

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2017 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	35,00 € ¹

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

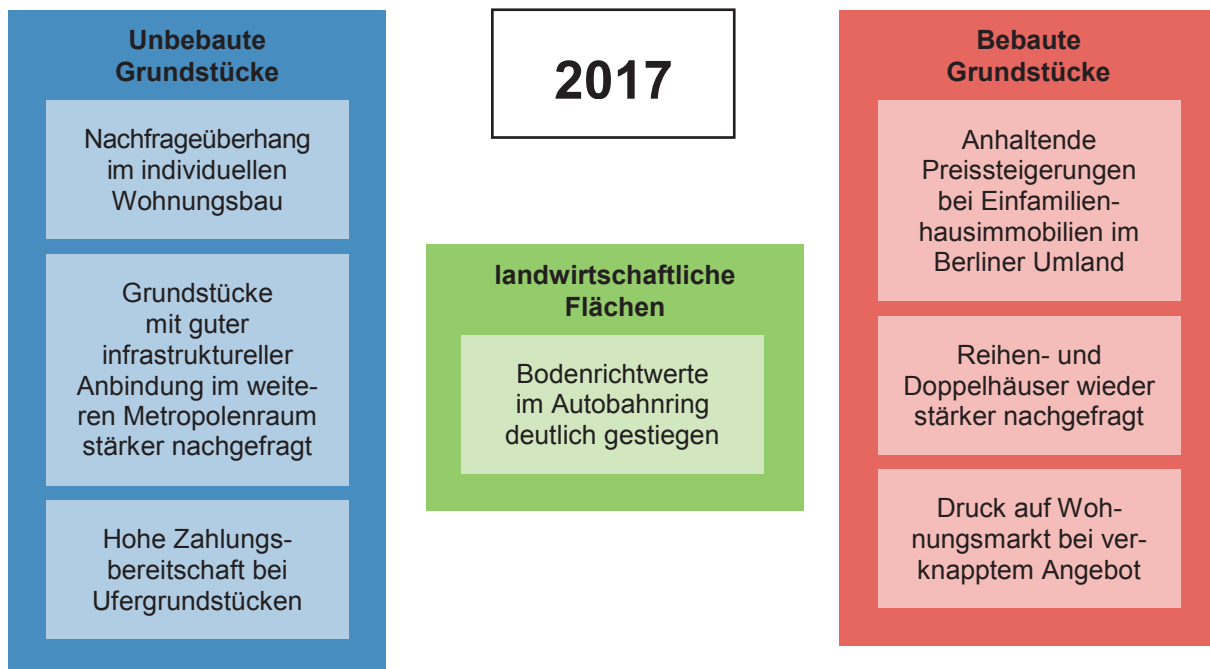
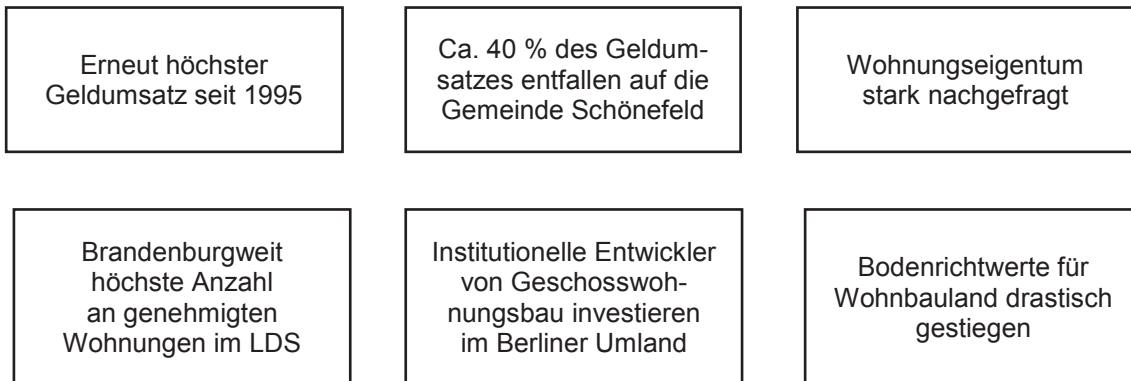
¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

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.....	28
5.2.1 Preisniveau	29
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	30
5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten	35
5.2.4 Ufergrundstücke.....	37
5.2.5 Seenähe Grundstücke	38
5.3 Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftsgrundstücke	39
5.4 Gewerbliche Bauflächen	40
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	41
5.6 Sonstiges Bauland.....	44
5.6.1 Ver- und Entsorgung	44
5.6.2 Regenerative Energien	45
5.6.2.1 Windenergieanlagen	46
5.6.2.2 Fotovoltaikanlagen	46
5.6.2.3 Biogasanlagen	47
5.6.3 Arrondierungsflächen	47
5.6.4 Bestandsschutz.....	48
5.6.5 Erholungsflächen	49
5.6.6 Campingplätze	50
5.6.7 Gemeinbedarfsflächen	50
5.7 Erbbaurechte	51
5.7.1 Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser	51
5.7.2 Sondergebiete Erholung	52
5.7.3 Gewerbeflächen.....	52
5.7.4 Sonstige Flächen (Gemeinbedarf).....	52
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	53
6.1 Allgemeines	53

6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	54
6.2.1	Preisniveau	54
6.2.2	Preisentwicklung	55
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	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.....	62
6.5	Landwirtschaftliche 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.....	67
7.3	Abbauland	68
7.4	Sportflächen	68
7.5	Gartenland.....	69
7.6	Öffentliche Grünflächen	69
7.7	Wasserflächen.....	70
7.8	Lagerplätze.....	70
8.	Bebaute Grundstücke	71
8.1	Allgemeines	71
8.1.1	Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren.....	72
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	73
8.2.1	Preisniveau	74
8.2.2	Preisentwicklung	81
8.2.3	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	82
8.2.4	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor.....	84
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	87
8.3.1	Preisniveau	88
8.3.2	Preisentwicklung	88
8.3.3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	90
8.4	Mehrfamilienhäuser	91
8.4.1	Preisniveau	92
8.4.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor.....	94
8.5	Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser.....	97
8.5.1	Preisniveau	97
8.5.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser.....	98
8.5.3	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser.....	100
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	102
8.7	Erholungsobjekte.....	103
8.8	Sonstige bebaute Objekte.....	104
9.	Wohnungs- und Teileigentum	105
9.1	Wohnungseigentum.....	105
9.1.1	Preisniveau	106

9.1.2 Preisentwicklung	106
9.2 Teileigentum	107
10. Bodenrichtwerte	108
10.1 Allgemeine Informationen	109
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte	112
10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland	112
10.2.2 Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft	114
10.3 Besondere Bodenrichtwerte.....	114
11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	115
11.1 Nutzungsentgelte.....	115
11.2 Mieten.....	116
11.2.1 Wohnen	116
11.2.2 Gewerbe	125
11.3 Landwirtschaftliche Pachten	125
12. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	126
12.1 Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald.....	126
12.2 Oberer Gutachterausschuss	127
12.3 Rechtsgrundlagen.....	128
Anhang	129
Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	129
Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte	131
Stichwortverzeichnis	133

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage dieses Grundstücksmarktberichtes bilden alle bis 15. März 2018 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2017. 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 €
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 ↑
2017	2.966 ⇨	3.078	653 ↑

Trend zum Vorjahr:

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

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

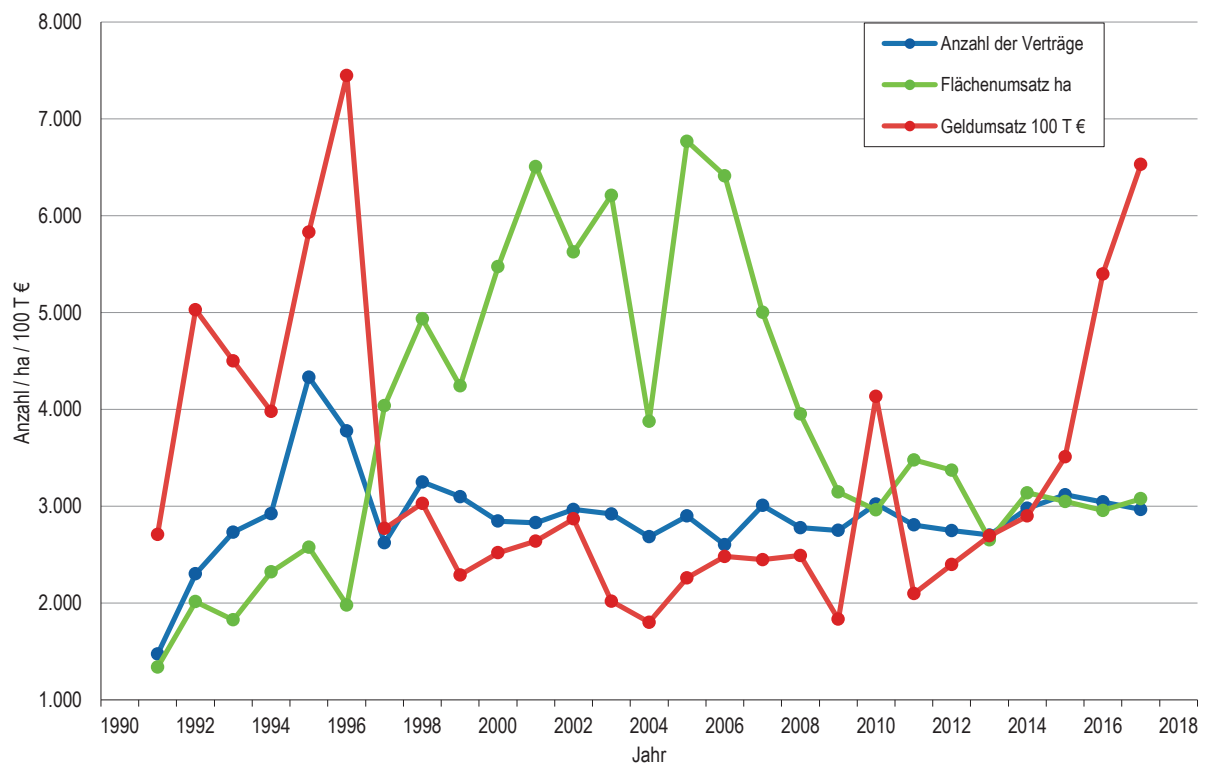
↘ leicht fallend (Veränderung < -3 % und ≥ -10 %), ↓ fallend (Veränderung < -10 %)

Diese Symbolik wird in den folgenden Tabellen beibehalten.

Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden 366 Verträge (12 %) von der Auswertung der 2.966 in die AKS eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Dazu gehören 12 Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) oder dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG).

Trotz einer annähernd gleichbleibenden Anzahl an Kaufverträgen verzeichnete der Geldumsatz erneut einen beachtlichen Zuwachs um ca. 21 %. Die langfristige Entwicklung der Kennzahlen des gesamten Marktes zeigt sich wie folgt:

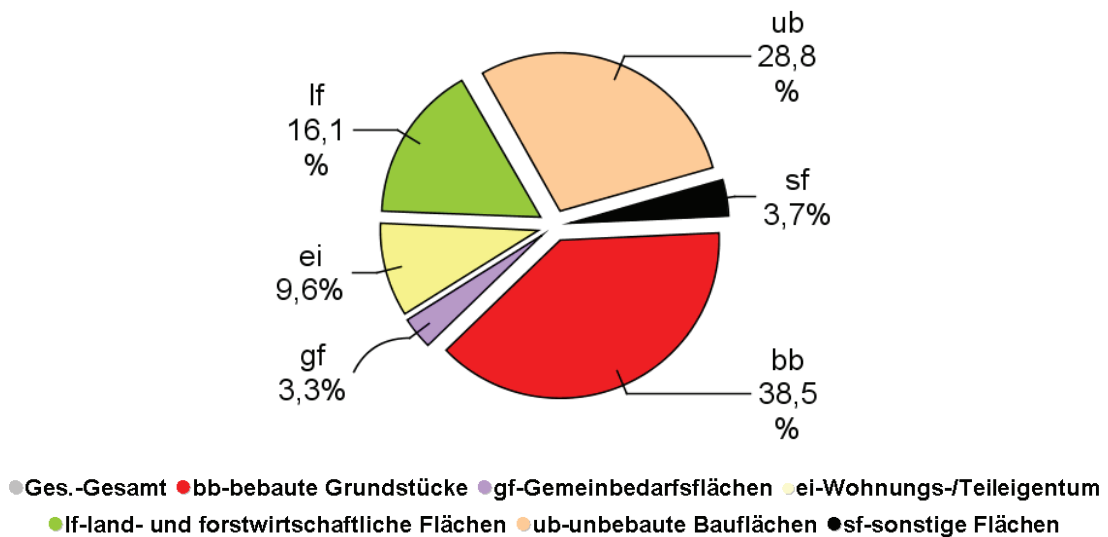
Grafik 4-1 Marktgeschehen



4.1 Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 2.966 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen. Das sind ca. zwei Prozent weniger als im Vorjahr.

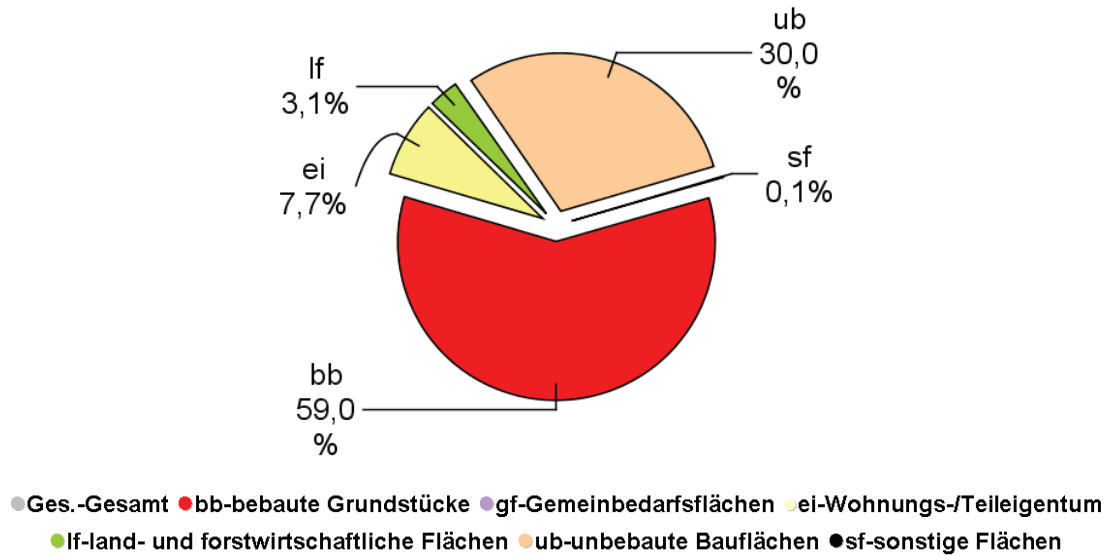
Grafik 4-2 Anteil der Teilmärkte



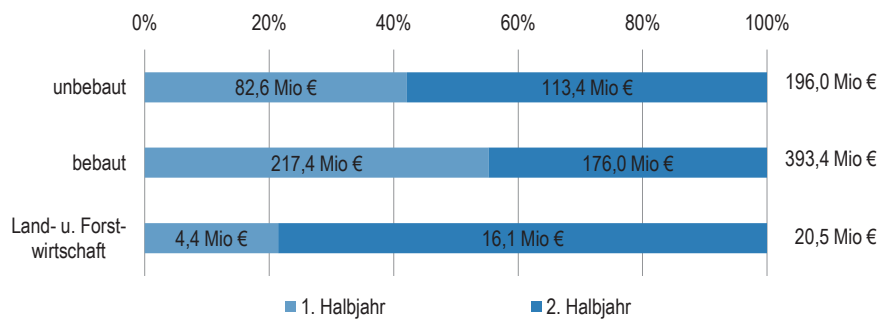
4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt im Jahr 2017 653 Millionen € und steigt gegenüber dem Vorjahr um 114 Millionen €. Am Geldumsatz sind zum größten Teil Kauffälle im Berliner Umland mit 552 Millionen € (85 %) beteiligt. Im Jahr 2016 betrug der Anteil 80 %.

Grafik 4-3 Geldumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-4 Halbjahresumsätze Geld in ausgewählten Teilmärkten

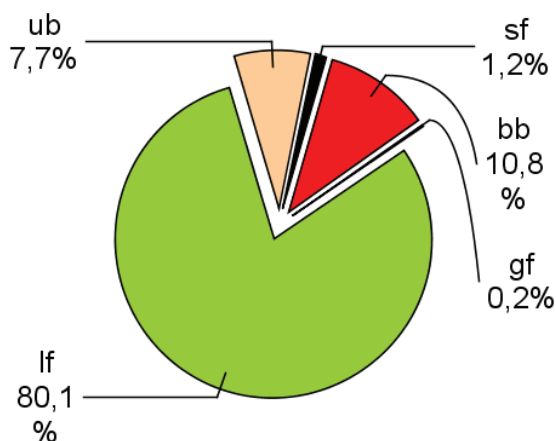


4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist mit 3.078 ha gegenüber dem Vorjahr um ca. 9 % gestiegen. Er basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die einen Anteil von 80 % des Flächenumsatzes ausmachen.

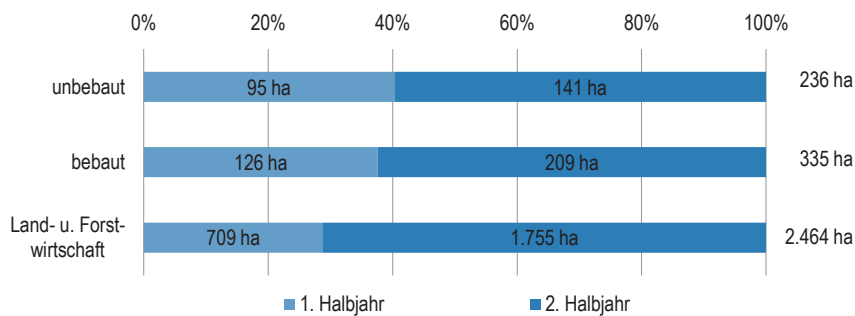
86 % des Gesamtflächenumsatzes sind im weiteren Metropolenraum zu verzeichnen.

Grafik 4-5 Flächenumsatz der Teilmärkte



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

Grafik 4-6 Halbjahresumsätze Fläche in ausgewählten Teilmärkten



4.4 Regionale Umsatzverteilung

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

Tabelle 4-2 Regionale Verteilung der Kauffälle

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	1.481 ⇨	440	552 ↑
Eichwalde	71 ⇨	6	23 ↑
Königs Wusterhausen	492 ⇩	124	143 ↑
Mittenwalde	240 ↑	154	27 ↗
Schönefeld	322 ↑	98	248 ↑
Schulzendorf	146 ⇨	26	26 ↓
Wildau	92 ↑	19	59 ↑
Zeuthen	118 ↓	13	26 ↓
Weiterer Metropolitanraum	1.485 ⇩	2.638	101 ⇩
Bestensee	133 ↓	39	13 ⇨
Heideblick	84 ↓	211	2 ↓
Heidensee	178 ↓	148	13 ↓
Lieberose/Oberspreewald	235 ⇩	1.082	18 ↑
Lübben (Spreewald)	144 ⇩	156	13 ↑
Luckau	153 ⇩	248	10 ⇨
Märkische Heide	109 ⇨	137	3 ↓
Schenkenländchen	222 ⇨	295	19 ↓
Unterspreewald	227 ↑	322	10 ↓
Landkreis Gesamt	2.966 ⇨	3.078	653 ↑

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



4.5 Zwangsversteigerungen

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

Die Anzahl der Vorgänge ist um 12 % gesunken. Der Geldumsatz legt mit einem Plus von 7 % leicht zu.

Tabelle 4-3 Gesamtumsatz

Jahr	Vorgänge Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2015	42 ↓	8,6	2,8 ↓
2016	39 ⇔	47,7	7,1 ↑
2017	32 ↓	15,1	7,6 ↗

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.

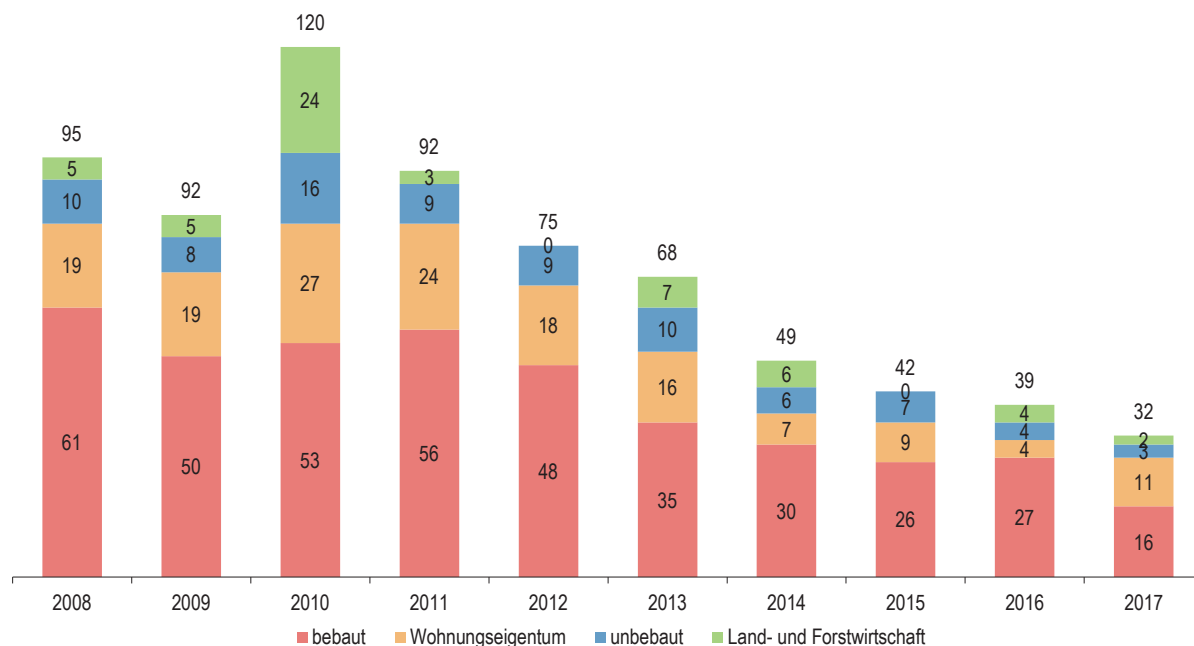
Tabelle 4-4 Zwangsversteigerungen

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 %		
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		
2017	32	3	163–284	240	16	58–462	157	2	152–1.510	-	11	70–133	89		

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

Je nach Vertragsgestaltung können Daten für das Auswertebereich abgeleitet werden. Nicht selten erfolgt der Verkauf mit komplexer Vertragsgestaltung ohne Ausweisung von Flächen oder Preisen für die im Portfolio umgesetzten Einzelobjekte. Für Investoren steht der Erwerb des Portfolios als Ganzes im Vordergrund. Das detaillierte Aushandeln von Einzelpreisen scheint dabei von untergeordneter Bedeutung. Eine Übernahme von Daten in die Kaufpreissammlung erfolgt nur für Immobilien, welche ausschließlich dem Kreisgebiet Dahme-Spreewald zuzuordnen sind. Diese bilden dann die Grundlage für weitere Aussagen.

Tabelle 4-5 Umsatz Paketverkäufe

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2013	4 ↑	2,6	19,4 ↑
2014	2 ↓	0,6	22,1 ↑
2015	2 ⇔	0,4	3,3 ↓
2016	16 ↑	11,6	58,0 ↑
2017	5 ↓	50,4	4,2 ↓

Die Umsätze beinhalten sowohl Wohn- als auch Gewerbeobjekte. Die bereits im Jahr 2016 erzielten hohen Geldumsätze betreffen im Wesentlichen Standorte in der Gemeinde Schönefeld. Der Anstieg des Flächenumsatzes im Auswertebereich 2017 resultiert dagegen aus dem Verkauf eines Gewerbebestandes im Amt Schenkenländchen.