

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2012 Landkreis Dahme-Spreewald



- Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Dahme-Spreewald
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
- Telefon: 0 35 46 / 20 27 - 58, -60, -90
0 33 75 / 26 27 - 58, -60, -90
Telefax: 0 35 46 / 20 12 64
E-Mail: gaa@dahme-spreewald.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/LDS/
- Bezug:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Landkreis Dahme-Spreewald
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
- Gebühr:** 30,00 €
- Titelfoto:** Technische Hochschule Wildau (FH)

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

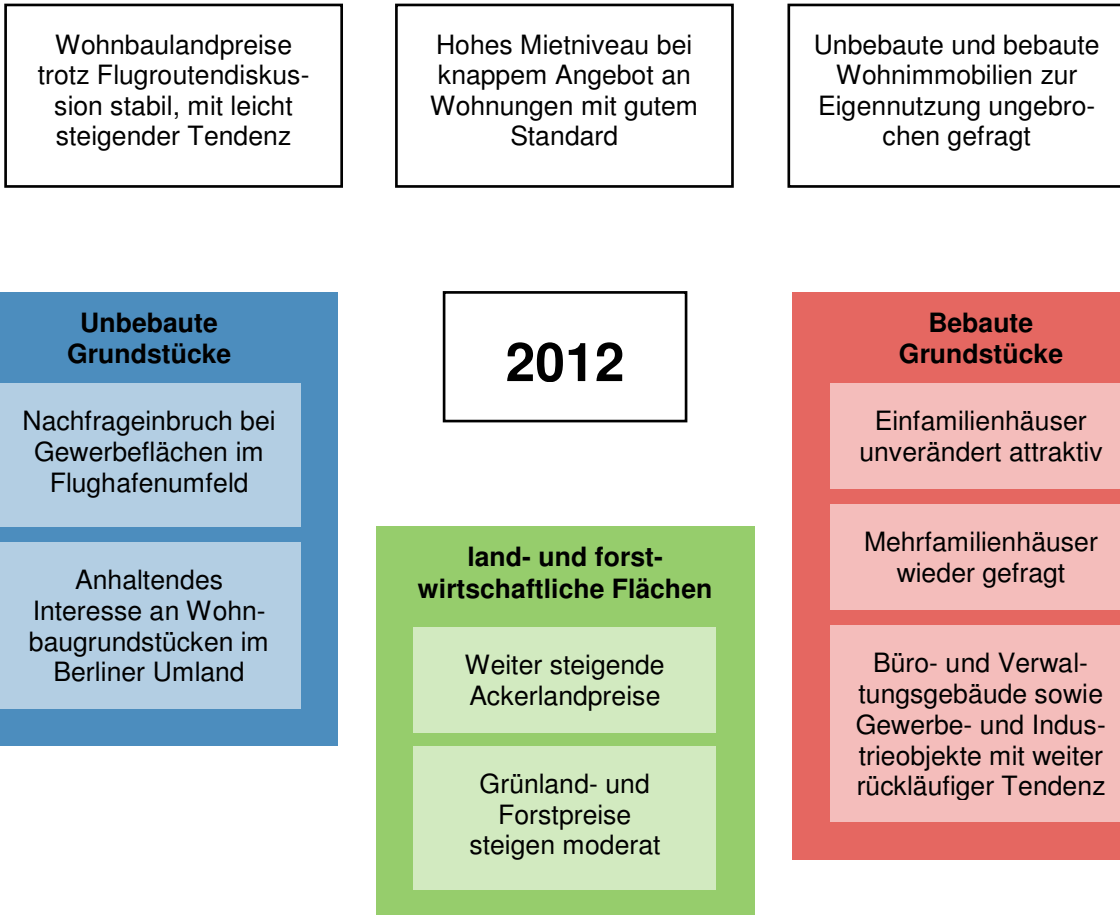
Inhaltsverzeichnis

	Seite
Impressum	2
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	8
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung	13
3.3 Städtebauliche Sanierung.....	14
3.4 Stadtumbau	15
4. Übersicht über die Umsätze.....	16
4.1 Vertragsvorgänge	17
4.2 Geldumsatz	17
4.3 Flächenumsatz	18
4.4 Regionale Umsatzverteilung	19
4.5 Zwangsversteigerungen.....	20
4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe)	22
5. Bauland.....	23
5.1 Allgemeines	23
5.2 Individueller Wohnungsbau.....	24
5.2.1 Preisniveau	25
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	27
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	30
5.2.4 Ufergrundstücke	32
5.2.5 Seenähe Grundstücke	33
5.3 Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke	33
5.4 Gewerbliche Bauflächen	35
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	35
5.6 Sonstiges Bauland.....	38
5.6.1 Ver- und Entsorgung.....	38
5.6.2 Regenerative Energien	38
5.6.3 Arrondierungsflächen.....	40
5.6.4 Bestandsschutz	42
5.6.5 Erholungsflächen	42
5.6.6 Campingplätze.....	43
5.6.7 Gemeinbedarfsflächen.....	43
5.7 Erbbaurechte	44
5.7.1 Wohnbauflächen.....	44
5.7.2 Sondergebiete Erholung	45
5.7.3 Gewerbeflächen.....	45
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	46
6.1 Allgemeines	46
6.2 Landwirtschaftliche Flächen.....	47
6.2.1 Preisniveau	47
6.2.2 Preisentwicklung.....	47
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	48
6.2.4 Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke	51
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	52

6.3.1	Preisniveau	52
6.3.2	Preisentwicklung.....	53
6.3.3	Forstflächen ohne Aufwuchs.....	53
6.4	Unland, Ödland und Brachland.....	54
6.5	Begünstigtes Agrarland	54
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	55
7.1	Infrastrukturmaßnahmen.....	55
7.1.1	Flughafen.....	55
7.1.2	Verkehrsflächen.....	56
7.1.3	Privatwege.....	57
7.2	Naturschutz und Ökologie.....	58
7.3	Abbauland	59
7.4	Sportflächen	59
7.5	Gartenland.....	60
7.6	Öffentliche Grünflächen	60
7.7	Wasserflächen.....	61
7.8	Lagerplätze.....	61
8.	Bebaute Grundstücke.....	62
8.1	Allgemeines	62
8.1.1	Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren.....	63
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	64
8.2.1	Preisniveau	64
8.2.2	Preisentwicklung.....	70
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren.....	70
8.2.4	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor	73
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	75
8.3.1	Preisniveau	75
8.3.2	Preisentwicklung.....	75
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren.....	77
8.4	Wohnungseigentum.....	78
8.4.1	Preisniveau	78
8.4.2	Preisentwicklung.....	78
8.5	Teileigentum	80
8.6	Mehrfamilienhäuser	80
8.6.1	Preisniveau	80
8.6.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor	81
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	82
8.7.1	Preisniveau	83
8.7.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser.....	83
8.7.3	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser	85
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	86
8.9	Erholungsobjekte.....	86
8.10	Sonstige bebaute Objekte.....	87
9.	Bodenrichtwerte.....	88
9.1	Gesetzlicher Auftrag	88
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	88
9.3	Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft.....	90
9.4	Übersichten über die Bodenrichtwerte	90
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	93

10.1	Nutzungsentgelte.....	93
10.2	Mieten.....	94
10.2.1	Wohnen	94
10.2.2	Gewerbe	99
10.3	Landwirtschaftliche Pachten	102
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses.....	103
11.1	Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald.....	103
11.2	Oberer Gutachterausschuss	104
11.3	Rechtsgrundlagen.....	105
Anhang	106
	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	106
	Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte	108
	Übersichtskarte der Ämter, Gemeinden und Städte.....	110
	Stichwortverzeichnis.....	111

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage des Grundstücksmarktberichtes stellen alle bis 15. Februar 2013 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2012 dar. 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. €
2003	2.930 ⇨	6.246 ↑	204 ↓
2004	2.684 ↘	3.876 ↓	180 ↓
2005	2.899 ↗	6.770 ↑	226 ↑
2006	2.602 ↓	6.412 ↘	248 ↗
2007	3.008 ↑	4.882 ↓	245 ⇨
2008	2.779 ↘	3.952 ↓	249 ⇨
2009	2.751 ⇨	3.205 ↓	183 ↓
2010	3.022 ↗	2.914 ↘	414 ↑
2011	2.806 ↘	3.479 ↑	210 ↓
2012	2.748 ⇨	3.372 ⇨	240 ↑

Trend zum Vorjahr:

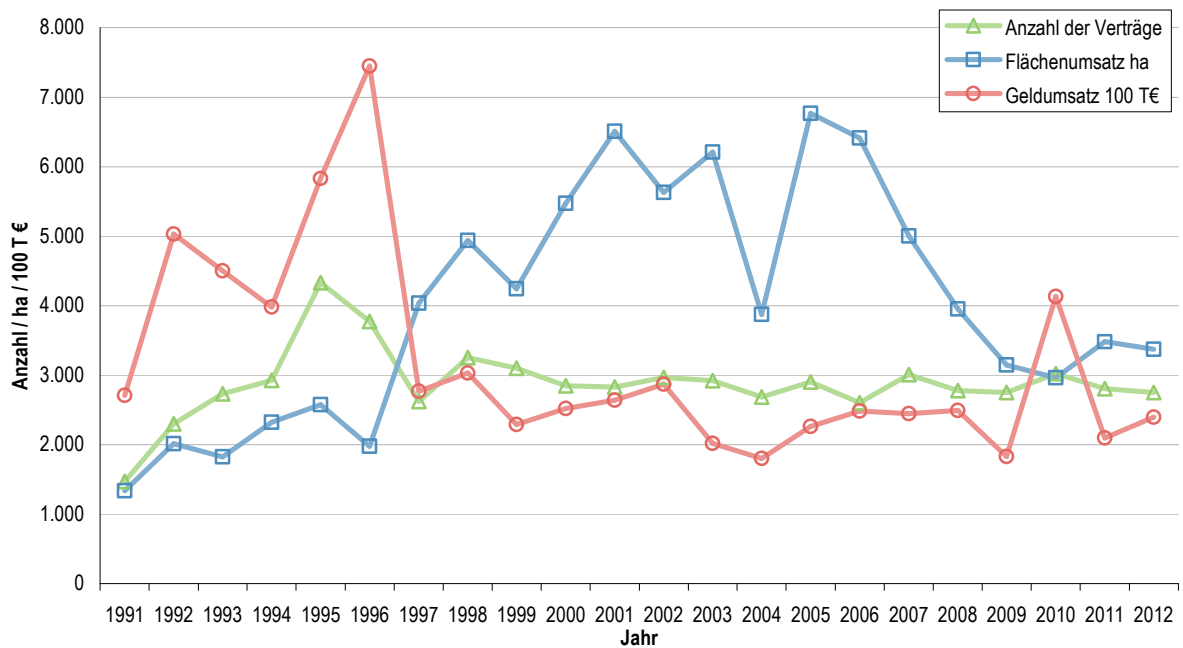
↑ steigend, ↗ leicht steigend, ⇨ gleichbleibend, ↘ leicht fallend, ↓ fallend

Diese Symbolik wird in den folgenden Tabellen beibehalten.

99 Kauffälle wurden aufgrund besonderer Verhältnisse nur als Geschäftsvorgang registriert und keiner weiteren Auswertung zugeführt, da mit diesen Verträgen kein Geldumsatz verbunden war. Damit gelangten 2.649 Kauffälle zur Auswertung. Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden 273 Verträge (10 %) von der Auswertung der 2.649 in die AKS eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Dazu gehören 23 Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) und dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG).

Trotz annähernd gleichbleibender Zahlen bei den Verträgen und beim Flächenumsatz stieg der Geldumsatz um 14 % zum Vorjahr an. Die langfristige Entwicklung der Kennzahlen des gesamten Marktes zeigt sich wie folgt:

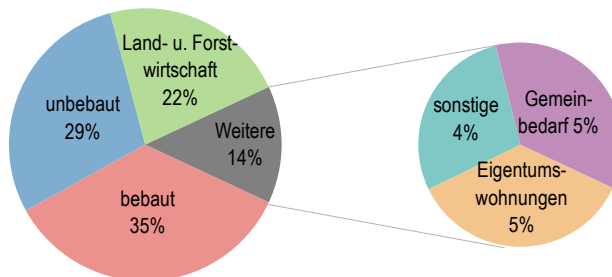
Grafik 4-1 Marktgeschehen



4.1 Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 2.649 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen. Das sind knapp zwei Prozent weniger als im Vorjahr.

Grafik 4-2 Anteil der Teilmärkte

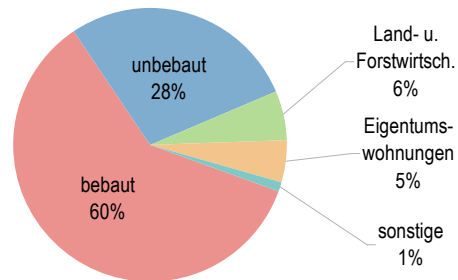


4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt 240 Millionen € und stieg gegenüber dem Vorjahr um 30 Millionen €. Am Geldumsatz ist zum größten Teil das Berliner Umland mit 166 Millionen € (69 %) beteiligt. Im Jahr 2011 betrug der Anteil 73 %.

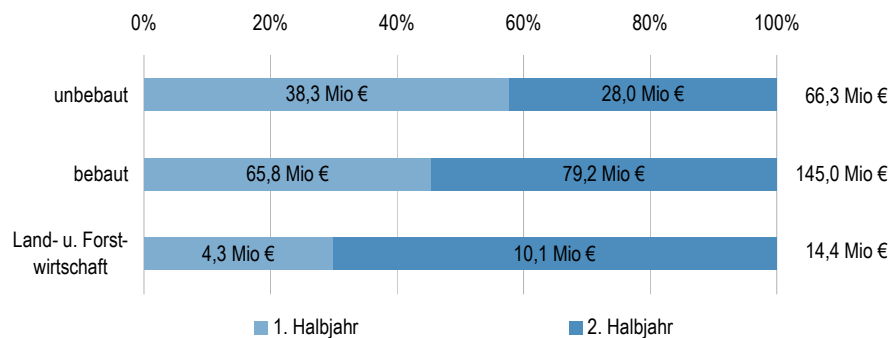
Grafik 4-3

Geldumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-4

Halbjahresumsätze Geld in ausgewählten Teilmärkten

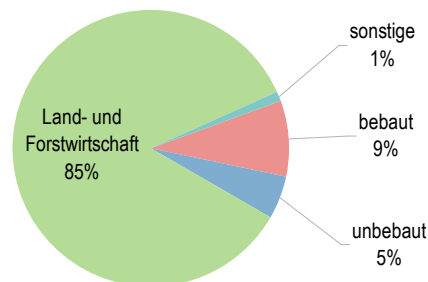


4.3 Flächenumsatz

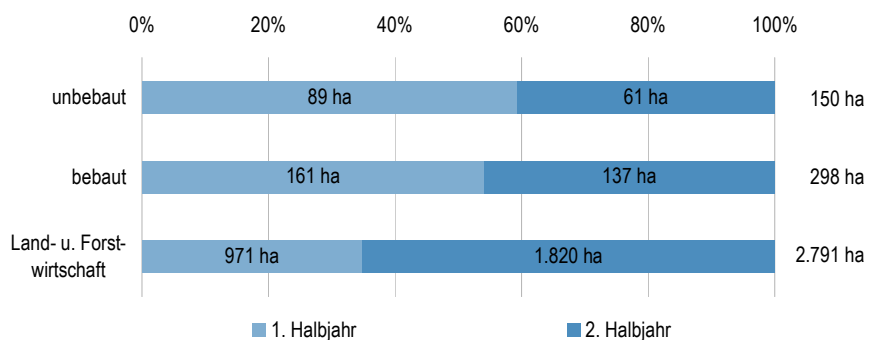
Der Flächenumsatz ist mit 3.372 ha gegenüber dem Vorjahr annähernd gleich geblieben. Er basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die einen Anteil von 85 % des Gesamtflächenumsatzes ausmachen. 84 % des Gesamtflächenumsatzes sind im weiteren Metropolenraum zu verzeichnen.

Grafik 4-5

Flächenumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-6 Halbjahresumsätze Fläche in ausgewählten Teilmärkten



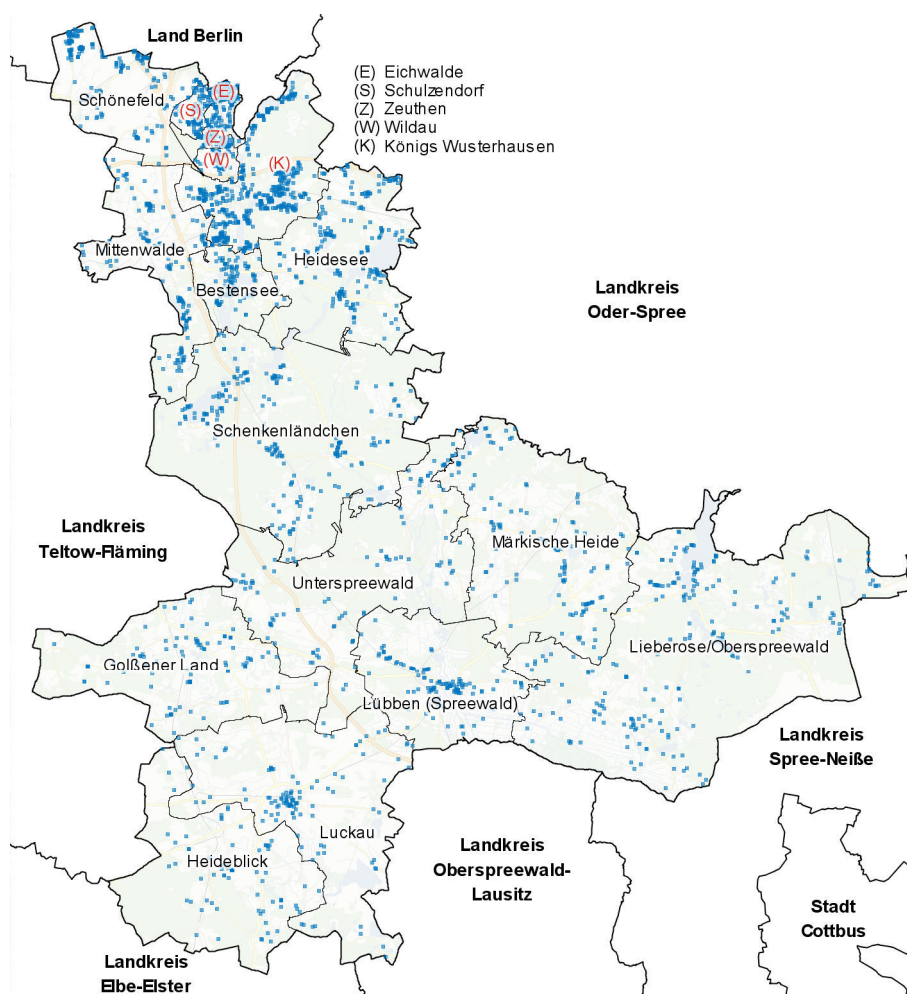
4.4 Regionale Umsatzverteilung

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

Tabelle 4-2 Regionale Verteilung der Kauffälle

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland			
Eichwalde	65 ↑	4 ⇔	11 ↑
Königs Wusterhausen	539 ⇔	175 ↓	54 ↗
Mittenwalde	167 ↗	150 ↑	10 ↓
Schönefeld	192 ⇔	115 ↓	49 ↘
Schulzendorf	102 ↑	52 ↑	8 ⇔
Wildau	88 ↘	25 ⇔	9 ↑
Zeuthen	137 ⇔	19 ↑	25 ↑
Weiterer Metropolitanraum			
Bestensee	119 ⇔	115 ↑	7 ⇔
Golßener Land	101 ⇔	191 ↓	2 ⇔
Heideblick	73 ↘	173 ↓	1 ↓
Heidensee	220 ⇔	251 ⇔	11 ↑
Lieberose/Oberspreewald	237 ↓	912 ↑	9 ↑
Lübben (Spreewald)	130 ⇔	107 ↓	7 ↓
Luckau	117 ↓	257 ↓	7 ⇔
Märkische Heide	126 ⇔	328 ↑	3 ⇔
Schenkenländchen	234 ⇔	251 ↗	23 ↑
Unterspreewald	101 ↓	247 ↓	4 ↑
Summe	2.748 ⇔	3.372 ⇔	240 ↑

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



4.5 Zwangsversteigerungen

Grundlage der Auswertung bilden die durch die Amtsgerichte Luckenwalde, Lübben und Guben zur Kaufpreissammlung übergebenen Gerichtsbeschlüsse über die Zwangsversteigerung einer Immobilie. Die Anzahl der zur Auswertung vorliegenden Zwangsversteigerungen ist im Jahr 2012 um 18 % zurückgegangen. Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke blieb im Auswertez Zeitraum ohne Umsatz. In Folge dessen weist der Flächenumsatz insgesamt einen erheblichen Rückgang um 45 % auf. Der Geldumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um 62 %. Im Wesentlichen ist diese Veränderung auf die Versteigerung eines Einzelobjektes mit einem Geldvolumen von über 6 Millionen € zurückzuführen.

Tabelle 4-3

Jahr	Vorgänge Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	
2010	120	87,3	8,8	↑
2011	92	21,1	7,8	↓
2012	75	11,6	12,6	↑

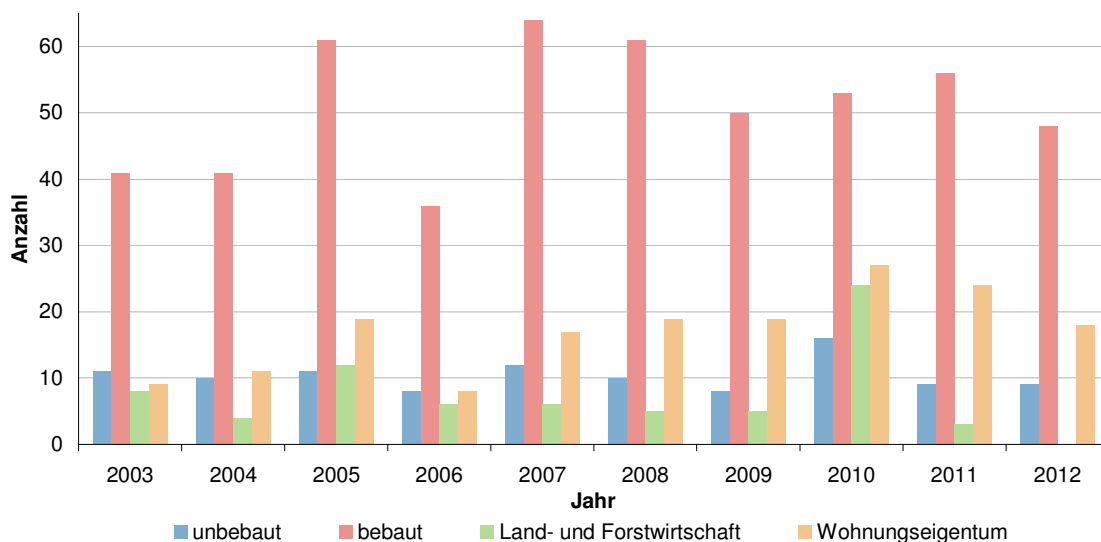
Ein Rückschluss, wie sich die Anzahl schwebender, nicht abgeschlossener Verfahren entwickelt, kann daraus nicht abgeleitet werden. Ebenso ist eine Einschätzung der Dauer bis zum endgültigen Verfahrensabschluss aus den vorliegenden Daten nicht möglich.

Für den Zeitraum ab 2008 werden durch den Gutachterausschuss die Verhältniszahlen zwischen verkündetem Beschluss des Amtsgerichts auf das Gesamtgebot des Meistbietenden (Bargebot) und dem im Zwangsversteigerungsverfahren vorab durch Wertfestsetzungsbeschluss festgesetzten Verkehrswert der Immobilie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 4-4 Zwangsversteigerungen

Jahr	Gesamtanzahl	Grundstücksart											
		unbebaut			bebaut			land- u. forstwirtschaftl. Flächen			Wohnungs- und Teileigentum		
		Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %
2008	95	10	12 - 287	80	61	12 - 193	65	5	50 - 143	97	19	35 - 475	80
2009	92	8	2 - 70	47	50	4 - 239	69	5	106 - 376	196	29	50 - 72	61
2010	120	16	2 - 132	68	53	3 - 244	65	24	29 - 245	140	27	25 - 98	59
2011	92	9	17 - 116	58	56	14 - 425	85	3	100 - 197	155	24	33 - 133	74
2012	75	9	21 - 600	129	48	6 - 189	75	-	-	-	18	50 - 95	77

Grafik 4-8 Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten



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

4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe)

Als investive Umsätze werden Immobilienportfolios erfasst, deren Einzelstandorte 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. Seit 2008 liefert der Grundstücksmarktbericht Aussagen zur Beteiligung des hiesigen Marktes an regional übergreifenden Grundstücksan- und -verkäufen. 2012 wurden keine derartigen Transaktionen (Paketverkäufe) am lokalen Grundstücksmarkt registriert.

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. Für Investoren steht der Erwerb des Portfolios als Ganzes im Vordergrund. Das detaillierte Aushandeln von Einzelpreisen scheint dabei von untergeordneter Bedeutung. Eine Übernahme von Daten in die Kaufpreissammlung erfolgt nur für Immobilien, welche ausschließlich dem Kreisgebiet Dahme-Spreewald zuzuordnen sind. Diese bilden dann die Grundlage für weitere Aussagen.

Tabelle 4-5

Umsatz Paketverkäufe

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2009	1 ↓	0,9 ↓	4,4 ↓
2010	3 ↑	2,4 ↑	14,4 ↑
2011	-	-	-
2012	-	-	-