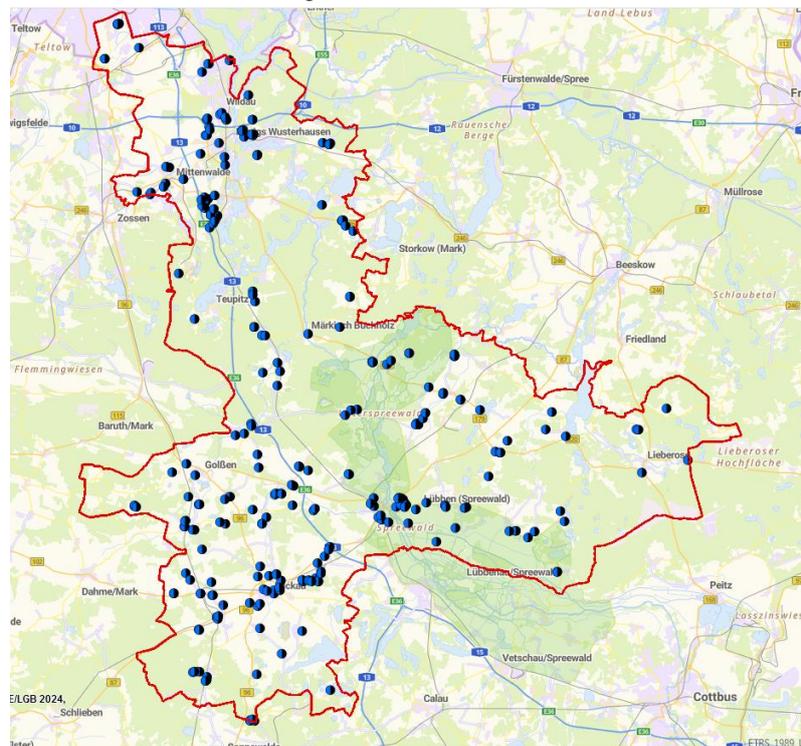
Tabelle 5-21 Preisniveau Flächen für Photovoltaikanlagen 2021–2023

| Region | Anzahl | Anzahl 2023 | Preis €/m ² Spanne | Preis €/m ² Durchschnitt |
|---------------------------|--------|-------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Berliner Umland | 3 | 0 | 2,69–5,18 | 4,29 |
| Weiterer Metropolitanraum | 7 | 3 | 0,86–6,25 | 3,07 |

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

²⁵ © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-by-de/2.0, <https://geoportal.brandenburg.de>

Grafik 5-16 Standorte Photovoltaikanlagen²⁶

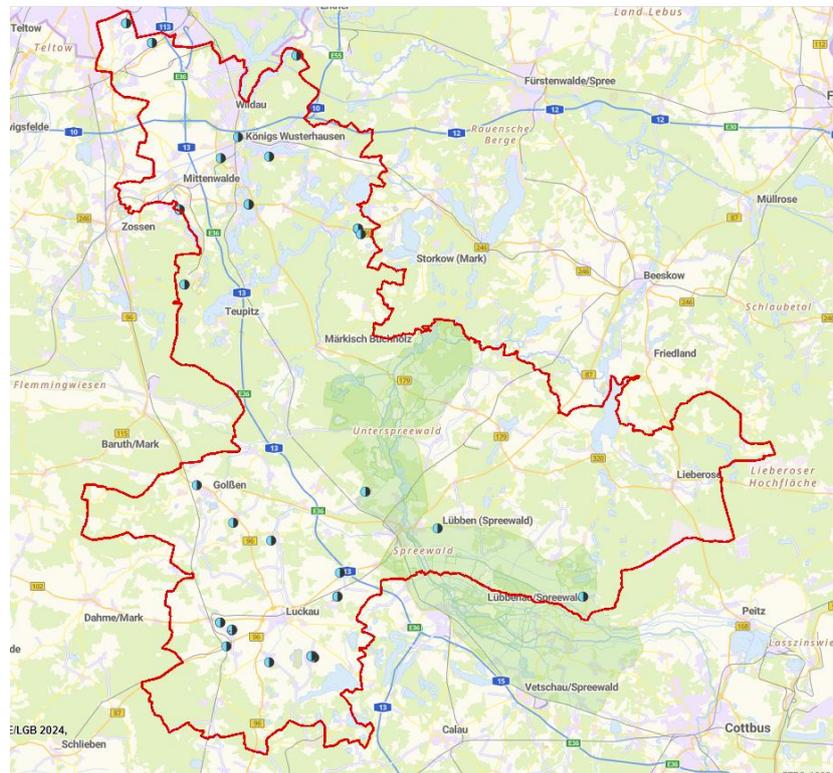


²⁶ © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-by-de/2.0, <https://geoportal.brandenburg.de>

5.6.2.3 Biogasanlagen

Im Auswertzeitraum 2021 bis 2023 wurden keine Kauffälle für Biogasanlagen registriert.

Grafik 5-17 Standorte Biogasanlagen²⁷



5.6.3 Arrondierungsflächen

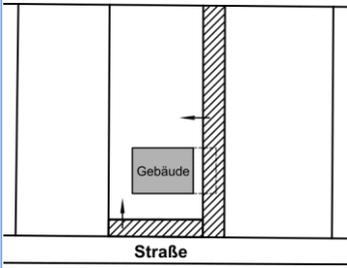
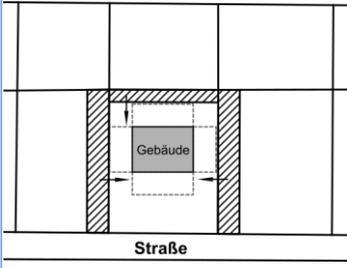
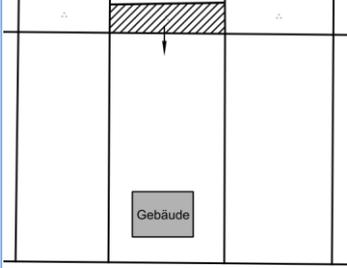
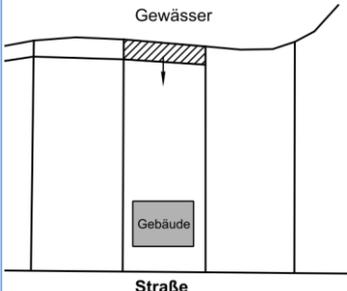
Im Auswertzeitraum 2023 konnten 38 Kauffälle von Flächen zur Erweiterung bestehender Grundstücke verzeichnet werden.

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

Arrondierungskäufe wurden in den verschiedensten Grundstücksarten getätigt. Auf einer Un- tersuchung des Teilmarktes durch den Gutachterausschuss basiert die nachfolgende Ablei- tung der Preisspannen bei Grundstückszukäufen. Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren, werden die Daten der Berichtsjahre 2019 bis 2023 zusammengefasst.

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

Tabelle 5-22 Arrondierungsflächen

| Art der unselbständigen Teilfläche | Fläche [m ²] | Kauffälle [Anzahl] | Preisspanne [% vom BRW] | Beispiel |
|---|--------------------------|--------------------|--------------------------------|---|
| | | | Preis-durchschnitt [% vom BRW] | |
| Arrondierung zu bebauten Grundstücken | | | | |
| Teilflächen, die baurechtlich notwendig sind | ≤ 100 | 95 | 4–160 Ø 74 |  |
| | 101–700 | 100 | 15–178 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 | 34 | 6–175 Ø 78 |  |
| | 101–700 | 25 | 5–183 Ø 85 | |
| Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig und baurechtlich kein Bauland sind (Garten- und Hinterland) | ≤ 100 | 13 | 3–122 Ø 48 |  |
| | 101–1.000 | 31 | 1–87 Ø 29 | |
| Arrondierungen zu Ufergrundstücken* | | | | |
| Teilflächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern | 1–550 | 10 | 88–250 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 werden würde. Ungeachtet des aktuellen Planungs- und Baurechts ist für zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen von einem Bestandsschutz auszugehen.

Zum Stichtag 1. Januar 2024 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für Außenbereichslagen im gesamten Landkreis Dahme-Spreewald ermittelt. Bereits vorhandene Bodenrichtwerte für Außenbereichslagen wurden auf dem bestehenden Wertniveau fortgeschrieben. Eine derzeit erkennbare Tendenz zu fallenden Preisen auf dem Immobilienmarkt, insbesondere für Bauland an planungs- und baurechtlich gesicherten Wohnbaustandorten lässt noch keinen Rückschluss auf sich verändernde Werte in Außenbereichslagen zu. Das gilt gleichermaßen für das Berliner Umland und den Weiteren Metropolitanraum.

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

5.6.5 Erholungsflächen

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

Tabelle 5-23 Umsatz Erholungsflächen

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2019 | 58 ↑ | 5,8 | 1,2 ↓ |
| 2020 | 38 ↓ | 7,0 | 2,4 ↑ |
| 2021 | 62 ↑ | 8,0 | 3,1 ↑ |
| 2022 | 25 ↓ | 11,4 | 1,9 ↓ |
| 2023 | 26 → | 3,6 | 1,1 ↓ |

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge bleibt stabil auf dem Vorjahresniveau mit einem leichten Zuwachs um 4 %. Stark rückläufig dagegen zeigen sich der Flächen- und Geldumsatz. Der Flächenumsatz fällt um 68 % und der Geldumsatz um 42 %.

Nach einer Auswertung der räumlichen Verteilung der Erwerbsvorgänge sind 26 % der Kaufverträge dem Berliner Umland und 74 % der Kaufverträge dem Weiteren Metropolitanraum zuzuordnen.

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

Bodenrichtwerte für Erholungsgrundstücke geben eine Orientierung zum Preisniveau an den einzelnen Erholungsstandorten. Zum Stichtag 1. Januar 2024 wurden für 31 Gebiete im Land-

kreis Dahme-Spreewald 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.

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge kann keine Aussage zu Grundstücken getroffen werden, welche nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) einzuordnen sind.

5.6.6 Campingplätze

Tabelle 5-24

| Jahr | Anzahl (2023) | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt |
|-----------|---------------|------------------|---|
| 2014–2023 | 4 (0) | 0,16–9,4 | 1,60–5,52 Ø 3,78 |

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.

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.

Werdender Gemeinbedarf

Tabelle 5-25 Werdender Gemeinbedarf (Neuerwerb)

| Jahr | Anzahl (2023) | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne Durchschnitt | Preis % vom BRW Spanne, Durchschnitt | Vorwirkung | Geplante Nutzung |
|-----------|---------------|------------------|--|--------------------------------------|------------|-------------------|
| 2021–2023 | 5 (2) | 0,06–2,71 | 10,00–982 Ø 390 | 16–187 Ø 106 | Bauland | Schule, Feuerwehr |

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Bleibender Gemeinbedarf

Tabelle 5-26 Bleibender Gemeinbedarf

| Jahr | Anzahl (2023) | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt | Preis % vom BRW Spanne, Durchschnitt | Nutzungen |
|-----------|---------------|------------------|---|--------------------------------------|--|
| 2021–2023 | 4 (1) | 0,04–0,24 | 5,45 – 96,00 Ø46,14 | 22 – 77 Ø 41 | Schule, Krankenhaus, religiöse Einrichtung, Stellplatz |

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Die land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Dahme-Spreewald beträgt im Berichtszeitraum gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster insgesamt 190.703 ha. Das sind 84 % der Gesamtfläche des Landkreises. Davon entfallen auf Forstflächen 104.548 ha (55 %), auf Ackerland 58.381 ha (31 %) und auf Grünland 27.774 ha (14 %).

Mit 365 Kauffällen ist die Anzahl der Kauffälle deutlich gestiegen (+14 %). Der größte Flächenumsatz am Gesamtmarkt (79 %) wird weiterhin durch die Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes erzielt. Im Jahr 2023 sind der Flächenumsatz mit 1.426 ha (+75 %) und der Geldumsatz mit 15,2 Millionen € (+103 %) auf ungefähr das Doppelte des Vorjahres gestiegen. Der Geldumsatzanteil macht nur 2,7 % am Gesamtmarkt aus.

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

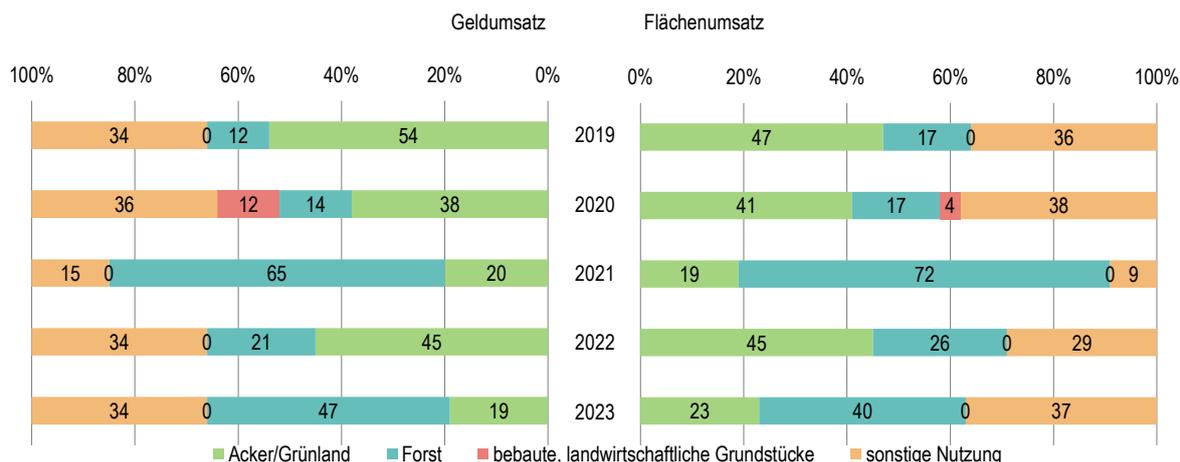
| Jahr | Kauffälle Anzahl | | Flächenumsatz ha | | Geldumsatz Mio € | |
|------|------------------|---|------------------|---|------------------|---|
| 2019 | 487 | ↑ | 1.812 | ↓ | 12,5 | ↓ |
| 2020 | 501 | ⇒ | 1.672 | ↘ | 14,4 | ↑ |
| 2021 | 482 | ↘ | 3.705 | ↑ | 44,0 | ↑ |
| 2022 | 321 | ↓ | 816 | ↓ | 7,5 | ↓ |
| 2023 | 365 | ↑ | 1.426 | ↑ | 15,2 | ↑ |

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 365 Kauffällen wurden 94 Kaufverträge reiner Ackerflächen, 50 Kaufverträge reiner Grünlandflächen und 91 Kaufverträge reiner Forstflächen registriert. Den größten Flächenanteil mit ca. 567 ha und den größten Geldumsatz mit ca. 7,2 Millionen € verzeichnen die reinen Forstflächen. Die sonstigen Nutzungen repräsentieren Kauffälle gemischt genutzter land- und forstwirtschaftlicher Flächen, die sich nicht eindeutig einer Kategorie zuordnen lassen.

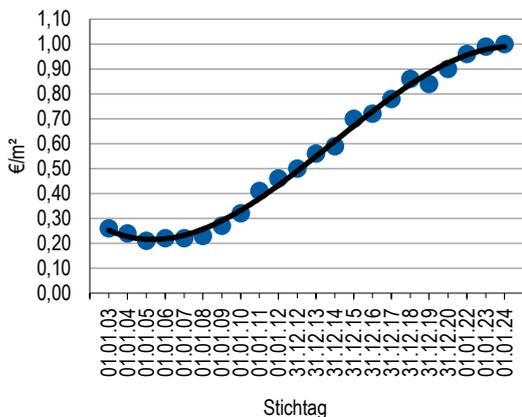
6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

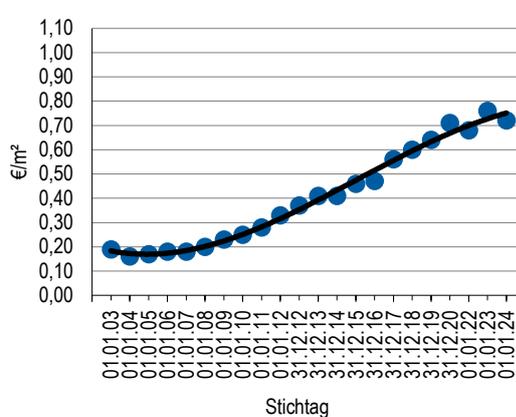
Das Marktgeschehen für Acker- und Grünland konnte anhand einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen ausgewertet und darauf aufbauend Bodenrichtwerte ermittelt werden.

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 | |
| | 01.01.2023 | 01.01.2024 | 01.01.2023 | 01.01.2024 |
| Berliner Umland innerhalb A-Ring | 1,60 | 1,80 | 1,30 | 1,30 |
| Berliner Umland außerhalb A-Ring | 1,10 | 1,10 | 0,75 | 0,80 |
| Schenkenländchen | 0,70 | 0,75 | 0,75 | 0,65 |
| Golßen | 1,10 | 1,20 | 0,70 | 0,60 |
| Luckau | 1,00 | 0,90 | 0,55 | 0,55 |
| Spreewald | 0,55 | 0,55 | 0,65 | 0,55 |
| Lieberose | 0,85 | 0,70 | 0,60 | 0,60 |

A-Ring = Autobahnring A 10

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

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 213 Kauffällen der letzten drei Jahre (2021 bis 2023) untersucht. Die mittlere Flächengröße lag bei ca. 2,6 ha und die mittlere Ackerzahl bei 28.

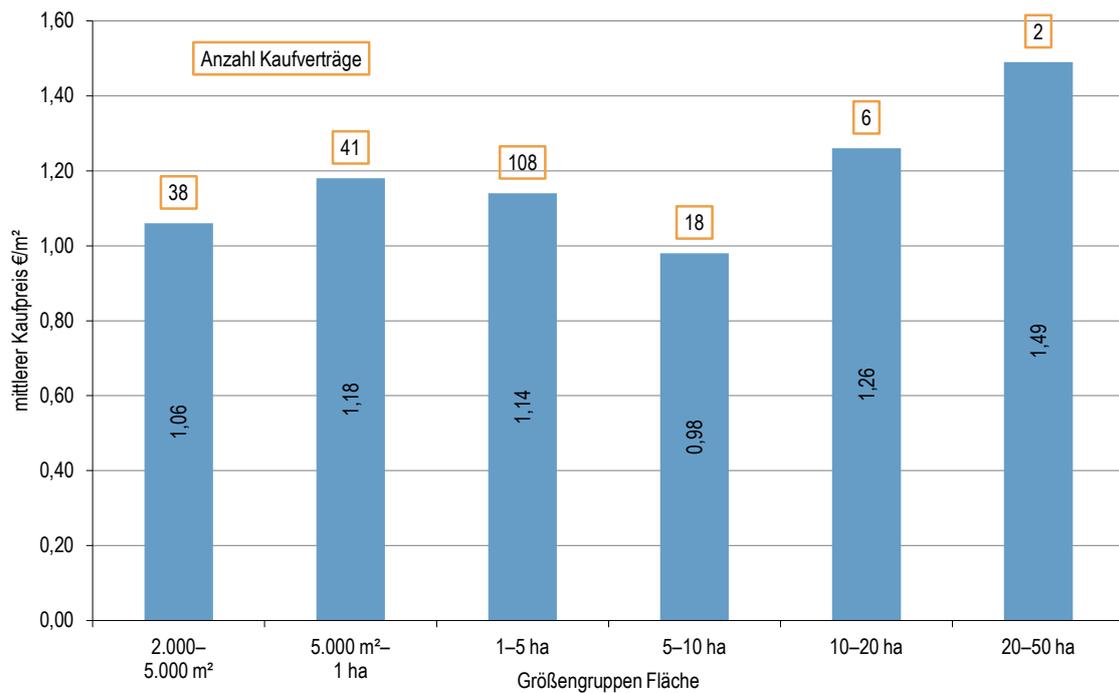
Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße

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 1,00 €/m².

Es lässt sich weiterhin keine Flächenabhängigkeit erkennen.

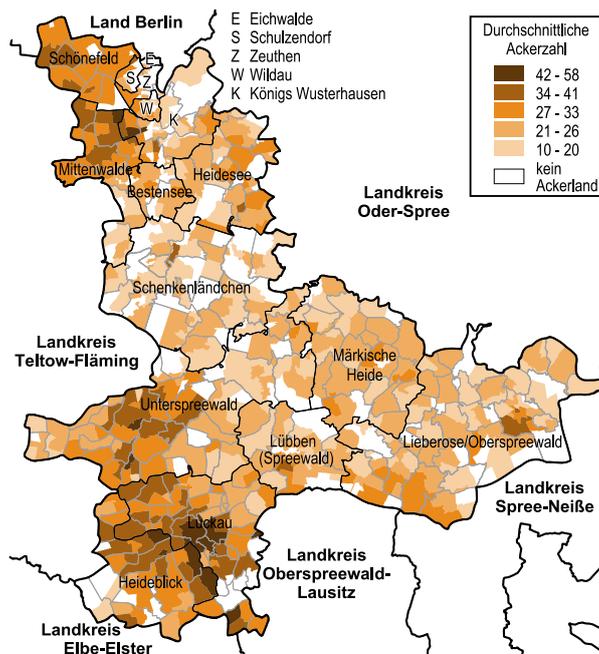
Eine Auswertung nach Größengruppen zeigt ebenfalls keine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Fläche. Die Anzahl der Kauffälle über 20 ha liegt deutlich unter den Kauffallzahlen anderer Größengruppen. Daher wird für Größengruppen über 20 ha auf den Landesmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses verwiesen.

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



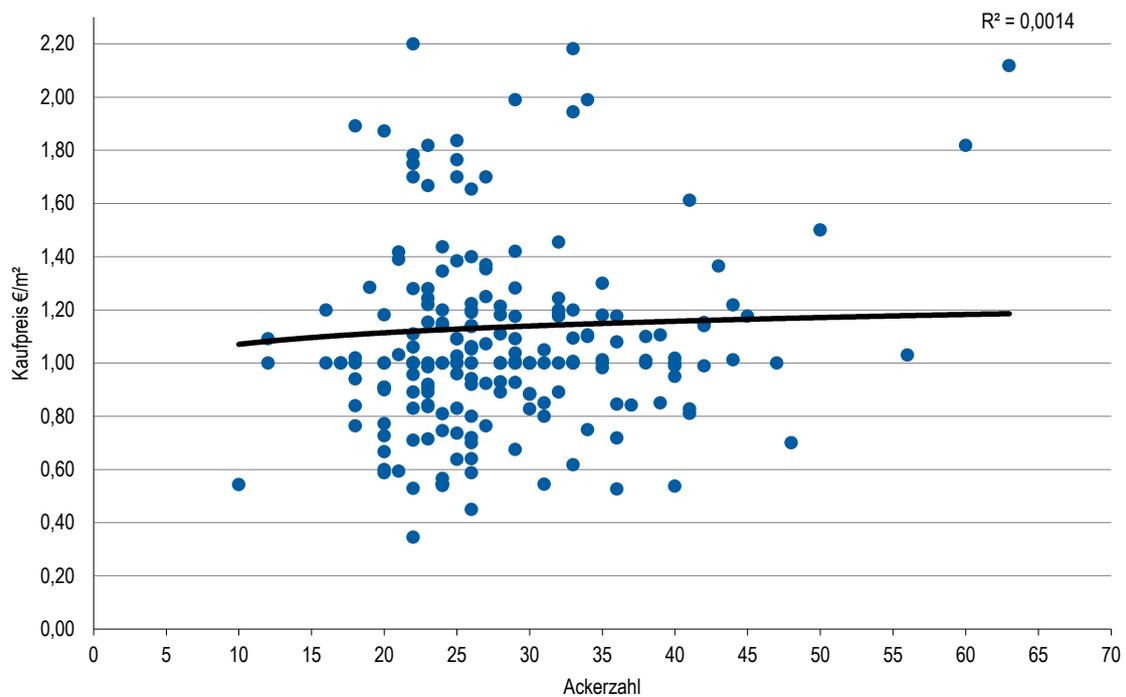
Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl

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 208 auswertbaren Kauffälle des Zeitraumes 2021 bis 2023 bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,99 €/m².

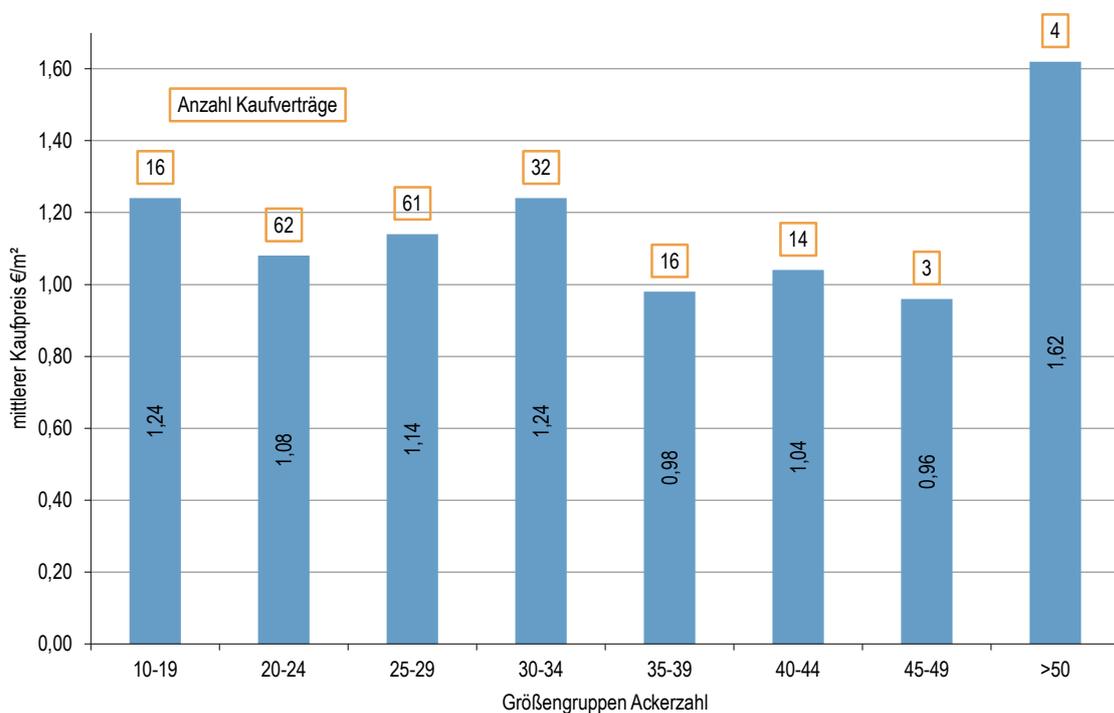
Grafik 6-6 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen



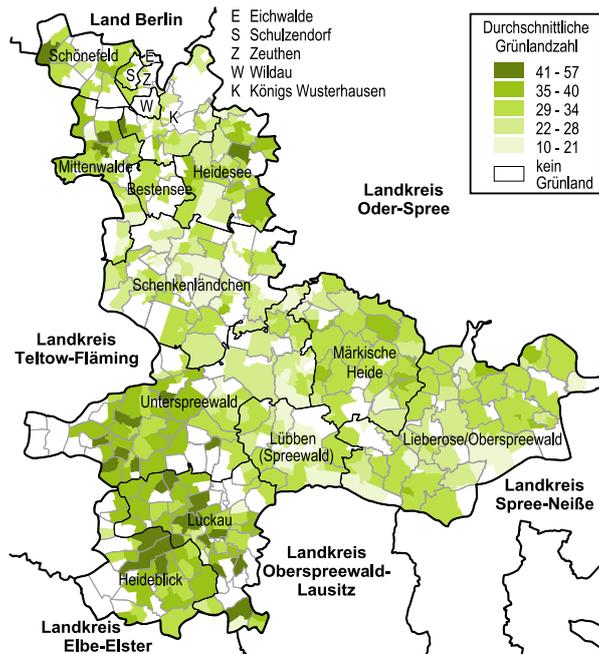
Auf Landkreisebene fehlt weiterhin eine gesicherte Datenbasis zur statistisch fundierten Verifizierung einer allgemein vermuteten Bonitätsabhängigkeit.

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.

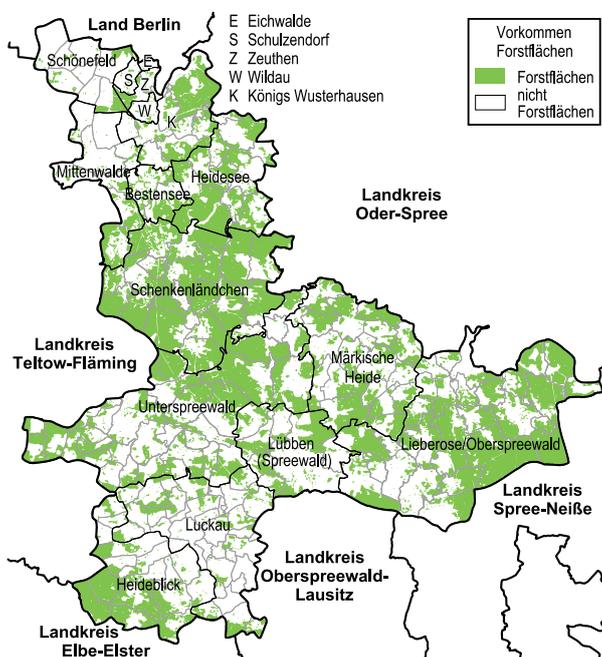
Tabelle 6-3

| Jahr | Anzahl | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt |
|------|--------|---------------------|---|
| 2021 | 1 | 0,03 | 1,00 |
| 2022 | 0 | - | - |
| 2023 | 2 | 0,1–0,4 | 4,00–5,00 Ø 4,50 |

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

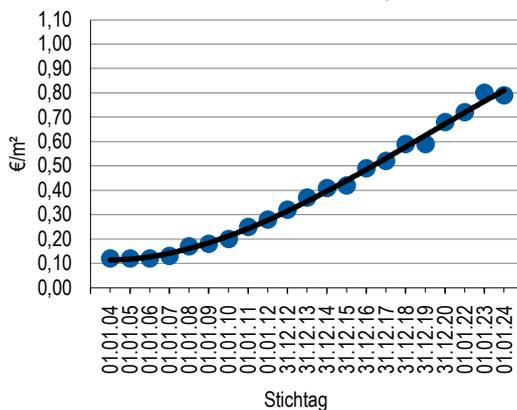
Grafik 6-9 Verteilung forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis



6.3.1 Preisniveau

Das Marktgeschehen für Forstflächen inklusive Bestockung konnte anhand von 59 Kauffällen (2021 bis 2023: 203) 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 ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.

6.3.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-4 Bodenrichtwerte Forstflächen

| Bodenrichtwertregion | Bodenrichtwerte in €/m ² | |
|----------------------------------|-------------------------------------|------------|
| | 01.01.2023 | 01.01.2024 |
| Berliner Umland innerhalb A-Ring | 1,50 | 1,40 |
| Berliner Umland außerhalb A-Ring | 0,70 | 0,75 |
| Schenkenländchen | 0,90 | 0,80 |
| Golßen | 0,80 | 0,80 |
| Luckau | 0,55 | 0,55 |
| Spreewald | 0,60 | 0,60 |
| Lieberose | 0,55 | 0,60 |

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 19 Verkäufe von Forstflächen der Jahre 2019 bis 2023 registriert werden, bei denen eine getrennte Auswertung von Grund und Boden und Bestockung erfolgte. Für das Berichtsjahr 2023 wiesen 9 Kaufverträge den Wert des Waldbodens explizit aus.

Tabelle 6-5

| Jahre | Anzahl | Bodenwert/Kaufpreis Spanne %, Spanne €/m ² | Bodenwert/Kaufpreis Durchschnitt %, Durchschnitt €/m ² |
|-----------|--------|---|---|
| 2019–2023 | 19 | 10–67 0,08–0,66 | 34 0,28 |

6.4 Unland, Ödland

Tabelle 6-6

| Jahr | Anzahl | Flächenspanne Durchschnitt ha | Preisspanne, Durchschnitt €/m ² |
|------|--------|-------------------------------------|---|
| 2021 | 14 | 0,09–1,01 Ø 0,52 | 0,01–1,22 Ø 0,54 |
| 2022 | 7 | 0,05–0,50 Ø 0,28 | 0,31–2,83 Ø 1,12 |
| 2023 | 5 | 0,02–0,71 Ø 0,38 | 0,07–0,75 Ø 0,30 |

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 ist eine Fläche, die dauerhaft landwirtschaftlich nicht genutzt wird.

6.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst

Bei Auswertung der vorgelegten Kaufverträge ist festzustellen, dass Flächen mit objektspezifischer, höherwertiger Nutzung (beispielsweise unmittelbare Baulandnähe, Pferdekoppel) oder besonderer substantieller Lagegunst, Kaufpreise erzielen, die über dem Niveau des gewöhnlichen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs liegen. Diese Flächen sind nach § 3 Absatz 5 ImmoWertV den sonstigen Flächen zuzuordnen.

60 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 |
|-----------|-----------|--------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 2021–2023 | Acker | 31 | 0,55–7,72 | 2,71 | 1,00–11,03 | 3,71 |
| 2021–2023 | Grünland | 13 | 0,48–5,08 | 2,30 | 0,96–7,82 | 3,44 |
| 2021–2023 | Forst | 16 | 1,06–10,00 | 4,95 | 1,33–9,99 | 5,73 |

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

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Infrastrukturmaßnahmen

7.1.1 Flughafen

Allgemein

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.

Makroökonomische Bedeutung

Große Flughäfen sind auf der ganzen Welt üblicherweise regionale Wachstumspole. Sie ermöglichen der heimischen Wirtschaft einen schnellen Zugang zu den weltweit wichtigen Märkten und Metropolen. Sie vernetzen Wirtschaftsräume und sind Basis für Business-, Stand- und Wohnortentscheidungen. Die Nähe und eine gute Anbindung zum Airport spielen bei Standortentscheidungen in- und ausländischer Investoren in vielen Branchen eine große, teils entscheidende Rolle. Von der Airport-Verfügbarkeit in einer Metropolregion profitiert über kurz oder lang das gesamte Umfeld. Für eine einzelne Liegenschaft ist der Erfolg im Immobilienmarktgeschehen häufig weniger gut messbar. Der Flughafen BER gibt den Bundesländern Berlin/Brandenburg eine Infrastruktur, die sie im Innern erschließen und nach außen öffnen.

Mit dieser volkswirtschaftlichen Sichtweise für die Metropolregion hat der BER eine hohe Bedeutung.

Mikroökonomische Bedeutung

Die Analyse der Kaufpreissammlung und die Beobachtung des Gutachterausschusses legen die Schlussfolgerung nahe, dass die Umfeldentwicklung des Flughafens teilweise gehemmt ist. Es besteht eine Vielzahl an Problemfeldern, die nicht unüblich für eine Flughafen-Umfeldentwicklung sind. Neu hinzugekommene geopolitische Herausforderungen in unterschiedlichen Intensitäten sind dafür mit ursächlich. Allerdings sind die Zusammenhänge zu komplex, als dass sie im Rahmen dieser Publikation erläutert werden könnten.

Exemplarisch sei nur ein kleiner Einblick dargestellt, der die Komplexität und das langwierige Zusammenspiel von Ursache und Wirkung einer Flughafen-(Umfeld-) Entwicklung erahnen lässt:

- Die Passagierzahlen sind gegenüber 2022 um 16% gestiegen und lagen damit bei 65% im Vergleich zum Vorkrisenzeitraum 2019.
- Es besteht kurz- und mittelfristig kein signifikant zusätzlicher Bedarf an flugbetriebsnotwendiger Infrastruktur oder Anlagen.
- Die Entwicklung der Gewerbestandorte im näheren Flughafenumfeld verläuft weiterhin verhalten.
- Die kommunale Bauleitplanung der Gemeinde Schönefeld ist allgemein ins Stocken geraten.

- B-Pläne im Bereich der Autobahnanbindung BER, B96a und an der Landesgrenze noch immer nicht in Aufstellung bzw. rechtskräftig.
- Die Flughafengesellschaft selbst konzentrierte sich weiterhin auf flugbetriebsspezifische Optimierungen innerhalb des Luftsicherheitsbereichs, welche keine Grundstücksgeschäfte erforderten und somit keinen Einfluss auf den Immobilienmarkt hatten.
- Abnehmende, jedoch langwierige Lärmschutz-, Entschädigungsregelungen für betroffene Grundstückseigentümer.
- Flughafen ist nur „Zubringer“ für andere Airports mit Drehkreuzfunktion (u. a. Frankfurt, München, London, Paris, Amsterdam).
- Das (lukrative) Frachtaufkommen am BER ist gering. Zumeist wird „nur“ Beiladefracht umgeschlagen.
- Ein 24-Stunden-Flugbetrieb ist am Standort nicht möglich.

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 2023 wurden 92 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 (VerkFlBerG) abgeschlossen.

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

Den Kaufverträgen ist nicht regelmäßig zu entnehmen, ob der gezahlte Kaufpreis weitere Ausgleichszahlungen – Nebenentschädigungen – einschließt oder ob sich der ermittelte Quadratmeterpreis ausschließlich auf den Grund und Boden bezieht. Die Kaufverträge umfassen in der Regel auch notwendige Nebenflächen der Ausbauprojekte.

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 Kaufverträge mit der Qualität baureifen Landes der Jahre 2021 bis 2023 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 2021–2023

| Region | Anzahl | Fläche m ² Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt | Preis % vom BRW Durchschnitt | Qualität vor Inanspruch- nahme |
|---------------------------|-----------|---------------------------------|---|------------------------------------|--------------------------------------|
| Berliner Umland | 1 | 50 | 250,00 | - | Bauland |
| Weiterer Metropolitanraum | 9 | 3–95 | 8,00–93,60 Ø 53,22 | 76 | Bauland |
| Landkreis gesamt | 10 | 3–95 | 8,00–250,00 Ø 72,90 | 76 | Bauland |

* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen, Radwege;
(Neubau, Ausbau bzw. Erweiterung, Straßenbegleitflächen)
Abkürzung: BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Tabelle 7-2 Straßenbau*– Neuerwerb Qualität land- und forstwirtschaftliche Flächen 2021–2023

| Region | Anzahl | Fläche m ² Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt | Qualität vor Inanspruchnahme |
|---------------------------|-----------|---------------------------------|---|---|
| Berliner Umland | 2 | 561–3.823 | 1,15–1,30 Ø 1,23 | land- und forst- wirtschaftliche Flächen |
| Weiterer Metropolitanraum | 21 | 106–9.885 | 0,49–1,50 Ø 0,78 | land- und forst- wirtschaftliche Flächen |
| Landkreis gesamt | 23 | 106–9.885 | 0,49–1,50 Ø 0,82 | land- und forst- wirtschaftliche Flächen |

* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen, Radwege;
(Neubau, Ausbau bzw. Erweiterung, Straßenbegleitflächen)

Tabelle 7-3 Eisenbahnausbau – Neuerwerb Qualität land- und forstwirtschaftliche Flächen 2021–2023

| Region | Anzahl | Fläche m ² Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt | Qualität vor Inanspruchnahme |
|---------------------------|----------|---------------------------------|---|---|
| Berliner Umland | 0 | - | - | - |
| Weiterer Metropolitanraum | 3 | 100–3.270 | 0,41–0,70 Ø 0,60 | land- und forst- wirtschaftliche Flächen |
| Landkreis gesamt | 3 | 100–3.270 | 0,41–0,70 Ø 0,60 | land- und forst- wirtschaftliche Flächen |

Tabelle 7-4 Straßen* – Rückständiger Grunderwerb 2023

| Region | Anzahl | Fläche m ² Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt | vorherige Nutzung |
|---------------------------|-----------|---------------------------------|---|-----------------------|
| Berliner Umland | 14 | 30–2.968 | 0,65–5,00 Ø 1,46 | Verkehrsfläche |
| Weiterer Metropolitanraum | 23 | 11–6.756 | 0,50–2,60 Ø 1,24 | Verkehrsfläche |
| Landkreis gesamt | 37 | 11–6.756 | 0,50–5,00 Ø 1,33 | 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 2023 konnten vier Kauffälle einer Auswertung zugeführt werden. Um die Aussagekraft zu erhöhen, bezieht sich die Auswertung auf die Jahre 2021 bis 2023.

Tabelle 7-5 Private Wegeflächen

| Jahr | Region | Kauffälle Anzahl | Preis €/m ² Spanne | Preis % vom BRW Spanne | Preis % vom BRW Durchschnitt |
|-----------|---------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------|
| 2021–2023 | Berliner Umland | 6 | 0,93–302,00 | 1–101 | 26 |
| | Weiterer Metropolitanraum | 3 | 1,23–14,67 | 15–98 | 52 |

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 2021 bis 2023 lag bei insgesamt rd. 37 ha. Es handelt sich um Flächen, welche dem Natur- und Landschaftsschutz gewidmet sind, zu denen in den Jahren 2021 bis 2023 unter anderem Flächen für den Erhalt und die Wiederherstellung von Auen- und Moorwäldern zählten. Ein anderer Teil der Flächen entfällt unter anderem auf das Projekt „LIFE Trockenrasen“ sowie auf Flächenankäufe im Rahmen des Naturschutzprojekts „Erhalt und Wiederherstellung der Bachmuschel in Fließgewässern Brandenburg“.

Tabelle 7-6 Naturschutz und Ökologie

| Jahr | Anzahl (2023) | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt | vorherige Nutzung |
|-----------|---------------|------------------|---|---------------------------|
| 2021–2023 | 13 (5) | 0,02–8,7 | 0,11–1,33 Ø 0,42 | Land- und Forstwirtschaft |

Weiterhin wurden in diesem Zeitraum sieben Kauffälle mit einer Fläche von rund 7 ha erfasst, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind.

Tabelle 7-7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

| Jahr | Anzahl (2023) | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt | vorherige Nutzung |
|-----------|---------------|------------------|---|--|
| 2021–2023 | 7 (0) | 0,04–2,1 | 0,50–89,94 Ø 14,03 | Land- und Forstwirtschaft, Bauland, sonstige Flächen (Grünanlagen, Graben) |

Die Preisgestaltung wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden, liegen bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 1,26 €/m² (Spanne: 0,50 €–2,00 €).

7.3 Abbauland

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

Grafik 7-1 Sand- und Kiesabbau²⁸

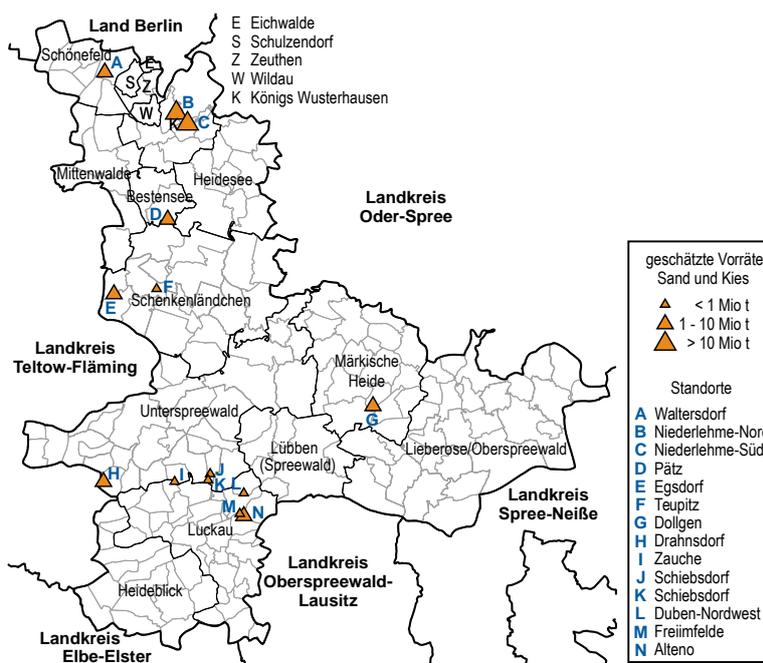


Tabelle 7-8

| Jahr | Anzahl (2023) | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt | vorherige Nutzung |
|-----------|---------------|---------------------|---|-------------------|
| 2019–2023 | 14 (1) | 0,28–8,4 | 0,56–42,39 Ø 4,75 | Acker, Forst |

²⁸ Eigene Darstellung in Anlehnung an Amt für Kreisentwicklung und Denkmalschutz, Beiträge zur Kreisentwicklung, Heft 7, Rohstoffe im Landkreis Dahme-Spreewald, Stand: 12/2008 und Bauordnungsamt des Landkreises Dahme-Spreewald (2020).

7.4 Sportflächen

Diese Auswertung enthält privat und öffentlich genutzte Sportflächen.

Tabelle 7-9 Sportflächen

| Jahr | Kauffälle Anzahl (2023) | Fläche ha Durchschnitt | Preis €/m ² Durchschnitt | Preis % zum BRW Durchschnitt | Nutzung |
|-----------|-------------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 2021–2023 | 4 (1) | 1,6 | 4,05 | 24 | Sportplatz, Flugplatz |

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

7.5 Gartenland

Grün- und Gartenflächen dienen überwiegend der Freizeitgestaltung. Die Zuordnung zu diesem Teilmarkt umfasst sowohl Gartenflächen, welche als Hausgarten bezeichnet werden und im räumlichen Zusammenhang mit einem Wohngrundstück stehen, als auch selbständig nutzbare Grundstücke für den privaten gärtnerischen Gebrauch.

Tabelle 7-10 Private Grün- und Gartenflächen

| Jahr | Region | Kauffälle Anzahl | Preis €/m ² Spanne | Preis % vom BRW Spanne | Preis % vom BRW Durchschnitt |
|-----------|---------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------|
| 2021–2023 | Berliner Umland | 11 | 1,50–86,46 | 0,3–53 | 16 |
| | Weiterer Metropolitanraum | 38 | 0,51–11,00 | 1–50 | 17 |

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

Tabelle 7-11

| Jahr | Anzahl (2023) | Fläche ha | Preis €/m ² | Preis % zum BRW | Nutzung |
|-----------|---------------|-----------|------------------------|-----------------|---------------------|
| 2021–2023 | 5 (2) | 0,01–0,56 | 1,00–17,16 7,20 | 1–8 4 | Friedhof, Badewiese |

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

7.7 Wasserflächen

Tabelle 7-12 Gräben

| Jahr | Anzahl (2023) | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Durchschnitt |
|-----------|---------------|------------------|-------------------------------------|
| 2021–2023 | 7 (3) | 0,01–3,4 | 0,21–0,60 Ø 0,38 |

Tabelle 7-13 Teiche und Seen

| Jahr | Anzahl (2023) | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne Durchschnitt |
|-----------|---------------|------------------|--|
| 2021–2023 | 3 (1) | 0,02–0,42 | 0,21–0,86 Ø 0,48 |

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.

Tabelle 7-14

| Jahr | Anzahl (2023) | Fläche ha Spanne | Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt |
|-----------|---------------|------------------|---|
| 2019–2023 | 6 (2) | 0,06–5,5 | 0,35–11,82 Ø 4,80 |

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist durch die Zuordnung von Wohn- sowie Gewerbeimmobilien, Erholungsgrundstücken und sonstigen Gebäudearten wie Garagen, Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und andere Gebäudearten sehr heterogen. Mit einem Umsatzanteil von 78 % bilden Wohnimmobilien den größten Anteil am Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke.

Tabelle 8-1 Bebaute Grundstücke Umsatz

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 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 ↓ |
| 2022 | 960 ↓ | 281,8 | 548,7 ↘ |
| 2023 | 931 ↔ | 211,2 | 384,5 ↓ |

Die Anzahl der Kaufverträge geht im Vergleich zum Vorjahr nur leicht um 3 % zurück. Der Geldumsatz dagegen fällt sehr stark um 30 %, ebenso der Flächenumsatz mit einem Minus von 25 %.

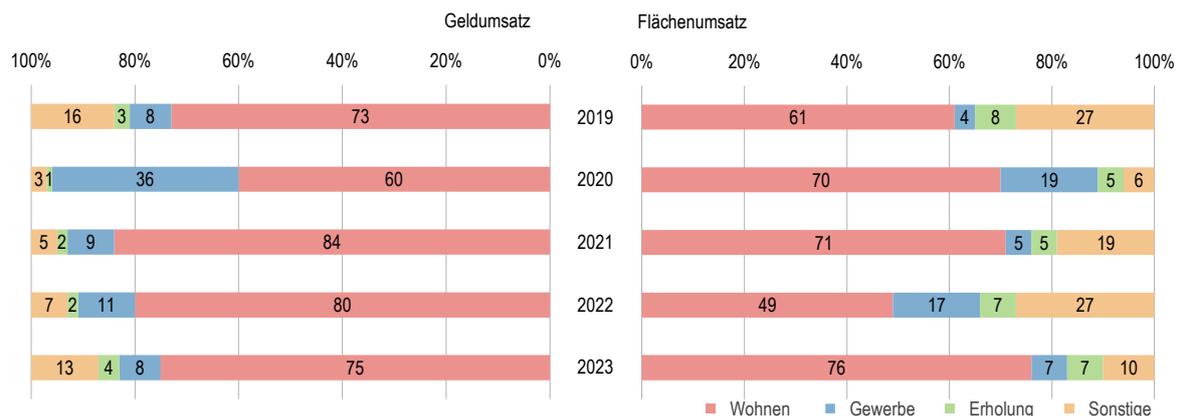
Tabelle 8-2 Umsatz Verteilung 2023

| Region | Kauffälle Anzahl Anteil | Flächenumsatz ha Anteil | Geldumsatz Mio € Anteil |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Berliner Umland | 491 53 % | 59,0 28 % | 277,8 72 % |
| Weiterer Metropolenraum | 440 47 % | 152,2 72 % | 106,7 28 % |

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

Die die Nutzungsarten der Immobilien 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, Stichtag) in der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (VV EW-SW) festgelegt²⁹ und in der Anlage Modellbeschreibung für Liegenschaftszinssätze dargestellt. Für weitere Details wird auf Anlage 1 dieses Berichtes verwiesen.

Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2023 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 2023 des Oberen Gutachterausschusses Land Brandenburg veröffentlicht.

²⁹ Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) vom 03.05.2023

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) | - | - | 2,1 | - | 2,1 | - |
| Mehrfamilienhäuser (8.4.2) | 2,8 | 3,3 | - | 2,5 | - | 3,4 |
| Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2) | 3,7 | 4,1 | - | 2,8 | - | 3,6 |
| Reine Geschäftshäuser (8.5.3) | (2,4)* | (7,3)* | - | 3,2 | 4,3 | - |
| Wohnungseigentum (9.1.3) | 1,7 | - | - | 2,1 | 2,4 | - |

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 Jahresnettokaltemiete. Der Reinertrag ergibt sich aus der marktüblichen Jahresnettokaltemiete 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) | - | - | - | - |
| Mehrfamilienhäuser (8.4.2) | 24,3 | 15,8 | 29,8 | 23,3 |
| Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2) | - | - | - | - |
| Reine Geschäftshäuser (8.5.3) | - | - | - | - |
| Wohnungseigentum (9.1.3) | 30,9 | - | 39,7 | - |

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 Ertragsersparung sachverständig zu würdigen.

8.1.2 Sachwertfaktoren

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 dem vorläufigen marktangepassten

Sachwert zum vorläufigen Sachwert (vgl. §21 ImmoWertV), wozu geeignete Kauffälle herangezogen werden.

Grundlegende Regelwerke:

- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV³⁰
- Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW³¹

Für Details zu verwendeten Modellansätzen und –parametern siehe Anlage 2

Im Ergebnis aktueller Untersuchungen zu den Relationen zwischen Grundstückssachwerten und Kaufpreisen steht ein ausreichender Datenpool zur Verfügung, der als Orientierungsrahmen für die Ableitung und Begründung von Sachwertfaktoren auf dem regionalen Grundstücksmarkt dient.

Die durchgeführten Untersuchungen konzentrieren sich ausschließlich auf typische Einfamilienhausgrundstücke, die sich aus den Teilmärkten der freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser zusammensetzen.

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle aus dem Gesamtjahr 2023 zum Stichtag 01.07.2023 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)

Insbesondere in den Ortslagen im Weiteren Metropolitanraum umfassen typische Einfamilienhausgrundstücke auch Bebauungen älterer Baujahre, die nicht heutigen Einfamilienhausvorstellungen entsprechen, sondern die dörfliche Bebauungsstruktur früherer Jahre mit landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung wiedergeben.

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren stellen einen Durchschnittswert dar und müssen auf die Eignung für die individuellen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts sachverständig geprüft und ggf. angepasst werden (vgl. § 39 ImmoWertV).

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. 2023 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus im Landkreis Dahme-Spreewald 405.000 €. Damit ist der durchschnittliche Preis für Immobilien dieser Art

³⁰ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

³¹ Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 03.05.2023, Aktenzeichen: 03-13-584-87

im Vergleich zum Vorjahr (468.000 €) deutlich um 13 % gesunken. Die höchsten Preise werden im Berliner Umland, insbesondere in den berlinnahen Gemeinden Schönefeld, Schulzendorf und Zeuthen, erzielt. Im Weiteren Metropolenraum werden beispielsweise Standorte im Amt Schenkenländchen, dem Amt Lieberose und der Gemeinde Heidensee stark nachgefragt.

Die durchschnittliche Wohneigentumsquote in Deutschland beträgt 46,5 %³². 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 € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2019 | 640 ↑ | 131,5 | 169,6 ↑ |
| 2020 | 660 ↗ | 176,9 | 206,9 ↑ |
| 2021 | 646 → | 172,0 | 215,1 ↗ |
| 2022 | 548 ↓ | 113,6 | 209,6 → |
| 2023 | 539 → | 134,0 | 194,2 ↘ |

Mit einem Umsatzrückgang von 2 % bezogen auf die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ist das Kaufgeschehen auf diesem Teilmarkt stabil. Der Flächenumsatz steigt um 18 % bei einem erneut fallenden Geldumsatz von 7 %.

Tabelle 8-6 Umsatz Verteilung 2023

| Region | Kauffälle Anzahl Anteil | Flächenumsatz ha Anteil | Geldumsatz Mio € Anteil |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Berliner Umland | 305 57 % | 28,0 21 % | 126,2 65 % |
| Weiterer Metropolenraum | 234 43 % | 106,0 79 % | 68,0 35 % |

8.2.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt 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 Uferlagen ausgeschlossen. Die Zuordnung zu den angegebenen Baujahresklassen erfolgt entsprechend dem ursprünglichen Baujahr.

³² Wohnen, Eigentumsquote nach Bundesländern 2022, Endergebnis des Mikrozensus-Hauptwohnsitzhaushalte, destatis

Tabelle 8-7 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2023*

| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2019 | Baujahr ab 2020 |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Berliner Umland | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 56 | 21 | 72 | 5 |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 850 | 700 | 700 | 400 |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 127 | 116 | 126 | 128 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 385.000 | 380.000 | 504.000 | 505.000 |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 1.205–5.781 Ø 3.042 | 1.511–5.714 Ø 3.558 | 2.176–5.873 Ø 4.071 | 3.659–4.309 Ø 3.967 |
| Weiterer Metropolenraum | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 27 | 23 | 21 | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 1.200 | 1.700 | 1.000 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 132 | 125 | 132 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 180.000 | 191.000 | 419.000 | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 196–3.597 Ø 1.418 | 97–2.129 Ø 1.683 | 1.230–6.316 Ø 3.382 | |
| Gemeinde Bestensee | | | | |
| auswertbare Kauffälle | - | - | 8 | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | | | 850 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | | | 126 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | | | 480.000 | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | | | 1.700–6.316 Ø 4.130 | |
| Gemeinde Eichwalde | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 13 | 3 | 3 | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 850 | 600 | 650 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 134 | 159 | 94 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 436.000 | 433.000 | 452.000 | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 1.727–5.278 Ø 3.338 | 2.198–3.325 Ø 2.788 | 4.468–5.000 Ø 4.783 | |
| Gemeinde Heideblick | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 5 | 2 | - | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 1.200 | 1.100 | | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 121 | 180 | | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 95.200 | 50.000 | | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 418–1.161 Ø 817 | 83–1.209 Ø 646 | | |

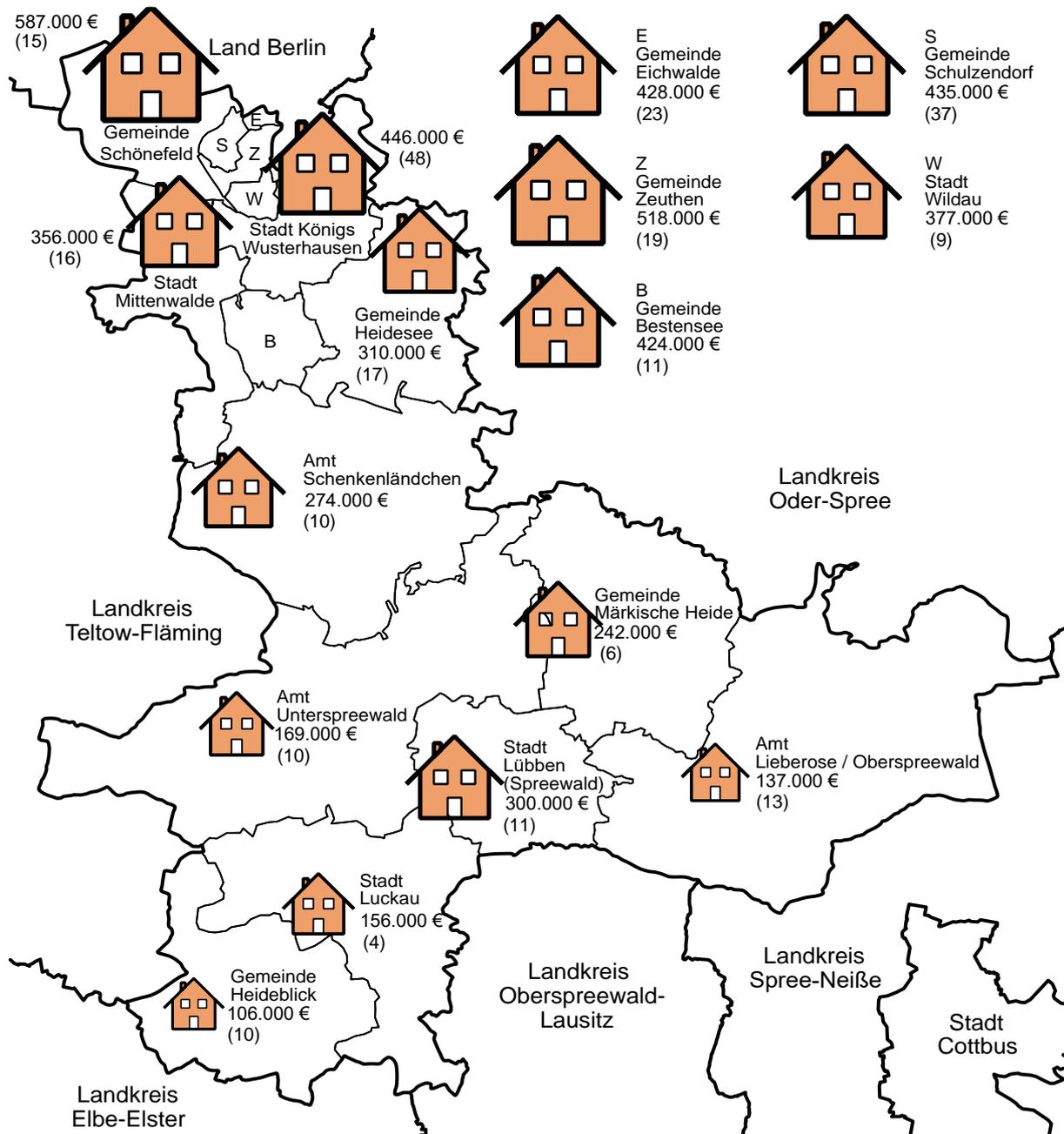
| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2019 | Baujahr ab 2020 |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| Gemeinde Heideseen | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 3 | - | 6 | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 850 | | 1.100 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 118 | | 136 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 261.000 | | 448.000 | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 1.250–2.712 Ø 1.960 | | 2.216–4.884 Ø 3.393 | |
| Stadt Königs Wusterhausen | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 11 | 2 | 34 | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 850 | 650 | 650 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 129 | 79 | 116 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 366.000 | 275.000 | 480.000 | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 1.278–5.781 Ø 2.949 | 3.097–4.422 Ø 3.760 | 2.706–5.652 Ø 4.171 | |
| Amt Lieberose/Oberspreewald | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 3 | 7 | - | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 1.800 | 1.000 | | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 152 | 114 | | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 160.000 | 121.000 | | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 454–1.514 Ø 952 | 214–2.646 Ø 1.214 | | |
| Stadt Lübben | | | | |
| auswertbare Kauffälle | - | 3 | - | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | | 700 | | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | | 144 | | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | | 301.000 | | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | | 1.823–2.396 Ø 2.122 | | |
| Stadt Luckau | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 2 | 2 | - | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 1.250 | 1.100 | | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 130 | 118 | | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 187.000 | 204.000 | | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 1.230–1.579 Ø 1.404 | 899–2.129 Ø 1.514 | | |

| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2019 | Baujahr ab 2020 |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gemeinde Märkische Heide | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 4 | - | - | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 1.200 | | | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 108 | | | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 197.000 | | | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 196–3.077 Ø 1.707 | | | |
| Stadt Mittenwalde | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 7 | - | 7 | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 750 | | 700 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 134 | | 140 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 270.000 | | 447.000 | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 1.205–2.699 Ø 2.043 | | 2.327–5.673 Ø 3.304 | |
| Amt Schenkenländchen | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 2 | 5 | 3 | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 1.450 | 1.000 | 1.300 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 155 | 123 | 164 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 206.000 | 223.000 | 373.000 | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 1.253–1.335 Ø 1.294 | 685–2.835 Ø 1.927 | 1.230–3.776 Ø 2.602 | |
| Gemeinde Schönefeld | | | | |
| auswertbare Kauffälle | - | - | 10 | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | | | 550 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | | | 132 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | | | 531.000 | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | | | 2.176–5.873 Ø 4.879 | |
| Gemeinde Schulzendorf | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 18 | 6 | 7 | 5 |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 900 | 850 | 850 | 400 |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 124 | 100 | 146 | 128 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 390.000 | 334.000 | 549.000 | 505.000 |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 1.888–4.800 Ø 3.252 | 2.376–5.714 Ø 3.544 | 2.318–5.538 Ø 4.035 | 3.359–4.309 Ø 3.967 |

| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2019 | Baujahr ab 2020 |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| Amt Unterspreewald | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 6 | - | - | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 1.200 | | | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 153 | | | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 185.000 | | | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 412–3.053 Ø 1.390 | | | |
| Stadt Wildau | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 2 | - | 5 | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 550 | | 800 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 135 | | 131 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 339.000 | | 459.000 | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 1.973–3.398 Ø 2.685 | | 2.309–4.343 Ø 3.602 | |
| Gemeinde Zeuthen | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 2 | 9 | 6 | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 750 | 700 | 800 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 95 | 113 | 146 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 290.000 | 428.000 | 673.000 | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 2.800–3.371 Ø 3.085 | 2.436–5.111 Ø 4.005 | 3.990–5.846 Ø 4.524 | |

* Für eine Ausweisung in der Tabelle müssen mindestens zwei Kauffälle der jeweiligen Klassifizierung auswertbar sein. ** normierter Kaufpreis = Kaufpreis bereinigt um wertbeeinflussende Bestandteile

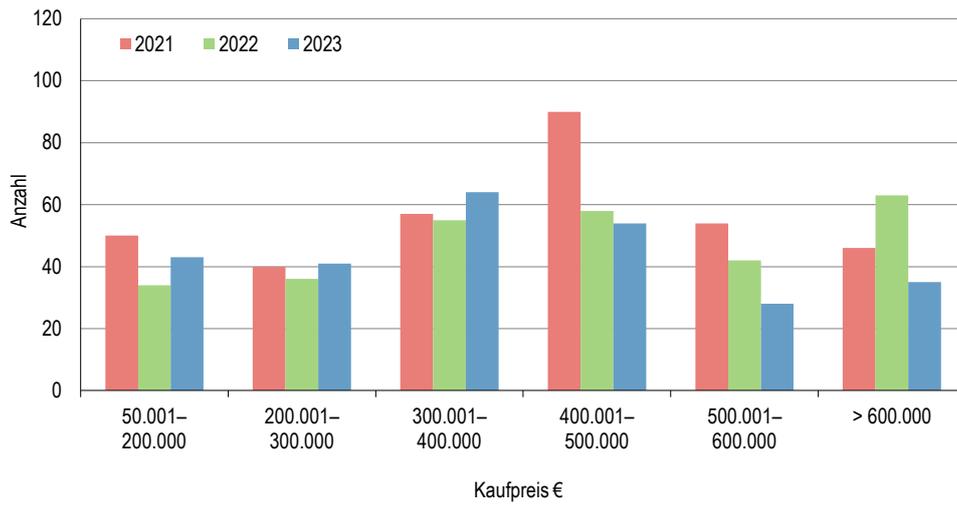
Grafik 8-2 Durchschnittlicher Kaufpreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Grundstück



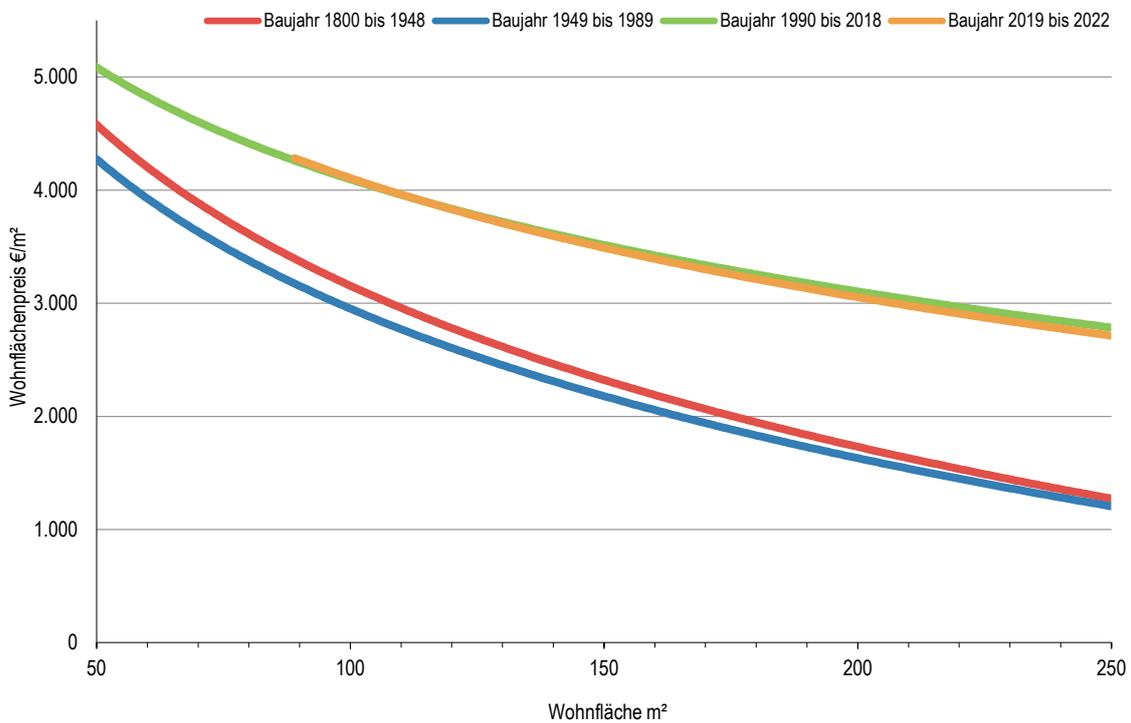
(X) Anzahl der Objekte

Die dargestellten Durchschnittspreise sind undifferenzierte einfache Mittelwerte. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind nicht berücksichtigt.

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 nachfolgende Tabelle gibt 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

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Landkreis Dahme-Spreewald | | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 394 | 380 | 346 | 293 | 274 |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 950 | 950 | 940 | 960 | 900 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 321.000 | 382.000 | 423.000 | 468.000 | 405.000 |
| Tendenz zum Vorjahr | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↓ |
| Berliner Umland | | | | | |
| durchschnittliche auswertbare Kauffälle | 225 | 229 | 219 | 176 | 176 |
| Grundstücksfläche m ² | 870 | 850 | 830 | 840 | 770 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 381.000 | 440.000 | 495.000 | 542.000 | 474.000 |
| Tendenz zum Vorjahr | ↑ | ↑ | ↑ | ↗ | ↓ |
| Weiterer Metropolitanraum | | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 169 | 151 | 127 | 117 | 98 |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 1.060 | 1.150 | 1.130 | 1.140 | 1.100 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 241.000 | 295.000 | 299.000 | 356.000 | 282.000 |
| Tendenz zum Vorjahr | ↑ | ↑ | ⇒ | ↑ | ↓ |

Die Preise fallen 2023 im Vergleich zum Vorjahr deutlich. Im Berliner Umland beträgt der Rückgang 13 % und im Weiteren Metropolitanraum 21 %.

8.2.3 Sachwertfaktoren

Tabelle 8-9 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (freistehend)

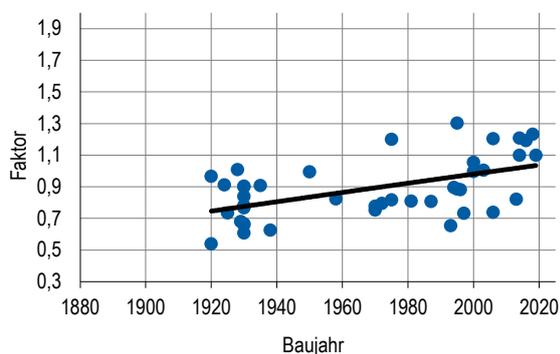
| Region | Baujahr | Anzahl | Stichtag 01.07.2023 Sachwertfaktor | Jahr 2023 | | | | | |
|--------------|-----------|--------|--|-----------------------|--------|--------------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| | | | | Sachwertfaktor | | | Ø rent. Grundst.-fläche m ² | Ø Wohnfläche m ² | Anteil KF m. weiteren NG % |
| | | | | Arithmetisches Mittel | Median | Spanne/ Einzelwert | | | |
| BU S | bis 1948 | 16 | 0,78 | 0,78 | 0,77 | 0,54–1,01 | 765 | 130 | 6 |
| | 1949–1989 | 9 | 0,85 | 0,86 | 0,81 | 0,75–1,20 | 684 | 106 | 22 |
| | ab 1990 | 17 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | 0,65–1,30 | 666 | 118 | 12 |
| BU oS | bis 1948 | 27 | 0,87 | 0,87 | 0,85 | 0,51–1,39 | 787 | 126 | 37 |
| | 1949–1989 | 6 | 0,94 | 0,86 | 0,75 | 0,56–1,36 | 827 | 128 | 17 |
| | ab 1990 | 37 | 1,02 | 1,02 | 1,03 | 0,68–1,30 | 618 | 120 | 24 |
| WM | bis 1948 | 16 | 1,22 | 1,22 | 1,22 | 0,73–1,73 | 1.038 | 144 | 63 |
| | 1949–1989 | 18 | 0,80 | 0,83 | 0,77 | 0,30–1,48 | 1.019 | 125 | 28 |
| | ab 1990 | 18 | 1,07 | 1,11 | 1,07 | 0,82–1,71 | 837 | 119 | 28 |
| Summe | | 164 | | | | | | | |

() = Eingeschränkte Aussagefähigkeit, da maximal zwei Kauffälle vorhanden sind.

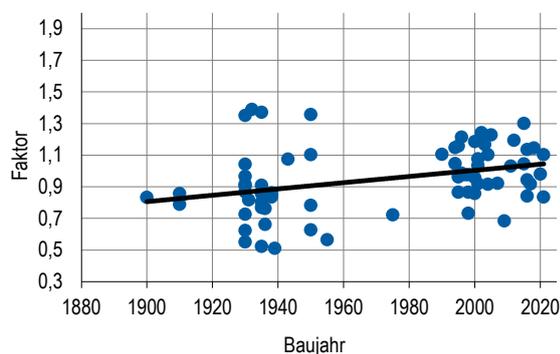
KF = Kauffälle, NG = Nebengebäude

Verhältnis Sachwertfaktor zum Baujahr (tatsächlich)

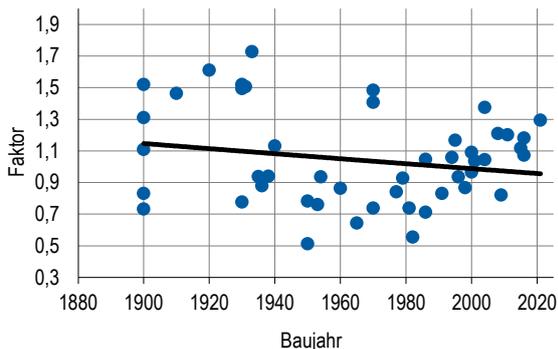
Grafik 8-5 BU S



Grafik 8-6 BU oS

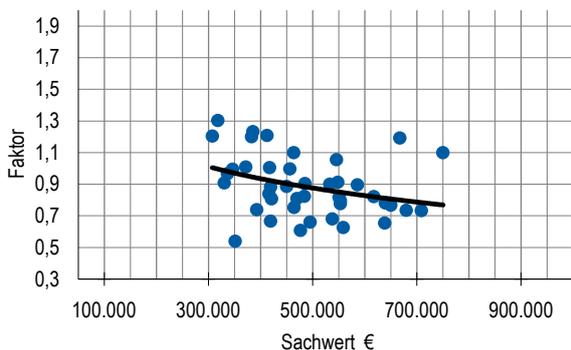


Grafik 8-7 WM

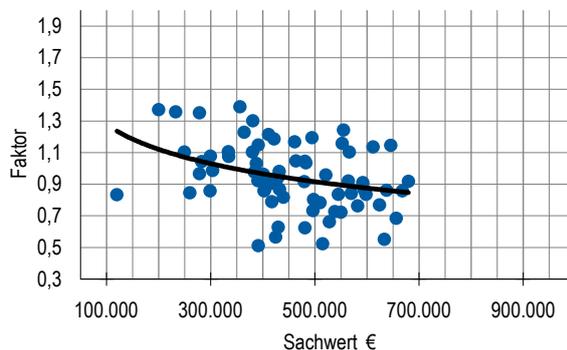


Verhältnis Sachwertfaktor zum vorläufigen Sachwert

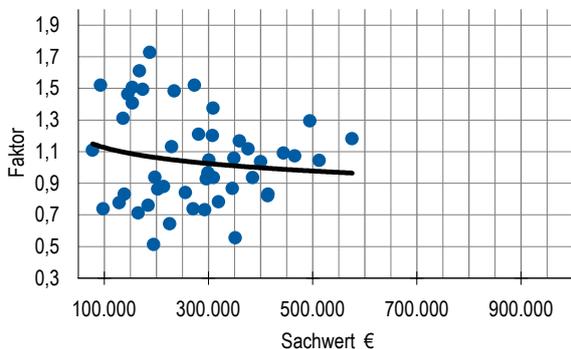
Grafik 8-8 BU S



Grafik 8-9 BU oS

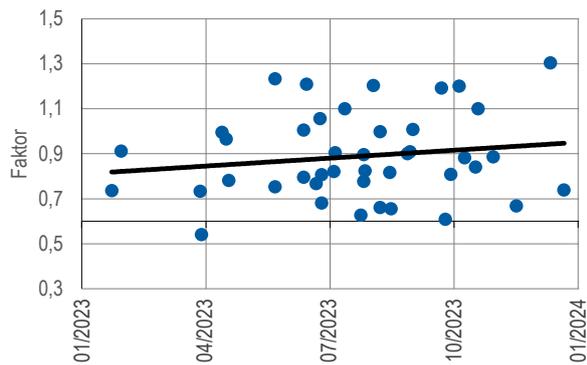


Grafik 8-10 WM

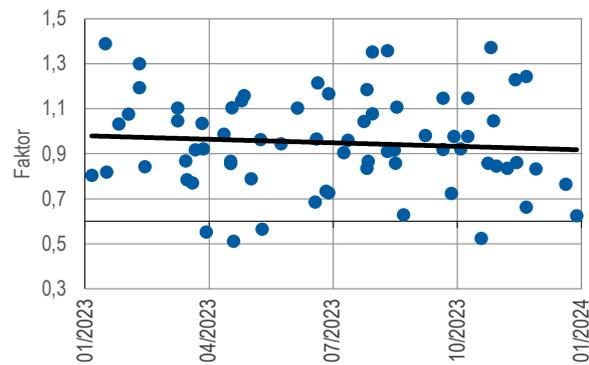


Sachwertfaktoren im Zeitverlauf

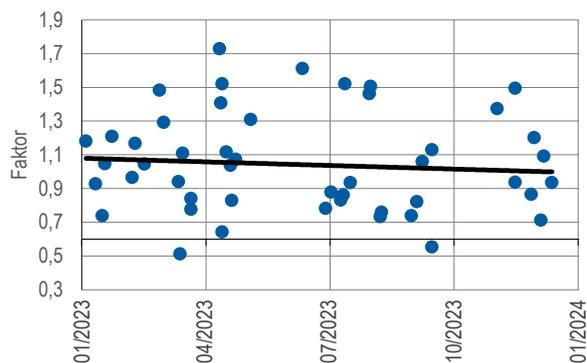
Grafik 8-11 BU S



Grafik 8-12 BU oS



Grafik 8-13 WM



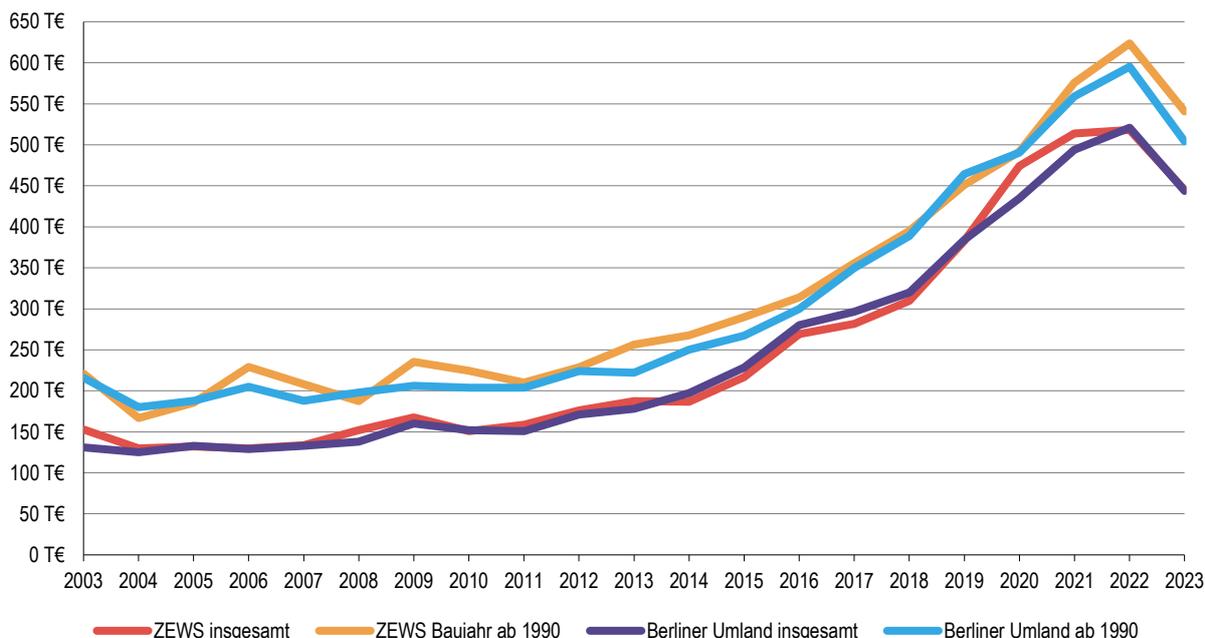
8.2.4 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor

Es konnte nur eine Bestandsmiete aus den vorliegenden Kaufverträgen bzw. Fragebögen für die Jahre 2021 bis 2023 entnommen werden. Daher wird auf die Darstellung des Liegenschaftszinssatzes im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser des Landkreises Dahme-Spreewald verzichtet. Auch auf Landesebene waren nur wenige Kauffälle mit Mietangaben vorhanden. Daher gibt der Obere Gutachterausschuss auch nur einen Liegenschaftszinssatz in seinem Landesmarktbericht für das ganze Land Brandenburg an (2,1 %).

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 analog zur allgemeinen Entwicklung des von der Flugroutendiskussion nicht betroffenen Teils des Berliner Umlandes.

Grafik 8-14 Preisentwicklung freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 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 erfasst. Preisbestimmende Faktoren sind das Baujahr, die Objektausstattung und die Lage des Reihen- bzw. Doppelhauses.

Im Betrachtungszeitraum 2023 nimmt die Anzahl der Kaufverträge um 7 % ab. Der Geldumsatz sinkt nur leicht um 3 %.

Die gesunkenen Umsatzzahlen der letzten drei Jahre sind auf ein geringeres Angebot an Immobilien durch Investoren und Standortentwickler zurückzuführen, welche in der Regel kleine Grundstücke mit bezugsfertigem Reihenhause oder einer Doppelhaushälfte zum Erwerb anbieten. Von den 134 registrierten Kauffällen im Berichtszeitraum wurden 24 % durch Bauträger veräußert. Der überwiegende Anteil mit 76 % der Verkäufe wird durch Privatpersonen realisiert.

Tabelle 8-10 Reihenhäuser, Doppelhaushälften Umsatz

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2019 | 196 ↑ | 9,3 | 54,3 ↑ |
| 2020 | 278 ↑ | 10,5 | 99,8 ↑ |
| 2021 | 199 ↓ | 9,5 | 75,1 ↓ |
| 2022 | 144 ↓ | 10,5 | 48,9 ↓ |
| 2023 | 134 ↘ | 7,3 | 47,7 ⇔ |

Tabelle 8-11 Umsatz Verteilung nach Regionen 2022

| Region | Kauffälle Anzahl Anteil | Flächenumsatz ha Anteil | Geldumsatz Mio € Anteil |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Berliner Umland | 102 | 3,8 | 39,1 |
| | 76 % | 52 % | 82 % |
| Weiterer Metropolenraum | 32 | 3,5 | 8,3 |
| | 24 % | 48 % | 18 % |

8.3.1 Preisniveau

Höchstpreise bis ca. 675.000 € für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte werden insbesondere in Lagen direkt an der Stadtgrenze zu Berlin und in den S-Bahn-Gemeinden gezahlt.

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 8-12 Preisentwicklung in ausgewählten Gemarkungen

| Jahr | Anzahl | Grundstücksfläche m ² Durchschnitt | Kaufpreis T € Spanne | Kaufpreis € Durchschnitt | |
|---------------------------------------|--------|---|----------------------|--------------------------|---|
| Gemarkung Bestensee | | | | | |
| 2021 | 16 | 388 | 360–560 | 507.000 | ↑ |
| 2022 | 9 | 352 | 340–630 | 493.000 | ↘ |
| 2023 | 4 | 451 | 295–624 | 516.000 | ↗ |
| Gemarkung Deutsch Wusterhausen | | | | | |
| 2021 | 52 | 318 | 325–499 | 417.000 | ↗ |
| 2022 | 7 | 223 | 389–531 | 456.000 | ↗ |
| 2023 | 9 | 272 | 195–480 | 394.000 | ↓ |
| Gemarkung Friedersdorf | | | | | |
| 2021 | 4 | 316 | 210–280 | 252.000 | ↑ |
| 2022 | 2 | 295 | 325–349 | 337.000 | ↑ |
| 2023 | 2 | 508 | 325–389 | 357.000 | ↗ |
| Gemarkung Großziethen | | | | | |
| 2021 | 13 | 325 | 310–720 | 502.000 | ↑ |
| 2022 | 8 | 266 | 440–695 | 548.000 | ↗ |
| 2023 | 11 | 263 | 430–675 | 541.000 | ⇒ |

| Jahr | Anzahl | Grundstücksfläche m ² Durchschnitt | Kaufpreis T € Spanne | Kaufpreis € Durchschnitt | |
|--|--------|--|-------------------------|-----------------------------|---|
| Gemarkung Ragow | | | | | |
| 2021 | 11 | 204 | 275–440 | 339.000 | ↗ |
| 2022 | 17 | 269 | 235–469 | 392.000 | ↑ |
| 2023 | 6 | 193 | 250–399 | 318.000 | ↓ |
| Gemarkung Schulzendorf | | | | | |
| 2021 | 31 | 452 | 240–605 | 451.000 | ↑ |
| 2022 | 9 | 275 | 375–500 | 467.000 | ↗ |
| 2023 | 38 | 380 | 248–535 | 419.000 | ↘ |
| Gemarkung Waltersdorf (Gemeinde Schönefeld) | | | | | |
| 2021 | - | - | - | - | |
| 2022 | 2 | 334 | 180–350 | 265.000 | |
| 2023 | - | - | - | - | |
| Gemarkung Zernsdorf | | | | | |
| 2021 | - | - | - | - | |
| 2022 | - | - | - | - | |
| 2023 | 3 | 341 | 460–515 | 494.000 | |

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 ermittelt werden konnten.

Tabelle 8-13 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil 2023*

| | Baujahr 1990–2019 | Baujahr ab 2020 |
|--|------------------------|------------------------|
| Berliner Umland | | |
| Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser gesamt | | |
| auswertbare Kauffälle | 44 | 33 |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 279 | 396 |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 120 | 117 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 407.000 | 454.000 |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 1.099–6.235 Ø 3.506 | 3.210–4.663 Ø 4.205 |

| | Baujahr 1990–2019 | Baujahr ab 2020 |
|--|------------------------------|----------------------------|
| Doppelhaushälften | | |
| auswertbare Kauffälle | 20 | 33 |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 339 | 396 |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 118 | 117 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 440.000 | 454.000 |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 1.099–6.235 Ø 3.887 | 3.210–4.663 Ø 4.205 |
| Reihenendhäuser | | |
| auswertbare Kauffälle | 12 | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 281 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 123 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 420.000 | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 1.960–4.962 Ø 3.447 | |
| Reihenmittelhäuser | | |
| auswertbare Kauffälle | 12 | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 178 | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 118 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 340.000 | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 1.653–4.657 Ø 2.931 | |
| Weiterer Metropolitanraum | | |
| Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser gesamt | | |
| auswertbare Kauffälle | 6 | 3 |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 409 | 465 |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 116 | 140 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 293.000 | 589.000 |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 1.667–3.575 Ø 2.537 | 3.993–4.489 Ø 4.220 |
| Doppelhaushälften | | |
| auswertbare Kauffälle | 5 | 3 |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 409 | 465 |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 116 | 140 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 293.000 | 589.000 |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | 1.667–3.575 Ø 2.531 | 3.993–4.489 Ø 4.220 |

| | Baujahr 1990–2019 | Baujahr ab 2020 |
|--|----------------------|--------------------|
| Reihenendhäuser | | |
| auswertbare Kauffälle | - | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | | |
| Reihenmittelhäuser | | |
| auswertbare Kauffälle | - | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | | |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | | |
| normierter Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ² | | |

* Für eine Ausweisung in der Tabelle müssen mindestens zwei Kauf-fälle der jeweiligen Klassifizierung auswertbar sein. ** normierter Kaufpreis = Kaufpreis bereinigt um wertbeeinflussende Bestandteile

Die nachfolgende Tabelle wurde, um die Aussagekraft zu erhöhen, mit diesem Bericht auf die Preisentwicklung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Baujahr ab 1990 im Landkreis Dahme-Spreewald insgesamt sowie in den Teilräumen Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum umgestellt. Die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Baujahr ab 1990 bestimmen diesen Teilmarkt. Objekte mit älteren Baujahren, welche sich vereinzelt und zum Teil auf übergroßen Grundstücken befinden, sowie Erbbaurechte, sind weder typisch noch prägen sie diesen Teilmarkt.

Umsatzschwerpunkte finden sich in den Gemeinden Schönefeld und Schulzendorf sowie in der Stadt Mittenwalde (Ragow) und der Gemeinde Bestensee.

Tabelle 8-14 Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr ab 1990 LDS

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Landkreis Dahme-Spreewald | | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 135 | 233 | 150 | 75 | 80 |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 312 | 318 | 316 | 305 | 343 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 331.000 | 376.000 | 427.000 | 419.000 | 433.000 |
| Tendenz zum Vorjahr | | ↑ | ↑ | ⇒ | ⇒ |
| Berliner Umland | | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 97 | 207 | 127 | 55 | 69 |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 291 | 298 | 305 | 291 | 332 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 342.000 | 382.000 | 428.000 | 438.000 | 443.000 |
| Tendenz zum Vorjahr | | ↑ | ↑ | ⇒ | ⇒ |

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Weiterer Metropolitanraum | | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 38 | 26 | 23 | 20 | 11 |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 367 | 480 | 380 | 342 | 416 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 301.000 | 325.000 | 424.000 | 366.000 | 368.000 |
| Tendenz zum Vorjahr | | ↑ | ↑ | ↓ | ⇒ |

8.3.3 Sachwertfaktoren

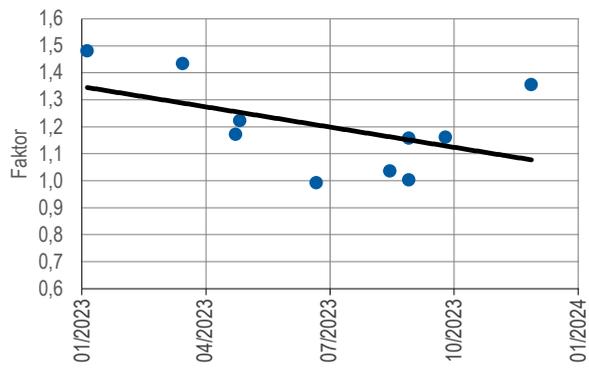
Tabelle 8-15 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

| Region | Baujahr | Anzahl | Stichtag 01.07.2023 Sachwertfaktor | Jahr 2023 | | | | | |
|--------------|-----------|--------|--|-------------------------------|--------|-----------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | | | | Sachwertfaktor | | | Ø rent. Grundst.- fläche m ² | Ø Wohn- fläche m ² | Anteil KF m. weiteren NG % |
| | | | | Arithme- tisches Mittel | Median | Spanne/ Einzelwert | | | |
| BU S | bis 1948 | (2) | (1,00) | 1,01 | 1,01 | (0,99–1,04) | (528) | (103) | 0 |
| | 1949–1989 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | ab 1990 | 8 | 1,24 | 1,25 | 1,20 | 1,00–1,48 | 303 | 118 | 0 |
| BU oS | bis 1948 | 3 | 1,02 | 0,96 | 0,94 | 0,93–1,02 | 773 | 90 | 33 |
| | 1949–1989 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | ab 1990 | 14 | 1,36 | 1,37 | 1,35 | 1,01–1,71 | 307 | 116 | 0 |
| WM | bis 1948 | 3 | 1,35 | 1,36 | 1,21 | 1,11–1,78 | 1.195 | 355 | 67 |
| | 1949–1989 | (1) | - | - | - | (1,09) | | | (0) |
| | ab 1990 | 5 | 1,15 | 1,16 | 1,15 | 0,85–1,51 | 402 | 601 | 20 |
| Summe | | 36 | | | | | | | |

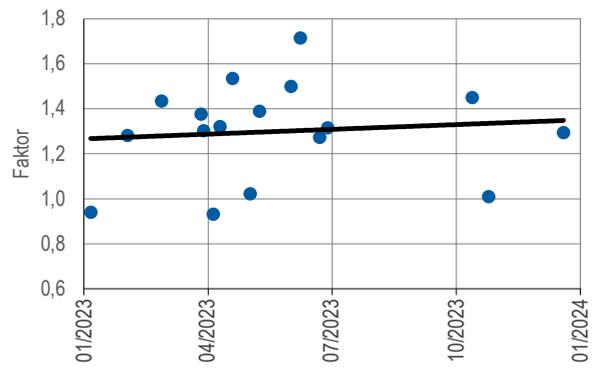
() = Eingeschränkte Aussagefähigkeit, da maximal zwei Kauffälle vorhanden sind.
 KF = Kauffälle, NG = Nebengebäude

Sachwertfaktoren im Zeitverlauf

Grafik 8-15 BU S



Grafik 8-16 BU oS



Grafik 8-17 WM

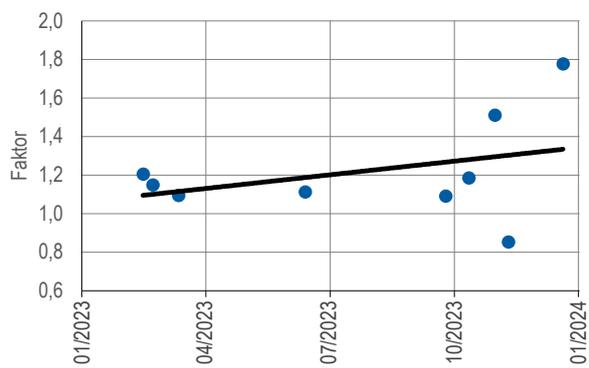


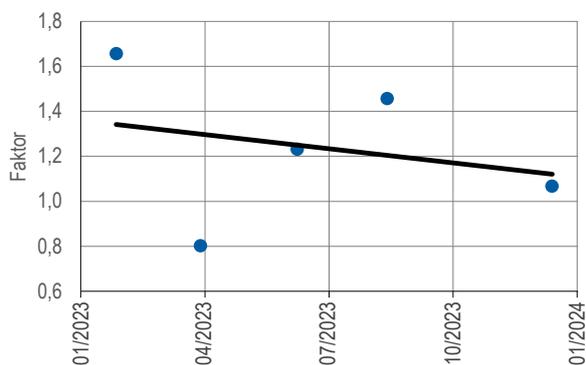
Tabelle 8-16 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenmittelhäusern

| Region | Baujahr | Anzahl | Stichtag 01.07.2023 Sachwertfaktor | Jahr 2023 | | | | | |
|--------------|-----------|--------|--|-------------------------------|--------|-----------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | | | | Sachwertfaktor | | | Ø rent. Grundst.- fläche m ² | Ø Wohn- fläche m ² | Anteil KF m. weiteren NG % |
| | | | | Arithme- tisches Mittel | Median | Spanne/ Einzelwert | | | |
| BU S | bis 1948 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 1949–1989 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | ab 1990 | 5 | 1,23 | 1,24 | 1,23 | 0,80–1,66 | 184 | 125 | 0 |
| BU oS | bis 1948 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 1949–1989 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | ab 1990 | 6 | 1,63 | 1,55 | 1,61 | 1,09–2,04 | 193 | 114 | 0 |
| WM | bis 1948 | (1) | - | - | - | (1,19) | - | - | (100) |
| | 1949–1989 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | ab 1990 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Summe | | 12 | - | - | - | - | - | - | - |

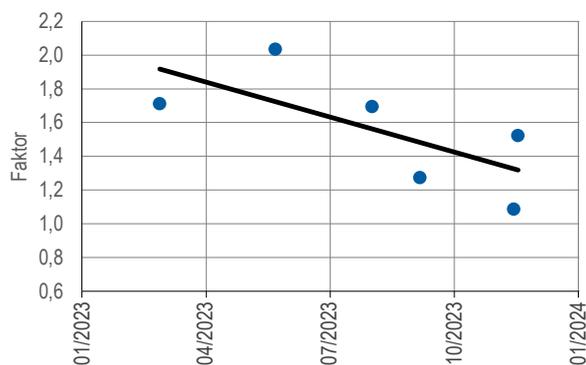
() = Eingeschränkte Aussagefähigkeit, da maximal zwei Kauffälle vorhanden sind.
 KF = Kauffälle, NG = Nebengebäude

Sachwertfaktoren im Zeitverlauf

Grafik 8-18 BU S



Grafik 8-19 BU oS



8.4 Mehrfamilienhäuser

Tabelle 8-17 Mehrfamilienhäuser Umsatz

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2019 | 50 ⇨ | 14,8 | 100,6 ↑ |
| 2020 | 38 ↓ | 29,6 | 139,0 ↑ |
| 2021 | 57 ↑ | 14,9 | 197,5 ↑ |
| 2022 | 39 ↓ | 12,8 | 173,5 ↓ |
| 2023 | 47 ↑ | 16,4 | 44,7 ↓ |

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge sowie der Flächenumsatz steigen jeweils um 20 % und um 28 % im Vergleich zum Vorjahr und entsprechen damit der Schwankungsbreite der abgebildeten letzten fünf Jahre. Der Geldumsatz dagegen fällt sehr stark um 74 %. Transaktionen von Großobjekten im Mehrfamilienhausbereich mit überdurchschnittlichem Geldumsatz konnten im Jahr 2023 nicht mehr in dem Umfang wie in den vergangenen Jahren am Grundstücksmarkt beobachtet werden.

Tabelle 8-18 Umsatz Verteilung nach Regionen 2023

| Region | Kauffälle Anzahl Anteil | Flächenumsatz ha Anteil | Geldumsatz Mio € Anteil |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Berliner Umland | 27 57 % | 6,4 39 % | 34,9 78 % |
| Weiterer Metropolitanraum | 20 43 % | 10,0 61 % | 9,8 22 % |

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. In die Auswertung fließen ausschließlich Kauffälle ein, bei denen Angaben zum Baujahr und zur Wohnfläche vorliegen.

Tabelle 8-19 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2023

| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2019 | Baujahr ab 2020 |
|--|------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Berliner Umland | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 7 | - | - | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 1.100 | - | - | - |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 378 | - | - | - |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 926.000 | - | - | - |
| normierter Kaufpreis/Wohnfläche €/m ² | 1.493–5.494 Ø 2.550 | - | - | - |
| Anzahl der Wohnungen | 3–13 Ø 6 | - | - | - |
| Weiterer Metropolitanraum | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 5 | 3 | - | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 2.100 | 7.800 | - | - |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 390 | 598 | - | - |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 379.000 | 532.000 | - | - |
| normierter Kaufpreis/Wohnfläche €/m ² | 634–1.861 Ø 1.038 | 285–1.026 Ø 768 | - | - |
| Anzahl der Wohnungen | 3–6 Ø 4 | 3–24 Ø 11 | - | - |

Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren, werden in den nachfolgenden Tabellen Kaufverträge für den Zeitraum 2019 bis 2023 zusammengefasst.

Tabelle 8-20 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2019–2023

| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2019 | Baujahr ab 2020 |
|--|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Berliner Umland | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 29 | 6 | 15 | 11 |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 1.000 | 3.200 | 2.300 | 4.700 |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 344 | 1.298 | 804 | 3.560 |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 769.000 | 1.980.000 | 1.856.000 | 15.000.000 |
| normierter Kaufpreis/Wohnfläche €/m ² | 901–4.000 Ø 2.160 | 1.062–3.989 Ø 2.214 | 1.114–4.002 Ø 2.421 | 2.672–5.075 Ø 4.321 |
| Anzahl der Wohnungen | 3–13 Ø 5 | 6–64 Ø 23 | 3–33 Ø 12 | 4–166 Ø 48 |

| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2019 | Baujahr ab 2020 |
|--|----------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| Weiterer Metropolitanraum | | | | |
| auswertbare Kauffälle | 16 | 12 | 2 | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 1.700 | 4.800 | 5.500 | - |
| durchschnittliche Wohnfläche m ² | 301 | 699 | 975 | - |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 290.000 | 453.000 | 1.284.000 | - |
| normierter Kaufpreis/Wohnfläche €/m ² | 176–2.000 Ø 1.026 | 285–1.129 Ø 674 | 1.281–1.367 Ø 1.324 | - |
| Anzahl der Wohnungen | 3–7 Ø 4 | 3–36 Ø 13 | 12–20 Ø 16 | - |

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.

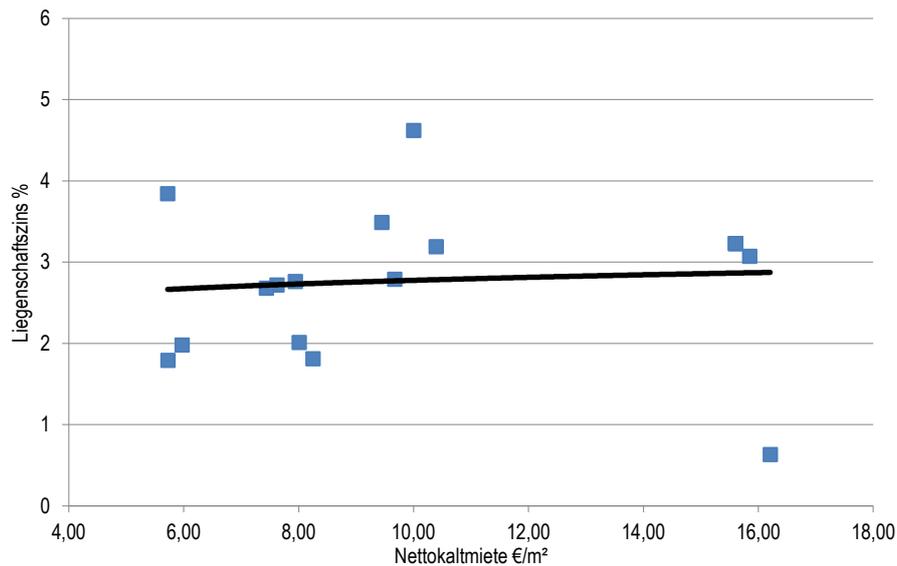
Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im Berliner Umland unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2021 bis 2023 insgesamt 26 Verkaufsfälle auswertbar.

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

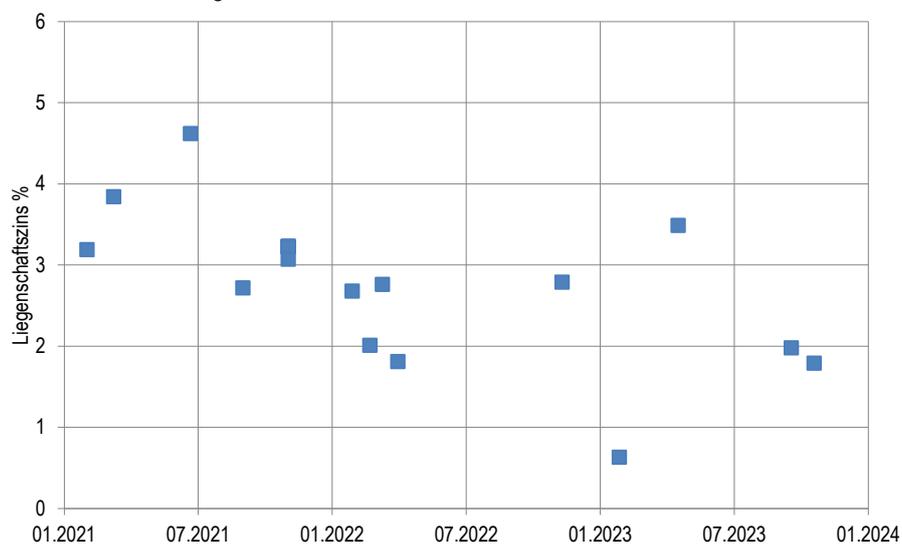
Tabelle 8-21 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser Merkmale – Berliner Umland

| Merkmale | Spanne | Durchschnitt |
|--------------------------------------|------------|--------------|
| Nettokaltmiete €/m ² | 5,72–16,20 | 10,30 |
| Restnutzungsdauer Jahre | 29–79 | 55 |
| Wohnfläche m ² je Wohnung | - | 65 |
| Anzahl der Wohnungen pro Objekt | 3–64 | 10 |
| Baujahr | 1913–2020 | 1971 |
| Liegenschaftszinssatz % | 0,6–4,6 | 2,8 |

Grafik 8-20 Berliner Umland Mehrfamilienhäuser
Verhältnis Liegenschaftszins zur Nettokaltmiete



Grafik 8-21 Berliner Umland Mehrfamilienhäuser
Verhältnis Liegenschaftszins zum Zeitverlauf

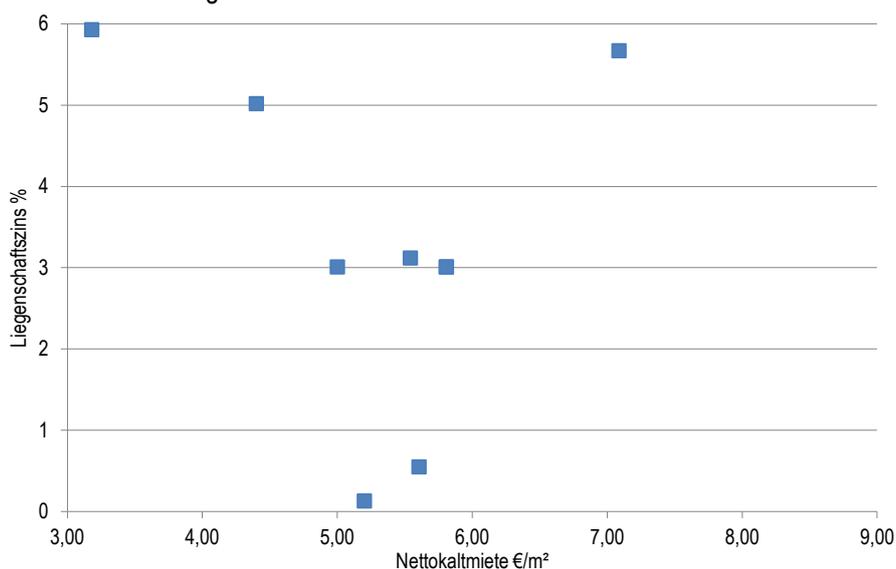


Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im Weiteren Metropolenraum unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2021 bis 2023 neun Verkaufsfälle auswertbar.

Tabelle 8-22 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser Merkmale – Weiterer Metropolitanraum

| Merkmale | Spanne | Durchschnitt |
|--------------------------------------|-----------|--------------|
| Nettokaltmiete €/m ² | 3,20–7,10 | 5,29 |
| Restnutzungsdauer Jahre | 24–46 | 33 |
| Wohnfläche m ² je Wohnung | - | 57 |
| Anzahl der Wohnungen pro Objekt | 3–24 | 10 |
| Baujahr | 1900–1972 | 1942 |
| Liegenschaftszinssatz % | 0,1–5,9 | 3,3 |

Grafik 8-22 Weiterer Metropolitanraum Mehrfamilienhäuser
Verhältnis Liegenschaftszinssatz zur Nettokaltmiete



Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und den Weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte vor, die im Marktbericht 2023 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 8-23 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

| Region | Kauffälle Anzahl | Liegenschaftszinssätze |
|-------------------------------------|------------------|------------------------|
| Berliner Umland | | |
| Landkreis Dahme-Spreewald | 26 | 2,8 % |
| Oberer Gutachterausschuss Land Bbg. | 110 | 2,5 % |
| Weiterer Metropolitanraum | | |
| Landkreis Dahme-Spreewald | 9 | 3,3 % |
| Oberer Gutachterausschuss Land Bbg. | 352 | 3,4 % |

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

Tabelle 8-24 Roh- und Reinertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

| Ertragsfaktor | Kauffälle Anzahl | Faktor Spanne | Faktor Durchschnitt |
|----------------------------------|------------------|---------------|---------------------|
| Berliner Umland | | | |
| Rohertragsfaktoren | 26 | 15,5–31,8 | 24,3 |
| Reinertragsfaktoren | 26 | 21,1–40,5 | 29,8 |
| Weiterer Metropolitanraum | | | |
| Rohertragsfaktoren | 9 | 7,5–32,1 | 15,8 |
| Reinertragsfaktoren | 9 | 15,7–46,6 | 23,3 |

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 8-25 Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser – Umsatz

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2019 | 42 ⇨ | 11,0 | 35,3 ↓ |
| 2020 | 31 ↓ | 8,9 | 31,7 ↘ |
| 2021 | 36 ↑ | 14,4 | 50,8 ↑ |
| 2022 | 33 ↘ | 8,6 | 36,3 ↓ |
| 2023 | 28 ↘ | 7,2 | 25,4 ↓ |

Tabelle 8-26 Umsatz Verteilung nach Regionen 2023

| Region | Kauffälle Anzahl Anteil | Flächenumsatz ha Anteil | Geldumsatz Mio € Anteil |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Berliner Umland | 15 54 % | 3,5 49 % | 20,6 82 % |
| Weiterer Metropolitanraum | 13 46 % | 3,7 51 % | 4,8 18 % |

Die Anzahl der abgeschlossenen Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr um 15 % gesunken. Der Flächenumsatz fällt um 16 % und auch der Geldumsatz lässt erneut deutlich, um 30 % nach.

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 8-27 Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser 2023

| | Baujahr bis 1948 | Baujahr 1949–1989 | Baujahr 1990–2019 | Baujahr ab 2020 |
|--|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Berliner Umland | | | | |
| verwertbare Kauffälle | 4 | 2 | 3 | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 1.200 | 2.200 | 5.000 | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 968.000 | 2.300.000 | 1.170.000 | |
| Kaufpreisspanne in T € | 315–1.908 | 1.200–3.400 | 920–1.400 | |
| Weiterer Metropolitanraum | | | | |
| verwertbare Kauffälle | 2 | 3 | - | - |
| durchschnittliche Grundstücksfläche m ² | 850 | 800 | | |
| durchschnittlicher Kaufpreis € | 177.000 | 318.000 | | |
| Kaufpreisspanne in T € | 120–233 | 84–470 | | |

8.5.2 Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Es konnten nur sechs Kauffälle in den Jahren 2021 bis 2023 für den ganzen Landkreis Dahme-Spreewald ausgewertet werden. Daher wird auf eine detaillierte Auswertung der Kauffälle verzichtet.

Im Berliner Umland wurden vier für die Auswertung geeignete Verkaufsfälle registriert.

Tabelle 8-28 Liegenschaftszinssatz Wohn- und Geschäftshäuser - Berliner Umland

| Merkmale | Spanne | Durchschnitt |
|-------------------------|---------|--------------|
| Liegenschaftszinssatz % | 1,2–6,1 | 3,7 |

Im Weiteren Metropolitanraum wurden zwei für die Auswertung geeignete Verkaufsfälle registriert.

Tabelle 8-29 Liegenschaftszinssatz Wohn- und Geschäftshäuser – Weiterer Metropolitanraum

| Merkmale | Spanne | Durchschnitt |
|-------------------------|--------|--------------|
| Liegenschaftszinssatz % | - | 4,1 |

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und für den Weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte vor, die im Marktbericht 2023 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden. Auch hier war der Auswertzeitraum 2021 bis 2023.

Tabelle 8-30 Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

| Region | Kauffälle Anzahl | Liegenschaftszinssätze |
|-------------------------------------|------------------|------------------------|
| Berliner Umland | | |
| Landkreis Dahme-Spreewald | 4 | 3,7% |
| Oberer Gutachterausschuss Land Bbg. | 30 | 2,8 % |
| Weiterer Metropolitanraum | | |
| Landkreis Dahme-Spreewald | 2 | 4,1% |
| Oberer Gutachterausschuss Land Bbg. | 95 | 3,6 % |

8.5.3 Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser

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

Es konnten nur drei Kauffälle in den Jahren 2021 bis 2023 für den ganzen Landkreis Dahme-Spreewald ausgewertet werden. Daher wird auf eine detaillierte Auswertung der Kauffälle verzichtet.

Im Berliner Umland wurden zwei für die Auswertung geeignete Verkaufsfälle registriert.

Tabelle 8-31 Liegenschaftszinssatz reine Geschäftshäuser - Berliner Umland

| Merkmale | Spanne | Durchschnitt |
|-------------------------|--------|--------------|
| Liegenschaftszinssatz % | - | 2,4 |

Im Weiteren Metropolitanraum wurde ein für die Auswertung geeigneter Verkaufsfall registriert.

Tabelle 8-32 Liegenschaftszinssatz reine Geschäftshäuser – Weiterer Metropolitanraum

| Merkmale | Spanne | Durchschnitt |
|-------------------------|--------|--------------|
| Liegenschaftszinssatz % | - | 7,3 |

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und für den Weiteren Metropolitanraum mit kreisfreien Städten vor, die im Marktbericht 2023 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden. Auch hier war der Auswertzeitraum 2021 bis 2023.

Tabelle 8-33 Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser

| Region | Kauffälle Anzahl | Liegenschaftszinssätze |
|-------------------------------------|------------------|------------------------|
| Berliner Umland | | |
| Landkreis Dahme-Spreewald | 2 | 2,4 % |
| Oberer Gutachterausschuss Land Bbg. | 20 | 3,2 % |
| Weiterer Metropolitanraum | | |
| Landkreis Dahme-Spreewald | 1 | 7,3 % |
| Oberer Gutachterausschuss Land Bbg. | 18 | 4,3 % |

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

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

Tabelle 8-34 Gewerbe- und Industrieobjekte Umsatz

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2019 | 25 ↓ | 46,7 | 13,1 ↓ |
| 2020 | 36 ↑ | 59,2 | 248,5 ↑ |
| 2021 | 27 ↓ | 23,7 | 20,1 ↓ |
| 2022 | 30 ↑ | 39,2 | 26,6 ↑ |
| 2023 | 20 ↓ | 7,5 | 5,6 ↓ |

Die Anzahl der Kauffälle weist im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Rückgang um 34 % auf. Flächen- und Geldumsatz fallen ebenfalls sehr stark um 81 % und 79 %.

Tabelle 8-35 Umsatz Verteilung nach Regionen 2023

| Region | Kauffälle Anzahl Anteil | Flächenumsatz ha Anteil | Geldumsatz Mio € Anteil |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Berliner Umland | 6 30 % | 1,0 13 % | 2,3 41 % |
| Weiterer Metropolenraum | 14 70 % | 6,5 87 % | 3,3 59 % |

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 8-36 Erholungsobjekte Umsatz

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2019 | 173 ↔ | 23,7 | 14,2 ↑ |
| 2020 | 132 ↓ | 18,5 | 8,7 ↓ |
| 2021 | 146 ↑ | 15,9 | 13,5 ↑ |
| 2022 | 117 ↓ | 19,5 | 11,5 ↓ |
| 2023 | 131 ↑ | 15,2 | 14,4 ↑ |

Tabelle 8-37 Umsatz Verteilung nach Regionen 2023

| Region | Kauffälle Anzahl Anteil | Flächenumsatz ha Anteil | Geldumsatz Mio € Anteil |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Berliner Umland | 29 22 % | 2,6 17 % | 3,6 25 % |
| Weiterer Metropolenraum | 102 78 % | 12,6 83 % | 10,8 75 % |

Für die Ableitung des Preisniveaus für bebaute Erholungsgrundstücke wurden ausschließlich geeignete Kauffälle benutzt. Verkäufe von Erholungsanlagen mit mehreren Erholungsgebäuden, Zukäufe zu Erholungsgrundstücken oder gewerblich betriebene Ferienstandorte bleiben bei der Ermittlung des Kaufpreisniveaus unberücksichtigt.

Tabelle 8-38 Kaufpreisniveau 2023

| Region | Anzahl | Grundstücksgröße m ² Durchschnitt | Kaufpreis T € Spanne | Kaufpreis € Durchschnitt |
|-------------------------|--------|--|----------------------|--------------------------|
| Berliner Umland | 19 | 800 | 5–300 | 102.000 |
| Weiterer Metropolenraum | 67 | 850 | 5–242 | 72.000 |

Zu den beliebten Standorten im Landkreis Dahme-Spreewald zählen die Stadt Mittenwalde, das Amt Schenkenländchen, die Gemeinde Heidesee sowie das Amt Lieberose.

Der Grundstücksmarkt wird vereinzelt durch gewerblich betriebene Ferienstandorte repräsentiert. Für das Jahr 2023 liegen hier Kauffälle für einen Standort im Weiteren Metropolenraum vor.

8.8 Sonstige bebaute Objekte

Die Thematik der sonstigen Objekte umfasst Grundstücke mit Gebäuden verschiedenster Nutzungen, welche in der Regel keinem konkreten Marktsegment zugeordnet werden können. Weder ihre Gebäudestruktur noch ihre Zweckbindung lassen dies zu.

Zusammengefasst werden hier beispielsweise Garagen, Bahnhöfe, Vereinshäuser, Gebäude für soziale und kulturelle Einrichtungen oder auch militärische Anlagen.

Tabelle 8-39 Umsatzentwicklung sonstige bebaute Objekte

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Flächenumsatz ha | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 2019 | 22 ↑ | 21,7 | 45,3 ↑ |
| 2020 | 14 ↓ | 3,0 | 6,0 ↓ |
| 2021 | 16 ↑ | 8,6 | 4,0 ↓ |
| 2022 | 14 ↓ | 38,2 | 31,2 ↑ |
| 2023 | 14 ⇔ | 7,3 | 51,2 ↑ |

Tabelle 8-40 Umsatz Verteilung nach Regionen 2023

| Region | Kauffälle Anzahl Anteil | Flächenumsatz ha Anteil | Geldumsatz Mio € Anteil |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Berliner Umland | 5 36 % | 3,4 47 % | 51,1 99 % |
| Weiterer Metropolraum | 9 64 % | 3,9 53 % | 0,1 1 % |

Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr gleichgeblieben. Dagegen fällt der Flächenumsatz deutlich um 80 %. Der Geldumsatz dagegen steigt sehr stark um 64 % an. Ursache dafür ist der Umsatz von zwei Immobilien, deren Nutzungsausrichtung dem sozialen Bereich zuzuordnen ist.

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Wohnungseigentum

Bei Wohnungseigentum handelt es sich um Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an einem bebauten Grundstück, welches nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt ist.

Tabelle 9-1 Wohnungseigentum Umsatz

| Jahr | Kauffälle Anzahl | Geldumsatz Mio € |
|------|------------------|------------------|
| 2019 | 360 ↑ | 94,6 ↑ |
| 2020 | 331 ↘ | 71,6 ↓ |
| 2021 | 511 ↑ | 179,4 ↑ |
| 2022 | 526 ⇨ | 177,6 ⇨ |
| 2023 | 292 ↓ | 85,3 ↓ |

Tabelle 9-2 Umsatz Verteilung nach Regionen 2023

| Region | Kauffälle Anzahl Anteil (Vorjahr) | Geldumsatz Mio € Anteil (Vorjahr) |
|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Berliner Umland | 218 (460) 75 % (87 %) | 60,8 (155,7) 71 % (88 %) |
| Weiterer Metropolitanraum | 74 (66) 25 % (13 %) | 24,5 (21,9) 29 % (12 %) |

Der Umsatz an Eigentumswohnungen verzeichnet im Auswertez Zeitraum ein Minus von 45 % und ist damit stark rückläufig. Ebenso deutlich fällt der Geldumsatz. Dieser weist einen Rückgang um 52 % auf. Ein Blick auf die Tabelle der Umsatzverteilung nach Regionen zeigt, dass der Umsatzrückgang sich ausschließlich auf das Berliner Umland bezieht.

Um dem Interesse am Teilmarkt Wohnungseigentum im Landkreis Dahme-Spreewald gerecht zu werden, erfolgt eine Auswertung nach Angebotsstruktur der Wohnungen.

- 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 Reihenhaus zu finden.

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

Tabelle 9-3 Umsatzverteilung nach Erstverkauf/Weiterveräußerung Verteilung nach Regionen 2023

| Art | Region | Kauffälle Anzahl (Vorjahr) | Geldumsatz Mio € (Vorjahr) |
|---------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Erstverkauf | Berliner Umland | 72 (287) | 30,7 (107,6) |
| | Weiterer Metropolitanraum | 63 (59) | 22,6 (20,2) |
| Weiterverkauf | Berliner Umland | 146 (173) | 30,1 (47,1) |
| | Weiterer Metropolitanraum | 11 (7) | 1,9 (1,7) |

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. 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.

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 |
|------|---------------------------|--------|--|--|--|
| 2021 | Berliner Umland | 363 | 73 | 2.500–6.376 | 4.525 ↑ |
| | Weiterer Metropolitanraum | 28 | 104 | 1.538–4.376 | 3.324 ↑ |
| 2022 | Berliner Umland | 354 | 75 | 2.238–6.355 | 4.575 ⇔ |
| | Weiterer Metropolitanraum | 58 | 89 | 2.865–5.337 | 3.945 ↑ |
| 2023 | Berliner Umland | 124 | 75 | 2.000–6.319 | 4.231 ↘ |
| | Weiterer Metropolitanraum | 66 | 73 | 1.583–6.544 | 4.912 ↑ |

WF = Wohnfläche, *Jahr der Vollsanierung

Der im Auswertungszeitraum 2023 erzielte Preisanstieg im Weiteren Metropolitanraum resultiert im Wesentlichen aus Erstverkäufen (Neubauprojekten), welche überwiegend in der Gemeinde Bestensee und vereinzelt in der Gemeinde Heidesee vermarktet wurden. Die Neubauprojekte machen hier einen Anteil von 95 % aus. Der Anteil an Erstverkäufen (Neubauprojekten) im Berliner Umland liegt bei 54 %.

9.1.2 Preisentwicklung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wohnflächenpreise für auswertbare Ämter, Städte und Gemeinden getrennt nach Erstverkäufen und Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum. Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

Tabelle 9-5 Wohnungseigentum Erstverkäufe inkl. Stellplätze und Nebenflächen Baujahr ab 2020

| Vertragsabschluss | Gebäudeart | Anzahl Verträge | Wohnfläche m ² Durchschnitt | Kaufpreis €/m ² WF Minimum | Kaufpreis €/m ² WF Maximum | Kaufpreis €/m ² WF Durchschnitt |
|----------------------------------|------------|-----------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Gemeinde Bestensee | | | | | | |
| 2021 | EFH | 6 | 137 | 3.502 | 4.071 | 3.655 |
| 2022 | MFH | 33 | 78 | 3.332 | 5.338 | 4.644 |
| 2023 | MFH | 52 | 69 | 3.570 | 6.544 | 5.473 |
| Gemeinde Heidensee | | | | | | |
| 2021 | EFH | 6 | 104 | 2.400 | 2.400 | 2.400 |
| 2022 | EFH | 22 | 102 | 2.865 | 3.137 | 2.898 |
| 2023 | EFH | 11 | 103 | 2.865 | 2.909 | 2.877 |
| Stadt Königs Wusterhausen | | | | | | |
| 2021 | MFH | 57 | 80 | 2.514 | 5.172 | 4.559 |
| 2021 | EFH | 2 | 108 | 3.521 | 4.940 | 4.231 |
| 2022 | MFH | 154 | 79 | 4.217 | 5.885 | 4.763 |
| 2023 | MFH | 16 | 87 | 4.236 | 5.732 | 4.910 |
| Gemeinde Schönefeld | | | | | | |
| 2021 | MFH | 197 | 75 | 3.734 | 5.974 | 4.764 |
| 2022 | MFH | 119 | 75 | 4.563 | 6.345 | 5.204 |
| 2023 | MFH | 43 | 76 | 4.317 | 6.319 | 5.145 |
| Gemeinde Schulzendorf | | | | | | |
| 2021 | EFH | 5 | 129 | 3.073 | 3.327 | 3.202 |
| 2022 | EFH | 3 | 128 | 3.256 | 4.793 | 4.245 |
| 2023 | EFH | 5 | 121 | 4.336 | 4.711 | 4.531 |
| Stadt Wildau | | | | | | |
| 2021 | MFH | 22 | 36 | 4.942 | 6.595 | 5.748 |
| 2022 | - | - | - | - | - | - |
| 2023 | MFH | 2 | 57 | 4.379 | 5.276 | 4.828 |

EFH = Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte; MFH = Mehrfamilienhaus; WF = Wohnfläche

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

| Vertragsabschluss | Gebäudeart | Anzahl Verträge | Wohnfläche m ² Durchschnitt | Kaufpreis €/m ² WF Minimum | Kaufpreis €/m ² WF Maximum | Kaufpreis €/m ² WF Durchschnitt |
|----------------------------------|------------|-----------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Gemeinde Bestensee | | | | | | |
| 2021 | MFH | 2 | 66 | 2.731 | 3.046 | 2.889 |
| 2022 | - | - | - | - | - | - |
| 2023 | - | - | - | - | - | - |
| Gemeinde Eichwalde | | | | | | |
| 2021 | MFH | 9 | 64 | 3.054 | 4.589 | 3.635 |
| 2022 | MFH | 30 | 67 | 3.437 | 4.116 | 3.620 |
| 2023 | MFH | 3 | 56 | 2.289 | 3.611 | 2.979 |
| Stadt Königs Wusterhausen | | | | | | |
| 2021 | MFH | 9 | 70 | 1.264 | 3.292 | 2.658 |
| 2021 | EFH | 7 | 99 | 3.366 | 4.422 | 3.867 |
| 2022 | MFH | 11 | 68 | 2.400 | 4.368 | 3.051 |
| 2022 | EFH | 2 | 94 | 4.000 | 4.409 | 4.204 |
| 2023 | MFH | 24 | 73 | 2.000 | 3.756 | 2.923 |
| Stadt Lübben | | | | | | |
| 2023 | MFH | 2 | 90 | 2.106 | 2.667 | 2.386 |
| Gemeinde Schönefeld | | | | | | |
| 2021 | MFH | 27 | 62 | 2.023 | 5.800 | 3.454 |
| 2022 | MFH | 31 | 63 | 1.955 | 4.638 | 3.217 |
| 2022 | EFH | 5 | 113 | 1.961 | 7.500 | 4.833 |
| 2023 | MFH | 14 | 52 | 3.143 | 5.056 | 3.912 |
| Stadt Wildau | | | | | | |
| 2021 | MFH | 12 | 62 | 1.933 | 4.615 | 3.092 |
| 2022 | MFH | 8 | 59 | 2.818 | 4.595 | 3.787 |
| 2023 | MFH | 5 | 52 | 2.798 | 3.562 | 3.283 |
| Gemeinde Zeuthen | | | | | | |
| 2021 | MFH | 8 | 60 | 1.935 | 4.196 | 3.075 |
| 2022 | MFH | 11 | 61 | 2.406 | 5.000 | 3.550 |
| 2023 | MFH | 3 | 74 | 3.250 | 4.278 | 3.820 |

EFH=Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte; MFH=Mehrfamilienhaus; WF = Wohnfläche

Im Auswertzeitraum 2023 wurden fünf auswertbare Kauffälle über Wohnungen im sanierten Altbau registriert.

Tabelle 9-7 Sanierter Altbau 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 | | | | | | |
| 2021 | MFH | 2 | 118 | 3.500 | 3.583 | 1.967 |
| 2022 | EFH | 1 | 85 | - | - | 5.176 |
| 2023 | - | - | - | - | - | - |
| Stadt Königs Wusterhausen | | | | | | |
| 2021 | MFH | 5 | 60 | 1.920 | 2.083 | 1.986 |
| 2022 | MFH | 1 | 50 | - | - | 2.900 |
| 2023 | MFH | 3 | 83 | 1.528 | 4.593 | 3.369 |
| Stadt Wildau | | | | | | |
| 2021 | MFH | 1 | 69 | - | - | 1.304 |
| 2022 | - | - | - | - | - | - |
| 2023 | MFH | 2 | 60 | 2.500 | 3.350 | 2.925 |

MFH=Mehrfamilienhaus; EFH=Einfamilienhaus, Reihenhause, Doppelhaushälfte

9.1.3 PKW-Stellplätze

Zum Ausstattungsumfang von Eigentumswohnungen gehört in der Regel auch ein PKW-Stellplatz im Freien oder in einer Tiefgarage. Für das Jahr 2023 konnten Preisanteile für Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien aus 75 Kaufverträgen über Wohnungseigentum ermittelt werden. Je nach Vertragsgestaltung gehört zur Eigentumswohnung ein Sondernutzungsrecht an einem bestimmten Stellplatz oder es erfolgt der Erwerb eines Miteigentumsanteils am Teileigentum verbunden mit dem Sondereigentum oder dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien oder in einer Tiefgarage. Der Gutachterausschuss konnte keinen Preisunterschied zwischen dem Kaufpreisniveaus von PKW-Stellplätzen in der Rechtsform des Sondernutzungsrechtes und in der Rechtsform des Sondereigentums feststellen.

Tabelle 9-8 Preisanteile für PKW-Stellplätze im Außenbereich und in Tiefgaragen 2023

| Vertragsabschluss | Art des Stellplatzes | Anzahl Verträge | Kaufpreisspanne in €/Stellplatz |
|-------------------|----------------------------|-----------------|---------------------------------|
| 2023 | Stellplatz im Außenbereich | 41 | 12.000–17.500 |
| 2023 | Tiefgaragenstellplatz | 34 | 5.000–35.000 |

9.1.4 Liegenschaftszinssatz Roh- und Reinertragsfaktor

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

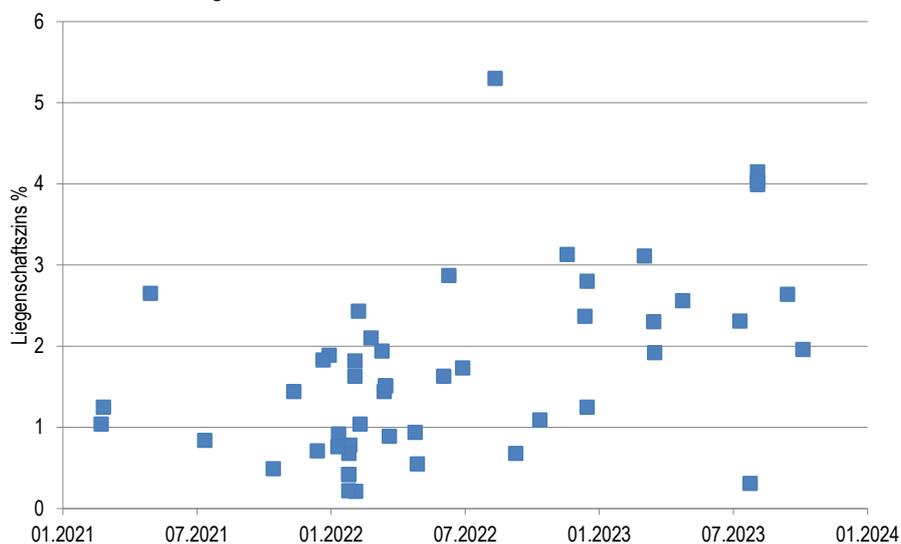
Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2021 bis 2023 im Berliner Umland 50 Verkaufsfälle auswertbar. Für den Weiteren Metropolenraum lagen keine Verkaufsfälle vor.

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

Tabelle 9-9 Liegenschaftszinssatz Wohnungseigentum Merkmale – Berliner Umland

| Merkmale | Spanne | Durchschnitt |
|--------------------------------------|------------|--------------|
| Nettokaltmiete €/m ² | 4,93–15,04 | 8,63 |
| Restnutzungsdauer Jahre | 32–57 | 53 |
| Wohnfläche m ² je Wohnung | 36–113 | 63 |
| Baujahr | 1900–2000 | 1994 |
| Liegenschaftszinssatz % | 0,2–5,3 | 1,7 |

Grafik 8-23 Wohnungseigentum
Verhältnis Liegenschaftszins zum Zeitverlauf



Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und den Weiteren Metropolenraum vor, die im Marktbericht 2023 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.

Tabelle 9-10 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

| Region | Kauffälle Anzahl | Liegenschaftszinssätze |
|-------------------------------------|------------------|------------------------|
| Berliner Umland | | |
| Landkreis Dahme-Spreewald | 50 | 1,7 % |
| Oberer Gutachterausschuss Land Bbg. | 601 | 2,1% |
| Weiterer Metropolitanraum | | |
| Oberer Gutachterausschuss Land Bbg. | 330 | 2,4 % |

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

Tabelle 9-11 Roh- und Reinertragsfaktoren Wohnungseigentum

| Ertragsfaktoren | Kauffälle Anzahl | Faktor Spanne | Faktor Durchschnitt |
|------------------------|------------------|---------------|---------------------|
| Berliner Umland | | | |
| Rohertragsfaktoren | 50 | 17,9–44,5 | 30,9 |
| Reinertragsfaktoren | 42 | 22,3–57,7 | 39,7 |

9.2 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z.B. Büroräume, Praxen, Geschäfte, Stellplätze, ...) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.³³

Eine aussagekräftige detaillierte Auswertung ist aufgrund der geringen Datenbasis nicht möglich.

Tabelle 9-12 Teileigentum Verkäufe 2023

| Vertragsabschluss | Kauffälle Anzahl | Geldumsatz € |
|-------------------|------------------|--------------|
| 2023 | 3 | 557.000 |

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 Bodenrichtwertvorschrift³⁴ (VV-BRW) durch den Gutachterausschuss in der Sitzung vom 29. Januar 2024 ermittelt und zum Stichtag 01. Januar 2024 beschlossen worden.

³⁴ Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift (VV-BRW) vom 31. Januar 2023

10.1 Allgemeine Informationen

10.1.1 Veröffentlichung

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

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

10.1.2 Produkte und Bereitstellungsformen

Amtliches Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“

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

Im Bodenrichtwert-Portal können alle Bodenrichtwerte im Land Brandenburg zum aktuellen Stichtag sowie auch für zurückliegende Ermittlungsstichtage ab dem 1. Januar 2010 eingesehen und abgerufen werden.

Mit der Änderung der BbgGAGebO zum 1. März 2019 ist die Nutzung des Bodenrichtwert-Portals "BORIS Land Brandenburg" vollständig entgeltfrei, so dass dort ein automatisierter Einzelabruf von amtlichen Bodenrichtwertinformationen im PDF-Format direkt aus dem Bodenrichtwert-Portal ohne Anmeldung angeboten werden kann.

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

The screenshot shows the 'BORIS Land Brandenburg - Gutachterausschüsse für Grundstückswerte' website. On the left, there is a navigation menu with options like 'Suche', 'Bodenrichtwert auswählen', and 'Liste der Bodenrichtwertdetails'. The main area displays a map of Lubben (Spreewald) with various colored zones representing different soil value categories. A detailed table of soil value information is shown on the right, including fields for 'Ortsname', 'Bodenrichtwert', 'Stichtag', and 'Anzahl der Grundstücke'. Below the table, there is a disclaimer: 'Dieser Auszug wurde am 28.04.2023 über BORIS Land Brandenburg geholt!'.

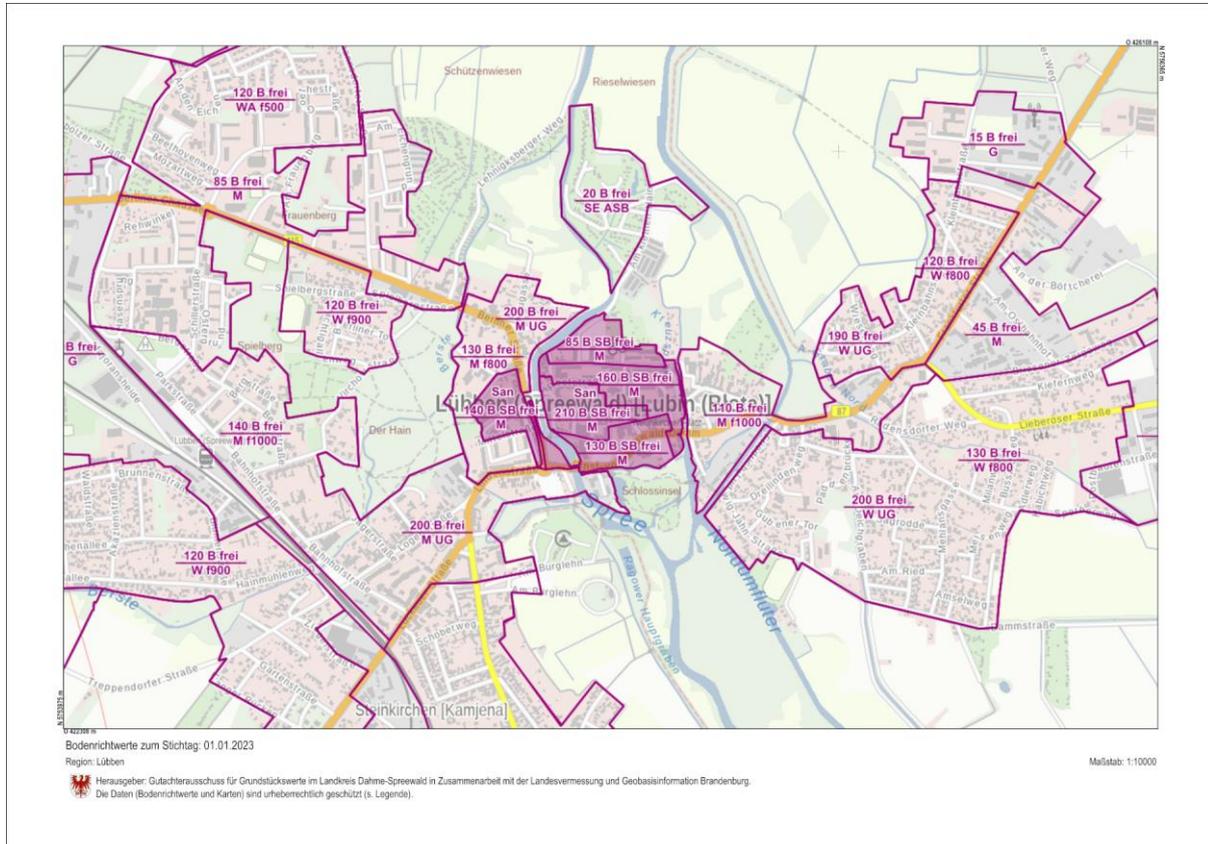
BORIS erlaubt damit einen visuellen Einblick in die Bodenrichtwerte auf verschiedenen Darstellungsgrundlagen. Ferner steht eine Ortssuche zur Verfügung. Die Ortssuche ermöglicht eine Suche nach beliebigen Gebieten. Hierbei ist es möglich, eine Adresse (Straße, PLZ und Hausnummer) oder eine Flurstücksnummer (Katasterangaben) einzugeben. Für die Bodenrichtwertdarstellung werden eine Zeichenerklärung und Informationen zu den dargestellten Bodenrichtwerten und deren wertbeeinflussenden Merkmalen in separaten Erläuterungen angeboten.

³⁵ § 196 Abs. 3 BauGB

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 16 und 40 € je Kartenauszug (DIN A 4 bis A0), für gedruckte Karten liegen die Kosten bei 16 oder 23 € je Kartenauszug in den Formaten DIN A4 oder A3.

Schriftliche und mündliche Auskünfte über Bodenrichtwerte

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

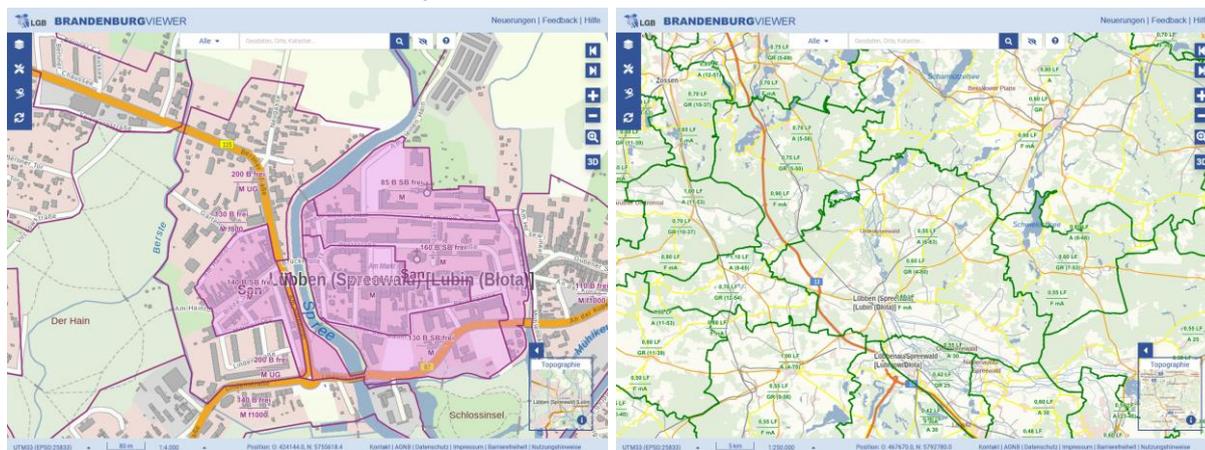
Schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte sind gebührenpflichtig. Die Kosten betragen 16 € je angefangene Viertelstunde. Mündliche Auskünfte sind für die erste Viertelstunde gebührenfrei.

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://services.dahme-spreewald.de/Kartenviewer/synserver?project=geoportal&view=Bodenrichtwerte>

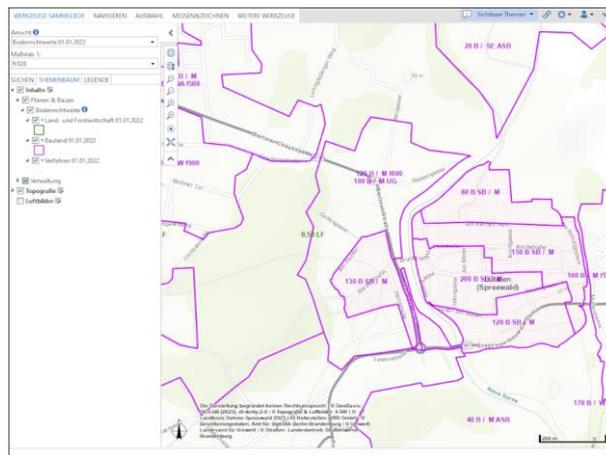
Alternativ kann die Webkarte „Bodenrichtwerte“ wie folgt erreicht werden:

Aufruf der Internetadresse <https://www.dahme-spreewald.info>, innerhalb dieser Webseite auf „Bürgerservice“ zeigen, in diesem Menüpunkt auf „Geoportal & Karten“ klicken. Es öffnet sich die Unterseite „Geoportal & Karten“. Hier muss die Webkarte „Bodenrichtwerte“ angeklickt werden.

Daneben werden im Geoportal des Landkreises u.a. auch eine Webkarte für den „Grundstücksmarkt“ sowie weitere Webkarten mit verschiedenen Themen: beispielsweise Kreiskarte, Bevölkerungszahlen, 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 Geoportail – Webkarte 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 2023 in die Automatisierte Kaufpreissammlung eingegangenen Kaufverträge konnten für Bauland zum 1.1.2024 531 Bodenrichtwerte ermittelt werden, wovon einer 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 | 308 | 75 | 29 | 412 |
| gestiegen | 20 | 0 | 2 | 22 |
| gefallen | 94 | 0 | 2 | 96 |
| neu | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Summe | 422 | 76 | 33 | 531 |

Der größte Teil der gefallenen Bodenrichtwerte für Bauland ist im Berliner Umland zu verzeichnen.

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:

Bodenrichtwert in €/m²

wertbeeinflussende Merkmale

Die wertbeeinflussenden Merkmale ergeben sich aus:

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

Beispiele:

| | |
|---|--|
| 50 B ebf <hr style="width: 80%; margin: 0;"/> W f800 | 50 €/m ² , baureifes Land, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht <hr style="width: 80%; margin: 0;"/> Wohnbaufläche, Grundstücksfläche 800 m ² |
| 85 B frei <hr style="width: 80%; margin: 0;"/> WA f400 | 85 €/m ² , baureifes Land, beitragsfrei <hr style="width: 80%; margin: 0;"/> Allgemeines Wohngebiet, Grundstücksfläche 400 m ² |
| 30 B frei <hr style="width: 80%; margin: 0;"/> SE f800 | 30 €/m ² , baureifes Land, beitragsfrei <hr style="width: 80%; margin: 0;"/> Sondergebiet für Erholung, Grundstücksfläche 800 m ² |

| | |
|----------|--|
| 10 E ebp | 10 €/m ² , Bauerwartungsland, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht |
| 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 | 3 | 3 | 8 |
| gestiegen | 3 | 1 | 2 | 6 |
| gefallen | 2 | 3 | 2 | 7 |
| neu | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summe | 7 | 7 | 7 | 21 |

Veränderungen zum Vorjahr:

Ackerland (A): +/- 0%

Grünland (Gr): - 5 %

Forstflächen (F): +/- 0 %

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). Die Sanierungsverfahren in Mittenwalde und Königs Wusterhausen wurden 2022 und 2023 beendet.

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

11. Erbbaurechte und -grundstücke

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Das Grundstück verbleibt im Eigentum des Erbbaurechtsgebers. Der Erbbauberechtigte zahlt dem Grundstückseigentümer i. d. R. einen Zins auf der Basis des Grundstückswertes. Erbbaurechtsverträge werden notariell beurkundet. Rechtsgrundlage hierfür ist das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG). Im Erbbaurechtsvertrag können neben Höhe und Zahlungsmodus des Erbbauzinses, Vertragslaufzeit und Regelungen zum sog. Heimfall oder auch Wertsicherungsklauseln vereinbart werden. Mit Hilfe statistischer Werte wie z. B. dem Verbraucherpreisindex, veröffentlicht vom Statistischen Landes- oder Bundesamt, besteht die Möglichkeit, die Erbbauzinsen an die allgemeine Wertentwicklung anzupassen.

Alternativ zum klassischen Grundstückskauf entscheiden sich nur wenige Marktteilnehmer für die Variante des Erbbaurechts. Wurden im Jahr 2022 im Landkreis Dahme-Spreewald noch 10 auswertbare Erbbaurechtsverträge (Erstverträge) registriert, so liegt für den Auswertzeitraum 2023 lediglich ein Erbbaurechtsvertrag vor. Insgesamt betrachtet, handelt es sich vorrangig um Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sowie Gemeinbedarfsflächen. Bei den umgesetzten Baugrundstücken konnte den Notarverträgen eine Vertragslaufzeit des Erbbaurechts von 20 bis 99 Jahren entnommen werden.

Als Erbbaurechtsgeber treten überwiegend Kirchen und Kommunen und nur vereinzelt Privatpersonen auf.

Durch den Gutachterausschuss wurden aufgrund mangelnder Datenbasis keine Erbbaurechtsfaktoren, Erbbaurechtskoeffizienten, Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbbaugrundstückskoeffizienten (vgl. § 193 (5) BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 ImmoWertV) abgeleitet. Gegebenenfalls werden diese durch den Oberen Gutachterausschuss des Landes Brandenburg für das Land Brandenburg insgesamt ermittelt.

11.1 Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser

Tabelle 11-1

| Jahr | Anzahl | Erbbauzinssätze % |
|------|--------|-------------------|
| 2019 | 8 | 4,0 und 4,5 |
| 2020 | 2 | 4,0 und 4,5 |
| 2021 | 16 | 4,5 |
| 2022 | 8 | 4,5 |
| 2023 | 1 | 4,5 |

11.2 Sondergebiete Erholung

Tabelle 11-2

| Jahr | Anzahl | Erbbauzinssätze % |
|------|--------|-------------------|
| 2019 | 2 | 4,5 und 6,0 |
| 2020 | - | - |
| 2021 | 1 | 5,0 |
| 2022 | 1 | 5,0 |
| 2023 | - | - |

11.3 Gewerbeflächen

Tabelle 11-3

| Jahr | Anzahl | Erbbauzinssätze % |
|------|--------|----------------------|
| 2019 | 1 | 5,0 |
| 2020 | 7 | 3,0 bis 7,0 Ø 5,6 |
| 2021 | - | - |
| 2022 | - | - |
| 2023 | - | - |

11.4 Sonstige Nutzungen

Tabelle 11-4

| Jahr | Anzahl | Erbbauzinssätze % |
|------|--------|-------------------|
| 2019 | - | - |
| 2020 | - | - |
| 2021 | 3 | 4,0* und 4,2* |
| 2022 | 1 | 4,0* |
| 2023 | - | - |

* Gemeinbedarf, ** private Grünflächen

In weiteren 15 Kauffällen wurde der Eintritt in einen bestehenden Erbbaurechtsvertrag vereinbart. Vertragsinhalt sind in der Regel mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke. Vereinzelt wechseln auch bebaute Erholungsgrundstücke auf diesem Weg ihren Besitzer. Der Erbbauzinssatz ist diesen Verträgen in der Regel nicht zu entnehmen. Aufgrund der geringen Datengrundlage sind weitere Faktoren nicht ableitbar.

12. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

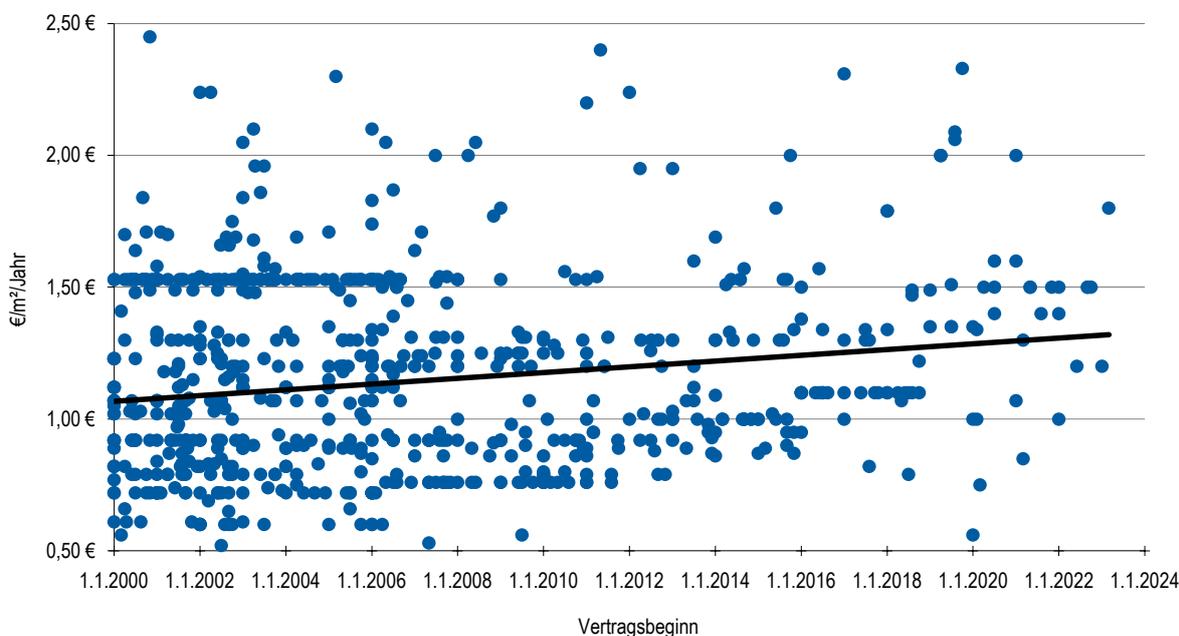
12.1 Nutzungsentgelte

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.

Für das Berichtsjahr wurden zwei abgeschlossene Pachtverträge neu 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 Berliner Umland und dem Weiteren Metropolenraum lassen sich bezüglich der Wertspanne und des daraus resultierenden Mittels nicht allgemein ableiten. Die aufgeführte Spanne umfassen alle Erholungslagen (inklusive Uferlagen) ohne Berücksichtigung der konkreten bauplanungsrechtlichen Situation. Eine extremwertbereinigte Untersuchung der vorliegenden Werte ab dem Jahr 2000 führt zu einem einfachen Mittel von 1,14 €/m²/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 m².

Betrachtet man dagegen nur den Zeitraum der letzten fünf Jahre (45 Werte) so ergibt sich ein Mittelwert von 1,66 €/m²/Jahr bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 900 m².

Grafik 12-1 Vereinbarte Entgelte



12.2 Mieten

12.2.1 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 (2021 bis 2023) rd. 2.000 Wohnraummietten übermittelt. Die Mehrheit der Mieten (rd. 80 %) stammt von genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen, die übrigen Mieten von anderen Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und Privatpersonen.

Trotz aller Einschränkungen hat sich der Gutachterausschuss entschieden, diese ihm zur Verfügung gestellten Wohnraummietten 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 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 Wohnraummietten erhebt keinen Anspruch auf Repräsentativität oder Vollständigkeit.
- Die Veröffentlichung erfolgt anonymisiert. Die Daten sind auch deshalb als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558a Abs. 2 Pkt. 4 BGB nicht geeignet.
- Es darf nicht ungeprüft davon ausgegangen werden, dass diese Mieten den üblichen Querschnitt der in der jeweiligen Ortslage vereinbarten Wohnungsmieten widerspiegeln würden.
- Die ausgewiesenen Mittelwerte entsprechen nicht der - regelmäßig objektindividuell festzustellenden - ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 1 BGB.

Zu den nachstehenden Mieten ist ergänzend folgendes zu erläutern:

- a) Es handelt sich um **Nettokaltmieten je m² Wohnfläche**. Das heißt, dass in den angegebenen Mieten keine Betriebskosten enthalten sind. Es ist nur das Entgelt, das alleine

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)

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 teilweise inkludiert.

- b) Ausgewertet sind ausschließlich **Neuvertragsmieten**. Diese Mieten wurden zwischen Vermietern und Mietern in dem Zeitraum 2021 bis 2023 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

Tabelle 12-5 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 |

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 12-6 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 12-7 Baujahresklassen

| Baujahresklasse | Baujahre |
|--------------------|-----------|
| Altbau (AB) | < 1990 |
| Nachwendebau (NWB) | 1990–2019 |
| Neubau (NB) | 2020–2023 |

Tabelle 12-8 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 12-9 Übersicht Neuabschlussmieten (Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau)
Wohnen nach Städten, Gemeinden und Ämtern 2021–2023

| Amt, Gemeinde, Stadt | Anzahl | Nettokaltmiete €/m ² /Monat | | | | |
|--------------------------------|--------------|--|--------------|-----------------|----------------|--------------|
| | | Min | Max | Unteres Quartil | Oberes Quartil | Median |
| Berliner Umland | 1.223 | 2,59 | 16,00 | 6,56 | 7,94 | 7,01 |
| ESZ* | 34 | 9,00 | 16,00 | 11,70 | 15,00 | 12,53 |
| Königs Wusterhausen | 1.149 | 2,59 | 15,83 | 6,54 | 7,52 | 7,00 |
| Mittenwalde | 17 | 4,60 | 12,30 | 6,64 | 7,50 | 7,07 |
| Schönefeld | 19 | 6,00 | 10,96 | 8,00 | 8,58 | 8,10 |
| Wildau | 4 | 10,39 | 11,13 | 10,72 | 11,08 | 10,95 |
| Weiterer Metropolenraum | 825 | 4,13 | 13,74 | 6,03 | 7,46 | 6,58 |
| Bestensee | 294 | 5,38 | 11,50 | 6,52 | 7,22 | 6,81 |
| Heideblick | 18 | 4,33 | 6,03 | 5,00 | 5,03 | 5,01 |
| Heidesee | 13 | 6,51 | 10,77 | 6,53 | 9,89 | 7,28 |
| Lübben (Spreewald) | 437 | 4,13 | 13,60 | 5,90 | 7,02 | 6,20 |
| Luckau | 3 | 6,22 | 9,00 | 7,56 | 8,95 | 8,90 |
| Märkische Heide | 3 | 7,30 | 8,58 | 7,76 | 8,40 | 8,21 |
| Schenkenländchen | 35 | 5,57 | 13,74 | 8,58 | 12,00 | 10,29 |
| Unterspreewald | 22 | 5,53 | 9,53 | 6,47 | 8,48 | 8,01 |
| Landkreis Gesamt | 2.048 | 2,59 | 16,00 | 6,40 | 7,58 | 6,91 |

*ESZ= Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ausgewerteter Mieten

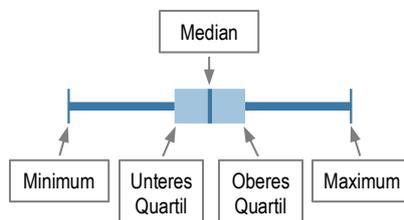
Obige Tabelle umfasst die nachfolgenden ausgewerteten Neuabschlussmieten sowohl in Bezug auf Ein- und Zweifamilienhäuser als auch in Bezug auf Geschosswohnungsbau im Landkreis Dahme-Spreewald.

Tabelle 12-10 Übersicht Neuabschlussmieten (Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau) Wohnen nach Städten, Gemeinden und Ämtern 2021–2023

| Amt, Gemeinde, Stadt | Anzahl | Nettokaltmiete €/m ² /Monat | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--------------|--|---|---|-----------------|----------------|--------|----|----|----|-------------|-------------|--------------|
| | | Boxplot | | | unteres Quartil | oberes Quartil | Median | | | | | | |
| | | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | 10 | 12 | 14 | 16 | | | |
| Berliner Umland | 1.223 | | | | | | | | | | 6,56 | 7,94 | 7,01 |
| ESZ* | 34 | | | | | | | | | | 11,70 | 15,00 | 12,53 |
| Königs Wusterhausen | 1.149 | | | | | | | | | | 6,54 | 7,52 | 7,00 |
| Mittenwalde | 17 | | | | | | | | | | 6,64 | 7,50 | 7,07 |
| Schönefeld | 19 | | | | | | | | | | 8,00 | 8,58 | 8,10 |
| Wildau | 4 | | | | | | | | | | 10,72 | 11,08 | 10,95 |
| Weiterer Metropolitanraum | 825 | | | | | | | | | | 6,03 | 7,46 | 6,58 |
| Bestensee | 294 | | | | | | | | | | 6,52 | 7,22 | 6,81 |
| Heideblick | 18 | | | | | | | | | | 5,00 | 5,03 | 5,01 |
| Heideseesee | 13 | | | | | | | | | | 6,53 | 9,89 | 7,28 |
| Lübben (Spreewald) | 437 | | | | | | | | | | 5,90 | 7,02 | 6,20 |
| Luckau | 3 | | | | | | | | | | 7,56 | 8,95 | 8,90 |
| Märkische Heide | 3 | | | | | | | | | | 7,76 | 8,40 | 8,21 |
| Schenkenländchen | 35 | | | | | | | | | | 8,58 | 12,00 | 10,29 |
| Unterspreewald | 22 | | | | | | | | | | 6,47 | 8,48 | 8,01 |
| Landkreis Gesamt | 2.048 | | | | | | | | | | 6,40 | 7,58 | 6,91 |

*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.

12.2.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 12-11 Neuabschlussmieten Wohnen Einfamilien- und Zweifamilienhäuser 2021–2023
(Abkürzungen siehe 12.2.1)

| Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil | Baujahres- klasse | Modernisie- rungsstatus | Ausstattungs- standard | Wohnfläche m ² | Mietpreisbin- dung | NKM Anz | NKM Min | NKM Max | NKM Median | Bemerkungen |
|--|----------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------|-------------|--------------|-------------|----------------------------------|
| Heidesee | | | | | | 6 | 9,59 | 10,77 | 9,90 | |
| Heidesee | | | | | | 6 | 9,59 | 10,77 | 9,90 | |
| Friedersdorf | NWB | ü | e | >70 | nein | 5 | 9,59 | 10,77 | 9,90 | Gartennutzung |
| | | | | 40-70 | nein | 1 | 9,80 | 9,80 | 9,80 | Gartennutzung |
| Königs Wusterhausen | | | | | | 68 | 5,66 | 9,14 | 7,94 | |
| Königs Wusterhausen | | | | | | 68 | 5,66 | 9,14 | 7,94 | |
| Diepensee | NWB | um | m | >70 | nein | 20 | 7,94 | 7,94 | 7,94 | |
| | | | | 40-70 | nein | 42 | 7,94 | 7,94 | 7,94 | |
| Königs Wusterhausen | AB | k.A. | k.A. | >70 | k.A. | 4 | 5,66 | 7,50 | 6,20 | |
| Zeesen | NWB | n | g | 40-70 | nein | 2 | 8,33 | 9,14 | 8,74 | |
| Lübben (Spreewald) | | | | | | 17 | 4,13 | 10,18 | 8,00 | |
| Lübben (Spreewald) | | | | | | 17 | 4,13 | 10,18 | 8,00 | |
| Lübben | AB | t | e | >70 | k.A. | 1 | 4,13 | 4,13 | 4,13 | DG |
| | | | | 40-70 | nein | 1 | 7,80 | 7,80 | 7,80 | Terrasse |
| | | | m | >70 | k.A. | 1 | 8,32 | 8,32 | 8,32 | |
| | | ü | e | 40-70 | nein | 1 | 8,18 | 8,18 | 8,18 | Garten |
| | | | m | >70 | nein | 1 | 7,08 | 7,08 | 7,08 | Garten |
| | | um | g | 40-70 | nein | 1 | 7,04 | 7,04 | 7,04 | |
| | | | m | >70 | nein | 1 | 6,90 | 6,90 | 6,90 | Terrasse |
| | NB | um | g | >70 | nein | 1 | 10,18 | 10,18 | 10,18 | Erstbezug, Gartennutzung |
| | | | | 40-70 | nein | 1 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | Erstbezug, Gartennutzung, Balkon |
| | NWB | ü | g | 40-70 | nein | 1 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | Wintergarten |
| | | um | g | >70 | k.A. | 1 | 8,89 | 8,89 | 8,89 | Terrasse |
| | | | | | nein | 1 | 8,00 | 8,00 | 8,00 | |

| Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil | Baujahres- klasse | Modernisie- rungsstatus | Ausstattungs- standard | Wohnfläche m ² | Mietpreisbin- dung | NKM Anz | NKM Min | NKM Max | NKM Median | Bemerkungen |
|--|----------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|----------|-------------|-------------|-------------|---------------------|
| Übrige Ortsteile | NWB | um | g | >70 | k.A. | 1 | 8,68 | 8,68 | 8,68 | Terrasse |
| Radensdorf | AB | ü | e | >70 | nein | 1 | 7,00 | 7,00 | 7,00 | Gartennutzung |
| | NB | um | g | >70 | nein | 1 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | Terrasse, Erstbezug |
| | NWB | ü | m | 40-70 | nein | 1 | 7,29 | 7,29 | 7,29 | Terrasse, MAS |
| Steinkirchen | AB | um | m | 40-70 | nein | 1 | 7,50 | 7,50 | 7,50 | Terrasse |
| Märkische Heide | | | | | | 3 | 7,30 | 8,58 | 8,21 | |
| Dürrenhofe | AB | ü | m | >70 | nein | 1 | 8,58 | 8,58 | 8,58 | EBK, MAS |
| | | um | g | 40-70 | nein | 1 | 8,21 | 8,21 | 8,21 | Gartennutzung |
| Groß Leuthen | AB | um | m | 40-70 | nein | 1 | 7,30 | 7,30 | 7,30 | Gartennutzung |
| Schenkenländchen | | | | | | 4 | 5,57 | 6,32 | 6,07 | |
| Halbe | | | | | | 4 | 5,57 | 6,32 | 6,07 | |
| | AB | n | e | >70 | nein | 1 | 6,32 | 6,32 | 6,32 | Gartennutzung |
| | | | | 40-70 | nein | 1 | 5,57 | 5,57 | 5,57 | Gartennutzung |
| | | t | e | >70 | nein | 1 | 6,10 | 6,10 | 6,10 | Gartennutzung |
| | | | | 40-70 | nein | 1 | 6,03 | 6,03 | 6,03 | Gartennutzung |
| Unterspreewald | | | | | | 6 | 5,88 | 8,50 | 7,92 | |
| Krausnick-Groß Wasserburg | | | | | | 3 | 5,88 | 8,04 | 7,84 | |
| | AB | ü | m | 40-70 | nein | 1 | 5,88 | 5,88 | 5,88 | Gartennutzung |
| | AB | um | m | >70 | nein | 1 | 7,84 | 7,84 | 7,84 | Gartennutzung |
| | | | | 40-70 | nein | 1 | 8,04 | 8,04 | 8,04 | Gartennutzung |
| Schönwald | | | | | | 2 | 8,00 | 8,50 | 8,25 | |
| | AB | t | m | 40-70 | k.A. | 1 | 8,00 | 8,00 | 8,00 | |
| | NWB | k.A. | k.A. | 40-70 | k.A. | 1 | 8,50 | 8,50 | 8,50 | |
| Unterspreewald | | | | | | 1 | 6,95 | 6,95 | 6,95 | |
| | AB | ü | m | >70 | k.A. | 1 | 6,95 | 6,95 | 6,95 | |

| Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil | Baujahres- klasse | Modernisie- rungsstatus | Ausstattungs- standard | Wohnfläche m ² | Mietpreisbin- dung | NKM Anz | NKM Min | NKM Max | NKM Median | Bemerkungen |
|--|----------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|------------|--------------|--------------|--------------|----------------------------|
| Zeuthen | | | | | | 4 | 10,40 | 12,58 | 11,48 | |
| | AB | um | m | 40-70 | nein | 2 | 12,56 | 12,58 | 12,57 | |
| | NB | k.A. | g | >70 | nein | 1 | 10,40 | 10,40 | 10,40 | Erstbezug, Staffelmiete |
| | | | | 40-70 | nein | 1 | 10,40 | 10,40 | 10,40 | Erstbezug, Staffelmiete |
| Gesamtergebnis | | | | | | 108 | 4,13 | 12,58 | 7,94 | |

12.2.1.2 Geschosswohnungsbau

Tabelle 11-12 Neuabschlussmieten Wohnen Geschosswohnungsbau 2021–2023
(Abkürzungen siehe 12.2.1)

| Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil | Baujahres- klasse | Modernisie- rungsstatus | Ausstattungs- standard | Wohnfläche m ² | Mietpreisbin- dung | NKM Anz | NKM Min | NKM Max | NKM Median | Bemerkungen |
|--|----------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| Bestensee | | | | | | 294 | 5,38 | 11,50 | 6,81 | |
| Bestensee | AB | t | e | <40 | nein | 8 | 7,50 | 8,50 | 8,00 | |
| | | | | >70 | nein | 51 | 5,80 | 8,50 | 6,70 | |
| | | | | 40-70 | nein | 164 | 5,38 | 8,50 | 6,70 | |
| | | um | e | >70 | nein | 4 | 8,87 | 10,00 | 8,91 | |
| | | | | 40-70 | nein | 13 | 8,94 | 10,01 | 10,00 | |
| | | | g | >70 | nein | 1 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | |
| | | | | 40-70 | nein | 2 | 9,50 | 10,00 | 9,75 | |
| | NB | um | g | 40-70 | nein | 1 | 9,50 | 9,50 | 9,50 | |
| | NWB | ü | e | <40 | nein | 2 | 8,13 | 8,50 | 8,31 | |
| | | | | >70 | nein | 13 | 6,58 | 7,91 | 6,91 | |
| | | | | 40-70 | nein | 32 | 6,00 | 8,65 | 7,30 | |
| | | um | m | 40-70 | k.A. | 1 | 11,50 | 11,50 | 11,50 | Terrasse |
| Pätz | | | | | | | | | | |
| | NWB | um | g | >70 | nein | 1 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | |
| | | | | 40-70 | nein | 1 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | |

| Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil | Baujahres- klasse | Modernisie- rungs- zustand | Ausstattungs- standard | Wohnfläche m ² | Mietpreisbin- dung | NKM Anz | NKM Min | NKM Max | NKM Median | Bemerkungen |
|--|----------------------|----------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--|
| Eichwalde | | | | | | 23 | 10,26 | 16,00 | 14,00 | |
| | AB | um | m | >70 | nein | 4 | 10,26 | 12,80 | 11,43 | |
| | | | | 40-70 | nein | 5 | 11,25 | 12,50 | 12,50 | |
| | NB | um | g | >70 | nein | 6 | 14,00 | 16,00 | 16,00 | Erstbezug: 15,00€/m ² |
| | | | | 40-70 | nein | 6 | 14,00 | 16,00 | 16,00 | Erstbezug, DG: 16,00€/m ² |
| | NWB | um | m | >70 | nein | 1 | 12,00 | 12,00 | 12,00 | |
| | | | | 40-70 | nein | 1 | 14,70 | 14,70 | 14,70 | |
| Heideblick | | | | | | 18 | 4,33 | 6,03 | 5,01 | |
| | AB | um | e | >70 | nein | 6 | 4,33 | 6,03 | 5,01 | |
| | | | | 40-70 | nein | 12 | 4,36 | 5,99 | 5,01 | |
| Heidensee | | | | | | 7 | 6,51 | 7,28 | 6,53 | |
| Friedersdorf | | | | | | | | | | |
| | AB | t | e | >70 | nein | 3 | 6,51 | 6,54 | 6,53 | |
| | | | | 40-70 | nein | 4 | 6,51 | 7,28 | 6,52 | |
| Königs Wusterhausen | | | | | | 1.081 | 2,59 | 15,83 | 6,99 | |
| Diepensee | | | | | | | | | | |
| | NWB | um | m | >70 | nein | 6 | 7,94 | 7,94 | 7,94 | |
| | | | | 40-70 | nein | 10 | 7,94 | 7,94 | 7,94 | |
| Königs Wusterhausen | | | | | | | | | | |
| | AB | k.A. | k.A. | <40 | k.A. | 25 | 5,03 | 7,49 | 6,79 | |
| | | | | >70 | k.A. | 15 | 2,59 | 7,51 | 6,79 | DG: 6,49- 7,51€/m ² |
| | | | | 40-70 | k.A. | 58 | 3,80 | 8,01 | 6,96 | tlw.zentrale Lage, DG: 5,73€/m ² |
| | | n | e | <40 | nein | 1 | 4,55 | 4,55 | 4,55 | zentrale Lage |
| | | | | >70 | nein | 3 | 3,48 | 4,53 | 4,51 | tlw.zentrale Lage |
| | | | | 40-70 | nein | 3 | 4,55 | 9,60 | 8,40 | tlw. zentrale Lage,DG: 9,60 €/m ² |
| | | t | e | >70 | nein | 13 | 6,49 | 8,00 | 7,04 | davon zent- rale Lage: Ø7,49€/m ² |
| | | | | 40-70 | nein | 34 | 6,03 | 10,22 | 7,50 | |
| | | ü | e | <40 | nein | 22 | 7,41 | 7,41 | 7,41 | |
| | | | | >70 | nein | 50 | 6,50 | 7,11 | 6,71 | |
| | | | | 40-70 | nein | 144 | 6,50 | 7,11 | 6,90 | |

| Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil | Baujahres- klasse | Modernisie- rungs- zustand | Ausstattungs- standard | Wohnfläche m ² | Mietpreisbin- dung | NKM Anz | NKM Min | NKM Max | NKM Median | Bemerkungen |
|--|----------------------|----------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------|---------|---------|------------|---|
| | | um | e | >70 | nein | 153 | 3,83 | 9,91 | 7,00 | davon DG: 8,51– 9,91€/m ² , davon zent- rale Lage: Ø7,51€/m ² |
| | | | | 40-70 | ja | 2 | 3,60 | 3,60 | 3,60 | davon DG: 4,79 und 9,91€/m ² , davon zent- rale Lage: Ø7,50€/m ² |
| | | | | | nein | 297 | 3,83 | 9,91 | 6,87 | |
| | k.A. | k.A. | k.A. | >70 | nein | 1 | 8,60 | 8,60 | 8,60 | |
| | | | | 40-70 | nein | 1 | 8,10 | 8,10 | 8,10 | |
| | NB | um | g | >70 | nein | 29 | 12,00 | 13,00 | 12,02 | Erstbezug, tlw. SOU: Ø12,02€/m ² |
| | | | | 40-70 | nein | 26 | 12,00 | 12,06 | 12,02 | |
| | | | m | >70 | nein | 1 | 10,04 | 10,04 | 10,04 | |
| | | | | 40-70 | nein | 2 | 10,02 | 10,03 | 10,02 | |
| | NWB | k.A. | k.A. | 40-70 | k.A. | 5 | 5,65 | 8,81 | 5,74 | zentrale Lage: Ø5,66€/m ² |
| | | n | e | >70 | nein | 1 | 10,50 | 10,50 | 10,50 | DG |
| | | | | 40-70 | k.A. | 1 | 9,50 | 9,50 | 9,50 | DG |
| | | | | | nein | 1 | 4,55 | 4,55 | 4,55 | |
| | | t | e | >70 | nein | 1 | 7,01 | 7,01 | 7,01 | |
| | | | | 40-70 | nein | 6 | 4,49 | 7,04 | 5,74 | zentrale Lage: Ø4,91€/m ² |
| | | ü | e | >70 | nein | 4 | 6,50 | 7,10 | 6,90 | |
| | | | | 40-70 | nein | 7 | 6,50 | 6,90 | 6,90 | |
| | | um | e | >70 | ja | 2 | 5,76 | 5,79 | 5,77 | |
| | | | | | nein | 7 | 5,77 | 11,01 | 9,80 | zentrale Lage: Ø10,51€/m ² |
| | | | | 40-70 | ja | 1 | 5,70 | 5,70 | 5,70 | |
| | | | | | nein | 13 | 5,64 | 11,03 | 8,00 | zentrale Lage: Ø10,00€/m ² |
| | | | g | >70 | nein | 13 | 8,50 | 12,01 | 10,00 | SOU: 11,50€/m ² |
| | | | | 40-70 | nein | 17 | 8,50 | 11,01 | 10,10 | |
| | | | m | >70 | nein | 4 | 10,02 | 11,01 | 10,52 | |

| Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil | Baujahres- klasse | Modernisie- rungs- zustand | Ausstattungs- standard | Wohnfläche m ² | Mietpreisbin- dung | NKM Anz | NKM Min | NKM Max | NKM Median | Bemerkungen |
|--|----------------------|----------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|------------|-------------|--------------|-------------|--|
| | | | | 40-70 | nein | 5 | 10,00 | 11,01 | 10,03 | |
| Deutsch Wusterhausen | AB | k.A. | k.A. | 40-70 | k.A. | 2 | 6,02 | 8,01 | 7,02 | davon zent- rale Lage: 10,00– 11,01€/m ² |
| | | ü | m | >70 | nein | 1 | 8,26 | 8,26 | 8,26 | Terrasse |
| | | um | e | 40-70 | nein | 2 | 7,03 | 9,50 | 8,27 | |
| | | | m | >70 | nein | 1 | 6,00 | 6,00 | 6,00 | Terrasse |
| | NB | um | g | 40-70 | nein | 2 | 10,00 | 14,00 | 12,00 | DG: 10,00€/m ² |
| Niederlehme | AB | k.A. | k.A. | 40-70 | k.A. | 1 | 4,49 | 4,49 | 4,49 | |
| | | n | e | >70 | nein | 1 | 9,21 | 9,21 | 9,21 | |
| | | t | e | >70 | nein | 16 | 6,10 | 7,24 | 6,50 | |
| | | | | 40-70 | nein | 31 | 6,47 | 7,49 | 6,80 | |
| | NWB | n | e | >70 | k.A. | 1 | 8,70 | 8,70 | 8,70 | SOU: 8,70€/m ² |
| | | | | | nein | 2 | 9,17 | 9,19 | 9,18 | DG: 9,17€/m ² |
| | | | | 40-70 | k.A. | 1 | 9,08 | 9,08 | 9,08 | DG: 9,08€/m ² |
| | | | | | nein | 1 | 9,23 | 9,23 | 9,23 | |
| Zeesen | NWB | n | e | >70 | k.A. | 1 | 9,50 | 9,50 | 9,50 | |
| | | | | 40-70 | k.A. | 1 | 9,50 | 9,50 | 9,50 | |
| Zernsdorf | AB | ü | e | >70 | nein | 1 | 6,98 | 6,98 | 6,98 | |
| | | | | 40-70 | nein | 2 | 7,03 | 7,52 | 7,28 | |
| | | um | e | >70 | nein | 5 | 5,99 | 7,50 | 7,12 | |
| | | | | 40-70 | nein | 9 | 6,50 | 7,51 | 7,00 | |
| | NB | um | m | 40-70 | nein | 16 | 15,60 | 15,83 | 15,60 | Erstbezug, seenah |
| Lübben (Spreewald) | | | | | | 420 | 4,35 | 13,60 | 6,20 | |
| Lübben | AB | t | e | <40 | k.A. | 2 | 5,03 | 10,67 | 7,85 | tlw. Garten |
| | | | | >70 | k.A. | 2 | 4,50 | 7,56 | 6,03 | |
| | | | | | nein | 4 | 4,35 | 6,25 | 5,35 | DG: 6,00€/m ² |
| | | | | 40-70 | k.A. | 1 | 6,93 | 6,93 | 6,93 | |
| | | | | | nein | 11 | 5,62 | 7,42 | 6,69 | Gartennut- zung: Ø6,61€/m ² |

| Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil | Baujahres- klasse | Modernisie- rungs- zustand | Ausstattungs- standard | Wohnfläche m ² | Mietpreisbin- dung | NKM Anz | NKM Min | NKM Max | NKM Median | Bemerkungen |
|--|----------------------|----------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------|---------|---------|------------|---|
| | | | m | <40 | k.A. | 2 | 8,00 | 12,03 | 10,01 | |
| | | | | >70 | k.A. | 5 | 6,30 | 8,44 | 7,00 | tlw. Balkon, DG: 7,00€/m ² |
| | | | | | nein | 49 | 4,50 | 8,47 | 6,00 | DG: 6,15€/m ² , Loggia: Ø6,10€/m ² , zentrale Lage: Ø6,25€/m ² |
| | | | | 40-70 | k.A. | 2 | 8,35 | 8,45 | 8,40 | |
| | | | | | nein | 98 | 5,30 | 8,51 | 6,20 | DG: Ø7,00 €/m ² , zentrale Lage: Ø6,30€/m ² , tlw. Loggia |
| | | ü | e | >70 | nein | 40 | 5,42 | 6,42 | 5,87 | Loggia. Ø5,92€/m ² , tlw. mit Gar- ten oder zentraler Lage |
| | | | m | 40-70 | nein | 88 | 5,42 | 7,05 | 5,92 | |
| | | | | >70 | k.A. | 1 | 7,65 | 7,65 | 7,65 | |
| | | | | | nein | 6 | 5,90 | 7,00 | 6,40 | DG: Ø6,75€/m ² |
| | | | | 40-70 | nein | 25 | 5,90 | 9,49 | 6,67 | DG: Ø7,00€/m ² , übrige mit Garten |
| | | um | g | >70 | nein | 1 | 8,00 | 8,00 | 8,00 | |
| | | | | 40-70 | nein | 3 | 8,00 | 8,97 | 8,97 | Loggia: Ø8,97€/m ² |
| | | | m | >70 | nein | 3 | 6,78 | 7,65 | 6,93 | tlw. Garten oder Ter- rasse |
| | | | | 40-70 | nein | 4 | 7,05 | 8,00 | 7,55 | DG: 7,63€/m ² |
| | NB | n | g | >70 | nein | 1 | 9,38 | 9,38 | 9,38 | zentrale Lage |
| | | | | 40-70 | nein | 1 | 9,37 | 9,37 | 9,37 | zentrale Lage |
| | | um | g | >70 | nein | 16 | 9,00 | 13,60 | 9,00 | Erstbezug Loggia oder zentrale Lage: |

| Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil | Baujahres- klasse | Modernisie- rungs- zustand | Ausstattungs- standard | Wohnfläche m ² | Mietpreisbin- dung | NKM Anz | NKM Min | NKM Max | NKM Median | Bemerkungen |
|--|----------------------|----------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|----------|-------------|-------------|-------------|---|
| | | | | 40-70 | nein | 26 | 9,00 | 13,50 | 9,00 | Ø9,00€/m ² , energieau- tark: Ø13,55€/m ² , tlw. Terrasse |
| | NWB | ü | e | >70 | ja | 2 | 5,49 | 6,11 | 5,80 | Erstbezug Loggia oder zentrale Lage: Ø9,00€/m ² , energieau- tark, tlw. Terrasse: Ø13,50€/m ² |
| | | | | 40-70 | ja | 2 | 5,49 | 6,11 | 5,80 | tlw. Winter- garten |
| | | | g | 40-70 | nein | 2 | 8,02 | 8,61 | 8,32 | Terrasse o- der Winter- garten |
| | | | m | >70 | k.A. | 1 | 6,25 | 6,25 | 6,25 | DG oder MAS |
| | | | | | nein | 3 | 6,50 | 8,40 | 7,50 | tlw. Terrasse |
| | | | | 40-70 | k.A. | 1 | 7,33 | 7,33 | 7,33 | Terrasse |
| | | | | | nein | 1 | 7,02 | 7,02 | 7,02 | DG |
| | | um | g | >70 | k.A. | 2 | 7,50 | 8,80 | 8,15 | Wasserblick: 8,80€/m ² |
| | | | | 40-70 | nein | 5 | 6,99 | 9,00 | 7,50 | DG: 6,99€/m ² |
| | | | m | >70 | nein | 2 | 7,05 | 7,96 | 7,51 | DG: 7,05€/m ² |
| | | | | 40-70 | nein | 2 | 6,72 | 7,05 | 6,89 | DG, Garten: 6,72€/m ² |
| Radensdorf | AB | t | e | 40-70 | nein | 1 | 5,25 | 5,25 | 5,25 | |
| | | | m | >70 | nein | 1 | 5,80 | 5,80 | 5,80 | Loggia |
| | | | | 40-70 | nein | 1 | 5,80 | 5,80 | 5,80 | Loggia |
| | | ü | e | >70 | nein | 1 | 5,52 | 5,52 | 5,52 | Loggia |
| | | | | 40-70 | nein | 2 | 5,52 | 5,52 | 5,52 | Loggia |
| Luckau | | | | | | 3 | 6,22 | 9,00 | 8,90 | |
| Luckau | AB | t | m | >70 | nein | 1 | 6,22 | 6,22 | 6,22 | |
| | | ü | m | 40-70 | nein | 2 | 8,90 | 9,00 | 8,95 | DG: 9,00€/m ² |

| Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil | Baujahres- klasse | Modernisie- rungsstatus | Ausstattungs- standard | Wohnfläche m ² | Mietpreisbin- dung | NKM Anz | NKM Min | NKM Max | NKM Median | Bemerkungen |
|--|----------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------|-------------|--------------|--------------|--|
| Mittenwalde | | | | | | 17 | 4,60 | 12,30 | 7,07 | |
| Übrige Ortsteile | | | | | | | | | | |
| | AB | t | e | 40-70 | nein | 1 | 7,50 | 7,50 | 7,50 | |
| | NWB | ü | e | 40-70 | ja | 2 | 6,41 | 6,41 | 6,41 | |
| Mittenwalde | | | | | | | | | | |
| | AB | t | e | 40-70 | nein | 1 | 4,60 | 4,60 | 4,60 | |
| | | ü | e | >70 | ja | 1 | 6,74 | 6,74 | 6,74 | |
| | | | | | nein | 1 | 7,50 | 7,50 | 7,50 | |
| | | | | 40-70 | nein | 1 | 7,50 | 7,50 | 7,50 | |
| | | um | m | >70 | nein | 1 | 12,30 | 12,30 | 12,30 | Gartennutzung |
| | NWB | k.A. | e | 40-70 | ja | 1 | 6,64 | 6,64 | 6,64 | |
| Schenkendorf-Krummensee | | | | | | | | | | |
| | AB | t | e | >70 | nein | 2 | 7,00 | 7,07 | 7,04 | |
| | | | | 40-70 | k.A. | 1 | 7,20 | 7,20 | 7,20 | |
| | | | | | nein | 2 | 6,13 | 7,81 | 6,97 | DG: 7,81€/m ² |
| | | ü | m | 40-70 | nein | 1 | 7,02 | 7,02 | 7,02 | |
| | | um | g | 40-70 | nein | 1 | 9,51 | 9,51 | 9,51 | |
| | NWB | um | g | 40-70 | nein | 1 | 11,00 | 11,00 | 11,00 | |
| Schenkenländchen | | | | | | 31 | 6,07 | 13,74 | 11,00 | |
| Groß Köris | | | | | | | | | | |
| | NWB | um | g | >70 | nein | 3 | 12,57 | 13,74 | 13,24 | Gartennutzung Seeblick und Terrasse o- der Balkon |
| | | | | 40-70 | nein | 1 | 11,89 | 11,89 | 11,89 | Seeblick |
| Halbe | | | | | | 1 | 6,07 | 6,07 | 6,07 | |
| | AB | ü | m | 40-70 | nein | 1 | 6,07 | 6,07 | 6,07 | |
| Märkisch Buchholz | | | | | | 23 | 7,29 | 13,50 | 10,29 | |
| | AB | t | e | >70 | nein | 1 | 8,45 | 8,45 | 8,45 | |
| | | | m | >70 | k.A. | 2 | 9,44 | 9,53 | 9,49 | |
| | | | | 40-70 | k.A. | 2 | 9,00 | 9,44 | 9,22 | DG: 9,44€/m ² |
| | | um | g | 40-70 | nein | 1 | 9,00 | 9,00 | 9,00 | zentrale Lage |
| | | | m | >70 | nein | 2 | 7,29 | 8,71 | 8,00 | tlw. zentrale Lage |
| | | | | 40-70 | nein | 5 | 7,29 | 11,33 | 10,29 | DG: 7,29 und DG mit zentraler Lage: |

| Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil | Baujahres- klasse | Modernisie- rungs- zustand | Ausstattungs- standard | Wohnfläche m ² | Mietpreisbin- dung | NKM Anz | NKM Min | NKM Max | NKM Median | Bemerkungen |
|--|----------------------|----------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------|-------------|--------------|--------------|--|
| | NB | um | g | >70 | k.A. | 9 | 11,99 | 13,50 | 12,00 | 10,29€/m ² , andere zent- rale Lage und tlw. Wasserblick oder Balkon |
| | NWB | ü | m | >70 | nein | 1 | 7,59 | 7,59 | 7,59 | Erstbezug |
| Teupitz | | | | | | 3 | 9,00 | 11,00 | 10,99 | |
| | NB | um | g | >70 | nein | 1 | 10,99 | 10,99 | 10,99 | Balkon |
| | NWB | um | g | >70 | nein | 2 | 9,00 | 11,00 | 10,00 | tlw. Balkon |
| Schönefeld | | | | | | 19 | 6,00 | 10,96 | 8,10 | |
| Großziethen | NWB | ü | e | >70 | nein | 1 | 8,10 | 8,10 | 8,10 | |
| | | | | 40-70 | nein | 2 | 8,10 | 8,11 | 8,11 | |
| Schönefeld | AB | t | m | >70 | nein | 3 | 6,00 | 8,04 | 8,00 | |
| | | | | 40-70 | nein | 5 | 6,97 | 8,95 | 8,00 | |
| | NWB | ü | e | <40 | nein | 1 | 9,41 | 9,41 | 9,41 | |
| | | | | >70 | nein | 1 | 8,15 | 8,15 | 8,15 | |
| | | | | 40-70 | nein | 1 | 8,34 | 8,34 | 8,34 | |
| | | | g | 40-70 | nein | 2 | 9,56 | 10,96 | 10,26 | DG: 9,56€/m ² , übrige Gar- ten und Ter- rasse |
| Waltersdorf | AB | t | m | >70 | nein | 1 | 8,00 | 8,00 | 8,00 | |
| | | | | 40-70 | k.A. | 1 | 8,82 | 8,82 | 8,82 | |
| | | ü | m | 40-70 | k.A. | 1 | 8,12 | 8,12 | 8,12 | Garten |
| Schulzendorf | | | | | | 3 | 9,00 | 12,30 | 12,00 | |
| | AB | t | m | 40-70 | k.A. | 1 | 9,00 | 9,00 | 9,00 | |
| | | 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 | | | | | | 16 | 5,53 | 9,53 | 8,07 | |
| Bersteland | | | | | | 3 | 6,21 | 6,72 | 6,21 | |
| | NWB | t | e | >70 | nein | 1 | 6,21 | 6,21 | 6,21 | |
| | | ü | m | 40-70 | k.A. | 1 | 6,72 | 6,72 | 6,72 | DG |
| | | | | | nein | 1 | 6,21 | 6,21 | 6,21 | DG |

| Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil | Baujahres- klasse | Modernisie- rungsstatus | Ausstattungs- standard | Wohnfläche m ² | Mietpreisbin- dung | NKM Anz | NKM Min | NKM Max | NKM Median | Bemerkungen |
|--|----------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---|
| Golßen | | | | | | 4 | 5,53 | 8,02 | 6,19 | |
| | AB | t | e | >70 | nein | 1 | 6,00 | 6,00 | 6,00 | |
| | | | | 40-70 | nein | 2 | 5,53 | 8,02 | 6,78 | |
| | NWB | ü | m | 40-70 | k.A. | 1 | 6,38 | 6,38 | 6,38 | |
| Krausnick-Groß Wasserburg | | | | | | 2 | 8,11 | 9,52 | 8,82 | |
| | AB | t | e | >70 | nein | 1 | 9,52 | 9,52 | 9,52 | |
| | | | | 40-70 | nein | 1 | 8,11 | 8,11 | 8,11 | Garten |
| Schlepzig | | | | | | 4 | 9,20 | 9,53 | 9,27 | |
| | NB | um | g | >70 | nein | 2 | 9,20 | 9,33 | 9,27 | DG: 9,33€/m ² , übrige Ter- rasse |
| | | | | 40-70 | nein | 2 | 9,20 | 9,53 | 9,37 | tlw. Terrasse |
| Schönwald | | | | | | 2 | 6,78 | 8,33 | 7,55 | |
| | AB | t | m | 40-70 | k.A. | 1 | 6,78 | 6,78 | 6,78 | |
| | | | | | nein | 1 | 8,33 | 8,33 | 8,33 | |
| Unterspreewald | | | | | | 1 | 8,43 | 8,43 | 8,43 | |
| | NWB | ü | m | 40-70 | k.A. | 1 | 8,43 | 8,43 | 8,43 | |
| Wildau | | | | | | 4 | 10,39 | 11,13 | 10,95 | |
| | NWB | n | g | 40-70 | nein | 3 | 10,39 | 11,13 | 11,06 | tlw. Garten |
| | | ü | m | 40-70 | nein | 1 | 10,83 | 10,83 | 10,83 | |
| Zeuthen | | | | | | 4 | 9,06 | 13,19 | 11,75 | |
| | AB | ü | m | 40-70 | nein | 2 | 12,50 | 13,19 | 12,85 | Uferlage |
| | NWB | t | m | >70 | nein | 1 | 9,06 | 9,06 | 9,06 | Garten, Ter- rasse |
| | NWB | ü | m | 40-70 | nein | 1 | 11,00 | 11,00 | 11,00 | |
| Gesamtergebnis | | | | | | 1.940 | 2,59 | 16,00 | 6,88 | |

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 Zeitraum vom 01.07.2022 bis 30.06.2023 abgeschlossene Mietverträge 7,14 €/m² Wfl., womit das Mietniveau in diesem Sektor konstant geblieben ist. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete (ohne Erstbezug) im Weiteren Metropolenraum (ganzes Land Brandenburg) für im Zeitraum vom 01.07.2022 bis

30.06.2023 abgeschlossene Mietverträge liegt mit 5,96 €/m² Wfl. unter der des Berliner Umlands (gesamtes Land Brandenburg) und stieg um rd. 4% gegenüber 2021/2022.⁴⁵

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,
- 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,
- Wohngebäude mit sehr guten energetischen Eigenschaften erzielen im Vergleich zu nicht energieeffizienten Gebäuden höhere Mietpreise.

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.

12.2.2 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 miethpreisbestimmend 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.

⁴⁵ Vgl. BBU (Hrsg.) (2023): BBU (Hrsg.) (2024): Erst- und Wiedervermietungsmieten Brandenburg 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 (Marktmonitor), Pressemitteilung vom 18.04.2024, online verfügbar unter: bbu.de/sammlungen, Abruf am 29.04.2024

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.

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.

12.3 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.

13. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

13.1 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 Michaelis, Marian – Dipl.-Ing. Geodäsie

Stellvertretende Vorsitzende:

- Frau Thätner, Anett – Dipl.-Ing. Geodäsie
- Herr Schiefelbein, Dirk – Dipl.-Ing. Vermessung

Ehrenamtliche Gutachter:

- Frau Ebert, Catherine – Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
- Frau Gostomzyk, Clarissa – Dipl.-Ing. Architektur, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Herr Grünberg, Dietmar – Makler
- Herr Grünes, Volker- Dipl.-Ing. Ingenieurbau, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
- Herr Junge, René – Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert F
- Frau Lehmann-Menge, Eris – Dipl.- Betriebsw. (FH), Dipl.-Sachverständige (DIA), Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Frau Merian, Sophia – Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Herr Mießner, Lars – Staatlich geprüfter Hochbautechniker
- Herr Schmidt, Holger – Makler und Immobilienkaufmann
- Herr Sehmsdorf, Hans-Georg – Verwaltungsmitarbeiter
- Herr Stahn, Mathias – Beratender Ingenieur, Dipl.-Ing.
- Frau Stary, Katrin – Dipl.-Ing. Geodäsie
- Herr Wehner, Maik – Immobiliengutachter HypZert (F), Dipl.-Ing. Architektur, Makler

- Herr Prof. Dr. Werling, Ullrich – FRICS, Immobiliengutachter HypZert (F)

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 2023 mit der Erstellung von 22 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 12 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. 3.000 Auskünfte in mündlicher oder schriftlicher Form. Schriftlich stellte die Geschäftsstelle 186 Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sowie 30 Auskünfte zu Bodenrichtwerten und der Pachtpreissammlung zur Verfügung.

13.2 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.

13.3 Rechtsgrundlagen

Wesentliche Regelwerke 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)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert- VV EW-SW) vom 03.05.2023 (Aktenzeichen: 03-13-584-87)
- 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 29. August 2022 (GVBl. II/22 Nr. 61)
- 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 13 Juni 2023

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 | |
|--|--|
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | - Es wurden nur Kaufpreise ohne boG berücksichtigt |
| Bodenwert | - Der Bodenwert (beitrags- und abgabenfrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt. - Die objektspezifische Anpassung erfolgt anhand der ermittelten Flächenumrechnungskoeffizienten. |
| Datengrundlagen | - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses - Mietsammlung des Gutachterausschusses |
| Ermittlungsmethodik | - Ausreißer wurden eliminiert - Arithmetischer Mittelwert |
| Gesamtnutzungsdauer | - Entsprechend Anlage 1 ImmoWertV |

Modellparameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

| | | | | | |
|-------------------------------|---|---|-------------------------------|---|--|
| Bewirtschaftungskosten | Verwaltungskosten | | | | |
| | Zeitraum | Wohnnutzung | | Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports | gewerbliche Nutzung |
| | | jährlich je Wohnung bzw. Wohn-Gebäude bei EFH/ZFH | jährlich je Eigentums-wohnung | jährlich je Parkplatz | |
| | ab 01.01.2021 | 298 € | 357 € | 39 € | 3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages |
| | ab 01.01.2022 | 312 € | 373 € | 41 € | |
| | ab 01.01.2023 | 339 € | 405 € | 44 € | |
| | Instandhaltungskosten | | | | |
| | Zeitraum | Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche) | | Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports (jährlich je Parkplatz) | |
| | ab 01.01.2021 | 11,7 €/m ² | | 88 € | |
| | ab 01.01.2022 | 12,2 €/m ² | | 92 € | |
| ab 01.01.2023 | 13,2 €/m ² | | 100 € | | |
| 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 01.01.2021 | 3,5 €/m ² | 5,9 €/m ² | 11,7 €/m ² | |
| | ab 01.01.2022 | 3,7 €/m ² | 6,1 €/m ² | 12,2 €/m ² | |
| ab 01.01.2023 | 4,0 €/m ² | 6,6 €/m ² | 12,2 €/m ² | | |
| Mietausfallwagnis | | | | | |
| - für Wohnnutzung 2 % | | | | | |
| - für gewerbliche Nutzung 4 % | | | | | |

| Modellparameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen | |
|---|--|
| Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich) | <ul style="list-style-type: none"> - Mietwohngrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≤ 20%) - Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≥ 80%) - Gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Mietanteil > 20% und < 80%) - Wohnungseigentum - Einfamilienhausgrundstücke |
| Grundstücksgröße | - Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (§ 41 ImmoWertV) |
| Kauffälle | <ul style="list-style-type: none"> - Nur nachhaltig vermietbare Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. - Inaugenscheinnahme über Ortsbesichtigung (straßenseitig) oder beigebrachten Fotos. - Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2023 |
| Restnutzungsdauer | - Entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV |
| Rohertrag | <ul style="list-style-type: none"> - Tatsächliche Nettokaltmieten, sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen. - Die Nettokaltmieten bei den Einfamilienhäusern werden zum größten Teil aus der Mietsammlung des Gutachterausschusses entnommen. |
| Räumlicher Anwendungsbereich | - Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum |
| Stichtag | <ul style="list-style-type: none"> - 01.07.2022 - Bei einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen (Ein- und Zweifamilienhäuser (BU), Mehrfamilienhäuser (BU) und Wohnungseigentum (BU)) ist in den jeweiligen Kapiteln der zeitliche Verlauf durch eine Punktwolke gekennzeichnet. |

Anlage 2 Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV

Grundlegende Hinweise

Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffällen ermittelt, indem dem normierten Kaufpreis der vorläufige Sachwert des Kauffalls gegenübergestellt wird. Die für die Ermittlung der Sachwertfaktoren notwendigen Modellansätze und -parameter sind grundlegend in untenstehender Tabelle und in der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert (VV EW-SW) dargestellt.

Die einzelnen Sachwertfaktoren sind in den Kapiteln 8.2.3 und 8.3.3 ausgewiesen.

Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors:

$$\frac{\text{normierter Kaufpreis (KP)} \pm \text{besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs)}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$$

| Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren | |
|--|---|
| Alterswertminderung | Linear |
| Baunebenkosten | Keine (in den NHK 2010 enthalten) |
| Baupreisindex | Entsprechend 5.3.5 VV EW-SW |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) | <p>Kaufpreise wurden grundsätzlich um den Werteeinfluss der boGs bereinigt.</p> <p>1) Selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen bleiben bei der Berechnung des vorläufigen Bodenwerts unberücksichtigt (vgl. 3.8 VV EW-SW)</p> <p>Bodenwertanteile, bei denen es sich um kein baureifes Land handelt, werden als boGs wertmäßig vom Kaufpreis abgezogen, d.h. sie mindern den Kaufpreis:</p> <p>a) Gartenland</p> <ul style="list-style-type: none"> Wertansatz gemäß Auswertung Grundstücksmarktbericht 2022 <p>b) Land-/Forstwirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Wertansatz: zum Kaufvertragszeitpunkt zuletzt veröffentlichter Bodenrichtwert für Acker, Grünland und/oder Forst <p>2) Außenanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> Wertansatz für übliche Außenanlagen pauschal: 4% des vorläufigen Sachwerts des Hauptgebäudes Außenanlagen mit schätzungsweise niedriger/höherer Wertigkeit: Ansatz als boG <p>3) Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile Von 5.3.2 S. 1 VV EW-SW abweichende Bauteile sind als boGs anzusetzen</p> |

| | |
|--|--|
| Bodenwert | <ul style="list-style-type: none"> • Das typische Einfamilienhausgrundstück beinhaltet nur baureifes Land, der Kauffall ist ggf. um die anderen Grundstücksanteile zu bereinigen (boGs) • Der Bodenwert (baureifes Land) (beitrags- und abgabefrei) wird mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt • Umrechnungskoeffizienten werden nur auf Baulandanteile angewendet, weitere objektspezifische Anpassungen finden nicht statt |
| Datengrundlage | Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses |
| Ermittlungsmethodik | <ul style="list-style-type: none"> • Regressionsanalyse • Ausreißer wurden eliminiert (2,5-fache Standardabweichung) |
| Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich) | <p>Zum typischen Einfamilienhausgrundstück zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein freistehendes Einfamilienhaus oder • ein Zweifamilienhaus oder • eine Doppelhaushälfte oder • ein Reihenhaus <p>und ggf.</p> <ul style="list-style-type: none"> • funktionale Carports und/oder Garagen und anderen nicht wertrelevante Nebengebäuden <p>Zum typischen Einfamilienhausgrundstück zählen <u>nicht</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ferienhäuser/Wochenendhäuser • Villen • Liquidationsobjekte • Ufergrundstücke • Häuser mit erheblichem Instandsetzungsbedarf • Außenbereichslagen • Erbbaurechtsgrundstücke |
| Gesamtnutzungsdauer | Entsprechend Anlage 1 ImmoWertV |
| Grundstücksgröße | Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV). Unberücksichtigt bleiben Kauffälle mit Flächen über 1 ha. |
| Kauffälle | <ul style="list-style-type: none"> • Nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen • Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung) |
| Normalherstellungskosten | NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV; Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV |
| Regionalfaktor | 1 (gem. 5.3.7 VV EW-SW) |
| Restnutzungsdauer | Entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV <ul style="list-style-type: none"> • Modernisierungspunkte werden je Bauelement gem. Anlage 2 Tab. 1 ImmoWertV2021 vergeben |
| Räumlicher Anwendungsbereich | Gesamter Landkreis |
| Sonstige Selektionsparameter | |

| | |
|--|--|
| Standardstufe | Eingruppierung gem. Anlage 4 ImmoWertV bzw. 5.3.1 VV EW-SW |
| Stichtag | <ul style="list-style-type: none"> • 01.07.2023 • Angaben zur zeitlichen Entwicklung des Sachwertfaktors innerhalb des Auswertzeitraums siehe Kapitel 8.2.3 und 8.3.3 |
| Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile | <ul style="list-style-type: none"> • Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempe (Kniestock) nach 5.3.3 VV EW-SW • Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten |
| Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze | <p>Nebengebäude (Carports und Garagen ausgenommen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhausgrundstücke mit werthaltigen Nebengebäuden dienen nicht zur Berechnung eines Sachwertfaktors <p>Carports und Garagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nur funktional, noch nutzbare Carports und Garagen erhalten einen Wertansatz größer 0 € • Wertansatz vorläufiger Sachwert: <ul style="list-style-type: none"> ○ Carport: zum Zeitwert ○ Garage: Pauschalwert gem. Tabelle Punkt 5.3.4 VV EW-SW |
| Wertansatz für übliche Außenanlagen | <p>Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für übliche Außenanlagen: pauschaler Ansatz von 4% des vorläufigen Sachwerts des Hauptgebäudes • Außenanlagen mit schätzungsweise niedriger/höherer Wertigkeit als übliche Außenanlagen: Ansatz als boG |

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 67
 Abwasserentsorgung 46
 Ackerland 54, 55, 56, 57, 62, 67, 117, 146
 Amtsgericht 26
 Arrondierungsflächen 49, 50, 68
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 66
 Außenbereich 50, 51, 66, 69, 101, 108
 Autobahnflächen 64
 Bauerwartungsland 29, 42, 43, 44, 45, 64, 111, 117
 Baugeschehen 19
 Baugrundstücke 33, 41, 119
 baureifes Land 29, 31, 43, 64, 115, 116, 146, 147
 Berliner Umland 8, 10, 11, 12, 13, 16, 18, 24, 25,
 29, 30, 31, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 41, 42, 44, 46,
 47, 51, 56, 61, 65, 66, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 81,
 84, 86, 87, 89, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100,
 101, 102, 103, 104, 105, 109, 110, 116, 121, 125,
 126, 137, 145
 Bestandsschutz 51, 101
 Bestockung (Forstflächen) 54, 60, 61
 Bevölkerung 11, 12, 13
 Bodenpreisindexreihe 34, 35, 36
 Bodenrichtwertkarte 40, 113
 Bodenschätzung 57, 59
 Büroflächen 138
 Campingplätze 52
 Doppelhaushälften 19, 73, 85, 86, 87, 88, 89, 90
 Einfamilienhäuser 72, 84, 119, 137
 Einwohner 11, 12, 17, 122
 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz 22
 Erbbaurecht 119, 141
 Erholungsflächen 36, 51, 52
 Erholungsobjekte 101
 Feuerwache/Rettungswache 52
 Flächenerwerbsverordnung 22, 54
 Flughafen 14, 15, 17, 63, 64
 Gartenflächen 31, 50, 68, 127, 132, 133, 134, 136,
 137, 146
 Gasversorgung 46
 Geschosswohnungsbau 8, 41, 123, 125, 126, 129
 Gewerbegebiet 44
 Gewerbeobjekte 28, 101
 Grabenflächen 69
 Grünflächen öffentliche 68
 Grünflächen private 68
 Grünland 54, 55, 56, 62, 117, 146
 Hinterland 50
 ImmoWertV 22, 31, 42, 62, 73, 111, 119, 142, 143,
 145, 146, 147, 148
 Industrieobjekte 101
 Kreisgebietsreform 10
 Lagerplätze 69
 landwirtschaftliche Betriebsgebäude 59
 Landwirtschaftsanpassungsgesetz 22, 54
 Liegenschaftszinssätze 71, 84, 95, 96, 97, 99, 100,
 109, 143
 Mehrfamilienhäuser 72, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 145
 Mieten 17, 97, 110, 121, 122, 123, 125, 126, 138,
 145
 Nutzungsentgelte 121
 Nutzungsentgeltverordnung 121, 141, 142
 Ödland 54, 61
 Pachten 121, 139
 Parkplatz 144
 Privatwege 66
 Radwege 65
 Reihenhäuser 19, 73, 85, 86, 89
 Rohbauland 29, 42, 43, 44, 45, 64, 111
 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 22, 54, 142
 Sachwert 71, 73, 82, 83, 90, 92, 142, 146, 148
 Sachwertfaktoren 71, 72, 73, 82, 83, 84, 90, 91, 92,
 142, 146
 Sanierungsgebiet 20, 118
 Schule 52, 53
 Sportflächen 68
 Sportplatzflächen 68
 Stellplatz 50, 53, 105, 108
 Straßen 65
 Straßenflächen 64, 65
 Teiche und Seen 69
 Teileigentum 27, 104, 108, 110
 Tourismus 17, 114
 Uferlage 32, 36, 40, 74, 121, 137, 138
 Umrechnungskoeffizienten 36, 37, 38, 39, 40, 56,
 143, 147
 unbebaute Bauflächen 30
 Unland 54, 61, 62
 Ver- und Entsorgung 46, 70
 Verkehrsflächen 64, 65, 66
 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 64
 Wald 60, 62, 67, 117, 146
 Wasserflächen 40, 69
 Wassergrundstücke 40, 50, 147
 Wege 141
 Weiterer Metropolitanraum 10, 12, 18, 25, 29, 31,
 33, 37, 39, 42, 44, 46, 47, 65, 66, 68, 70, 72, 73,
 75, 81, 86, 88, 89, 90, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100,
 101, 102, 103, 104, 105, 110, 125, 126, 145
 Wochenendhausgrundstücke 147
 Wohnbaugrundstücke 31
 Wohnflächenpreise 80, 87, 105, 106
 Wohnungseigentum 8, 72, 104, 105, 106, 107, 108,
 109, 110, 145
 Zwangsversteigerungen 26, 27
 Zweifamilienhäuser 73, 74, 75, 79, 81, 84, 85, 123,
 125, 126, 127, 145