

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2010 Landkreis Dahme-Spreewald

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Dahme-Spreewald



Grundstücksmarktbericht 2010

Landkreis Dahme-Spreewald



Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Dahme-Spreewald
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)

Telefon: 0 35 46 / 20 27-46, -58, -59, -90
0 33 75 / 26 27-46, -58, -59, -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
Postfach 14 41
15904 Lübben (Spreewald)

Gebühr:

30,00 €

Titelfoto:

Ostsee-Pipeline-Anbindungs-Leitung (OPAL) in Gräbendorf,
Windkraftanlagen an der A13 in der Gemeinde Schönwald,
Fotovoltaikanlage in Alteno

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	15
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	26
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	28
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	37
5.6.1 Regenerative Energien	37
5.6.1.1 Windenergieanlagen	37
5.6.1.2 Fotovoltaikanlagen	38
5.6.2 Ver- und Entsorgung	38
5.6.3 Arrondierungsflächen	38
5.6.4 Bestandsschutz	40
5.6.5 Erholungsflächen.....	40
5.6.6 Campingplätze.....	41
5.6.7 Bleibende Gemeinbedarfsflächen.....	41
5.7 Erbbaurechte	41
5.7.1 Wohnbauflächen.....	41
5.7.2 Sondergebiete Erholung	42
5.7.3 Gewerbeflächen	42
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	43
6.1 Allgemeines	43
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	44
6.2.1 Preisniveau	44

6.2.2	Preisentwicklung.....	45
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	45
6.2.4	Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke	48
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	48
6.3.1	Preisniveau	48
6.3.2	Preisentwicklung.....	49
6.4	Unland, Ödland und Brachland.....	49
6.5	Gartenland	50
6.6	Begünstigtes Agrarland	50
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	51
7.1	Infrastrukturmaßnahmen	51
7.1.1	Flughafen	51
7.1.2	Verkehrsflächen.....	51
7.1.3	Privatwege	53
7.2	Naturschutz und Ökologie	53
7.3	Abbauland.....	54
7.4	Sportflächen.....	55
7.5	Öffentliche Grünflächen	55
7.6	Wasserflächen.....	55
7.7	Lagerplätze	56
8.	Bebaute Grundstücke	57
8.1	Allgemeines	57
8.1.1	Übersichten Liegenschaftszinsen, Rein- und Rohertragsfaktoren.....	58
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	59
8.2.1	Preisniveau	59
8.2.2	Preisentwicklung.....	63
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	63
8.2.4	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor.....	65
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	67
8.3.1	Preisniveau	67
8.3.2	Preisentwicklung.....	67
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	69
8.4	Wohnungseigentum	69
8.4.1	Preisniveau	70
8.4.2	Preisentwicklung.....	70
8.5	Teileigentum	71
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	72
8.6.1	Preisniveau	72
8.6.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor.....	73
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	74
8.7.1	Preisniveau	74
8.7.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Verwaltungsgebäude	75
8.7.3	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor für reine Geschäftshäuser.....	76
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	78
8.9	Erholungsobjekte.....	79
8.10	Sonstige bebaute Objekte	80
9.	Bodenrichtwerte	81
9.1	Gesetzlicher Auftrag	81
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele).....	81

9.3	Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft.....	83
9.4	Übersichten über die Bodenrichtwerte	84
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	86
10.1	Nutzungsentgelte	86
10.2	Mieten.....	87
10.2.1	Wohnen	87
10.2.2	Gewerbe.....	93
10.2.2.1	Ladenflächen	93
10.2.2.2	Büroflächen und Praxisräume	95
10.3	Landwirtschaftliche Pachten.....	96
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses.....	97
11.1	Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald	97
11.2	Oberer Gutachterausschuss	98
11.3	Rechtsgrundlagen	99
Anhang	100
	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	100
	Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte.....	102
	Übersichtskarte der Ämter, Gemeinden und Städte	104
	Stichwortverzeichnis	105

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Starker Anstieg des Geldumsatzes aufgrund umsatzstarker Einzelobjekte

Unbebaute und bebaute Wohnimmobilien zur Eigennutzung ungebrochen gefragt

Wohnbaulandpreise weitgehend stabil

Unbebaute Grundstücke

Rohbau- und Bau-erwartungsland differenzierter ausgewertet

Deutliche Steigerung bei den Umsatzzahlen baureifer individueller Wohnbaugrundstücke

2010

land- und forstwirtschaftliche Flächen

Weiter deutliches Steigen der Ackerlandpreise

Grünland- und Forstpreise steigen moderat

Bebaute Grundstücke

Stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern

Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser stabil bis steigend

Reihenhausmarkt zieht leicht an

Wohnflächenpreise für Reihenhäuser stabil

Umsatzentwicklung bei Mehrfamilienhäusern deutlich gestiegen

Büro- und Verwaltungsgebäude mit gestiegenen Umsatzzahlen

4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage des Grundstücksmarktberichtes stellen alle bis 15. Februar 2011 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2010 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

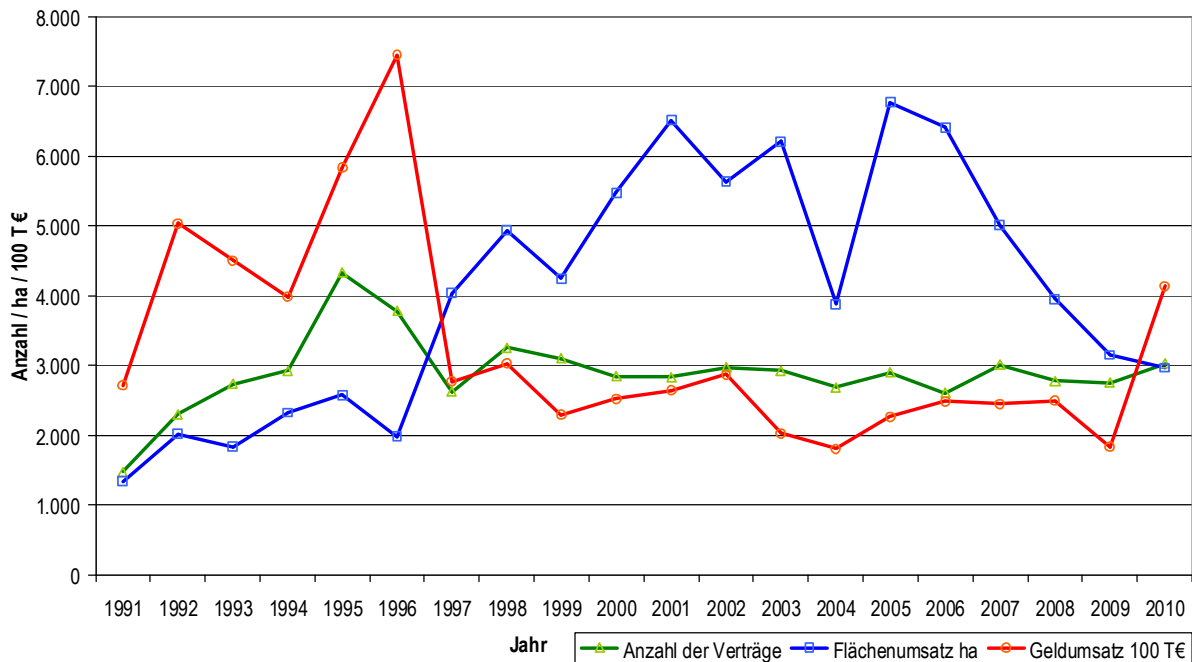
Gesamtmarkt

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2001	2.829 ↔	6.509 ↑	264 ↗
2002	2.966 ↗	5.626 ↓	287 ↗
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 ↑

Dem Gutachterausschuss sind 3.022 Kaufverträge zugegangen. 144 Kauffälle wurden aufgrund besonderer Verhältnisse nur als Geschäftsvorgang registriert und keiner weiteren Auswertung zugeführt, da mit diesen Verträgen kein Geldumsatz verbunden war. Damit gelangten 2.878 Kauffälle zur Auswertung. Aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden 363 Verträge (13 %) von der Auswertung der 2.878 in der AKS eingegangenen Kaufverträge ausgenommen. Diese Verträge gehen nur in Anzahl, Flächen- und Geldumsatz in die Kaufpreissammlung ein. Dazu gehören 19 Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) und dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG).

Die deutliche Umsatzsteigerung des Jahres 2010 ist auf den Verkauf eines großen Einkaufszentrums zurückzuführen. Die langfristige Entwicklung der Kennzahlen des gesamten Marktes zeigt sich wie folgt:

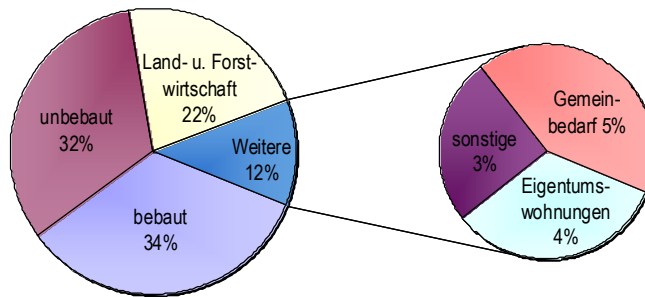
Grafik 4-1 Marktgeschehen



4.1 Vertragsvorgänge

Durch die Geschäftsstelle wurden 2.878 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen. Das sind knapp zehn Prozent mehr als im Vorjahr.

Grafik 4-2 Anteil der Teilmärkte

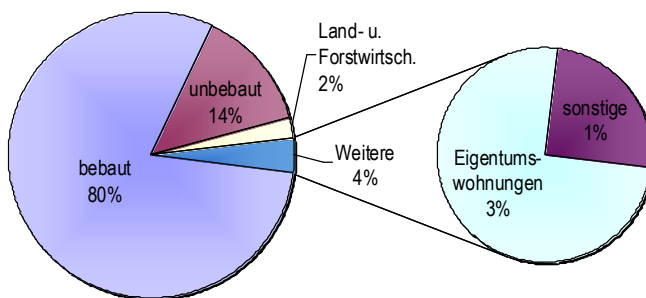


4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz beträgt 414 Millionen € und stieg auf mehr als das Doppelte des Vorjahres. Am gesamten Geldumsatz ist allein das Berliner Umland mit 360 Millionen € (87 %) beteiligt. Im Jahr 2010 betrug der Anteil 76 %.

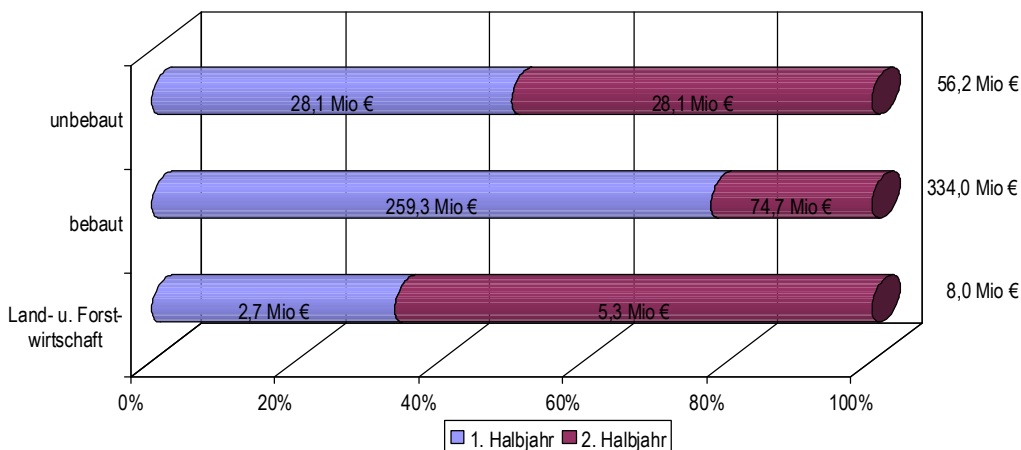
Grafik 4-3

Geldumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-4

Halbjahresumsätze Geld in ausgewählten Teilmärkten

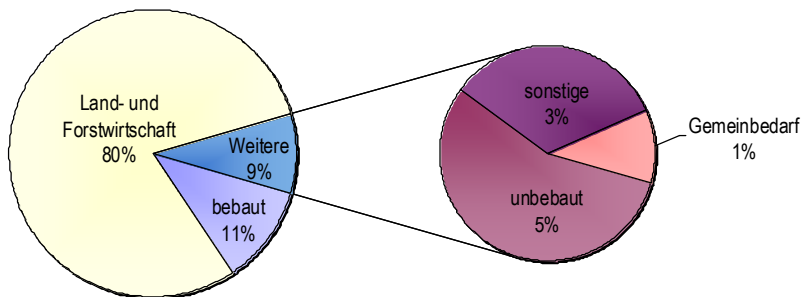


4.3 Flächenumsatz

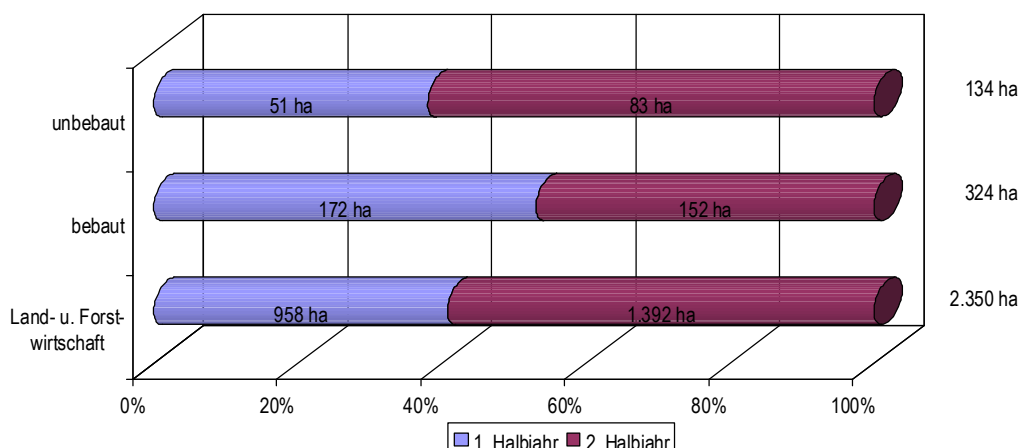
Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 3.205 ha auf 2.914 ha gefallen. Er basiert weiterhin hauptsächlich auf den Umsätzen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die einen Anteil von 80 % des Gesamtflächenumsatzes ausmachen. 75 % des Gesamtflächenumsatzes sind im weiteren Metropolenraum zu verzeichnen.

Grafik 4-5

Flächenumsatz der Teilmärkte



Grafik 4-6 Halbjahresumsätze Fläche in ausgewählten Teilmärkten



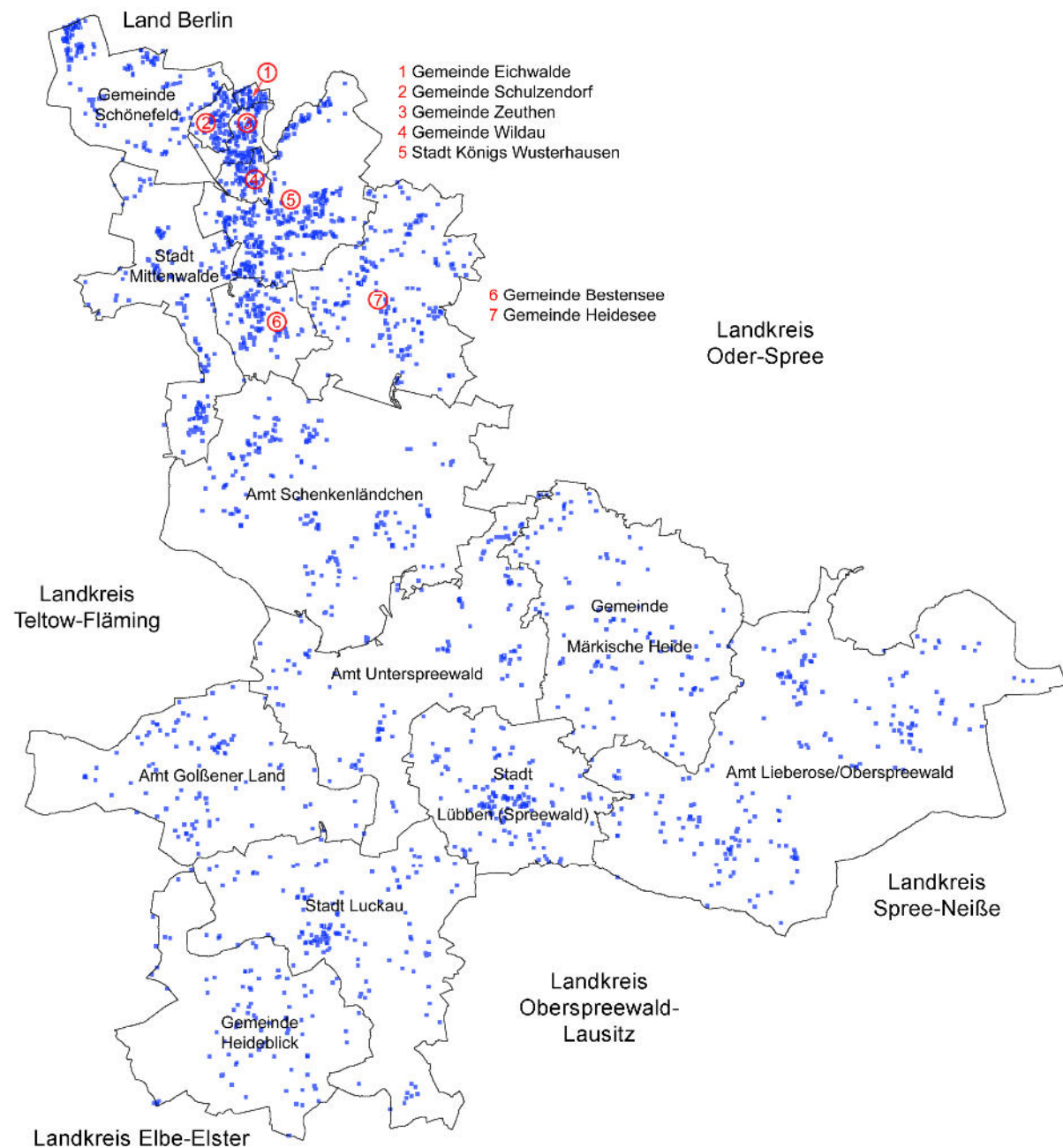
4.4 Regionale Umsatzverteilung

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

Tabelle 4-2 Regionale Verteilung der Kauffälle

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Berliner Umland			
Eichwalde	60 ↓	7 ↓	7 ↓
Königs Wusterhausen	531 ↑	103 ↓	43 ↑
Mittenwalde	195 ↗	180 ↗	12 ↑
Schönefeld	240 ↘	71 ↓	55 ↑
Schulzendorf	95 ↓	32 ↓	7 ↓
Wildau	109 ↑	78 ↑	205 ↑
Zeuthen	185 ↑	50 ↑	21 ↑
Weiterer Metropolitanraum			
Bestensee	119 ↗	134 ↑	6 ↑
Gollßener Land	111 ↑	180 ↘	3 ↑
Heideblick	94 ↑	332 ↑	3 ↑
Heidensee	226 ⇔	303 ↑	10 ↑
Lieberose/Oberspreewald	240 ⇔	293 ↓	6 ↑
Lübben (Spreewald)	168 ↑	136 ↑	9 ↑
Luckau	165 ↗	271 ↓	9 ↑
Märkische Heide	117 ⇔	325 ↘	3 ⇔
Schenkenländchen	241 ↑	226 ↓	12 ↗
Unterspreewald	126 ↗	193 ↓	3 ↓
Summe	3.022 ↗	2.914 ↘	414 ↑

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. Mit einem Zuwachs von 30 % ist die Anzahl der registrierten Zwangsversteigerungen von 92 im Jahr 2009 auf 120 im Auswertzeitraum 2010 angestiegen.

Tabelle 4-3

Gesamtumsatz

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €	
2008	95	43,5	8,3	↑
2009	92	51,3	7,6	→
2010	120	87,3	8,8	↑

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

Für den Zeitraum ab 2006 werden durch den Gutachterausschuss die Verhältnisse zwischen Zuschlagswert (Bargebot durch den Erwerber) und dem im Zwangsversteigerungsverfahren festgesetzten Verkehrswert der Immobilie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

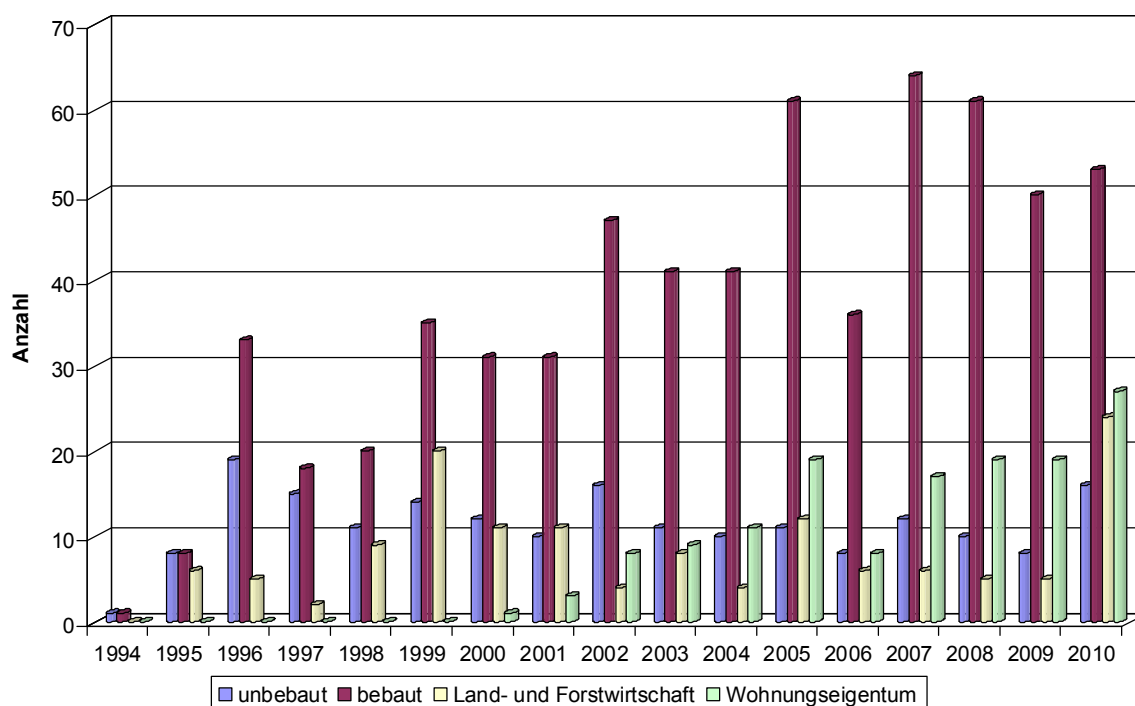
Tabelle 4-4

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 %		
2006	58	8	9 - 81	43	36	4 - 182	61	6	62 - 323	73	8	25 - 114	73		
2007	99	12	1 - 97	47	64	6 - 169	61	6	18 - 150	94	17	23 - 103	57		
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		

Deutlich über dem Verkehrswert werden Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Rahmen der Zwangsversteigerung erworben.

Grafik 4-8 Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten



Bebaute Immobilien bilden nach wie vor den bestimmenden Anteil der Zwangsversteigerungen. Im Jahr 2010 stieg die Anzahl der realisierten Zwangsversteigerungen auf dem Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke deutlich.

4.6 Investive Umsätze (Paketverkäufe)

Im Berichtszeitraum wurden drei Kauffälle mit investivem Hintergrund (Paketverkäufe) ausgewertet. Erstmals wurden mit dem Bericht 2008 Aussagen zum Grundstücksmarkt Dahme-Spreewald im Hinblick auf regional übergreifende Grundstücksan- und -verkäufe mit investivem Hintergrund getroffen. Dabei werden Immobilienportfolios umgesetzt, deren Einzelstandorte über das gesamte Bundesgebiet streuen. Einzelne Objekte sind aufgrund ihrer Lage dem Landkreis Dahme-Spreewald zuzuordnen. Im Allgemeinen werden diese Grundstücksgeschäfte auch als Paketverkäufe bezeichnet.

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 Umsatz 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	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2008	4	4,7	6,7
2009	1 ↓	0,9 ↓	4,4 ↓
2010	3 ↑	2,4 ↑	14,4 ↑

Sechs der ausgewerteten Verträge konnten Investoren mit Firmensitz in Deutschland und zwei mit Firmensitz im europäischen Ausland zugeordnet werden.