

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2016 Landkreis Dahme-Spreewald



Herausgeber Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald

Geschäftsstelle beim Kataster- und Vermessungsamt
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
Telefon: 0 35 46 / 20 27 -58, -60, -90
Telefax: 0 35 46 / 20 12 64
E-Mail: gaa@dahme-spreewald.de
Internet: <http://www.gutachterausschuss-bb.de/LDS/index.php>

Bezug Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Als PDF-Dokument auch im Internetshop **GEOBROKER**
<http://geobroker.geobasis-bb.de>

Gebühr 30,00 €¹

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

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
Impressum	2
Übersichtskarte	3
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	7
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	9
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung	14
3.3 Städtebauliche Sanierung	16
3.4 Stadtumbau	17
4. Übersicht über die Umsätze	18
4.1 Vertragsvorgänge	19
4.2 Geldumsatz	20
4.3 Flächenumsatz	21
4.4 Regionale Umsatzverteilung	22
4.5 Zwangsversteigerungen	23
4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe)	25
5. Bauland	26
5.1 Allgemeines	26
5.2 Individueller Wohnungsbau	27
5.2.1 Preisniveau	29
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	30
5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten	34
5.2.4 Ufergrundstücke	36
5.2.5 Seenähe Grundstücke	37
5.3 Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke	38
5.4 Gewerbliche Bauflächen	39
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	40
5.6 Sonstiges Bauland	43
5.6.1 Ver- und Entsorgung	43
5.6.2 Regenerative Energien	43
5.6.2.1 Windenergieanlagen	44
5.6.2.2 Fotovoltaikanlagen	45
5.6.2.3 Biogasanlagen	45
5.6.3 Arrondierungsflächen	45
5.6.4 Bestandsschutz	47
5.6.5 Erholungsflächen	47
5.6.6 Campingplätze	48
5.6.7 Gemeinbedarfsflächen	48
5.7 Erbbaurechte	49
5.7.1 Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser	49
5.7.2 Sondergebiete Erholung	50
5.7.3 Gewerbeflächen	50
5.7.4 Sonstige Flächen (Gemeinbedarf)	50
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	51
6.1 Allgemeines	51

6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	52
6.2.1	Preisniveau	52
6.2.2	Preisentwicklung	53
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	54
6.2.4	Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke.....	57
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	57
6.3.1	Preisniveau	57
6.3.2	Preisentwicklung	58
6.3.3	Forstflächen ohne Berücksichtigung des Aufwuchses.....	58
6.4	Unland, Ödland.....	59
6.5	Landwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst.....	59
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	60
7.1	Infrastrukturmaßnahmen.....	60
7.1.1	Flughafen.....	60
7.1.2	Verkehrsflächen.....	61
7.1.3	Privatwege	63
7.2	Naturschutz und Ökologie.....	64
7.3	Abbauland	65
7.4	Sportflächen	65
7.5	Gartenland.....	66
7.6	Öffentliche Grünflächen	66
7.7	Wasserflächen.....	67
7.8	Lagerplätze.....	67
8.	Bebaute Grundstücke	68
8.1	Allgemeines.....	68
8.1.1	Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren.....	69
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	70
8.2.1	Preisniveau	71
8.2.2	Preisentwicklung	77
8.2.3	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	78
8.2.4	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor.....	80
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	83
8.3.1	Preisniveau	83
8.3.2	Preisentwicklung	83
8.3.3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	85
8.4	Mehrfamilienhäuser	86
8.4.1	Preisniveau	87
8.4.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor.....	89
8.5	Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser.....	92
8.5.1	Preisniveau	92
8.5.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser.....	93
8.5.3	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser.....	95
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	97
8.7	Erholungsobjekte.....	98
8.8	Sonstige bebaute Objekte.....	99
9.	Wohnungs- und Teileigentum	100
9.1	Wohnungseigentum.....	100
9.1.1	Preisniveau	101

9.1.2 Preisentwicklung	101
9.2 Teileigentum	102
10. Bodenrichtwerte	103
10.1 Allgemeine Informationen	104
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte	107
10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland	107
10.2.2 Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft	109
10.3 Besondere Bodenrichtwerte.....	109
11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	110
11.1 Nutzungsentgelte.....	110
11.2 Mieten.....	111
11.2.1 Wohnen	111
11.2.2 Gewerbe	120
11.3 Landwirtschaftliche Pachten	121
12. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	122
12.1 Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald.....	122
12.2 Oberer Gutachterausschuss	123
12.3 Rechtsgrundlagen.....	124
Anhang	125
Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	125
Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte	127
Stichwortverzeichnis	129

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Hervorstechende Entwicklung bei Wohn- und Geschäftsimmobili-
en in Schönefeld

Höchster Geldumsatz
seit 20 Jahren

Geschosswohnungsbau
zieht an

Unbebaute Grundstücke

Angebotsverknappung individueller Wohnungsbau

Baugrundstücke mit guter infrastruktureller Anbindung im weiteren Metropolitanraum stärker nachgefragt

Hohe Zahlungsbereitschaft bei Ufergrundstücken

2016

landwirtschaftliche Flächen

Landwirtschaftlicher Bodenmarkt stagniert

Bebaute Grundstücke

Deutlich erhöhte Preise bei Einfamilienhausimmobilien im Berliner Umland

Spitzenwerte für Wohnungseigentum in Königs Wusterhausen

Druck auf Wohnungsmarkt bei verknapptem Angebot

4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage dieses Grundstücksmarktberichtes bilden alle bis 15. März 2017 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2016. 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 €
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 ↑
2013	2.703 ⇨	2.653	270 ↑
2014	2.978 ↗	3.139	290 ↗
2015	3.117 ↗	2.947	351 ↑
2016	3.041 ⇨	2.811	539 ↑

Trend zum Vorjahr:

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

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

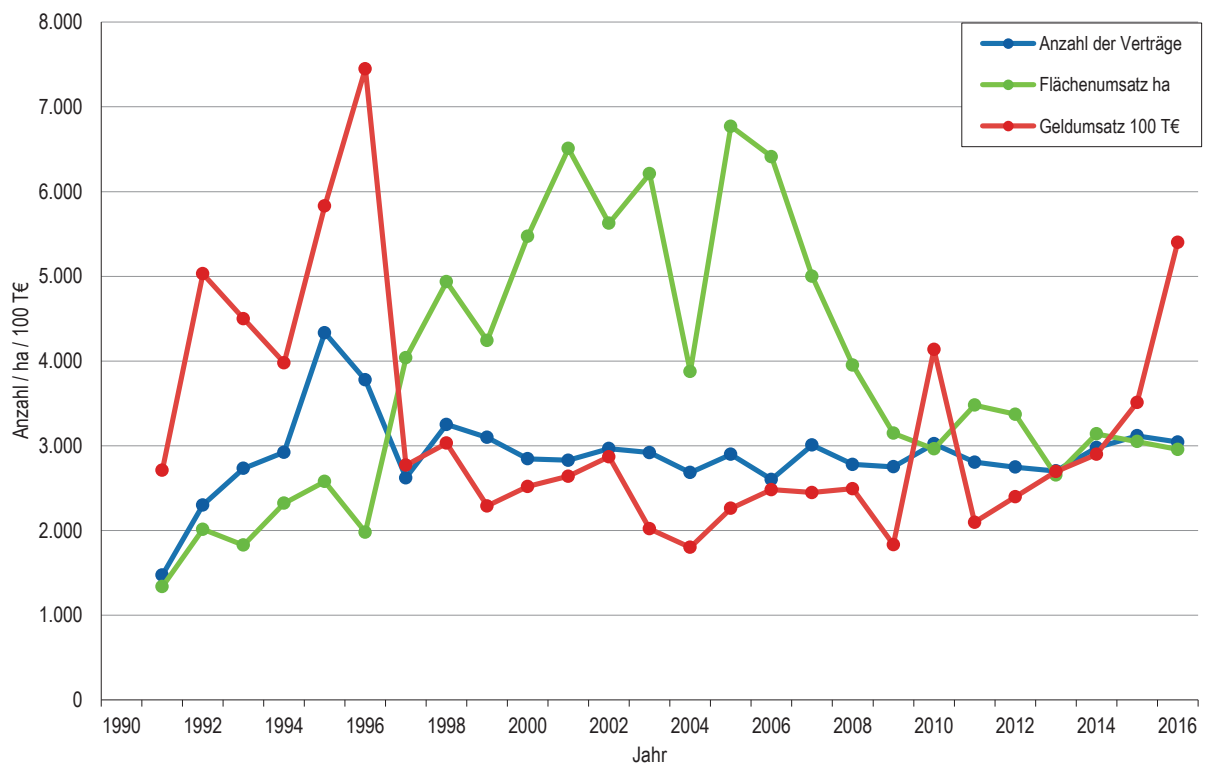
↘ leicht fallend (Veränderung < -3 % und ≥ -10 %), ↓ fallend (Veränderung < -10 %)

Diese Symbolik wird in den folgenden Tabellen beibehalten.

Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden 337 Verträge (11 %) von der Auswertung der 3.041 in die AKS eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Dazu gehören 13 Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) oder dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG).

Trotz einer annähernd gleichbleibenden Anzahl an Kaufverträgen und einem leichten Rückgang des Flächenumsatzes (- 5 %), verzeichnete der Geldumsatz einen beachtlichen Zuwachs um ca. 54 %. Die langfristige Entwicklung der Kennzahlen des gesamten Marktes zeigt sich wie folgt:

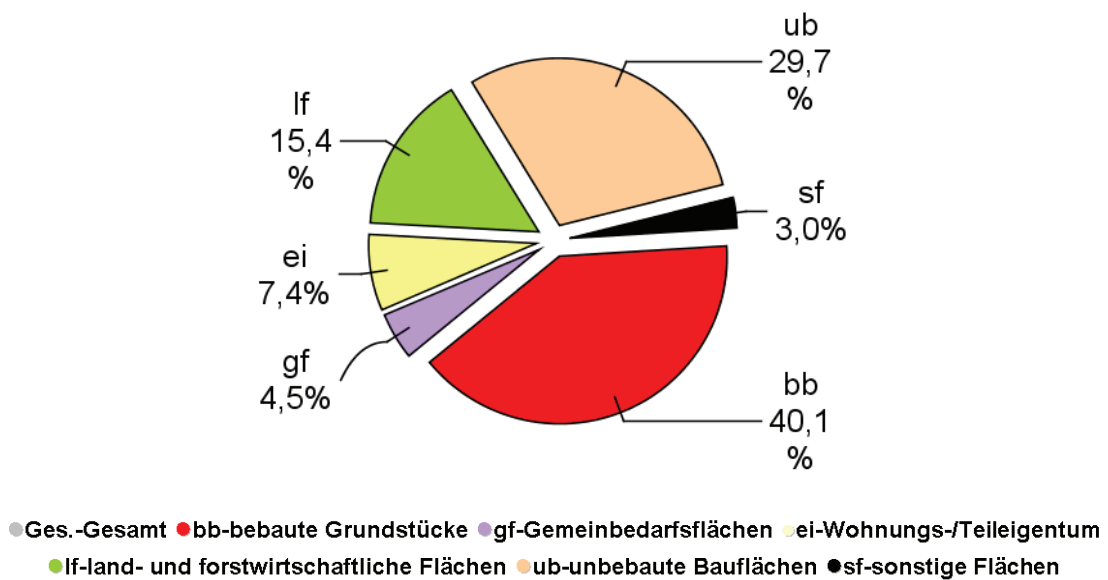
Grafik 4-1 Marktgeschehen



4.1 Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 3.041 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen. Das sind ca. zwei Prozent weniger als im Vorjahr.

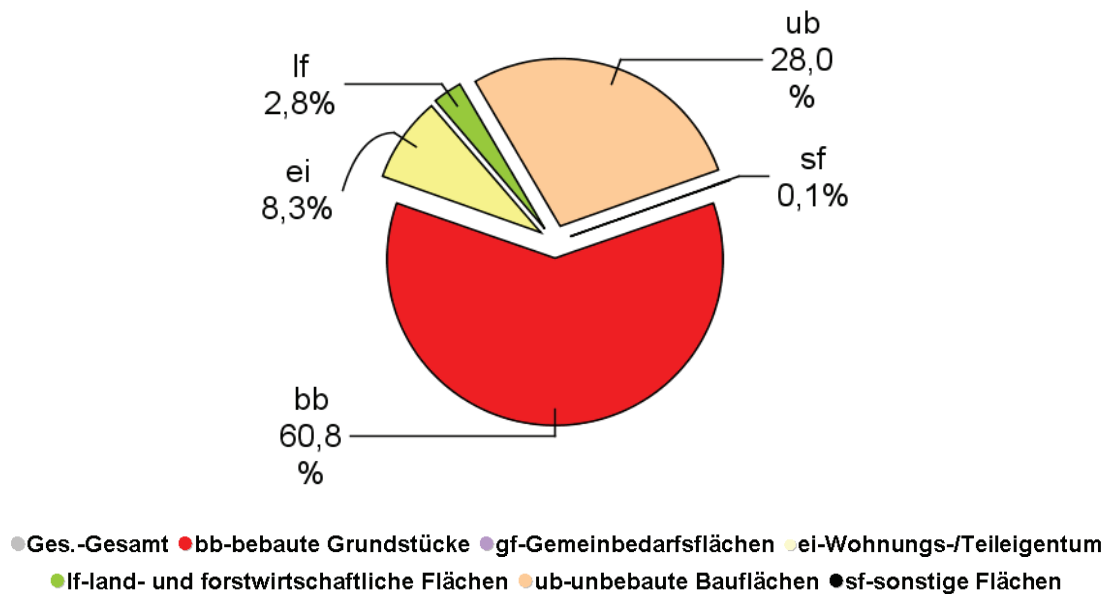
Grafik 4-2 Anteil der Teilmärkte



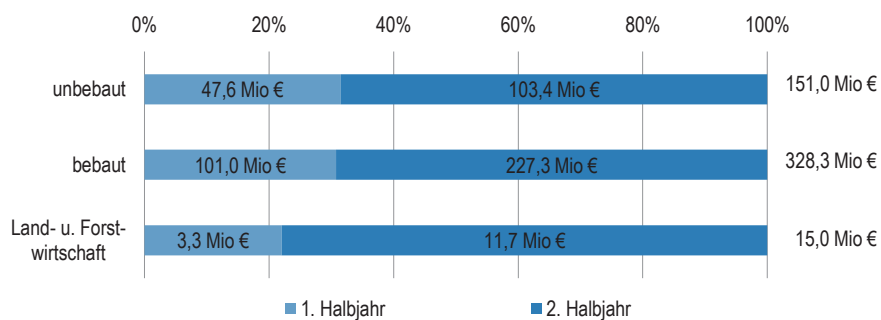
4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt im Jahr 2016 539 Millionen € und steigt gegenüber dem Vorjahr um 188 Millionen €. Am Geldumsatz sind zum größten Teil Kauffälle im Berliner Umland mit 429 Millionen € (80 %) beteiligt. Im Jahr 2015 betrug der Anteil 75 %.

Grafik 4-3 Geldumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-4 Halbjahresumsätze Geld in ausgewählten Teilmärkten

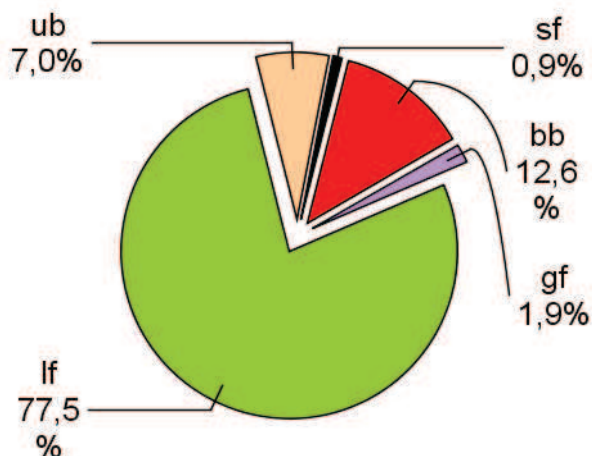


4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist mit 2.811 ha gegenüber dem Vorjahr um ca. 5 % gesunken. Er basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die einen Anteil von 78 % des Flächenumsatzes ausmachen.

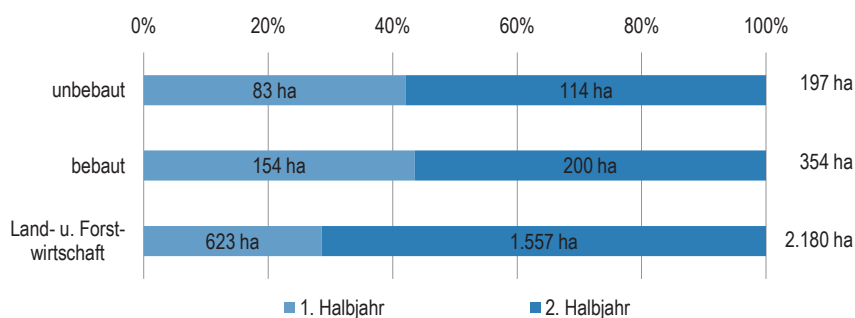
81 % des Gesamtflächenumsatzes sind im weiteren Metropolenraum zu verzeichnen und 19 % im Berliner Umland.

Grafik 4-5 Flächenumsatz der Teilmärkte



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

Grafik 4-6 Halbjahresumsätze Fläche in ausgewählten Teilmärkten



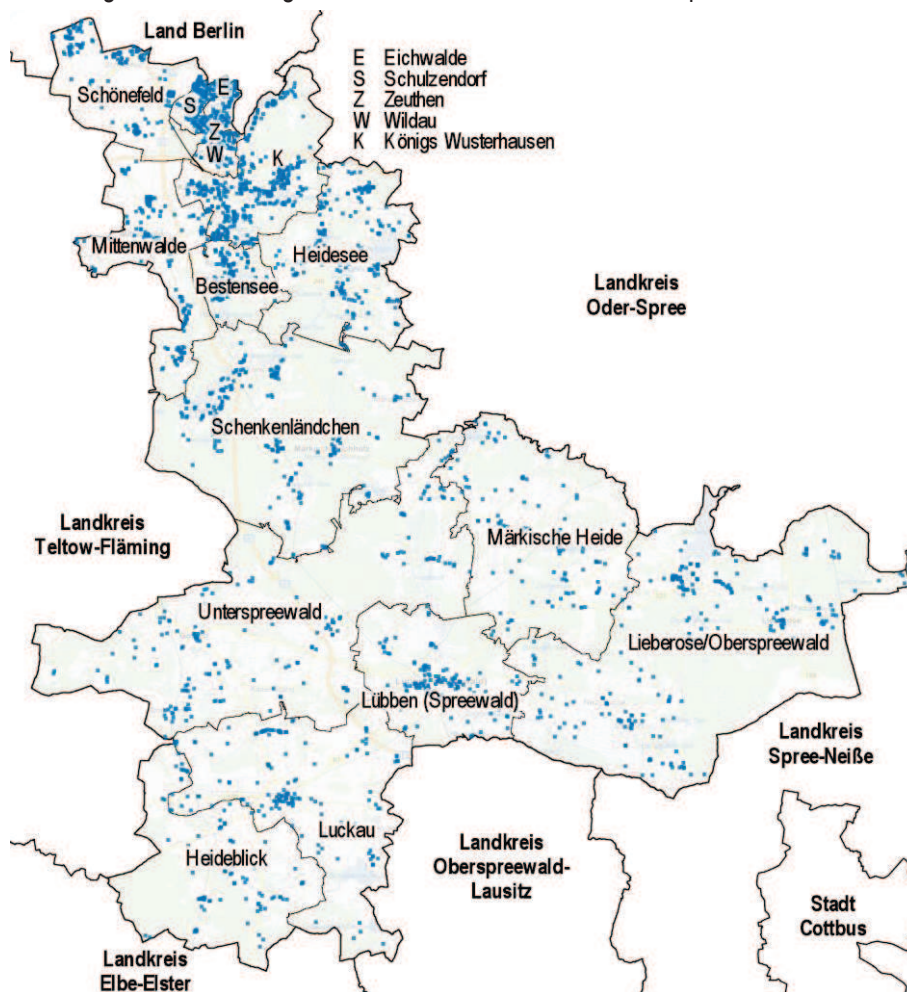
4.4 Regionale Umsatzverteilung

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

Tabelle 4-2 Regionale Verteilung der Kauffälle

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	1.469 ⇨	535	429 ↑
Eichwalde	70 ↑	5	18 ↑
Königs Wusterhausen	540 ⇨	168	85 ↑
Mittenwalde	202 ⇩	134	26 ↑
Schönefeld	292 ↗	157	199 ↑
Schulzendorf	145 ⇩	39	29 ↑
Wildau	82 ⇩	16	21 ↑
Zeuthen	138 ⇩	16	51 ↑
Weiterer Metropolitanraum	1.572 ↑	2.276	110 ↑
Bestensee	165 ⇩	50	13 ↓
Heideblick	97 ↑	73	3 ⇨
Heidensee	215 ↓	176	15 ↑
Lieberose/Oberspreewald	251 ⇨	1.185	16 ↑
Lübben (Spreewald)	150 ↑	127	9 ↓
Luckau	161 ↗	123	10 ↑
Märkische Heide	112 ↓	139	5 ↑
Schenkenländchen	225 ↓	129	27 ↑
Unterspreewald	196 ⇩	274	12 ↑
Landkreis Gesamt	3.041 ⇨	2.811	539 ↑

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



4.5 Zwangsversteigerungen

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

Die Anzahl der Vorgänge zeigt sich auf dem Vorjahresniveau. Flächen und Geldumsatz sind deutlich angestiegen und legen mit jeweils 555 % und 253 % zu. Der Anstieg resultiert aus abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren im Bereich der Landwirtschaft (Fläche) und bei bebauten Grundstücken (Geld).

Tabelle 4-3 Gesamtumsatz

Jahr	Vorgänge Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2014	49 ↓	30,4	6,0 ↑
2015	42 ↓	8,6	2,8 ↓
2016	39 ⇔	47,7	7,1 ↑

Jährlich werden durch den Gutachterausschuss die Verhältniszahlen zwischen verkündetem Beschluss des Amtsgerichts auf das Gesamtgebot des Meistbietenden (Bargebot) und dem

im Zwangsversteigerungsverfahren vorab durch Wertfestsetzungsbeschluss festgesetzten Verkehrswert der Immobilie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die erworbenen Objekte dienen der Eigennutzung und verstärkt auch als Anlageobjekt.

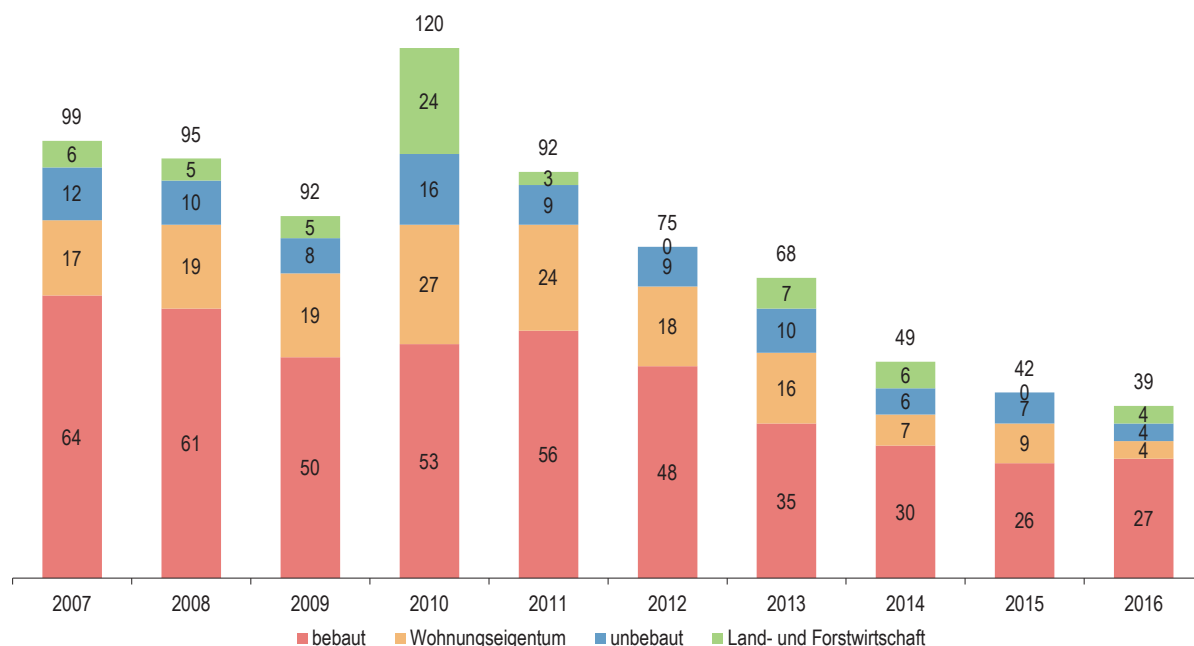
Tabelle 4-4 Zwangsversteigerungen

Jahr	Gesamtanzahl	Grundstücksart											
		unbebaut			bebaut			land- u. forstwirtschaftl. Flächen			Wohnungs- und Teileigentum		
		Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %
2012	75	9	21–600	129	48	6–189	75	0	-	-	18	50–95	77
2013	68	10	8–196	83	35	3–204	78	7	25–138	70	16	62–135	94
2014	49	6	11–258	116	30	8–200	82	6	65–164	109	7	65–168	91
2015	42	7	45–511	167	26	14–966	164	0	-	-	9	50–108	78
2016	39	4	122–172	149	27	3–311	93	4	70–141	103	4	86–108	97

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

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

Grafik 4-8 Anzahl der Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten



4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe)

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

Je nach Vertragsgestaltung können Daten für das 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 €
2012	1 ↑	0,7	1,9 ↑
2013	4 ↑	2,6	19,4 ↑
2014	2 ↓	0,6	22,1 ↑
2015	2 ⇔	0,4	3,3 ↓
2016	16 ↑	11,6	58,0 ↑

Die Umsätze beinhalten sowohl Wohn- als auch Gewerbeobjekte. Die im Jahr 2016 registrierten Umsätze betreffen im Wesentlichen Standorte in der Gemeinde Schönefeld. Hier wurden elf Kauffälle mit einem Geldvolumen von 50,2 Millionen € realisiert. Die übrigen Kauffälle verteilen sich auf die Städte Königs Wusterhausen, Lübben und Luckau.