

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Landkreis Teltow-Fläming

Grundstücksmarktbericht 2002

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Teltow-Fläming

Sitz der Geschäftsstelle:

**Kataster- und Vermessungsamt
Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde**

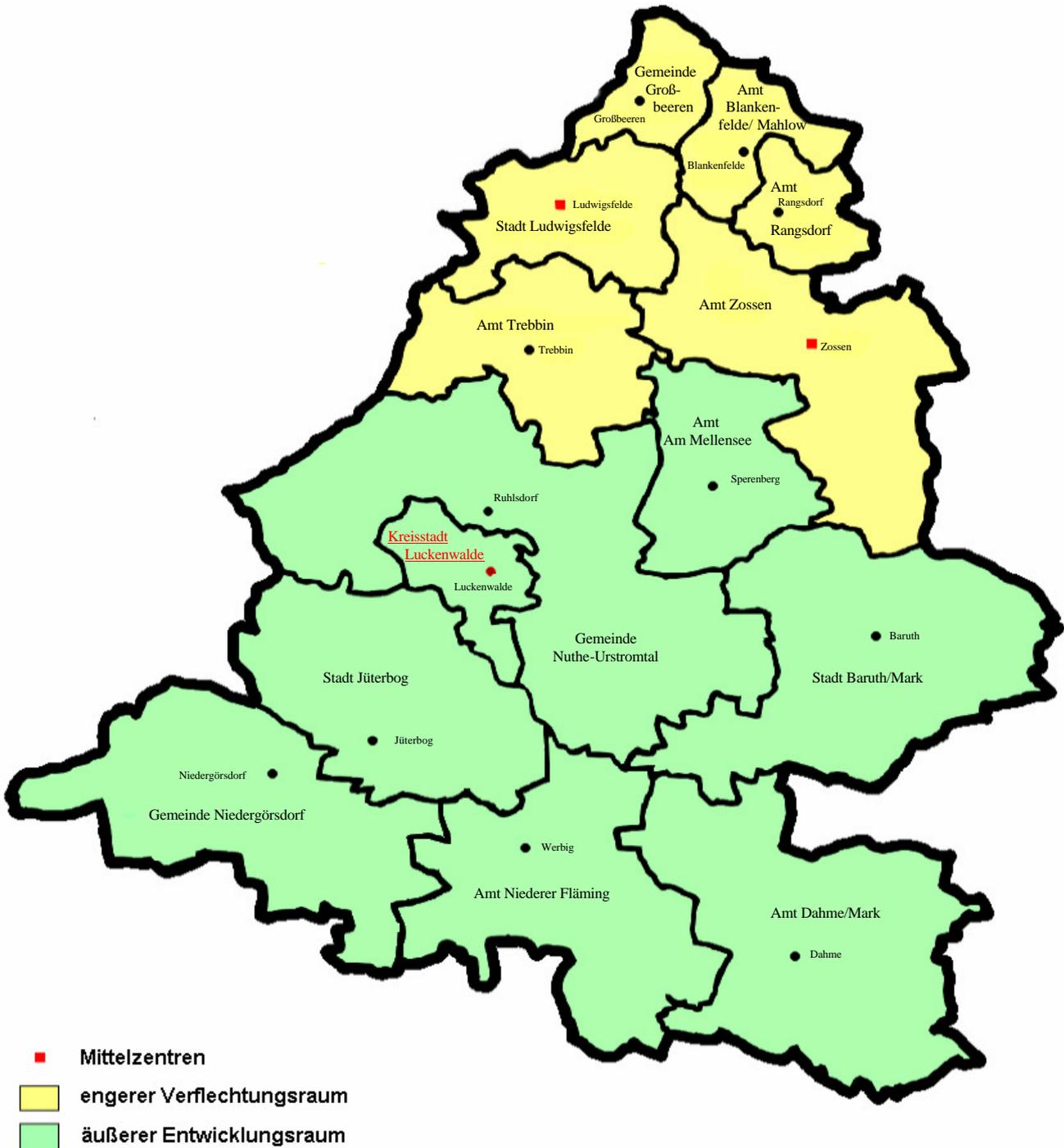
Telefon: (03371) 608-4205 Telefax: (03371) 608-9221

E – Mail: gutachterausschuss@teltow-flaeming.de

Gebühr: Für diesen Marktbericht wird eine Schutzgebühr
gemäß Gebührenordnung erhoben.

Nachdruck oder Vervielfältigung sind nur mit Zustimmung
der Geschäftsstelle gestattet.

Landkreis Teltow-Fläming



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Grundstücksmarkt Teltow-Fläming 2002 im Überblick	6
1. Allgemeines	8
1.1 Vorbemerkungen	8
1.2 Gutachterausschuss, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und deren Aufgaben	10
1.2.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	12
1.2.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	13
1.2.3 Benachbarte Gutachterausschüsse	13
1.3 Landkreis Teltow-Fläming im Überblick	14
1.3.1 Statistische Grunddaten	14
1.3.2 Entwicklungen	16
2. Zusammenfassende Einschätzung des Grundstücksmarktes 2002	20
3. Grundstücksverkehr 2002	23
3.0.1 Vorbemerkungen	23
3.1 Kauffälle	24
3.1.1 Landkreis (gesamt)	24
3.1.2 Ämter (Kauffälle)	26
3.2 Geldumsatz	27
3.2.1 Landkreis (gesamt)	27
3.2.2 Ämter (Geldumsatz)	29
3.3 Flächenumsatz	30
3.3.1 Landkreis (gesamt)	30
3.3.2 Ämter (Flächenumsatz)	32
4. Analyse der Preis- und Umsatzentwicklung	33
4.1 Marktübersicht unbebaute Grundstücke	33
4.1.1 Unbebaute Grundstücke	34
4.1.2 Teilmarkt individueller Wohnungsbau - unbebaut	35
4.2 Marktübersicht bebaute Grundstücke	36
4.2.1 Bebaute Grundstücke	37
4.2.2 Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser - bebaut	39
4.2.3 Teilmarkt Wohnpark	40
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	41
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke - gesamt	42
4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen – Acker, Grünland	42
4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen	43
4.5 Einigungsbedingung ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	44
5. Einfluss der Flughafenplanung auf den Grundstücksmarkt	45

6.	Engerer Verflechtungsraum, Mittelzentren und Kreisstadt	47
6.1	Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz	47
7.	Marktteilnehmer	49
8.	Bodenrichtwerte	50
8.1	Wohnen und Gewerbe	50
8.1.1	Entwicklung der Bodenrichtwerte im Landkreis	51
8.1.2	Bevorzugte Wohnlagen, Wohnparks, Gewerbeflächen	52
8.1.3	Wohn- und Gewerbegebiete im engeren Verflechtungsraum	53
8.1.3.1	Wohngebiete	53
8.1.3.2	Gewerbegebiete	54
8.2	Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen	55
9.	Nutzungsentgelte	56
9.1	Allgemeines	56
9.2	Orientierungswerte	57
10.	Einzeluntersuchungen für weitere Teilmärkte	58
10.1	Ortsüblicher Pachtzins nach § 5 Bundeskleingartengesetz (BkleinG)	58
10.2	Orientierungen für Wochenendgrundstücke	58
10.3	Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen	59
10.4	Orientierungen für Verkehrsflächen	60
10.4.1	Allgemeines	60
10.4.2	Straßenverkehrsflächen	60
10.4.3	Flächen i.S.d. Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes	60
10.5	Erbbauszinssätze	61
10.6	Erforderliche Daten für die Wertermittlung – Marktanpassung	62
10.7	Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden	63
11.	Mieten	64
11.1	Orientierungen zu Wohnmieten	64
11.2	Orientierungen zu Gewerbemieten	65
12.	Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg	67
13.	Ämter, Einwohner und Flächen des Landkreises	68
14.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	74

Grundstücksmarkt Teltow-Fläming 2002 im Überblick

Zum Verständnis der nachfolgenden Übersicht und der verwendeten Begriffe dienen die umseitigen Erläuterungen auf Seite 7.

	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in 1.000 m ²	Geldumsatz in Mio. €
Grundstücksverkehr			
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	2.767	46.997	168,6
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte			
Unbebaute Grundstücke			
Individueller Wohnungsbau	350	408	11,4
Mehrfamilienhäuser	210	171	7,3
Gewerbliche Nutzung	17	124	4,2
Sonstige Nutzung	15	10	0,3
Bebaute Grundstücke			
Freistehende Einfamilienhäuser	450	648	41,2
Zweifamilienhäuser	121	129	15,4
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	122	40	19,2
Mehrfamilienhäuser	62	128	15,0
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	42	111	13,5
Wochenendhäuser	119	163	5,0
Sonstige Gebäude	147	712	12,9
Wohnungs- und Teileigentum	53	-	6,0
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
	589	32.698	8,2
Gemeinbedarfsflächen			
	321	730	2,4
Sonstige Flächen			
	149	10.925	6,6

Abb. 1

Der vorseitige Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Teltow-Fläming ist das Ergebnis einer statistischen Auswertung **sämtlicher** mit dem Programmsystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (AKS)“ erfassten Kauffälle im Landkreis.

Hierbei ist in der Zeile „Registrierte Vorgänge“ **jeder** Kauffall aufgeführt, selbst wenn er z.B. wegen unklarer Beschreibungen im Kaufvertrag oder aus anderen Gründen (Notverkauf, Verwandtschaftsverkauf, Arrondierung, Liebhaberpreis usw.) nicht in die späteren Analysen einbezogen werden konnte.

In den weiteren Kapiteln dieses Marktberichtes sind nur solche Kauffälle in die Auswertungen eingeflossen, die eindeutig einer bestimmten Grundstücksart zugeordnet werden konnten.

Zur **Klarstellung der Begrifflichkeiten** dienen die nachfolgenden Erklärungen der Grundstücksarten:

Unbebaute Grundstücke

Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „baureifes Land“ aufweisen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist und die nicht der Grundstücksart „Gemeinbedarfsfläche“ zuzuordnen sind.

Bebaute Grundstücke

Grundstücke, die mit einem oder mehreren Wert bestimmenden Gebäuden bebaut sind und nicht der Grundstücksart „Wohn- und Teileigentum“ zuzuordnen sind.

Wohn- und Teileigentum

Wohneigentum: Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentum am Gemeinschaftseigentum.

Teileigentum: Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (gewerblich genutzte Räume, Garagen etc.).

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder die auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind.

Sonstige Flächen

Grundstücke, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und nicht den anderen Grundstücksarten wie z.B. Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz, ehemalige „GUS“-Flächen, Windkraftanlagen, Golfplätze, Sandgruben, Mülldeponien oder Ödland zuzuordnen sind.

Gemeinbedarfsflächen

Grundstücke, die – unbebaut oder bebaut - dem Gemeinbedarf dienen wie z.B. Verkehrsflächen, Grünflächen, Spiel- und Sportanlagen, Schulen, Friedhöfe.

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt 2002 wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Teltow-Fläming erarbeitet. Es ist der 12. Marktbericht seit 1991. Er soll den Grundstücksverkehr und die Grundstückspreisentwicklung in den vergangenen Jahren und insbesondere für das Jahr 2002 aufzeigen und damit zur Transparenz des Geschehens auf dem Grundstücksmarkt beitragen. Um den Interessenten den Vergleich zu den Vorjahren zu erleichtern, werden Aufbau und Darstellung im Wesentlichen beibehalten.

Alle zu einem Vergleich herangezogenen DM-Werte zurückliegender Jahre sind mit dem amtlichen Kurs 1 Euro = 1,95583 DM umgerechnet und auf einen vollen Euro gerundet worden.

Die dem Gutachterausschuss zur Verfügung stehenden Daten sind nicht nur eine Grundlage für Verkehrswertgutachten des Ausschusses und der Sachverständigen, sondern sie sollen insbesondere Investoren, Planungsträgern, Bauherren, Verkäufern und Käufern sowie allen Interessenten aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung die gewünschte Sicherheit für finanzielle Entscheidungen geben.

Die Basis eines Marktberichtes sind insbesondere die Kaufverträge für das zurückliegende Geschäftsjahr. Die Analysen stützen sich auf die individuelle Erfahrung aller sachverständigen Mitglieder des Gutachterausschusses.

In diesem Jahresbericht werden zunächst die Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle vorgestellt. Im Anschluss daran folgen die Ergebnisse der Auswertungen aller dem Gutachterausschuss auf gesetzlicher Basis (§ 195 Baugesetzbuch) übersandten Verträge über unbebaute und bebaute Wohn- und Gewerbegrundstücke, Eigentumswohnungen, Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen sowie auch eine Auswertung der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die erstmals im Vorjahr eingeführte Entwicklungsstatistik der Grunddaten des Landkreises wurde in Kap. 3 fortgeführt. Verknüpft man diese Daten mit den Daten des Grundstücksmarktes, kann man gegenseitige Abhängigkeiten wie z.B. zwischen der Anzahl der verkauften Baugrundstücke und der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen aufzeigen.

Schwerpunkte dieses Berichtes sind nach wie vor die Analyse der Mengen-, Geld- und Flächenumsätze für den gesamten Landkreis, die Betrachtung verschiedener Teilmärkte sowie die Vergleiche zwischen einzelnen Regionen und Orten.

Enthalten ist auch ein mit Datenmaterial unterlegter Überblick über den Einfluss der Flughafenplanung auf den Grundstücksverkehr in den flughafennahen Amtsbereichen des Landkreises.

Wie immer werden in diesem Marktbericht auch die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen für Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen zum Stichtag 01.01.2003 vorgestellt.

Der Marktbericht gibt zusätzlich eine Übersicht über das Mietpreisniveau im Landkreis.

Weiterhin befasst sich der Marktbericht mit dem Thema "Nutzungsentgelte für Erholungsflächen" und liefert Orientierungswerte für Pachtzinsen nach dem Bundeskleingartengesetz.

Die Zusammenarbeit mit dem Landwirtschaftsamt Teltow-Fläming ermöglicht einen umfassenden Überblick über das Pachtzinsniveau 2002 für landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Ebenso wird auf die Werte von Wochenendgrundstücken und Verkehrsflächen eingegangen.

Den Abschluss bilden die Anschriften aller Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg, die Ämteraufgliederung des Landkreises mit den Einwohnern und Flächen sowie die von den Ausschüssen zu beachtenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

1.2 Gutachterausschuss, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und deren Aufgaben

Das Ministerium des Innern (Bestellungsbehörde) bestellt nach Anhörung der Gebietskörperschaft (Landkreis) den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter zu Mitgliedern des Gutachterausschusses für die Dauer von 5 Jahren. Für den Landkreis Teltow-Fläming geschah dieses zuletzt zum 1. Januar 1999.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Ihm gehören Fachleute aus allen grundstücksbezogenen Berufssparten an.

Alle Gutachterausschüsse – das betrifft auch den Oberen Gutachterausschuss (siehe S. 10) - unterliegen der Rechtsaufsicht durch das Ministerium des Innern.

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen für die Tätigkeit der Gutachterausschüsse sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl.I S. 2850, 2852)
- die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl.I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl.I S. 2081, 2110)
- die Gutachterausschussverordnung (GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl.I S. 61), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. Dezember 2001 (GVBl.I S. 244, 248)

Zu den gesetzlichen Aufgaben eines Gutachterausschusses gehören insbesondere:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung bei Enteignungen nach dem Baugesetzbuch sowie über Zustandsfeststellungen auf Antrag der Enteignungsbehörde,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe von Nutzungsentgelten nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) und
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten.

Zur Erzielung einer möglichst großen Transparenz des Grundstücksmarktes gibt der Gutachterausschuss jedes Jahr eine Bodenrichtwertkarte und einen Grundstücksmarktbericht heraus. Beide können von jedermann erworben werden.

In diesem Jahr hat der Gutachterausschuss wiederum eine Übersicht über Richtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen veröffentlicht.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Kataster- und Vermessungsamt des jeweiligen Landkreises oder der kreisfreien Stadt eingerichtet.

Die Geschäftsstelle erledigt nach Weisung des Gutachterausschusses und seines Vorsitzenden insbesondere folgende Arbeiten:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- vorbereitende Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- vorbereitende Arbeiten für die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Vorbereitung des Grundstücksmarktberichtes,
- Vorbereitung der Gutachten,
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- Erteilung von Auskünften über vereinbarte Nutzungsentgelte,
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
- Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses.

Daneben ist die Geschäftsstelle für die Antragsannahme und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten, die Abgabe von Bodenrichtwertkarten und Marktberichten sowie für die Erteilung von Auskünften aus weiteren Datensammlungen (Mieten, Pachtpreisen u.a.m.) zuständig.

Die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nutzen zur Erledigung ihrer Aufgaben die Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht. Nach § 195 BauGB ist die Abschrift eines jeden Grundstückskaufvertrages an den jeweils zuständigen Gutachterausschuss zu übersenden. Die Geschäftsstelle wertet die eingehenden Kaufverträge aus und lässt das Ergebnis in die Kaufpreissammlung einfließen.

Der Inhalt der Vertragsabschriften wird nach den Vorschriften des Datenschutzes vertraulich behandelt.

Abschließend sei auf den **Oberen Gutachterausschuss** hingewiesen. Sein Aufbau gleicht dem der örtlichen Gutachterausschüsse. Eine seiner wichtigsten Aufgaben liegt in der Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts oder einer Behörde. Voraussetzung ist das Vorliegen eines Gutachtens eines örtlichen Gutachterausschusses in derselben Angelegenheit. Der Obere Gutachterausschuss erarbeitet den Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landes Brandenburg. Er kann zu besonderen Problemen der Wertermittlung Empfehlungen an die Gutachterausschüsse abgeben sowie landesweite Übersichten und Analysen erstellen.

Der Obere Gutachterausschuss hat über die örtlichen Gutachterausschüsse keine Fachaufsicht und besitzt ihnen gegenüber auch keine Weisungsbefugnis.

1.2.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss im Landkreis Teltow-Fläming setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitzender :	Peter Krenz	Ltd.Vermessungsdirektor im Bezirksamt Tempelhof- Schöneberg von Berlin
stellv. Vorsitzende :	Anett Thätner	stellv. Amtsleiterin KVA
	Jürgen Wahl	ö.b.u.v. Sachverständiger
ehrenamtliche Gutachter :	Eckbert Bendzko	Immobilienmakler
	Siegmund Bölke	Architekt
	Walter Finger	ö.b.u.v. Sachverständiger
	Klaus Hildebrand	Architekt
	Dr. Eberhard Lehmann	ö.b.u.v. Sachverständiger
	Markus Meinert	Referent beim MI Brandenburg
	Arnold Oelke	Sachverständiger
	Martin Perghammer	Sachverständiger
	Bernd Quappe	ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dr. Manfred Stelter	ö.b.u.v. Sachverständiger
	Erwin Stenkewitz	ö.b.u.v. Sachverständiger
	Marlis Tech	Sachverständige
	Dr. Joachim Wichmann	ö.b.u.v. Sachverständiger
ehrenamtliche Gutachter im Auftrag des Finanzamtes:		
	Gerhard Kloß	Sachbearbeiter
	Eveline Lüdicke	Sachbearbeiterin

1.2.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

beim: Kataster- und Vermessungsamt
des Landkreises Teltow-Fläming

Hausanschrift: Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde

Sprechzeiten der Geschäftsstelle:

Montag: 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr
 Dienstag: 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr
 Donnerstag: 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.30 Uhr
 Freitag: 9.00 bis 12.00 Uhr

Mitarbeiter

der Geschäftsstelle:	Telefon:	E-Mail:	Zimmer:
Frau Käthe (Leiterin der Geschäftsstelle)	(0 33 71) 608-4203	kaethe.62@teltow-flaeming.de	C7-1-15
Herr Schlunke	(0 33 71) 608-4204	schlunke.62@teltow-flaeming.de	C7-1-14
Frau Jannasch	(0 33 71) 608-4205	jannasch.62@teltow-flaeming.de	C7-1-13
Frau Zocher	(0 33 71) 608-4206	zocher.62@teltow-flaeming.de	C7-1-13
Herr Haupt	(0 33 71) 608-4207	haupt.62@teltow-flaeming.de	C7-1-11

Telefax: (0 33 71) 608-9221

1.2.3 Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss Landkreis	Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben / Spreewald	(0 35 46) 20 27 58	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4 a 04916 Herzberg / Elster	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Lutherstadt Wittenberg	Fabrikstraße 1 06886 Lutherstadt Wittenberg	(0 34 91) 435-283	(03491) 435-250
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	(0 33 28) 31 83 13	(0 33 28) 31 83 15

Abb. 2

1.3 Landkreis Teltow-Fläming im Überblick

Zum Landkreis Teltow-Fläming gehören 7 amtsfreie Gemeinden und 31 amtsangehörige Gemeinden, die verwaltungsmäßig zu 7 Amtsbereichen zusammengefasst sind.

1.3.1 Statistische Grunddaten (Stand: 01.01.2003)

• Anzahl der amtsfreien Städte und Gemeinden:	7
• Anzahl der Ämter:	7
• Anzahl der amtsangehörigen Städte und Gemeinden:	31
• Anzahl der Flurstücke:	189.367
• Fläche des Landkreises (km ²):	2.092

Luckenwalde ist Kreisstadt des Landkreises Teltow-Fläming.

Im Norden grenzt der Landkreis direkt an Berlin, im Süden an Sachsen-Anhalt sowie den Landkreis Elbe-Elster, im Osten an den Landkreis Dahme-Spreewald und im Westen an Potsdam-Mittelmark.

Der Landkreis umfasst eine Fläche von 2.092 km² und hat rd. 160.000 Einwohner. Seine Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 70 km, die Ost-West-Ausdehnung ca. 56 km. Den Landkreis tangieren die Bundesautobahnen A 9 im Westen und A 13 im Osten. Sie werden durch den Berliner Ring (A 10) im nördlichen Kreisgebiet miteinander verbunden.

Durch die Bundesstraßen B 96, B 96a, B 101, B 102, B 115 und B 246 ergeben sich für den Landkreis günstige Verkehrsanschlüsse an das überregionale Verkehrsnetz.

Bei den Flächen gewerblicher Nutzung gilt die Faustformel, dass Investitionsstandorte mit Fahrzeiten unter 30 Minuten zur nächsten Autobahnanschlussstelle von besonderem Interesse sind. In abgeschwächter Form profitieren auch Flächen der Wohnnutzung von einer guten verkehrsinfrastrukturellen Anbindung. Das Land Brandenburg wie auch der Landkreis Teltow-Fläming verfügen von der Struktur her über ein ausreichend dichtes übergeordnetes Straßennetz. Daher steht der strukturelle Umbau mit leistungsfähigen Autobahnen und schnellen Zubringerstraßen für den Personen- und Wirtschaftsverkehr zu den Mittelzentren im Vordergrund. Im Rahmen ihrer Konzeption hat die Straßenbauverwaltung auch den Landkreis betreffende, ausgedehnte Räume zwischen den Autobahnästen sichtbar gemacht, die mit mehr als 45 Minuten Fahrzeit zur nächsten Autobahnanschlussstelle im Verkehrsschatten liegen. Dies betrifft insbesondere die Amtsbereiche Niederer Fläming, tlw. Niedergörsdorf, Dahme/Mark und Nuthe-Urstromtal.

Um die Erreichbarkeit der Städte für den Personen- und Warenverkehr zu optimieren sowie lange Arbeitswege und daraus resultierende Abwanderungen in Richtung der Arbeitsplätze zu minimieren hat sich die Landesregierung eine Reduzierung der angesprochenen Fahrzeiten auf unter 45 Minuten bis zum Jahr 2012 zum Ziel gesetzt. Langfristig sollte dies positiv auf alle Teilmärkte des Grundstücksmarktes ausstrahlen.

Die Bahnlinien Berlin-Leipzig und Berlin-Dresden durchqueren den Landkreis. Die wichtigsten Haltepunkte sind Ludwigsfelde, Luckenwalde und Jüterbog an der Strecke nach Leipzig sowie Blankenfelde, Zossen und Baruth an der Dresdener Strecke. Von Blankenfelde besteht ein S-Bahnanschluss nach Berlin.

Der Landkreis verfügt über drei Verkehrsflugplätze: Schönhagen, Zellendorf und Reinsdorf. Schönhagen hat durch seine neue Start- und Landebahn inzwischen ein hohes Niveau erreicht.

Damit ist der Landkreis verkehrstechnisch auch überregional ausgezeichnet versorgt - durch Schiene, Autobahn und Flugplatz.

Im nördlichen Bereich des Landkreises, also im engeren Verflechtungsraum wirkt sich die Nähe von Berlin deutlich auf den Grundstücksmarkt aus. Die sehr günstige verkehrstechnische Anbindung dieses Bereiches sowohl in Beziehung zur Wirtschaftsmetropole und zum Berufsstandort Berlin als auch in überregionaler Hinsicht rechtfertigen seine sehr plastische Umschreibung als Speckgürtel.

Auch bei der Verschmelzung der beiden Länder Berlin und Brandenburg wird sich dieser Bereich weiter als bevorzugter Wohn- und Dienstleistungsstandort entwickeln.

Das übrige und insbesondere das südliche Kreisgebiet, also der äußere Entwicklungsraum ist außerhalb der größeren Gemeinden vornehmlich durch landwirtschaftliche Nutzung mit kleineren Wohn- und Gewerbegebieten geprägt. Der Landkreis ist zwar sehr bemüht, Investoren auch diese Region interessant zu machen, doch in der augenblicklichen Wirtschaftsphase ist ein solches Bemühen nicht immer sehr erfolgreich. Daher müssen erst einmal andere Prioritäten gesetzt werden.

So entwickelt sich der Fremdenverkehr in Teltow-Fläming sehr vorteilhaft und gewinnt immer stärker an Bedeutung. Durch reizvolle Landschaften, große geschlossene Wälder, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, naturbelassene Biotope, wunderschöne Seen und historische Bauwerke besitzt die Region Teltow-Fläming einen hohen Erholungswert.

Ein Anziehungspunkt ist die im Jahr 2002 endgültig fertig gestellte längste Strecke Deutschlands für Radfahrer und Inline-Skater. Die Länge dieser ebenso schönen wie anspruchsvollen Rundstrecke beträgt etwa 100 km. In 3 m Breite zieht sich diese Bahn quer durch das Baruther Urstromtal und den Niederen Fläming und bietet ideale Voraussetzungen für Tagesausflüge als Bike- und Skateurlaub. Die sich ständig verbessernden Unterbringungsmöglichkeiten entlang der Strecke machen auch einen längeren Urlaub möglich.

Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming

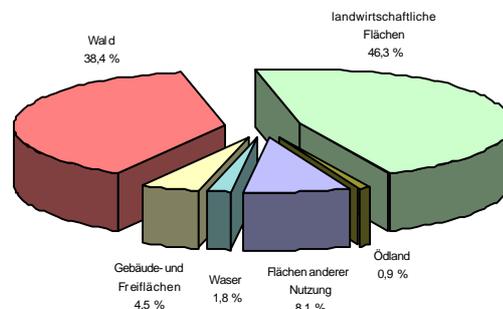


Abb. 3

1.3.2 Entwicklungen

Die amtliche Statistik erhebt viele Daten, die mit Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt korrelieren. Ihr langfristiger Nachweis kann Aufgaben der Wertermittlung im Einzelfall unterstützen sowie ihre Ergebnisse begründen. Darüber hinaus lassen Prognosen über die Entwicklung allgemeiner demographischer oder wirtschaftlicher Daten auch Rückschlüsse auf Perspektiven für den Grundstücksmarkt zu. Das nachfolgende Datenmaterial entstammt den Veröffentlichungen des Landesbetriebes für Datenverarbeitung und Statistik Potsdam sowie den Auskünften der Fachämter innerhalb der Kreisverwaltung. Die folgenden Übersichten und Entwicklungen werden insbesondere in den Kapiteln 4 und 6 wieder aufgegriffen.

Zeitlich nahezu parallel zur Entwicklung der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus zuzüglich solcher für den Mehrfamilienbau ergeben sich die Zahlen für die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Landkreis.

Wenn im Jahr 1997 ein deutlicher Anstieg der Baugenehmigungen/-fertigstellungen zu erkennen ist, so muss dieser als Resultat der aufgestauten, noch keiner baulichen Nutzung zugeführten Grundstückskäufe der Jahre bis 1995 gewertet werden. Die Verwertung und Freisetzung der Immobilien erfolgt im Übrigen zeitnah.

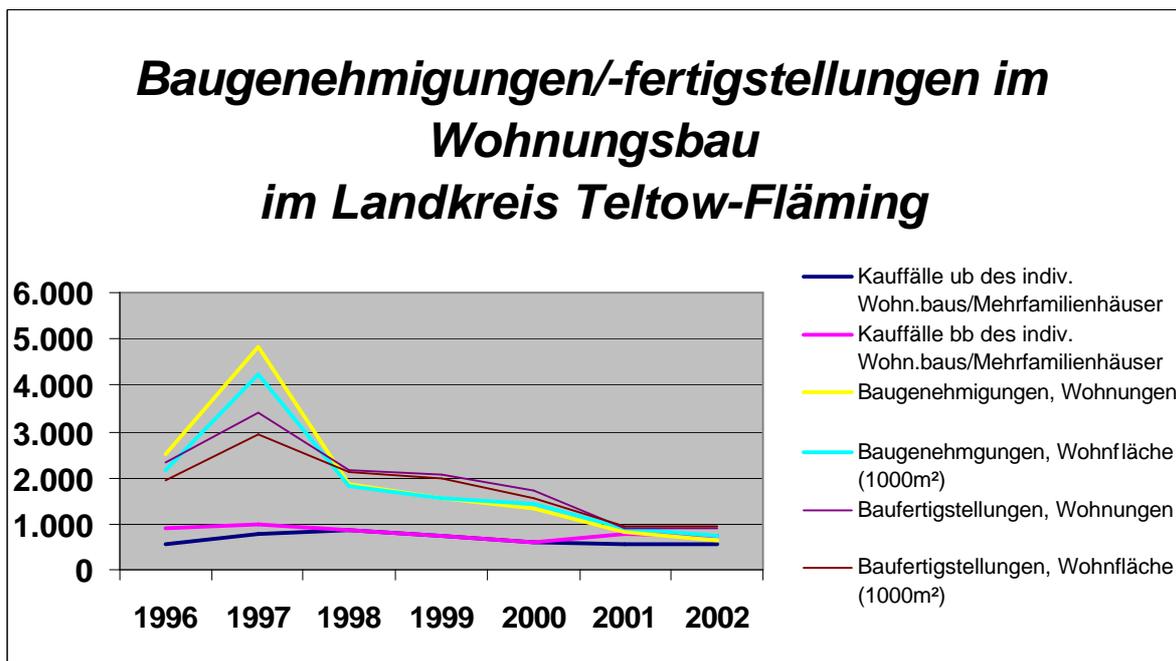


Abb. 4

Nachstehende Übersicht greift mehrjährige Entwicklungskennzahlen für den Landkreis Teltow-Fläming auf:

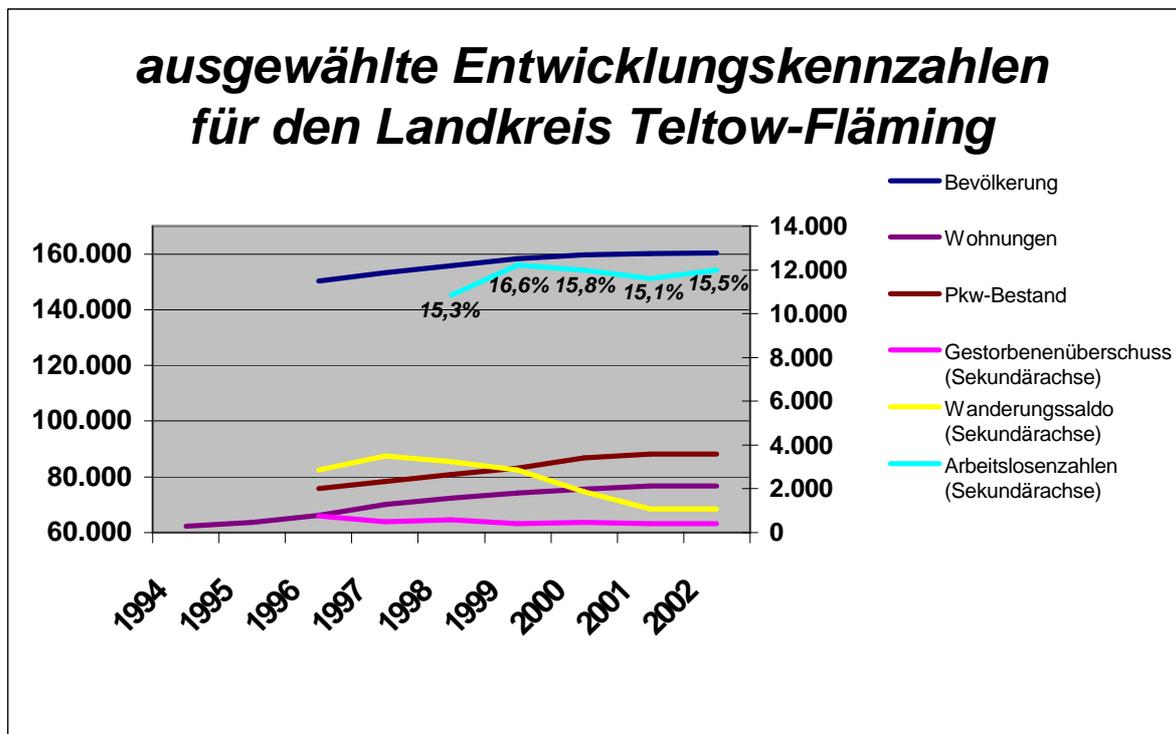


Abb. 5

Die Bevölkerungsentwicklung insgesamt sowie die Tatsache, dass der Zuwachs aus einem positiven Wanderungssaldo resultiert, spricht für die Attraktivität der Region, wenngleich diese insbesondere vom engeren Verflechtungsraum ausgeht. Demographische Prognosen gehen von einer Fortsetzung dieser Tendenz bis zum Jahr 2015 aus. Die damit verbundene Nachfrage nach Wohnraum wird sowohl auf den Grundstücksmarkt wie auch auf seine Preisentwicklung langfristig nicht ohne Einfluss bleiben zumal ein Ausbau der Infrastrukturen im Landkreis nachdrücklich voran getrieben wird.

Von nachrangiger Bedeutung für die Entwicklung am Grundstücksmarkt sollten die Arbeitsmarktzahlen sein. Teltow-Fläming liegt mit seinen Arbeitslosenzahlen im Landesvergleich hinter den Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Dahme-Spreewald zwar seit Jahren an drittbesten Stelle und damit deutlich besser als der Landesdurchschnitt, gleichwohl sind die Werte absolut gesehen im Bundesvergleich noch immer sehr hoch.

Positive Entwicklungen sind hier bei einer Steigerung der Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Teltow-Fläming zu erwarten. Das wiederum könnte auch für den Grundstücksmarkt die erhoffte Sogwirkung entfalten.

Die Effekte sollten jedoch nicht übergewichtet werden. Bereits jetzt ist zu erkennen, dass die Wohnraumentwicklung gemessen an der Zahl der Wohnungen überproportional zum Bevölkerungswachstum gestiegen ist. Da eine ausnahmslose Bildung von Ein-Personen-Haushalten als Resultat des Bevölkerungsanstieges ausgeschlossen werden kann, muss bereits jetzt von einem nachhaltigen Puffer in Bezug auf den zur Verfügung stehenden Wohnraum gesprochen werden.

Ein Spiegelbild der Entwicklung am Grundstücksmarkt ist die Bevölkerungsentwicklung im engeren Verflechtungs- und äußeren Entwicklungsraum.

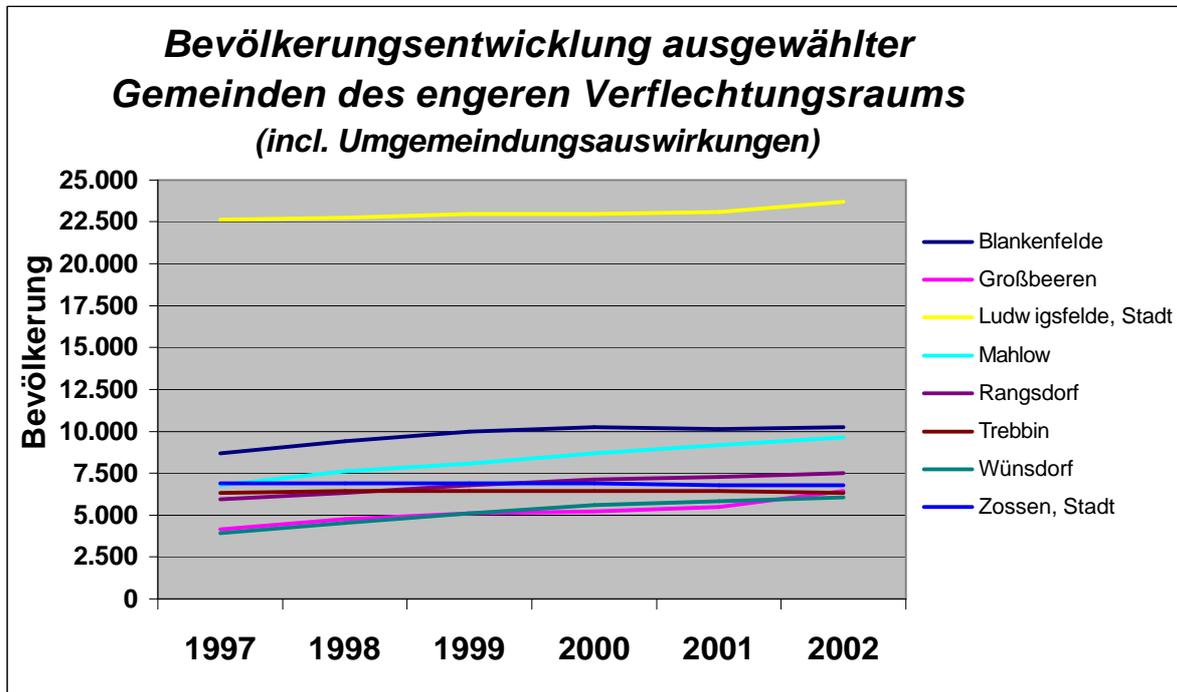


Abb. 6

Angesichts des stetigen, nicht allein auf Eingemeindungen aufbauenden Bevölkerungswachstums im Berliner Umland konnte auch der Grundstücksmarkt im engeren Verflechtungsraum seine Position bei nur schwachen Preisrückgängen festigen. Die Entwicklung der Kauffallzahlen (Kap. 6.1) und der Bevölkerung verlaufen in dieser Region parallel.

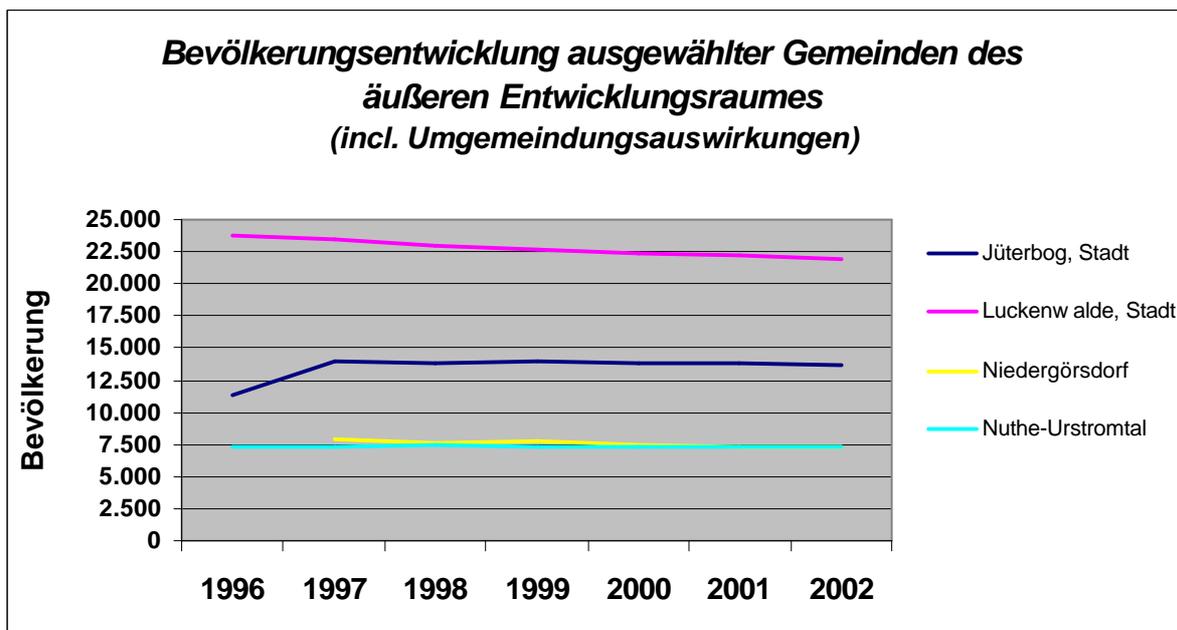


Abb. 7

Dagegen verliert der äußere Entwicklungsraum trotz aller Bemühungen leider immer noch an Boden. Das Marktgeschehen konzentriert sich zurzeit lediglich auf die Mittelzentren. Im Übrigen wurden weitere starke Bevölkerungsrückgänge in den ausgewählten Gemeinden nur durch entsprechende Gebietsreformen verdeckt.

Um einen Stillstand des Grundstücksmarktes zu verhindern, fehlen hier flankierende wirtschaftspolitische Standortentscheidungen.

Mit Jüterbog und Luckenwalde verfügt der Landkreis Teltow-Fläming über zwei regionale Entwicklungszentren des sogenannten Brandenburger Städtekränzes, die im Rahmen des Förderpaketes „Stadtumbau – Ost“ von Landes- und Bundesmitteln für die Neuausrichtung der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik profitieren werden. Förderfähig sind dabei insbesondere Städte mit nachhaltigen Wohnungsleerständen von über 10%. Mit der Förderung werden die Wohnungsunternehmen und Kommunen bei der gemeinsamen Erarbeitung wohnungspolitischer und wohnungswirtschaftlicher Konzepte unterstützt. Die Hälfte der Bundesmittel wird zur Förderung von Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus eingesetzt. Hierzu zählen u.a. die Anpassung der städtischen Infrastruktur, die Aufwertung des vorhandenen Gebäudebestandes und die Verbesserung der Wohnumfelder. Das gesamte Finanzierungsvolumen in Brandenburg beläuft sich für den Programmzeitraum 2002 bis 2006 auf rd. 255,6 Mio. €, allein im Jahr 2002 stehen rd. 38,1 Mio. € bereit. Diese Bemühungen sollten perspektivisch auch zu Gunsten eines wieder ausgewogeneren Verhältnisses der regionalen Märkte wirken.

Hinzu kommt, dass die EU die Stadt Luckenwalde durch Mittel des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) fördert und in die Gemeinschaftsinitiative URBAN II einbezogen hat. Diese Initiative besitzt das Ziel der wirtschaftlichen und sozialen Wiederbelebung krisenbetroffener Städte und Stadtviertel zu einer dauerhaften Stadtentwicklung. Auch für Luckenwalde hofft man mit dieser Maßnahme die geringe Wirtschaftstätigkeit, die entstandenen sozialen Konfliktbereiche und die schwindende städtische Funktionalität und Attraktivität in der Förderperiode 2000 bis 2006 umzukehren. Zusammen mit den bereits eingeleiteten infrastrukturellen Entwicklungsmaßnahmen berechtigen diese Vorhaben zu der Hoffnung auf eine Konsolidierung Luckenwaldes als attraktive Kleinstadt.

Anm.: Es ist hier nur zu hoffen, dass diese termingebundenen Finanzhilfen der EU nicht ähnlich verfallen wie in Berlin, wo man jetzt 122 Mio Euro aus unterschiedlichsten Gründen nicht einsetzen konnte und daher zurückgeben musste.

Natürlich wird die Bewegung auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Teltow-Fläming auch entscheidend durch das aktuelle Mietpreisniveau beeinflusst.

Wenn nämlich z.B. die Investitionszulage für die Modernisierung innerstädtischer Mietwohngebäude (vor 1949 errichtet oder Baudenkmale der 50er Jahre) deutlich aufgestockt und damit die Wohnqualität ohne überzogene Mietforderungen verbessert wird, verschärft sich dadurch natürlich auch die Konkurrenzsituation zwischen Miet- und Eigentumsstrukturen weiterhin. Den (Eigentums-)Grundstücksmarkt belebt eine solche Maßnahme nicht unbedingt.

2. Zusammenfassende Einschätzung des Grundstücksmarktes 2002

Mit insgesamt 2.767 registrierten Kauffällen knüpft das Ergebnis von der Zahl der Kauffälle gesehen an bessere Zeiten an. Doch wie bereits im Vorjahr wird dieses gute Ergebnis stark durch die hohe Zahl der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen nach der Flächenerwerbsverordnung beeinflusst. Doch bei aller Wichtigkeit dieser Verkäufe tritt ihre Bedeutung weit hinter diejenige der Kauffälle im Bereich des Baulandes zurück.

Auf dem Markt der unbebauten und bebauten Grundstücke ist die Anzahl der Kauffälle erfreulicherweise kaum hinter dem Ergebnis des Vorjahres zurückgeblieben. Die Tatsache, dass der Gesamtumsatz im Jahr 2002 gesunken ist, kann bei den unbebauten Grundstücken hingenommen werden, da hier weniger die Höhe des Geldumsatzes sondern vielmehr die Anzahl der verkauften Grundstücke das Schwungrad für das Baugewerbe bedeutet.

Natürlich stehen der Grundstücksmarkt und damit die Marktpreise nach wie vor unter dem Druck der sich ständig verschlechternden Wirtschaftslage. Es fehlt den potenziellen Käufern schon seit langer Zeit an gezielten staatlichen Anreizen zum Kauf, während die verkaufswilligen Eigentümer im Angesicht der fallenden Preise auf bessere Zeiten hoffen und ihre Grundstücke so lange wie möglich vom Markt zurückhalten.

Der Käufer kann unter den gegebenen Bedingungen in Ruhe abwarten, denn er ist sich seiner starken Stellung bei Kaufverhandlungen bewusst. Die aktuellen Mieten liegen in erträglichen Höhen und treiben ihn, den Käufer, nicht sehr nachdrücklich zum schnellen Kauf und Bau an. Selbst stagnierende bzw. fallende Baukosten sowie die äußerst günstigen Kreditzinsen erzielen bei ihm nicht oder noch nicht die gewünschte Wirkung. Auch die politische Entscheidung, die Eigenheimzulage künftig zu streichen oder kürzen zu wollen (*Anm.:* Was letztlich jedoch nicht realisiert werden konnte.), hat kaum Bewegung in den Markt gebracht. Die allgemeine Verunsicherung der Käufer wie auch der Verkäufer ist z.Zt. landesweit sehr hoch.

Für den Fachmann steht fest: Solange der Staat die allgemeine Wirtschaftsschwäche nicht in den Griff bekommt und die Arbeitslosenzahlen steigen, die Steuereinnahmen demzufolge weiter sinken und die Renten damit immer unsicherer werden, wird es sehr schwer sein, den Grundstücksmarkt und damit auch den Baumarkt anzukurbeln. Es ist zweifellos eine nicht mehr weg zu diskutierende Tatsache, dass die Käufer vorsichtiger geworden sind und jedes Risiko zu minimieren versuchen. Wer schon z.B. beim Aktienkauf herbe Nackenschläge erhalten hat, wird vor einem Grundstückskauf die eigene Finanzlage und Finanzierungsmöglichkeit besonders genau prüfen, ehe er noch einmal schwankenden Boden betritt. Zudem wirken Nachrichten über die sich ständig erhöhende Zahl von Insolvenzanträgen im Baubereich und Zwangsversteigerungen von Eigenheimen nicht sehr kaufanregend.

Das Land braucht nicht ständig neue nebulöse Visionen sondern Fachleute, die kurz- und mittelfristig Wirtschaftsakzente setzen können und durchzusetzen vermögen. Läuft der Immobilienmarkt erst wieder an, so schlägt das auch auf die Bauwirtschaft durch und gibt Impulse an andere Branchen weiter.

Anm.: Hier könnte man im Sinne von „Benchmarking“ durchaus bei Ländern wie USA, England, Schweden, den Niederlanden, aber auch Australien geistige Anleihen aufnehmen wie man einen Grundstücksmarkt pragmatisch und unbürokratisch in Bewegung bringt und hält. Leider steht uns Deutschen der stark ausgeprägte Hang zum Regeln und Regulieren von jeder Kleinigkeit im Weg, um zu schnellen Lösungen zu gelangen.

Auch ist die aktuelle politische Konstellation im Bundestag und Bundesrat nicht sehr gut geeignet, dringend notwendige Entscheidungen auf dem wichtigen Gebiet des Baurechts schnell umzusetzen.

Der Grundstücksmarkt krankt nicht an zu hohen Bodenpreisen sondern an dem Fehlen marktpolitischer Impulse und mutiger Entscheidungen. Offenbar sind alle bislang gezogenen „Schwerter“ nicht scharf genug gewesen, um den „Gordischen Knoten“ durchtrennen zu können.

Dass unter den vorgegebenen Verhältnissen dieser „Schlechtwetterlage“ auch der Grundstücksmarkt in Teltow-Fläming leidet, ist nahezu selbstverständlich. Bei all diesen negativen Vorbedingungen ist es fast schon erstaunlich, zumindest aber beruhigend, dass sich die marktrelevanten Daten des Jahres 2002 im Vergleich zum Vorjahr bei den unbebauten und bebauten Grundstücken nicht wesentlich verschlechtert haben. In einigen Teilbereichen des Grundstücksmarktes in Teltow-Fläming ist sogar ein Anstieg zu verzeichnen.

Von einem „Einbruch“ kann nur bei den Eigentumswohnungen die Rede sein. Schien im Vorjahr mit 83 Verkäufen die Talsohle bereits erreicht zu sein, so sind die im Jahr 2002 verkauften 53 Eigentumswohnungen zahlenmäßig kaum noch zu unterbieten. Doch sollte man den Einfluss dieses Marktsegments nicht überbewerten, da die Eigentumswohnung ganz offenbar nicht die in Teltow-Fläming angestrebte Eigentumsform ist. Dieses wird sich vermutlich erst dann ändern, wenn Förderungsmaßnahmen wie zum Beispiel die Initiative „Stadtumbau Ost“ Wirkung zeigen.

Im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen konnte das Spitzenergebnis von 2001 noch einmal und sogar sehr deutlich übertroffen werden. Ein solches Ergebnis ist zwar sehr erfreulich, doch leider mit nur allzu geringer Zug- und Sogwirkung für den Baumarkt.

Auf dem Teilmarkt „Wohn- und Gewerbeparks“ hat sich, von einigen löblichen Ausnahmen abgesehen, im Jahr 2002 nur sehr wenig bewegt.

Bei den Wohnparks ist es durchaus verständlich, dass die Investoren zurzeit zurückhaltend sind. Investoren, die in den letzten Jahren Flächen für Wohnbauland einkauften, mussten das mit der Gewissheit tun, einen Kaufpreis pro m² zahlen zu müssen, den sie nach Fertigstellung der Erschließung und der Baulichkeiten beim Verkauf der Grundstücke nicht mehr in entsprechender Höhe bezahlt bekamen. Versuchte ein Investor seine Verluste beim Grundstückskauf mit Einsparungen an der Gebäudequalität zu kompensieren, konnte er die Grundstücke seines Wohnparks oft nicht mehr verkaufen. Erschwerend für den Verkauf zeichnet sich ab, dass der Trend zum Eigentum in einem Wohnpark erkennbar nachgelassen hat.

Die Gewerbeparks warten ebenfalls auf bessere Zeiten, d. h. eine höhere Belegung. Hier haben die Flächen im Nahbereich Berlins ihre Spitzenstellung auch im Jahr 2002 behauptet.

Beruhigt hat sich die Hektik auf dem Markt der Erholungsflächen. Die Situation zwischen Verpächtern und Pächtern ist als weitgehend entspannt zu bezeichnen, weil in vielen Fällen die Nutzungsentgelte die Ortsüblichkeit annähernd oder sogar schon völlig erreicht haben und deshalb gerichtliche Streitverfahren über die Entgelthöhe keinem Beteiligten einen besonderen Gewinn versprechen.

Auf dem Markt der Erholungsflächen schiebt sich neuerdings immer stärker der Wunsch des Eigentümers in den Vordergrund, die verpachtete Erholungsfläche zu verkaufen. Dieser Wunsch ist natürlich immer dann besonders stark ausgeprägt, wenn die Fläche als Wohnbauland verwertbar wäre. Die Vorstellungen von Eigentümern und Kaufinteressenten (meist Pächter) in Übereinstimmung zu bekommen, ist sicherlich eine nicht leichte Aufgabe, der sich der Gutachterausschuss künftig verstärkt zu stellen hat.

Ungeachtet dessen bleibt weiterhin abzuwarten, in welchem Ausmaß die Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes zum 17.5.2002 diesen Teilmarkt beeinflussen wird.

Auf dem Sektor Mieten hat sich sowohl bei den Wohnungsmieten wie auch bei den Gewerbemieten nicht viel bewegt, aber wenn, dann mit einer leichten Tendenz nach oben. Mit dem frisch herausgekommenen Gewerbemietenverzeichnis 2003 bietet die IHK Potsdam für ihren Kammerbezirk eine gute Orientierungshilfe.

3. Grundstücksverkehr 2002

3.0.1 Vorbemerkungen

Zu den nachfolgenden Auswertungen dieses Kapitels ist bezüglich der Aussagekraft ihrer Ergebnisse bei den Teilmärkten „Unbebaute und bebaute Grundstücke“ unbedingt **Folgendes zu beachten:**

Die Anzahl der **registrierten Kauffälle** auf dem Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ enthält neben Flächen des Wohnungsbaus auch die bebaubaren Gewerbeflächen. Darüber hinaus sind auch alle Qualitätsstufen des Baulandes vom Bauerwartungsland bis zum baureifen Land sowie alle erschließungsbeitragspflichtigen Flächen und ebenso alle Flächen, deren Verkauf aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zustande kam, enthalten. Daraus folgt als Jahresergebnis ein Datenmix, der wegen der Uneinheitlichkeit und Unterschiedlichkeit der Einflussfaktoren und der Unterschiede ihrer einfließenden Mengen insbesondere beim Geldumsatz aber auch beim Flächenumsatz nur sehr bedingt vergleichende Aussagen zum Vorjahr zulässt. Die in den Kap. 3.2.1 und 3.3.1 prozentual erfassten „Veränderungen zum Vorjahr“ sollten daher auf keinen Fall überbewertet werden. Wenn z.B. in einem Jahr überproportional viele Flächen des Bauerwartungslandes, Rohbaulandflächen oder kleine Arrondierungsflächen verkauft wurden, können der Gesamtumsatz und/oder auch der Flächenumsatz sinken, obwohl die Anzahl der Kauffälle durchaus kräftig gestiegen ist.

Ähnliches, wenn auch nicht so deutlich, trifft im nachfolgenden Kapitel auf den Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ zu, da hier in den aufgeführten Kauffällen **alle** Grundstücksarten enthalten sind und auch **keine** Unterscheidung nach Lage oder Baualter getroffen wird.

Ergebnisse, die einen guten Vergleich mit dem Vorjahr ermöglichen, enthält dagegen das Kapitel 4, in dem die Preis- und Umsatzentwicklung aufgrund eines bereinigten Zahlenmaterials analysiert wird.

So werden hier bei der Auswertung der Kaufverträge des Teilmarktes „Unbebaute Grundstücke“ ausschließlich Kauffälle analysiert, die eindeutig einer Grundstücksart zuzuordnen sind und deren Ergebnis den Kriterien des § 194 BauGB (Verkehrswert) genügt. Außerdem werden die Anteile des Nichtbaulandes herausgefiltert, um eine unverfälschte Aussage über den Flächen- und Geldumsatz für Bauland erhalten sowie Durchschnittswerte berechnen zu können. Mit dieser Reduzierung der gekauften Flächen auf das reine Bauland ist ein sicherer Vergleich mit den ebenso ermittelten Werten der Vorjahre möglich.

Beim Kaufpreis für bebaute Grundstücke wird zwar im Kapitel 4 in Gebäudearten unterschieden, doch konnte eine Unterscheidung nach Gebäudealter, Wohnfläche oder Ausstattung leider nicht bzw. noch nicht vorgenommen werden. Der Gutachterausschuss ist jedoch auch hier in Zukunft um Eindeutigkeit bemüht.

3.1 Kauffälle

3.1.1 Landkreis (gesamt)

Unter diesem Gliederungspunkt soll die Entwicklung alle Grundstücksarten von 1996-2002 dargestellt werden. Hierbei wird der Grundstücksmarkt nach den hauptsächlichsten Grundstücksarten untergliedert in :

- - **ub - unbebaute Grundstücke**
- - **bb - bebaute Grundstücke**
- - **ei - Wohnungs- und Teileigentum**
- - **lf - land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**
- - **gf - Gemeinbedarfsflächen**
- - **sf - sonstige Flächen**

Entwicklung der registrierten Kauffälle von 1996 – 2002

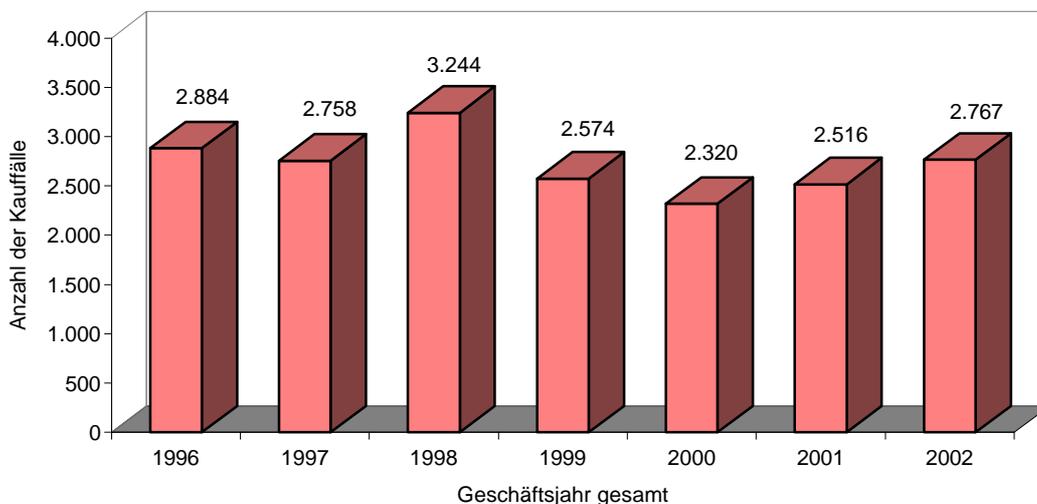


Abb. 8

Mit 2.767 Kauffällen liegt das Ergebnis um 10 % höher als im Vorjahr und hat damit im Vergleich zu den Vorjahren grundsätzlich einen beachtlichen Stand erreicht . Von besonderer Bedeutung ist natürlich nicht die Zahl der Kauffälle an sich sondern ihre Verteilung auf die verschiedenen Grundstücksarten. Dieses ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Die insgesamt registrierten Kaufverträge verteilen sich wie folgt auf die Hauptgrundstücksarten:

Grundstücksart		Anzahl 2002	Anteil 2002 (%)	Anzahl 2001	Veränderung zum Vorjahr (%)
unbebaute Grundstücke	ub	592	21,4	632	- 6,3
bebaute Grundstücke	bb	1.063	38,4	1.025	+ 3,7
Wohnungs- und Teileigentum	ei	53	1,9	83	- 36,1
land- und forstw. Flächen	lf	589	21,3	467	+ 26,1
Gemeinbedarfsflächen	gf	321	11,6	210	+ 52,9
sonstige Flächen	sf	149	5,4	99	+ 50,5
Summe		2.767	100,0	2.516	+ 10,0

Abb.9

An diesen Zahlen und dem Vergleich zum Vorjahr erkennt man sehr schnell, dass der Zuwachs an Kauffällen aus der Steigerung der Kauffälle beim Nichtbauland resultiert.

Danach ist das Abschneiden der Teilmärkte „**Unbebaute und bebaute Grundstücke**“ trotz des leichten Rückganges bei den unbebauten Grundstücken als positiv zu bewerten.

Die seit einigen Jahren andauernde Talfahrt beim „**Wohnungs- und Teileigentum**“ hat sich leider beschleunigt.

Der nachfolgende Mehrjahresvergleich der Kauffallzahlen für die vier hauptsächlichen Grundstücksarten dient als aussagekräftiger Überblick über die Entwicklung von 1996 – 2002:

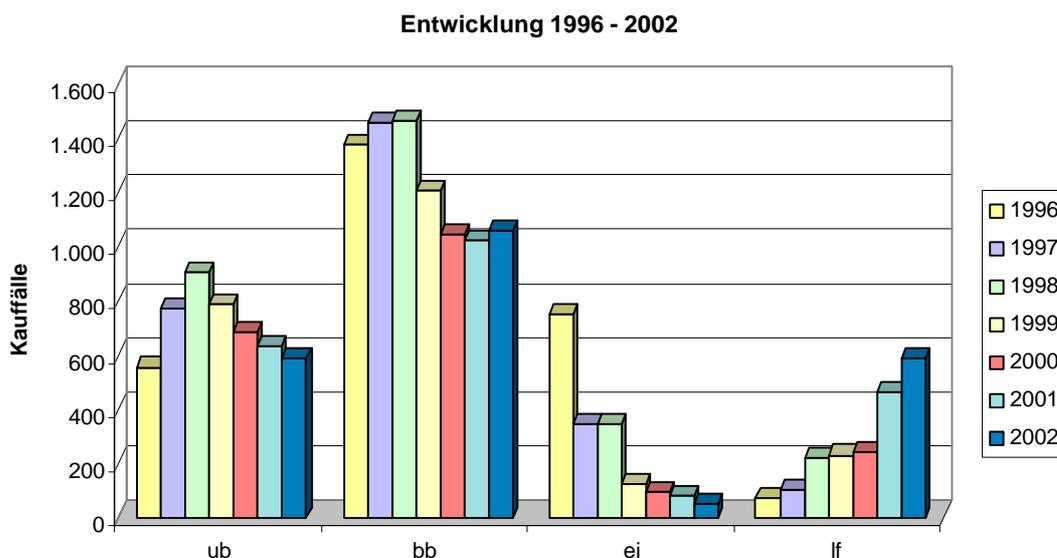


Abb. 10

3.1.2 Ämter (Kauffälle)

Amtsbereich	unbe- baut	bebaut	Eigen- tums- wong.	land- u. forstw. Flächen	Gemein- bedarfs- flächen	sonstige Flächen	gesamt	gesamt in %
1 Amt Am Mellensee	33	50	-	22	6	6	117	4,2
2 Stadt Baruth/Mark	32	20	-	46	11	9	118	4,2
3 Amt Blankenfelde/Mahlow	90	222	11	4	28	12	367	13,3
4 Amt Dahme	25	39	2	71	9	19	165	6,0
5 Stadt Jüterbog	23	85	1	34	60	8	211	7,6
6 Stadt Luckenwalde	58	97	4	16	13	10	198	7,2
7 Stadt Ludwigsfelde	87	104	15	14	43	28	291	10,5
8 Gemeinde Großbeeren	30	39	-	2	13	-	84	3,0
9 Amt Niederer Fläming	10	18	-	52	2	2	84	3,0
10 Gemeinde Niedergörsdorf	5	36	-	58	28	5	132	4,8
11 Gemeinde Nuthe-Urstromtal	25	52	-	82	34	14	207	7,5
12 Amt Rangsdorf	52	121	17	11	12	5	218	7,9
13 Amt Trebbin	46	67	3	159	34	18	327	11,8
14 Amt Zossen	76	113	-	18	28	13	248	9,0
Gesamtsumme 2002	592	1.063	53	589	321	149	2.767	100,0
Summe 2001	632	1.025	83	467	210	99	2.516	
Veränderung zum Vorjahr (%)	- 6,3	+ 3,7	- 36,1	+ 26,1	+ 52,9	+ 50,5	+ 10,0	

Abb. 11

Seit Jahren hat das Amt Blankenfelde/Mahlow bei den Kauffällen „die Nase vorn“. Die hohe Gesamtzahl der Kauffälle im Amt Trebbin wird entscheidend durch den sehr hohen Anteil an Verkäufen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen beeinflusst.

Aus dem nachfolgenden Diagramm ist die Kauffallmenge innerhalb der 14 Amtsbereiche von 1998 - 2002 ablesbar:

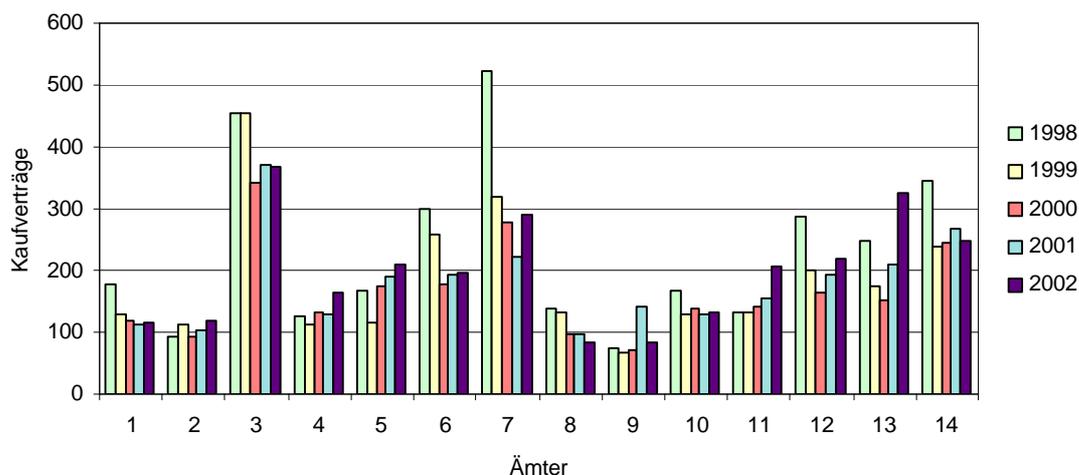


Abb. 12

3.2 Geldumsatz

3.2.1 Landkreis (gesamt)

Im Jahr 2002 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming

rd. 169 Mio. Euro

umgesetzt.

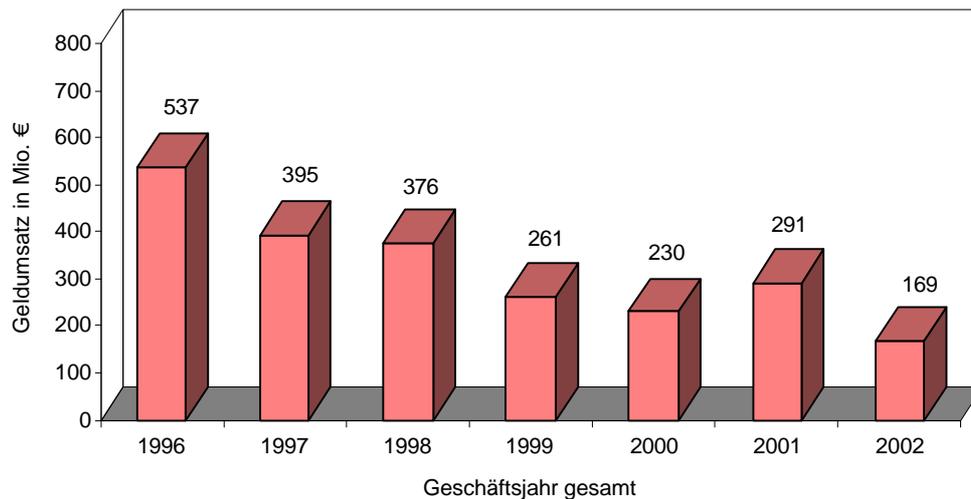


Abb. 13

Der Geldumsatz verteilt sich auf die Teilmärkte wie folgt:

Grundstücksart		Umsatz 2002 (Mio. €)	Anteil 2002 (%)	Umsatz 2001 (Mio. €)	Veränderung zum Vorjahr (%)
unbebaute Grundstücke	ub	23,2	13,8	59,2	- 60,8
bebaute Grundstücke	bb	122,2	72,4	211,8	- 42,4
Wohnungs- und Teileigentum	ei	6,0	3,6	8,9	- 32,6
land- und forstw. Flächen	lf	8,2	4,9	8,0	+ 2,5
Gemeinbedarfsflächen	gf	2,4	1,4	1,3	+ 84,6
sonstige Flächen	sf	6,6	3,9	2,0	+ 230,0
Summe		168,6	100,0	291,2	- 42,1

Abb. 14

Das Rekordtief beim Geldumsatz erklärt sich durch den starken Rückgang des Geldumsatzes bei den **bebauten Grundstücken**. Veränderungen in diesem Marktsegment besitzen selbstverständlich die stärkste Auswirkung auf den Geldumsatz. Besaß dieses Marktsegment im Vorjahr noch einen steilen Anstieg um 53 % zum Jahr 2000, so sind die - 42,4 % des Jahres 2002 eine Rückkehr zur Normalität. Bei den bebauten Grundstücken von einem gewaltigen Einbruch zu sprechen wäre völlig falsch, da die Kauffälle umgekehrt zum Geldumsatz um 3,7% angestiegen sind.

Anm.: Hierzu siehe auch die Erläuterungen in Kap. 3.0.1.

Der außergewöhnlich starke Rückgang des Geldumsatzes bei den **unbebauten Grundstücken** gegenüber dem Vorjahr erklärt sich weniger durch den leichten Rückgang der Kauffälle in diesem Marktsegment. Insbesondere an dieser Stelle muss auf die grundsätzlichen Erläuterungen in Kap. 3.0.1, Abs. 2 hingewiesen werden.

Der nachfolgende Mehrjahresüberblick gibt einen guten Aufschluss über die Entwicklung des Geldumsatzes von 1996-2002.

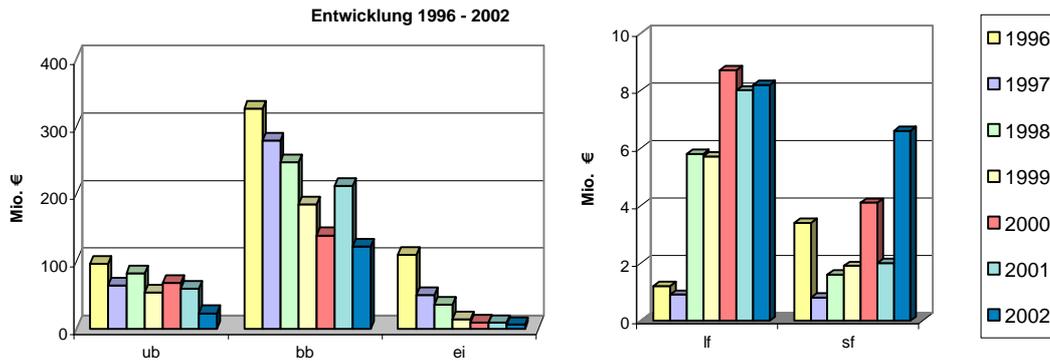


Abb. 15

3.2.2 Ämter (Geldumsatz)

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verteilung des Geldumsatzes in Mio. Euro auf die Ämter und Gemeinden:

Amtsbereich		unbe- baut	bebaut	Eigen- tums- wohng.	land- u. forstw. Flächen	Gemein- bedarfs- flächen	sonstige Flächen	gesamt	gesamt in %
1	Amt Am Mellensee	0,9	3,9	-	0,1	-	0,1	5,0	3,0
2	Stadt Baruth/Mark	0,3	1,8	-	0,6	-	0,3	3,0	1,8
3	Amt Blankenfelde/Mahlow	4,2	32,5	1,3	-	0,6	0,3	38,9	23,1
4	Amt Dahme	0,2	1,6	-	0,7	-	2,0	4,5	2,7
5	Stadt Jüterbog	0,3	6,8	0,1	0,6	-	0,2	8,0	4,7
6	Stadt Luckenwalde	1,4	6,3	0,5	-	0,2	-	8,4	5,0
7	Stadt Ludwigsfelde	4,0	25,1	2,0	0,1	1,0	0,2	32,4	19,2
8	Gemeinde Großbeeren	5,2	14,5	-	-	0,1	-	19,8	11,7
9	Amt Niederer Fläming	0,1	0,6	-	0,6	-	-	1,3	0,8
10	Gemeinde Niedergörsdorf	0,1	1,2	-	1,7	-	0,8	3,8	2,3
11	Gemeinde Nuthe-Urstromtal	0,4	2,5	-	1,9	-	1,4	6,2	3,7
12	Amt Rangsdorf	2,2	12,8	1,9	0,1	0,1	0,2	17,3	10,3
13	Amt Trebbin	1,3	3,9	0,3	1,4	0,1	0,5	7,5	4,4
14	Amt Zossen	2,7	8,7	-	0,4	0,1	0,6	12,5	7,4
Gesamtsumme 2002		23,2	122,2	6,0	8,2	2,4	6,6	168,6	100,0
Summe 2001		59,2	211,8	8,9	8,0	1,3	2,0	291,2	
Veränderung zum Vorjahr %		- 60,8	- 42,3	-32,6	2,5	-84,6	+ 230,0	- 42,1	

Abb. 16

An den Kauffällen gemessen ist es nur wenig überraschend, dass das Amt Blankenfelde/Mahlow nach wie vor auch beim Geldumsatz an der Spitze liegt, obwohl die Einbußen zum Vorjahr enorm waren (Grund: 2001 lagen die Verkäufe in den Gewerbestädten deutlich höher.)

Der nachfolgende Mehrjahresüberblick dient der Übersicht über die Entwicklung des Geldumsatzes in den verschiedenen Amtsbereichen von 1998 - 2002.

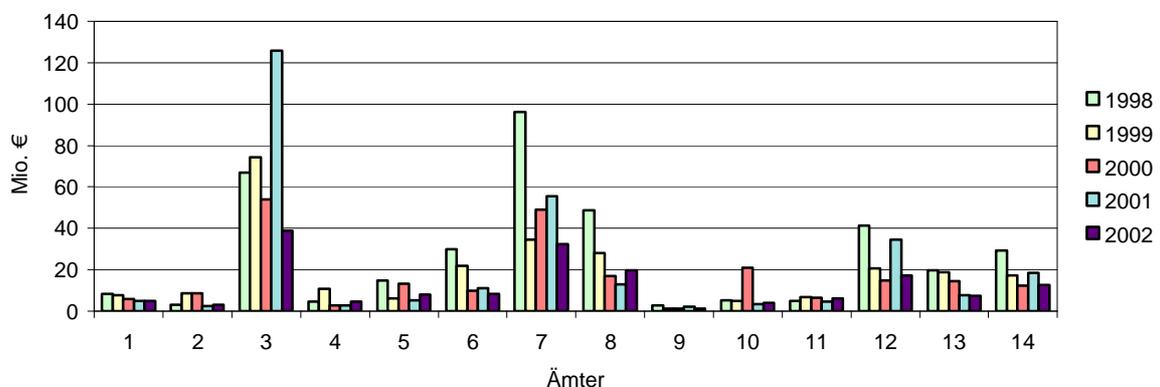


Abb. 17

3.3 Flächenumsatz

3.3.1 Landkreis (gesamt)

Im Jahr 2002 haben im Landkreis Teltow-Fläming

rd. 47 Mio. m²

den Eigentümer gewechselt. Damit liegt der Flächenumsatz um 22,5 % höher als im Vorjahr.

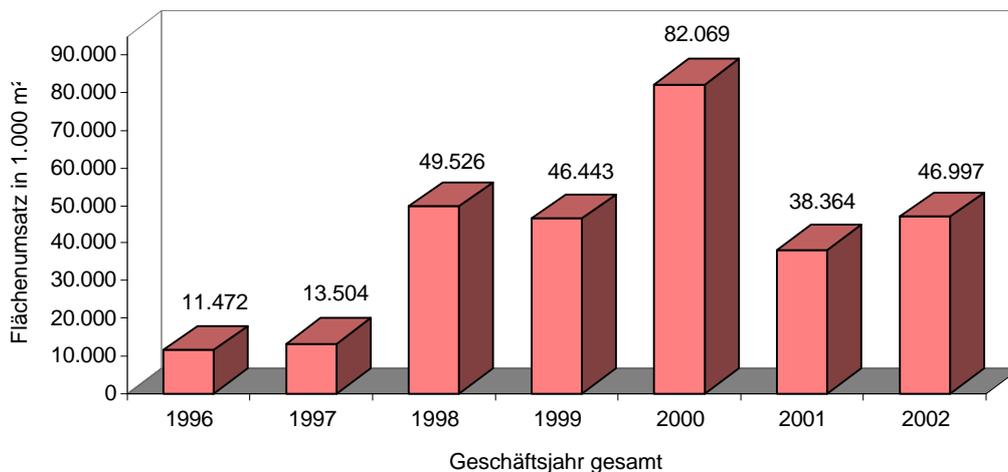


Abb. 18

Grundstücksart		Flächenumsatz 2002 (1.000 m ²)	Anteil 2002 (%)	Flächenumsatz 2001 (1.000 m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)
unbebaute Grundstücke	ub	713	1,5	3.690	- 80,7
bebaute Grundstücke	bb	1.931	4,1	2.347	- 17,7
land- und forstw. Flächen	lf	32.698	69,6	30.293	+ 7,9
Gemeinbedarfsflächen	gf	730	1,6	548	+ 33,2
sonstige Flächen	sf	10.925	23,2	1.485	+ 635,7
Summe		46.997	100,0	38.364	+ 22,5

Abb. 19

Die Einzelbetrachtung der Teilmärkte zeigt, dass der Anstieg des Flächenumsatzes ausschließlich durch die Verkäufe außerhalb der Teilmärkte „Unbebaute und bebaute Grundstücke“ bewirkt wurde. Grund der Dominanz des Teilmarktes „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sind die intensiven Privatisierungsbestrebungen durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG).

Der unverhältnismäßig hohe Rückgang beim Flächenumsatz auf dem Teilmarkt der unbebauten und bebauten Grundstücke liegt daran, dass in dieser Statistik nicht nur Wohnbauflächen sondern auch Gewerbeflächen enthalten sind. So haben im Vorjahr Verkäufe unbebauter Gewerbegrundstücke dominiert, was den als normal aufzufassenden Flächenumsatz des Jahres 2002 damit noch kleiner aussehen lässt (siehe dazu Abb. 20 - ub).

Auch bei den bebauten Grundstücken beeinflussten die Verkäufe bebauter Gewerbeflächen erkennbar den Jahresflächenumsatz.

Der nachfolgende Mehrjahresvergleich der vier hauptsächlichen Grundstücksarten ergibt einen Überblick über die Entwicklung des Flächenumsatzes von 1996 - 2002.

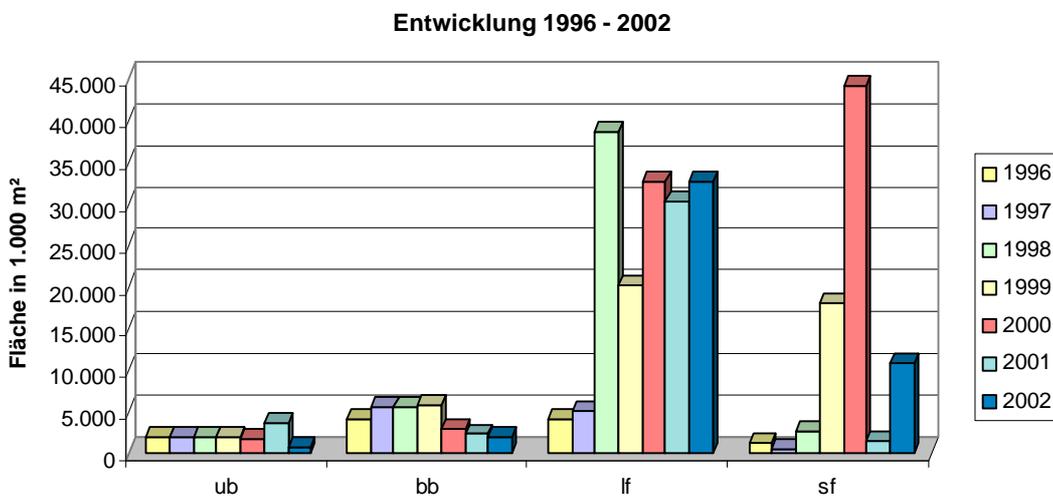


Abb. 20

3.3.2 Ämter (Flächenumsatz)

Einheit: jeweils 1.000 m²

Amtsbereich		unbebaut	bebaut	land- u. forstw. Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen	gesamt	gesamt in %
1	Amt Am Mellensee	35	113	408	6	447	1.008	2,1
2	Stadt Baruth/Mark	68	117	5.539	33	45	5.801	12,3
3	Amt Blankenfelde/Mahlow	73	200	103	183	49	608	1,3
4	Amt Dahme	17	85	5.673	21	307	6.103	13,0
5	Stadt Jüterbog	18	149	4.361	76	6.620	11.224	23,9
6	Stadt Luckenwalde	63	139	152	104	22	479	1,0
7	Stadt Ludwigsfelde	65	171	573	100	426	1.335	2,8
8	Gemeinde Großbeeren	76	52	21	4	-	152	0,3
9	Amt Niederer Fläming	12	57	3.656	3	119	3.846	8,2
10	Gemeinde Niedergörsdorf	6	202	5.798	48	145	6.198	13,2
11	Gemeinde Nuthe-Urstromtal	36	127	2.714	58	1.644	4.579	9,8
12	Amt Rangsdorf	57	119	295	33	7	511	1,1
13	Amt Trebbin	88	126	2.517	29	160	2.919	6,2
14	Amt Zossen	98	276	891	33	935	2.233	4,8
Gesamtsumme 2002		713	1.931	32.698	730	10.925	46.997	100,1
Summe 2001		3.690	2.347	30.293	548	1.485	38.364	
Veränderung zum Vorjahr %		- 80,7	- 17,7	+ 7,9	+ 33,2	+ 635,7	+ 22,5	

Abb. 21

Für die ungewöhnlichen Ergebnisse in der Zeile „Veränderung zum Vorjahr“ sei auf die Erläuterungen in Kap. 3.0.1 und im vorangehenden Kapitel hingewiesen.

Derartige „Sprünge“ wie sie bei den unbebauten und bebauten Grundstücken im Vergleich zum Vorjahr auftreten sind nur deshalb möglich, weil in diesem Bereich sowohl die Wohnbau- sowie die Gewerbeflächen gemeinsam enthalten sind und betrachtet werden.

Dass beim Flächenumsatz insgesamt die Ämter des äußeren Entwicklungsraumes dominieren, ist bei den umfangreichen Verkäufen land- und forstwirtschaftlicher Flächen nahezu selbstverständlich.

Die anschließende Grafik zeigt im Mehrjahresvergleich den Flächenumsatz in den einzelnen Amtsbereichen von 1998 – 2002:

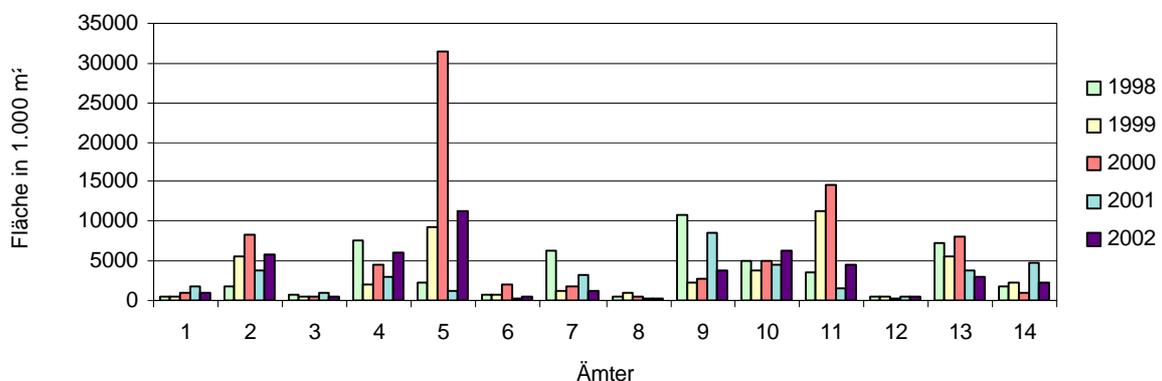


Abb. 22

4. Analyse der Preis- und Umsatzentwicklung

4.1 Marktübersicht unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2002 wurden im Landkreis Teltow-Fläming
592 unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 0,7 Mio. m²
 zu einem Wert von 23,2 Mio. Euro verkauft.

Bei den nachfolgenden Abb. 23 und 24 ist zu beachten, dass zur Analyse von den insgesamt 592 Kaufverträgen nur solche Kauffälle herangezogen wurden, deren preis- und wertbestimmende Daten einen Vergleich zu den Vorjahren möglich machten und damit eine statistisch sichere Auswertung zuließen.

So enthalten die in den nachstehenden Tabellen aufgeführten Flächen nur den vertraglich direkt oder indirekt ausgewiesenen erschließungsbeitragsfreien Baulandanteil (= reines Bauland). Alle Anteile an Nichtbauland wie Garten-, Acker- und Grünflächen sind herausgefiltert worden. Die Anzahl der für die nachfolgenden Analysen übernommenen Kauffälle ist damit gegenüber den registrierten Kauffällen zwar deutlich verringert worden, doch immer noch hoch genug für signifikante Aussagen.

Grundstücksart	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz in 1.000 m ²		Geldumsatz Mio. €	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Individueller Wohnungsbau	205	192	176	172	7,8	10,9
Mehrfamilienhäuser	113	111	67	69	5,0	9,1
Gewerbliche Nutzung	5	4	3	16	0,1	0,4

Abb. 23

Die in der voranstehenden Abbildung aufgeführten Kauffälle sind über den Landkreis verteilt. Demzufolge sind die Durchschnittswerte der nachfolgenden Analysen in der Abb. 24 Ergebnisse, die als repräsentativ für den gesamten Landkreis gelten.

Die leichte Steigerung bei der Anzahl der Kauffälle, die für die folgenden Auswertungen bereinigt werden konnten, kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Geldumsatz pro Grundstück erkennbar geringer als im Vorjahr ausfiel. Aussagekräftigere und insbesondere auf das einzelne Grundstück bezogene Ergebnisse enthalten die nachfolgend ermittelten und tabellarisch zusammengefassten Werte.

4.1.1 Unbebaute Grundstücke

Die nachfolgende Abbildung weist für den Teilmarkt der **unbebauten Grundstücke** einige Durchschnittswerte aus. Diese errechnen sich mit den Grunddaten der voranstehenden Abb. 23 für jede Grundstücksart wie folgt:

Damit ergibt sich:

$$\begin{aligned} \text{durchschnittliche Grundstücksfläche} &= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \\ \text{durchschnittlicher Kaufpreis pro Grundstück} &= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \\ \text{durchschnittlicher Kaufpreis pro m}^2 &= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \end{aligned}$$

Grundstücksart	Ø Grundstücksfläche [m ²]		Ø Kaufpreis pro Grundstück [Tsd. €]		Ø Kaufpreis pro m ² [€/m ²]	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Individueller Wohnungsbau	859	896	38	57	44	63
Mehrfamilienhäuser	593	622	44	82	75	132
Gewerbliche Nutzung	565	4.000	20	100	33	25

Abb. 24

Die Ergebnisse der Abb. 24 lassen für **unbebaute Flächen** die folgenden Aussagen zu:

- Im **individuellen Wohnungsbau** besitzt der Anteil des reinen Baulands am erworbenen Grundstück im Jahre 2002 eine Größe von durchschnittlich 859 m² und ist damit im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück und der durchschnittliche Kaufpreis pro m² sind deutlich zurückgegangen.
- Im **Mehrfamilienhausbau** sind bei Abnahme des Baulandanteils an der Grundstücksfläche sowohl der durchschnittliche Kaufpreis als auch der Kaufpreis pro m² gefallen. Damit ist auch beim Verhältnis KP/m² wieder Normalität eingeleitet, da der ungewöhnlich hohe Wert des Vorjahres nur durch das Zusammentreffen besonderer Verhältnisse, die erst später erkannt wurden, zustande kam und dadurch für einen Mehrjahresvergleich fast ungeeignet war.
- Bei der **gewerblichen Nutzung** sind Interpretationen auf der Basis von nur fünf Kauffällen zu wenig aussagekräftig, zumal die durchschnittliche Grundstücksfläche von 600 m² nicht unbedingt auf den Ankauf von Flächen des produzierenden Gewerbes, wie es noch im Vorjahr der Fall war, hinweist.

4.1.2 Teilmarkt individueller Wohnungsbau - unbebaut

Ein Vergleich mit den Ergebnissen des Vorjahres lässt erkennen, dass sich die leicht aufwärts gerichtete Tendenz des Jahres 2001 auch im Jahr 2002 fortgesetzt hat.

Mit 205 bereinigten Verkäufen liegt das Ergebnis um 13 Kauffälle über den Zahlen des Jahres 2001. Das zuletzt günstige Preisniveau von reinem Bauland hat damit offensichtlich zu einer Steigerung der Investitionsbereitschaft der Käufer beigetragen. Dies gilt insbesondere für die Preisklasse bis 50.000 €.

Marktführer bei den abgeschlossenen Kaufverträgen sind wie in den Vorjahren die Ämter Blankenfelde/Mahlow, Rangsdorf und Zossen.

Kaufpreis in €		bis 50.000	50.000 bis 100.000	100.000 bis 150.000	über 150.000	
Amtsbereich		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl gesamt
1	Amt Am Mellensee	13	2	1	-	16
2	Stadt Baruth/Mark	14	-	-	-	14
3	Amt Blankenfelde/Mahlow	42	22	2	1	67
4	Amt Dahme	2	-	-	-	2
5	Stadt Jüterbog	2	-	-	-	2
6	Stadt Luckenwalde	3	-	-	-	3
7	Stadt Ludwigsfelde	12	1	1	-	14
8	Gemeinde Großbeeren	1	4	-	-	5
9	Amt Niederer Fläming	4	-	-	-	4
10	Gemeinde Niedergörsdorf	2	-	-	-	2
11	Gemeinde Nuthe-Urstromtal	8	-	-	-	8
12	Amt Rangsdorf	12	14	-	-	26
13	Amt Trebbin	6	1	-	-	7
14	Amt Zossen	30	3	-	2	35
Summe 2002		151	47	4	3	205
Anteil 2002 in %		73,7	22,9	1,9	1,5	100,0

Abb. 25

Mit 5,6 fertig gestellten Eigenheimen pro Jahr auf tausend Einwohner hatte Brandenburg von 1996 bis 1999 einen bundesweiten Rekord aufgestellt. Insgesamt sind die Haushalte unter 40 Lebensjahren in den neuen Bundesländern zwischenzeitlich ebenso gut mit Eigenheimen ausgestattet wie entsprechende Haushalte in Westdeutschland. Im Aufholprozess befinden sich noch die älteren Haushalte.

4.2 Marktübersicht bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2002 wurden im Landkreis Teltow-Fläming
1.063 **bebaute Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 1,9 Mio. m²
im Wert von 122,2 Mio. € verkauft.

Bei den nachfolgenden Abb. 26 und 27 ist zu beachten, dass zur Analyse ausschließlich nur solche Kaufverträge herangezogen wurden, die hinsichtlich ihrer preis- und wertbestimmenden Daten nach bestimmten Selektionskriterien aufbereitet wurden. So enthalten die in den nachstehenden Tabellen aufgeführten Flächen nur den vertraglich direkt oder indirekt ausgewiesenen Baulandanteil der Grundstücke. Alle Anteile an Nichtbauland wie Garten-, Acker- und Grünflächen sind so weit wie möglich herausgefiltert worden.

Grundstücksart	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz in 1.000 m ²		Geldumsatz Mio. €	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Einfamilienhäuser	390	245	401	225	48,4	28,9
Zweifamilienhäuser	106	106	77	63	16,5	16,2
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	116	84	38	23	19,0	14,4
Mehrfamilienhäuser	46	51	56	57	4,5	4,1
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	28	17	31	51	4,6	2,2
Wochenendhäuser	119	107	163	128	5,0	6,3

Abb. 26

Insbesondere an den Daten dieser Tabelle ist ablesbar, dass die Anzahl der Kauffälle, die für die folgenden Auswertungen bereinigt werden konnten, höher als im Vorjahr lag und sich schon allein dadurch eine deutliche Steigerung beim Flächen- und Geldumsatz auf den meisten Teilmärkten ergibt.

Was dieser erste optische Eindruck tatsächlich wert ist, zeigen die nachfolgenden Analysen.

Ebenso wie bereits im Kap. 4.1 (unbeb. Grundstücke) soll auch hier angemerkt werden, dass die in der voran stehenden Abb. 26 aufgeführten Kauffälle über den ganzen Landkreis verteilt sind. Demzufolge sind die Durchschnittswerte der nachfolgenden Analysen in Abb. 27 Ergebnisse, die als repräsentativ für den gesamten Landkreis gelten.

4.2.1 Bebaute Grundstücke

Ähnlich wie für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke werden für den Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** einige Durchschnittswerte ermittelt. Sie errechnen sich aus den Daten der voran stehenden Abb. 26 für jede Grundstücksart wie folgt:

$$\begin{aligned} \text{durchschnittliche Grundstücksfläche} &= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \\ \text{durchschnittlicher Kaufpreis pro Grundstück} &= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \end{aligned}$$

Damit ergibt sich:

Grundstücksart	Ø Grundstücksfläche [m ²]		Ø Kaufpreis pro Grundstück [Tsd. €]	
	2002	2001	2002	2001
Einfamilienhäuser *	1.028	918	124	118
Zweifamilienhäuser *	726	594	155	153
Reihenhäuser / Doppelhaushälften *	328	274	163	171
Mehrfamilienhäuser *	1.217	1.118	97	80
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude *	1.107	3.000	164	129
Wochenendhäuser *	1.369	1.196	42	59

* Anm.: Bebauung *ohne* Unterscheidung von Lage und Gebäudealter !

Abb. 27

Die Ergebnisse in der Abb. 27 lassen die folgenden Aussagen zu:

- Das im Jahr 2002 im Landkreis Teltow-Fläming verkaufte bebaute Grundstück in der Grundstücksart **bebaute Ein- und Zweifamilienhäuser** hat hinsichtlich seines als Bauland zu bewertenden Grundstücksanteils mit durchschnittlich 1.028 m² bei den Einfamilienhäusern und 726 m² bei den Zweifamilienhäusern im Vergleich zum Vorjahr wieder zugenommen. Die Käufer waren bereit, dieselbe Gesamtsumme wie im Vorjahr zu bezahlen, haben dafür aber mehr Bauland erworben. Insgesamt lag der Kaufpreis für das einzelne Grundstück im Durchschnitt zwar höher als im Vorjahr, doch bezieht man den Kaufpreis auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (KP pro m² ergibt sich aus: KP pro Grundstück geteilt durch o.a. Grundstücksfläche) zeigt sich, dass die Käufer preisgünstiger als im Vorjahr erworben haben.

- Bei der Grundstücksart **bebaute Reihenhäuser und Doppelhaushälften** ist die Anzahl der ausgewerteten bereinigten Kauffälle deutlich gestiegen und liegt jetzt bei 116 gegenüber 84 Verkäufen des Vorjahres. Obwohl die durchschnittliche Grundstücksfläche von 274 m² auf 328 m² angestiegen ist, liegt diese Flächengröße immer noch am unteren Limit.
Der Unterschied zum Kaufpreis zu den Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücken erklärt sich aus der Tatsache, dass es sich bei den Verkäufen von Reihenhäuser- und Doppelhaushälften überwiegend um jüngere Bauten bzw. sogar um Neubauten handelt.
- Bei den **bebauten Mehrfamilienhaus-Grundstücken** sind die Verkäufe zwar von 51 auf 46 heruntergegangen, doch ist die erworbene Grundstücksfläche größer geworden. Auch der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück ist von 80 auf 97 Tsd. Euro gestiegen. Hierfür können die besseren Renditen als Grund angeführt werden.
- Auf dem Teilmarkt **bebaute Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücke** sind mit 28 Kauffällen deutlich mehr bebaute Grundstücke auswertbar gewesen als im Vorjahr (17). Obwohl Gesamtflächenumsatz von 51 Tsd. auf 31 Tsd. m² fiel, konnte für das verkaufte Grundstück mehr als im Vorjahr erzielt werden. Diese Abweichungen bzw. jährlichen Schwankungen sind in diesem Teilbereich des Grundstücksteilmarktes jedoch nicht ungewöhnlich. Flächengrößen und insbesondere Preise hängen hier sehr stark von Einflussfaktoren wie z.B. Zweckbestimmung, Renditemöglichkeit, Lage, Nutzfläche, Baualter oder Bauzustand ab.
- Ähnlich groß sind auch die Schwankungen auf dem Teilmarkt **bebaute Wochenendhaus-Grundstücke**. Hier beeinflusst die (Erholungs-)Lage des Grundstücks entscheidend den Kaufpreis. Auch die Qualität der aufstehenden Gebäude fließt stark in den Kaufpreis ein. Setzt man den durchschnittlichen Kaufpreis pro Grundstück in Höhe von 42 Tsd. Euro unter Beachtung der höheren Grundstücksgröße in Beziehung zu den anderen aufgeführten Grundstücksarten, dann ist das Verhältnis als durchaus zutreffend zu bezeichnen.

4.2.2 Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser – bebaut

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine Zuordnung der Gesamtkaufpreise für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu verschiedenen Preisspannen:

Kaufpreis in €		bis 50.000	50.000 bis 100.000	100.000 bis 150.000	150.000 bis 200.000	über 200.000		
Amtsbereich		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl gesamt	Ø Kauf- preis [€]
1	Amt Am Mellensee	10	9	4	2	-	25	70.702
2	Stadt Baruth/Mark	4	3	-	-	-	7	47.955
3	Amt Blankenfelde/Mahlow	9	25	14	15	13	76	139.269
4	Amt Dahme	13	6	-	-	-	19	28.509
5	Stadt Jüterbog	23	8	8	1	1	41	60.243
6	Stadt Luckenwalde	11	19	4	4	1	39	78.712
7	Stadt Ludwigsfelde	3	5	8	8	10	34	153.690
8	Gemeinde Großbeeren	-	-	4	-	-	4	130.305
9	Amt Niederer Fläming	4	1	-	-	-	5	41.205
10	Gemeinde Niedergörsdorf	12	3	4	-	-	19	50.004
11	Gemeinde Nuthe-Urstromtal	9	7	2	1	-	19	58.730
12	Amt Rangsdorf	6	18	15	6	6	51	113.206
13	Amt Trebbin	19	6	3	2	1	31	56.965
14	Amt Zossen	13	20	9	14	2	58	100.378
Summe 2002		136	130	75	53	34	428	
Anteil 2002		31,8	30,4	17,5	12,4	7,9	100,0	

Ann.: Bebauung ohne Unterscheidung von Lage und Gebäudealter

Abb. 28

Mit insgesamt 428 Kauffällen flossen diesmal 35 auswertbare Verträge mehr als im Vorjahr in die Tabelle ein.

Wenn auch der durchschnittliche Kaufpreis pro Amtsbereich nicht besonders aussagekräftig ist, so lässt sich doch unschwer erkennen, dass die höchsten Kaufpreise für ein bebautes Grundstück nur im Bereich des engeren Verflechtungsraumes gezahlt wurden.

Der Schwerpunkt der Verkäufe liegt nach wie vor bei Kaufpreisen bis zu 100 Tsd. Euro pro Grundstück.

4.2.3 Teilmarkt Wohnpark

Insgesamt **221 Kaufverträgen** des Marktsegments „Wohnpark“ (187 Erstverkäufe + 34 Zweitverkäufe) konnte der Kaufpreis pro m² für die Fläche des unbebauten Grundstücks entnommen werden.

Der Gutachterausschuss ist sich dessen bewusst, dass diese Daten wegen der relativ kleinen Anzahl der Kauffälle innerhalb der Wohnparks mitunter nicht repräsentativ sind. Doch bilden diese Daten das Marktgeschehen auch dann ab, wenn sie im Einzelfall aus dem üblichen Rahmen fallen.

Im Übrigen hat sich der Gutachterausschuss entschieden, die ausgewerteten Zweitverkäufe dieses Mal noch nicht auszusondern, sondern in die nachfolgende Tabelle einfließen zu lassen:

Wohnparkflächen

Ort / Bezeichnung	2002			2001		
	Grundstücksfläche m ² Spanne	Durchschn. Wert	€/m ²	Grundstücksfläche m ² Spanne	Durchschn. Wert	€/m ²
Blankenfelde "Wilma"	keine auswertbaren Angaben				150	220
Glienick WP "Glienick"	keine auswertbaren Angaben			500 - 510	505	74 - 84
Gröben WP "Gröben am Wald"	250 - 296	270	77 - 97	290 - 419	343	74 - 120
Großbeeren "Die Gehren"	182 - 235	306	118 - 164	210 - 990	426	105 - 153
WP Kleinbeeren	526 - 530	528	146	420 - 710	558	122 - 145
Jüterbog WP "Werderscher Weg"	keine auswertbaren Angaben				590	52
Klausdorf WP "Am Kiefernwald"	keine auswertbaren Angaben			500 - 680	556	49 - 64
Klein Schulzendorf	keine auswertbaren Angaben			560 - 640	603	49 - 55
Kolzenburg WP "Sonnenberg"		607	47		680	34
Luckenwalde WP "Zur Müllerheide"	465 - 563	498	45 - 56	420 - 550	505	61 - 62
Ludwigsfelde WP "Ahrensdt. Heide"	123 - 560	282	74 - 149	200 - 375	317	87 - 115
Mahlow "Musikerviertel"	159 - 319	239	127 - 206	140 - 275	189	165 - 208
WP Waldblick	173 - 930	363	100	170 - 380	285	102
Märkisch Wilmersdorf	468 - 1.042	697	32 - 56	380 - 820	675	40 - 77
Rangsdorf "See Enden"	keine auswertbaren Angaben				300	102
"Stadtweg Nord"	120 - 228	206	186	keine auswertbaren Angaben		
Saalow WP "Hechtseestraße"		526	29		800	30 - 54
Siethen WP Seestücke	344 - 639	489	128	350 - 570	422	127
Waldstadt WP "Am Eichenhain"	keine auswertbaren Angaben			460 - 510	489	89

Abb. 29

Es hat sich im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich kaum etwas verändert: In den Wohnparks werden **im engeren Verflechtungsraum** die deutlich höheren KP/m² gezahlt bzw. erzielt.

Dafür liegen im **äußeren Entwicklungsraum** die durchschnittlichen Grundstücksgrößen klar über denen im „Speckgürtel“.

Damit nähern sich die in beiden Regionen für ein unbebautes oder bereits bebautes Grundstück gezahlten Kaufpreise zwar in ihren Endsummen an, doch sind die Grundstücke im engeren Verflechtungsraum auf den Quadratmeter bezogen im Durchschnitt immer noch um 50% teurer.

4.3 Wohnungs- und Teileigentum

Schien sich die Abwärtskurve im Vorjahr allmählich abzuflachen, so muss man sich im Jahr 2002 damit abfinden, dass die Zahlen dieses Marktes noch weiter absinken.

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Veränderung zum Vorjahr in %
Anzahl der Kaufverträge	755	344	345	127	97	83	53	- 36,1
Geldumsatz (Mio. €)	109,9	50,2	3,9	14,3	9,9	8,9	6,0	- 32,6

Abb. 30

Die geringe Anzahl der Kauffälle auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums macht deutlich, dass die Eigentumswohnung nicht die bevorzugte Eigentumsform in Teltow-Fläming darstellt. Der Landkreis besitzt mit seiner überwiegend ländlichen Struktur im Gegensatz zu größeren Städten nicht die typische Käuferschicht für Wohnungs- und Teileigentum.

Da die Eigentumswohnung als Renditeobjekt längst an Anreiz verloren hat, ist davon auszugehen, dass die wenigen Verkäufe im Berichtsjahr hauptsächlich zur Eigennutzung erfolgten.

Dieses Kaufverhalten mag sich ändern nachdem alle vorbereiteten landesweiten, nationalen und europäischen Förderungsmaßnahmen zur innerstädtischen Wiederbelebung gegriffen haben. Initiativen wie „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung“, „ZiS 2000“ und „URBAN II“ besitzen alle das Ziel, die wirtschaftliche und soziale Situation der Bürger in den Städten zu verbessern. Die besten Absichten und Baumaßnahmen werden jedoch nur dann Erfolg haben, wenn parallel dazu die Wirtschaft in den geförderten Bereichen wieder auf die Beine gestellt wird. Insbesondere sichere Arbeitsplätze und eine gute Infrastruktur sind die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Wiederbelebung vieler Kommunen.

Ort / Bezeichnung	2002			2001		
	Preisspanne €/m ²	Durchschn. Wert	Wohnfläche m ²	Preisspanne €/m ²	Durchschn. Wert	Wohnfläche m ²
Dahlewitz	keine auswertbaren Angaben				1.180	108
Großbeeren	keine auswertbaren Angaben			1.400 - 1.570	1490	115
Jüterbog - Altbau		729	70	keine auswertbaren Angaben		
Ludwigsfelde	keine auswertbaren Angaben				1.670	78
WP"Am Preußenpark"	1.042 - 1.409	1.021	96	keine auswertbaren Angaben		
sanierungsbedürftig	keine auswertbaren Angaben			770 - 950	860	41 - 69
Luckenwalde		858	45		1.431	84
saniert	keine auswertbaren Angaben				1.508	62
Mahlow	1.871 - 2.215	2.042	78 - 113	1.900 - 2.130	2.020	78 - 120
Berliner Straße	keine auswertbaren Angaben				1.420	44 - 84
Rangsdorf -WP"Am Mühlenberg"		1.116	103	1.330 - 1.580	1.460	58 - 63
WP "Stadtweg Nord"	1.354 - 1.629	1.479	57 - 96	keine auswertbaren Angaben		
Trebbin - saniert	keine auswertbaren Angaben			990 - 1.190	1.050	60

Abb. 31

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke - gesamt

Im Berichtsjahr 2002 wurden im Landkreis Teltow-Fläming **589 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 32,7 Mio. m² im Wert von 8,2 Mio. € verkauft.

Auf dem Markt der **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** haben Kauffälle und Flächenumsatz deutlich wenn auch nicht gleichmäßig zugelegt. Damit einher gingen jedoch Rückgänge beim Geldumsatz, so dass sowohl Acker- und Grünland als auch forstwirtschaftliche Flächen zu geringeren Quadratmeterpreisen am Markt gehandelt wurden.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Verteilung:

Nutzung	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [1.000 €]		Flächenumsatz [1.000 m ²]		Kaufpreis pro m ² [€/m ²]	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Acker	260	288	2.132	2.782	12.297	15.251	0,17	0,18
Grünland	110	72	323	340	1.784	1.618	0,18	0,21
Wechselland	12	-	719	-	535	-	1,34	keine KF
Forstwirtschaft	110	70	1.068	731	11.062	8.586	0,10	0,09
landw. Betriebe	45	32	3.935	4.123	6.721	4.816		
andere Nutzung	52	5	34	8	299	23		
Summe	589	467	8.211	7.984	32.698	30.293		

Abb. 32

Anm.: Für den Landkreis Teltow-Fläming wurden zum 1.1.2003 vom Gutachterausschuss erneut Bodenrichtwerte für Acker und Grünland ermittelt und beschlossen (siehe Kap. 8.2).

4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen – Acker, Grünland

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Verteilung der Kauffälle nach Preisklassen.

Kaufpreis (€)	< 0,05	0,05 bis 0,10	0,11 bis 0,25	0,26 bis 0,50	0,51 bis 0,75	> 0,75
Kauffälle Acker 2002	5	25	188	31	5	6
Kauffälle Acker 2001	7	36	191	42	6	6
Kauffälle Grünland 2002	2	12	81	10	2	3
Kauffälle Grünland 2001	12	55	31	10	1	1

Abb. 33

Die Mehrzahl der Verkäufe liegt eindeutig im Bereich von 0,11 – 0,25 €/m² sowohl bei Acker als auch bei Grünland. Das gewichtete Mittel für Acker liegt bei 0,20 €/m² und für Grünland bei 0,21 €/m².

4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Eine Unterteilung der Kauffälle für **forstwirtschaftliche Flächen** in Preisklassen unter- zeigt den mittleren Kaufpreis pro Quadratmeter. Die Mehrzahl der Verkäufe erfolgt zu den in der Abb. 34 genannten Preisen. Gleichwohl sind immer die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen.

Kaufpreis (€)	< 0,05	0,05 bis 0,10	0,11 bis 0,25	0,26 bis 0,50	0,51 bis 0,75	> 0,75
Kauffälle 2002	12	55	31	10	1	1
Kauffälle 2001	13	30	18	7	2	0

Abb. 34

Für **forstwirtschaftliche Flächen** liegt wie bereits im letzten Jahr der

Schwerpunktswert zwischen 0,05 und 0,25 €/m².

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Anzahl der Kauffälle ergibt sich ein gewichteter Mittelwert von 0,13 €/m².

4.5 Einigungsbedingt ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Seit 1995 wird gemäß Runderlass III Nr. 11/1995 des Ministeriums des Innern eine gesonderte Kaufpreissammlung für Kauffälle geführt, bei denen **einigungsbedingt** ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (EUPV) den Kaufpreis beeinflusst haben.

Auch im Jahre 2002 konnte mit insgesamt 204 Kauffällen eine weitere rückläufige Tendenz bei Kauffällen festgestellt werden, bei denen eindeutig eine Abweichung vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem Grundstücksmarkt erkennbar war.

Folgende Unterteilung der Kauffälle wurde getroffen:

- | | |
|---|--------------|
| • Kauf nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz | 36 Kauffälle |
| • Kauf nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz | 0 Kauffälle |
| • Zukauf von Erholungsgrundstücken | 49 Kauffälle |
| • Zukauf bei Garagen- und Stellplatznutzung | 7 Kauffälle |
| • Kauf nach der Flächenerwerbsverordnung | 35 Kauffälle |
| • Kauf nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz | 8 Kauffälle |
| • Kauf nach unbekannter Rechtsgrundlage | 69 Kauffälle |

Die Zusammenführung des Boden- und Gebäudeeigentums nach dem Sachenrechtsbereinigungs- und dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz haben an in diesem Segment an Gewicht verloren. Auf einen Abschluss der Bereinigung auseinanderfallender Eigentumsverhältnisse sollte daraus jedoch noch nicht geschlossen werden.

Die Bedeutung der Flächen für die Garagen- und Stellplatznutzung dürfte nicht zuletzt angesichts der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes zu Gunsten einer flexibleren Verfügbarkeit des Bodeneigentümers zugenommen haben. Beim Umgang mit Erholungsgrundstücken bleiben die 2002 greifenden Änderungen in der Schuldrechtsanpassung abzuwarten.

Erstmalig wurden auch Verkäufe nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG) registriert.

Die oben aufgeführten Kauffälle verteilen sich, bezogen auf die **Marktteilnehmer**, wie folgt:

	natürliche Person	Bund	Land	Landkreis	Gemeinde	sonst. jur. Person	gesamt
Veräußerer							
Kauffälle	87	51	2	1	51	12	204
Anteil 2002 in %	42,6	25,0	1,0	0,5	25,0	5,9	100,0
Erwerber							
Kauffälle	151	1	-	1	10	41	204
Anteil 2002 in %	74,0	0,5	-	0,5	4,9	20,1	100,0

Abb. 35

5. Einfluss der Flughafenplanung auf den Grundstücksmarkt

Der Gutachterausschuss hat auch im Jahr 2002 die Entwicklung im Bereich des geplanten Flughafens Berlin Brandenburg International BBI aufmerksam verfolgt.

Bereits in seinen Beratungen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte für den Landkreis Teltow-Fläming hatte der Gutachterausschuss zum Stichtag 1.1.2003 festgestellt, dass negative Auswirkungen der Flughafenplanung nicht nachhaltig erkennbar sind. Dabei ist anzumerken, dass Bodenrichtwerte immer stichtagsbezogen d.h. zum 1. Januar eines jeden Jahres ermittelt werden. Wegen dieser speziellen Stichtagsbezogenheit fließt in die Bodenrichtwerte jedoch grundsätzlich nur die Tendenz des letzten Halbjahres oder besser noch die eines kürzeren Zeitraumes ein.

Ein Marktbericht dagegen bildet den Grundstücksmarkt des gesamten Jahres ab und besitzt damit eine deutlich höhere Aussagekraft über die Auswirkung von Einflüssen.

So hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Teltow-Fläming das Zahlenmaterial des Jahres 2002 für Bauland aus den nachfolgend aufgeführten Ämtern in aggregierter Form in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt und die Zahl der Kauffälle sowie den Geldumsatz des Jahres 2002 mit den Daten der Jahre 2001 und 2000 verglichen:

Amtsbereich	Anzahl der Kauffälle unbeb.+bebaut			Geldumsatz in Mio Euro		
	2002	2001	2000	2002	2001	2000
Amt Blankenfelde/Mahlow	312	300	291	37	120	50
Gemeinde Großbeeren	191	79	76	29	12	17
Stadt Ludwigsfelde	69	151	210	20	52	46
Amt Rangsdorf	173	169	138	15	32	13
Summe	745	699	715	101	216	126

Abb.36

Auch wenn die o.a. Kauffälle nicht daraufhin unterschieden wurden, ob sie nun für Wohnbauland oder Gewerbeflächen, baureife oder noch zu erschließende, erschließungsbeitragsfreie oder –pflichtige Flächen gelten, so lässt der Vergleich zum Vorjahr dennoch die folgenden Aussagen zu:

1. Mit Ausnahme der von einem Flughafenbetrieb kaum tangierten Stadt Ludwigsfelde ist in allen anderen Amtsbereichen eine zum Teil sogar deutliche Steigerung der Kauffälle zu verzeichnen.
2. Der Rückgang des Geldumsatzes - sieht man von Großbeeren ab - muss als stark bezeichnet werden, er ist jedoch erklärbar: Die Vorjahrsverkäufe zweier außergewöhnlich großer Areale in Ludwigsfelde (WP) und Mahlow (GP) verzerren einen Vergleich an dieser Stelle.

Aus dem Rückgang des Geldumsatzes unbedingt auf einen spürbaren Einfluss der Flughafenplanung auf die Höhe der Kaufpreise zu schließen, wäre jedoch zu voreilig. Es ist natürlich auch nicht ganz auszuschließen, dass sich so mancher Eigentümer von den Protestbewegungen der Flughafengegner zum schnelleren Verkauf hat bewegen lassen. Bei Kaufverhandlungen unter solchen Vorbedingungen kann dann meistens der Käufer seine Forderungen und damit einen für ihn günstigen Kaufpreis durchsetzen.

Das wesentlich klarere Kriterium für den möglichen Einfluss der Flughafenplanung stellt jedoch der Vergleich der Kauffälle zum Vorjahr dar. In diesem Fall bedarf es gar nicht erst des Einsatzes spezieller Analyseverfahren um anhand der Daten der Abb. 36 die Aussage treffen zu können, dass die Kaufbereitschaft im Nahbereich des Flughafens im Jahr 2002 ungebrochen war:

Fazit: Der Grundstücksmarkt im Bereich des Flughafens agierte in Teltow-Fläming auch im Jahr 2002 durchaus lebendig.

6. Engerer Verflechtungsraum, Mittelzentren und Kreisstadt

Im ersten Teil des Marktberichtes wurde ein Überblick des Marktgeschehens nach Ämteruntergliederung gegeben. Von Interesse ist natürlich auch eine weitergefasste regionale Auswertung:

- **Engerer Verflechtungsraum Berlin/Brandenburg**

Dazu zählen die Ämter:

- Stadt Ludwigsfelde
- Großbeeren
- Blankenfelde/Mahlow,
- Rangsdorf
- Trebbin
- Zossen.

- **Mittelzentren:** Stadt Ludwigsfelde und Stadt Zossen

- **Kreisstadt und Mittelzentrum:** Luckenwalde

6.1 Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz

	Engerer Verflechtungsraum			Mittelzentrum						Kreisstadt		
	Kauf-fälle	Geld-umsatz in Mio. €	Flächen-umsatz in 1.000 m ²	Stadt Ludwigsfelde			Stadt Zossen			Luckenwalde		
Kauf-fälle				Geld-umsatz in Mio. €	Flächen-umsatz in 1.000 m ²	Kauf-fälle	Geld-umsatz in Mio. €	Flächen-umsatz in 1.000 m ²	Kauf-fälle	Geld-umsatz in Mio. €	Flächen-umsatz in 1.000 m ²	
unbebaut	307	15,6	374	48	2,7	37	26	1,3	46	58	1,4	63
bebaut	559	73,7	763	68	20,6	101	39	3,2	79	97	6,3	139
Wohnungs-/ Teileigentum	32	3,6	-	14	1,8	-	-	-	-	4	0,5	-
land-/forstw. Flächen	205	2,0	4.362	-	-	-	3	-	38	16	-	152
Gemeinbe- darfsflächen	118	1,4	333	15	0,5	17	25	0,1	32	13	0,2	104
sonstige Flächen	69	1,6	1.314	3	-	58	4	0,2	204	10	-	22
Summe 2002	1.290	97,9	7.146	148	25,6	213	97	4,8	399	198	8,4	479
% von Gesamt- verkäufen	46,6	58,1	15,2	5,3	15,2	0,5	3,5	2,8	0,9	7,2	5,0	1,0
Summe 2001	1.167	214,1	12.074	111	30,0	1.222	82	10,6	399	193	11,2	334
Veränderung zum Vorjahr (%)	+ 10,5	- 54,3	- 40,8	+ 33,3	- 14,7	- 82,6	+ 18,3	- 54,7	+ 0,0	+ 2,6	- 25,0	+ 43,4

Abb. 40

Anm.: Die Prozentzahlen in der Zeile „% von Gesamtkäufen“ beziehen sich auf die Zahlen der Abb. 9 des Kap. 3.

Der Anteil der Kauffälle ist in allen Regionen im Vergleich zum Vorjahr zwar weiter gestiegen, doch beim Flächen- sowie Geldumsatz sind deutliche Rückgänge zu verzeichnen. Das gilt ebenfalls für die beiden Mittelzentren. Nur die Kreisstadt Luckenwalde weist im Flächenumsatz höhere Zahlen als im Vorjahr aus.

Die Entwicklung muss als Spiegelbild der weiterhin entgegengesetzten Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung im Land Brandenburg gesehen werden (Kap. 1.3). Während sich im Berlin nahen Verflechtungsraum weiter eine deutliche Zunahme der Haushalte und der Bevölkerung abzeichnet, beklagt der äußere Entwicklungsraum diesbezügliche Rückgänge. Die konstant positive Entwicklung der Bevölkerungszahl für den gesamten Landkreis mit einem Zuwachs von rd. 150.000 auf rd. 160.000 Einwohnern seit 1996 wird vom überdurchschnittlichen positiven Wanderungssaldo in den Gemeinden des engeren Verflechtungsraumes getragen, während Randgemeinden ihre Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum vielfach nur im Wege einer Gebietsreform festigen konnten oder sogar zurückfielen.

7. Marktteilnehmer

Grundstücksart	natürliche Person		öffentliche Hand		sonstige jur. Person	
	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber
unbebaute Grundstücke	328	540	144	13	120	39
bebaute Grundstücke	687	952	125	16	251	95
Wohnungseigentum	16	53	2	-	35	-
land- u. forstw. Flächen	312	231	244	7	33	351
Gemeinbedarfsflächen	234	10	57	281	30	30
sonstige Flächen	87	77	42	5	20	67
Summe	1.664	1.863	614	322	489	582

Abb. 37

natürliche Personen: Privatpersonen
 öffentliche Hand: Bund, Land, Landkreise, Kommune (auch TLG und BVVG)
 sonstige juristische Personen: Anstalten, Stiftungen, eingetragene Vereine, Gesellschaften u.a.

Es ist weiterhin erfreulich, dass es wie in den Vorjahren die Privatpersonen sind, die das Marktgeschehen als Veräußerer mit 60% aber auch als Käufer mit rd. 67% gestalten. Eine solche Tatsache kommt einer Qualitätssicherung der gezahlten Kaufpreise gleich, da diese dann nicht durch z.B. staatliche Einwirkungen verfälscht sind.

In Zeiten wie diesen überrascht es auch nicht, dass bei der öffentlichen Hand die Verkäufe (614 KF) klar über den Erwerbsvorgängen (322 KF) liegen.

Bei den sonstigen juristischen Personen ist das Verhältnis zwischen dem An- und Verkauf von Flächen im Vergleich zum Vorjahr annähernd konstant geblieben.

Veräußerer:

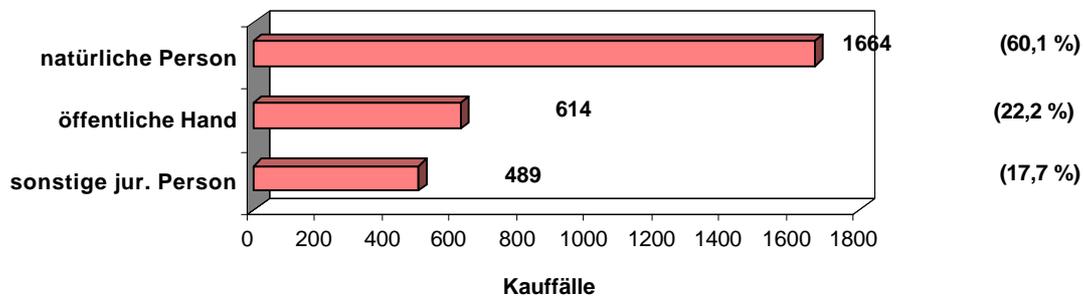


Abb. 38

Erwerber:

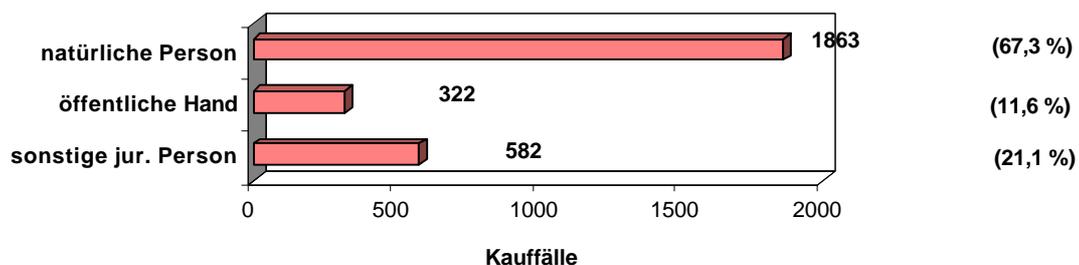


Abb. 39

8. Bodenrichtwerte

8.1 Wohnen und Gewerbe

Gemäß §§ 193 und 196 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 11 der Gutachterausschussverordnung hat der 18-köpfige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming die Bodenrichtwerte in seiner Beratung vom 15.01.2003 ermittelt und zum Stichtag, dem 01.01.2003 beschlossen.

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für unbebaute und bebaute Wohn- und Gewerbegrundstücke eines Gebietes oder einer im Gebiet festgelegten Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte werden grundsätzlich für unbebaute Flächen ermittelt. Für bebaute Gebiete sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Der auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Bodenrichtwert ist auf typische Verhältnisse und auf den Erschließungszustand des Gebietes abgestimmt. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt, Größe, Bodenbeschaffenheit sowie auch nicht die mit dem Grundstück verbundenen Rechte oder wertmindernden Belastungen. Die vorgenannten Eigenschaften führen bei Einzelbewertungen zu Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss geht grundsätzlich davon aus, dass in den Gemeinden bzw. in den Bodenrichtwertzonen Erschließungsbeitragsfreiheit nach § 127 BauGB besteht. Ausnahmen davon hat der Gutachterausschuss als erschließungsbeitragspflichtig zu kennzeichnen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt auf der Grundlage der ermittelten Werte Bodenrichtwertkarten im Maßstab 1:110.000. Da sich die Orte Blankenfelde/Mahlow, Jüterbog, Ludwigsfelde, Luckenwalde, Rangsdorf, Trebbin, Wünsdorf und Zossen in mehrere Bodenrichtwertzonen aufteilen bzw. mehrere Bodenrichtwerte vorhanden sind, werden diese Amtsbereiche auf der Kartenrückseite in gesonderten Ausschnitten im Maßstab 1:10.000 oder 1:25.000 dargestellt.

Die Geschäftsstelle erteilt mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte, verkauft Bodenrichtwertkarten und gibt auch Auszüge aus den Karten heraus.

Anm.: Die ursprünglich analoge Bodenrichtwertkarte wurde durch eine digitale Kartengrundlage ersetzt. Dem nationalen und internationalen Trend folgend ist ferner beabsichtigt, Bodenrichtwerte und andere Informationen wie z.B. den Marktbericht künftig in das Internet zu stellen.

Zur Berechnung der Erbschafts- und Schenkungssteuer gelten die Bodenrichtwerte bereits jetzt als anerkannte Basis. Die Akzeptanz der Bodenrichtwerte als Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer muss noch geschaffen werden.

Hinsichtlich der Anzahl der Bodenrichtwerte ist ein erfreulicher Anstieg zu vermelden:

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
BRW für Wohnen	129	158	182	197	204	210	215	243	254	264	263	263
BRW für Wohnpark	-	-	5	16	26	29	28	39	48	51	53	55
BRW für Gewerbe	16	37	33	34	34	28	28	29	30	30	30	30
BRW für Erholungsgebiet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	3
Summe	145	195	220	247	264	267	271	311	332	345	346	351

Abb. 41

Der Gutachterausschuss hat sich darum bemüht, für alle Kommunen mindestens einen Bodenrichtwert zu ermitteln, da die Realisierung der bundesweiten Überlegungen, die Bodenwertsteuern von den völlig veralteten Einheitswerten zu lösen und an die Bodenrichtwerte zu binden, nur eine Sache der Zeit ist. Zwar haben die Entscheidungsgremien den Einführungsstermin der Bodenrichtwerte als Basis der Bodenwertsteuer erst einmal um einige Jahre verschoben, doch gibt dieser Aufschub den Gutachterausschüssen die gute Gelegenheit, in der Zwischenzeit die Quantität und Qualität der Bodenrichtwerte zu steigern.

8.1.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte im Landkreis

Es sei an dieser Stelle nochmals auf den Unterschied zwischen den Ergebnissen eines Marktberichtes und denen der Bodenrichtwertberatung nach dem BauGB hingewiesen: Während man in einem Marktbericht einen Überblick über das gesamte abgelaufene Jahr hinweg liefert und dabei häufig als Indikatoren **Jahresdurchschnittswerte** angibt, sind Bodenrichtwerte dagegen **stichtagsbezogen** und spiegeln damit nur den Stand am Jahresanfang wider.

Ein Auseinanderfallen von Jahresdurchschnittswerten und dem Stichtagswert zum 01.01. ist bei lebhaftem Grundstücksmarkt und unterschiedlichen Konjunkturphasen durchaus normal.

Für die Entwicklung des baureifen Landes im Landkreis Teltow-Fläming kann der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2003 die folgenden Feststellungen treffen:

- Von den **351 Bodenrichtwerten des Landkreises** erfolgte gegenüber dem Vorjahr in
 - 75 % der Fälle keine Änderung,
 - 6 % der Fälle eine Anhebung,
 - 19 % der Fälle eine Absenkung.
- Die begehrtesten Lagen befinden sich nach wie vor im Speckgürtel, also im Nahbereich Berlins. So beträgt der Spitzenwert in den beiden Mahlower Wohnparks „Roter Dudel“ und „Musikerviertel“ **175 Euro/m²**.
Anm.: Zum Vergleich dazu liegt das Bodenrichtwertniveau im benachbarten Berlin-Lichtenrade bei 210 Euro/m².
- Die Preise für Flächen in Gewerbegebieten sind nahezu unverändert geblieben.
- Die Flughafenplanung zeigt bisher keine negative Auswirkung auf den Grundstücksmarkt.
- Mit wachsender Entfernung von Berlin und vom Berliner Ring fallen die Kaufpreise sowohl für Wohnbau- wie auch für Gewerbeflächen stark ab.

8.1.2 Bevorzugte Wohnlagen, Wohnparks, Gewerbeflächen

• Bevorzugte Wohnlagen (Auszüge)

Zum Stichtag 01.01.2003 wurden für bevorzugte Wohnlagen - ohne Sanierungsgebiete - die oben stehenden Bodenrichtwerte ermittelt.

Ort	Mahlow / BI-felde	Ludwigs-felde	Rangsdorf	Zossen	Lucken-walde	Trebbin	Jüterbog	Baruth	Dahme
2002 [€/m ²]	150 / 85	145	100	55	120	45	40	20	15
2001 [€/m ²]	150 / 90	145	105	50	125	50	40	20	15

Abb. 42

• Wohnparks (Auszüge)

Ort	Mahlow / BI-felde	Großbeeren	Rangsdorf	Diedersdorf	Zossen	Luckenwalde	Trebbin	Jüterbog	Baruth
2002 [€/m ²]	175 / 140	145	150	130	85	65	55	50	30
2001 [€/m ²]	185 / 140	135	140	130	90	65	55	50	30

Abb. 43

Die 55 Wohnparks des Landkreises blieben von dem leichten Abwärtstrend nicht ganz verschont. So fiel der Spitzenwert des Landkreises in Mahlow wie bereits im Vorjahr um 5 %. Erfreulich sind die Steigerungen in Großbeeren und Rangsdorf.

• Gewerbeflächen (Auszüge)

Gewerbepark	an der B 96	Preußenpark	Brandenburgpark	Südringcenter	Eschenweg	GVZ
(Gemarkung)	(Mahlow)	(Löwenbruch / Ludwigsfelde)	(Genshagen)	(Groß Machnow)	(Dahlewitz)	(Großbeeren)
2002 [€/m ²]	100	100	100	75	60	65
2001 [€/m ²]	110	100	100	75	60	65

Abb. 44

Bei **Gewerbeflächen** gab es in den Top-Lagen nur wenig Bewegung. Selbst im Güterverkehrszentrum Großbeeren tat sich recht wenig. Die Absenkung des Spitzenwertes im Mahlower Gewerbepark „An der B 96“ von 110 auf 100 Euro/m² ist wie schon im Vorjahr weniger ein belegter Rückgang sondern vielmehr eine Anpassung an das Wertniveau des GP Preußenpark und Brandenburgpark.

In den ländlichen **Kommunen des äußeren Entwicklungsraumes** liegen die Bodenrichtwerte bei den Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe auch weiterhin unverändert zwischen 5 und 20 Euro/m².

8.1.3 Wohn- und Gewerbegebiete im engeren Verflechtungsraum

Angesichts des anhaltenden Interesses für Wohnungsbau- und Gewerbeflächen im engeren Berliner Umland hat der Gutachterausschuss für ausgewählte Orte und Lagen nachstehend die Entwicklung der Bodenrichtwerte für die Jahre 1996 bis 2003 festgehalten.

8.1.3.1 Wohngebiete

Ort / Bezeichnung	Bodenrichtwert (Stichtag)						
	31.12.1996 €/m ²	31.12.1997 €/m ²	31.12.1998 €/m ²	31.12.1999 €/m ²	01.01.2001 €/m ²	01.01.2002 €/m ²	01.01.2003 €/m ²
Blankenfelde "Wilma"	-	-	-	138	138	140	140
"Am Mühlenberg"	[66]	[66]	[66]	[66]	128	130	140
Dabendorf	-	-	92	92	92	85	85
Diedersdorf WP Nord	179	153	153	148	143	130	130
WP Süd	153	153	153	148	148	130	130
WP Ost	-	-	-	102	112	120	120
Genshagen "Am Steinberg"	169	169	164	164	148	140	130
Glienick	77	84	84	84	84	80	80
Glienick WP Werben	61	61	61	61	61	60	60
Gröben	-	-	97	97	102	90	90
Großbeeren "Die Gehren"	143	148	148	133	133	135	145
"Trebbiner Straße"	128	128	128	128	128	120	120
"Teltower Straße"	-	-	-	128	128	120	130
"Ruhlsdorfer Feld"	-	-	-	-	-	-	120
WP Kleinbeeren	128	128	128	133	133	135	135
Groß Kienitz	102	102	102	102	102	95	90
Groß Machnow "Gartenstraße"	128	128	128	128	128	115	100
"Fleck"	-	-	-	-	-	-	75
Klein Schulzendorf	74	74	74	56	56	50	50
Ludwigsfelde "Am Preußenpark"	-	-	143	123	123	115	120
"Ahrensdorfer Heide"	-	-	-	-	-	95	100
Mahlow "Musikerviertel"	-	-	[133]	199	184	180	175
"Am Fuchsberg"	205	133	133	133	133	120	120
WP Roter Dudel	235	235	215	205	194	185	175
WP Waldblick	-	-	174	174	164	160	145
WP "Berliner Straße"	-	-	-	-	[112]	[110]	-
Märkisch Wilmersdorf	-	-	-	46	46	45	45
Nächst Neuendorf "Feldstraße"	102	92	92	92	-	-	-
"Märkisch Wohnen"	102	102	97	97	92	90	80

Ort / Bezeichnung	Bodenrichtwert (Stichtag)						
	31.12.1996 €/m ²	31.12.1997 €/m ²	31.12.1998 €/m ²	31.12.1999 €/m ²	01.01.2001 €/m ²	01.01.2002 €/m ²	01.01.2003 €/m ²
Rangsdorf "See Enden"	153	153	123	123	118	100	100
"Stadtweg Nord"	153	153	143	143	143	140	150
"Grenzweg"	-	-	153	143	133	120	120
"Am Mühlenberg"	-	-	143	143	143	140	130
"Friedensallee"	-	-	-	92	102	100	100
Schöneiche WP Süd	-	-	-	77	77	75	75
Siethen WP Seestücke	-	118	448	128	128	125	125
Trebbin WP "Am Mühlengraben"	[26]	[26]	61	61	61	55	55
Thyrow "Burggrafenstraße"	77	77	77	77	77	75	75
"Bahnhofstraße"	-	-	128	118	107	105	100
Wünsdorf "Seerosenteich"	56	56	51	51	51	50	50
Zossen "Gerichtsstraße"	102	97	92	92	92	90	85
"Johnepark"	92	95	87	87	87	85	85
"Lehmannstraße"	97	97	92	92	92	90	85

Klammerwerte [] sind noch erschließungsbeitragspflichtig

Abb. 45

8.1.3.2 Gewerbegebiete

Ort / Bezeichnung	Bodenrichtwert (Stichtag)						
	31.12.1996 €/m ²	31.12.1997 €/m ²	31.12.1998 €/m ²	31.12.1999 €/m ²	01.01.2001 €/m ²	01.01.2002 €/m ²	01.01.2003 €/m ²
Dahlewitz	66	66	66	66	66	60	60
Genshagen "Brandenburg Park"	97	97	97	97	97	100	100
Glienick	18	18	18	18	18	15	15
Großbeeren "GVZ"	[13]	[13]	661	61	61	65	65
Groß Machnow "Südringcenter"	77	77	77	77	77	75	75
Löwenbruch "Preußenpark"	97	97	97	97	97	100	100
Ludwigsfelde Genshagener Str.	36	36	36	36	36	35	35
Autowerk	36	36	36	36	36	35	35
Mahlow an der B 96	153	-	153	138	138	110	100
Trebbin	20	20	20	20	20	20	20
Thyrow	[15]	[15]	[15]	[15]	[15]	[15]	[15]

Klammerwerte [] sind noch erschließungsbeitragspflichtig

Abb. 46

8.2 Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen

Der Gutachterausschuss hat die erst im Jahr 2000 eingeführten Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen weiter verfeinert.

Die meisten der insgesamt auswertbaren 727 Kauffälle lagen im äußeren Entwicklungsraum und betrafen Ackerland. In diese Auswertung wurden die Kauffälle der Jahre 2000 - 2002 einbezogen.

Die Kaufpreisspannen lagen für Ackerland zwischen 0,06 und 0,61 Euro / m² sowie für Grünland zwischen 0,10 und 0,35 Euro/m².

Eine Aussage zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße, von der Acker- bzw. Grünlandzahl oder der Lage im Landkreis, ist sicher erst in den folgenden Jahren und mit mehr gesichertem Datenmaterial möglich.

Die guten Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit dem Landwirtschaftsamt des Landkreises und mit landwirtschaftlichen Sachverständigen hat sich positiv auf die Ermittlung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte ausgewirkt.

Die Bodenrichtwerte werden in der Form **Nutzung: €/m² / Bodenwertzahl** angegeben.

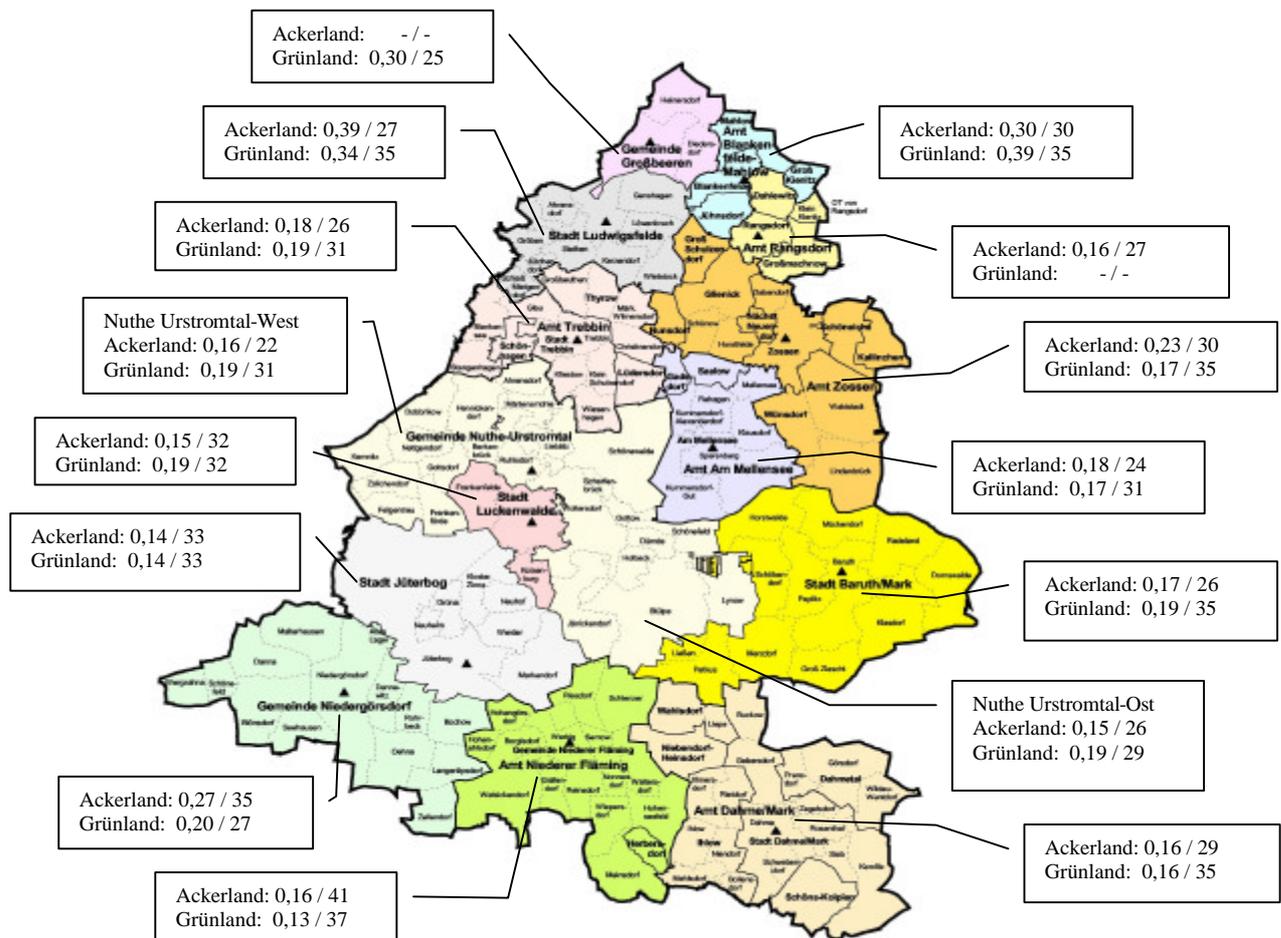


Abb.47

9. Nutzungsentgelte

9.1 Allgemeines

Nach § 7 der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für erholungsgenutzte Grundstücke zu erstatten. In die vergleichswertgestützte Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte sind nach dem Willen des Ordnungsgebers diejenigen Entgelte für die Nutzung von Erholungsgrundstücken heranzuziehen, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind.

Für die Vergleichbarkeit ist die tatsächliche Nutzung unter gewisser Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend.

Im Berichtsjahr 2002 hat sich die Zahl der Anträge an den Gutachterausschuss zur Ermittlung der ortsüblichen Nutzungsentgelte weiter verringert.

Da offenbar die Grenzen der Ortsüblichkeit bei den geforderten Nutzungsentgelten in vielen Regionen entweder fast oder schon ganz erreicht sind oder die Eigentümer mit ihren Erhöhungsverlangen moderat bleiben, lohnt es für alle Beteiligten finanziell oft nicht, Gerichte und Gutachter einzusetzen.

Es hat sich auch gezeigt, dass die Qualität der Pachtpreissammlung in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses viele Fragesteller davon überzeugt, von der Durchsetzung ihrer persönlichen Auffassung zur Höhe des Nutzungsentgeltes Abstand zu nehmen.

Im Augenblick scheinen sich die Pächter weit mehr dafür zu interessieren, wie die Verpächter auf das am 1. Juni 2002 in Kraft getretenen Gesetz zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes, welches spürbare Änderungen zu Gunsten der Verpächter enthält, reagieren.

Ganz sicher wird eine konsequente Umlegung der Nebenkosten eine neue und starke finanzielle Belastung für die Pächter bedeuten und manchen vielleicht zur Aufgabe seiner Datsche zwingen. Dieses käme immer dann dem Verpächter sehr gelegen, wenn das zur Erholung genutzte Grundstück als Bauland verwertbar wäre. Da eine Kündigung des Pächters durch den Verpächter nur nach den Voraussetzungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes möglich ist, ermöglichen die Auswirkungen der Gesetzesänderungen dem Verpächter einen früheren Zugriff auf sein Grundstück.

Die Reaktion der Pächter und der Einfluss der Änderungen auf das Wertniveau der Nutzungsentgelte bleibt abzuwarten. Die Ergebnisse von Neuabschlüssen wird der Gutachterausschuss aufmerksam beobachten und auf Bewertungsrelevanz untersuchen.

9.2 Orientierungswerte

Aus den Daten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können für den Landkreis die folgenden **Orientierungswerte** in Bezug auf das Niveau ortsüblicher Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke für das Jahr 2002 angegeben werden:

Für den Bereich des **engeren Verflechtungsraumes** liegt die größte Datendichte vor. In den Gemeinden nördlich des Berliner Autobahnringes und südlich an diesen angrenzend (etwa auf der Linie Siethen - Ludwigsfelde - Rangsdorf) bewegen sich die Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke von Orts typischem Erholungswert - ohne ufer- und gewässernahe Lagen! - derzeit in einer Spanne von

0,86 – 1,23 €/m²/Jahr.

Im Bereich des Übergangs **vom engeren Verflechtungsraum zum äußeren Entwicklungsraum** ist für ortstypische Erholungswerte ein in Bezug zum Berlin nahen Raum tendenziell abnehmendes Entgeltniveau festzustellen. Die aus der Datensammlung abzuleitende Preisspanne rangiert hier von

0,26 - 1,00 €/m²/Jahr.

Für die **Kreisstadt Luckenwalde** liegen die Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke in einer Spanne von

0,37 – 1,28 €/m²/Jahr.

Einige für erholungsgenutzte ufer- und gewässernahe Grundstücke im engeren Verflechtungsraum bekannt gewordene Nutzungsentgelte erreichen infolge ihrer hohen Lagegunst und der damit verbundenen Angebotsknappheit Entgeltansätze von

0,61 – 2,35 €/m²/Jahr.

10. Einzeluntersuchungen für weitere Teilmärkte

Aufgrund vieler Nachfragen an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden im Folgenden einige Orientierungen für bestimmte Teilmärkte gegeben.

Diese Werte beruhen auch auf den Erfahrungswerten von Sachverständigen, Informationen aus weiteren Geschäftsstellen und anderen Institutionen und Einrichtungen.

10.1 Ortsüblicher Pachtzins nach § 5 Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

Seit dem 1. Mai 1994 ist das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingÄndG) vom 08.04.1994 (BGBl. I S.766) in Kraft getreten. Im § 5 des Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist geregelt:

(1) "Als Pachtzins darf höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüsebau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüsebau ist der in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtpreis."

(2) "Auf Antrag einer Vertragspartei hat der nach § 192 des Baugesetzbuches eingerichtete und örtlich zuständige Gutachterausschuss ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten."

Gemäß § 20 a des BKleingG ist eine Erhöhung des zu leistenden Pachtzinses schrittweise wie folgt zulässig:

- 1.) ab 1. Mai 1994 auf das Doppelte,
- 2.) ab 1. Januar 1996 auf das Dreifache,
- 3.) ab 1. Januar 1998 auf das Vierfache

des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau. Pachtpreise für den Obst- und Gemüsebau liegen dem Gutachterausschuss jedoch nicht vor.

10.2 Orientierungen für Wochenendgrundstücke

Für Wochenendgrundstücke, die zu Naherholungszwecken genutzt werden, gibt es keine exakten Werte. Untersuchungen der Geschäftsstelle haben nicht überraschend ergeben, dass die Erholungsqualität des Grundstücks den Wert individuell stark beeinflusst. Je näher das Grundstück zum Wasser liegt desto mehr ist der Bewerber bereit zu zahlen.

Nimmt man den Bodenrichtwert des üblichen Wohnbaulandes im näheren Bereich des Erholungsgrundstücks als Vergleichsmaßstab an, so liegen die Kaufpreise für Erholungsflächen im Normalfall bei bis zu 50% der Bodenrichtwerte. In attraktiven Lagen wie z.B. im Nahbereich von Wasserflächen oder insbesondere direkt am Wasser überschreiten die Kaufpreise diese 50%-ige Grenze zum Teil deutlich.

10.3 Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei einem Vergleich des landwirtschaftlichen Bodenmarktes mit dem Pachtmarkt und deren Bewertung sollte man deren unterschiedliche Bedeutung für die Landwirte im Auge haben.

Im Landwirtschaftsamt liegt der neue Pachtrichtwertspiegel für das Jahr 2002 für den Landkreis vor.

Grundlage der Auswertung sind die im Landwirtschaftsamt angezeigten Landpachtverträge (ca. 12.840) mit einer Flächengröße von ca. 87.000 ha.

Der durchschnittliche Pachtpreis hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert. Er liegt für **Ackerflächen** bei **62 €/ha/Jahr** und für **Grünlandflächen** bei **46 €/ha/Jahr**.

Die Berechnung und Zahlung des Pachtpreises nach Bodenpunkten hat sich zunehmend in den landwirtschaftlichen Betrieben durchgesetzt.

Der mittlere Pachtpreis beträgt je Bodenpunkt für **Ackerland 2,17 €/ha/Jahr** und für **Grünland 1,59 €/ha/Jahr**.

Auszugsweise wird der Pachtrichtwertspiegel, der im Landwirtschaftsamt Teltow-Fläming zur Einsichtnahme ausliegt, in folgender Übersicht dargestellt:

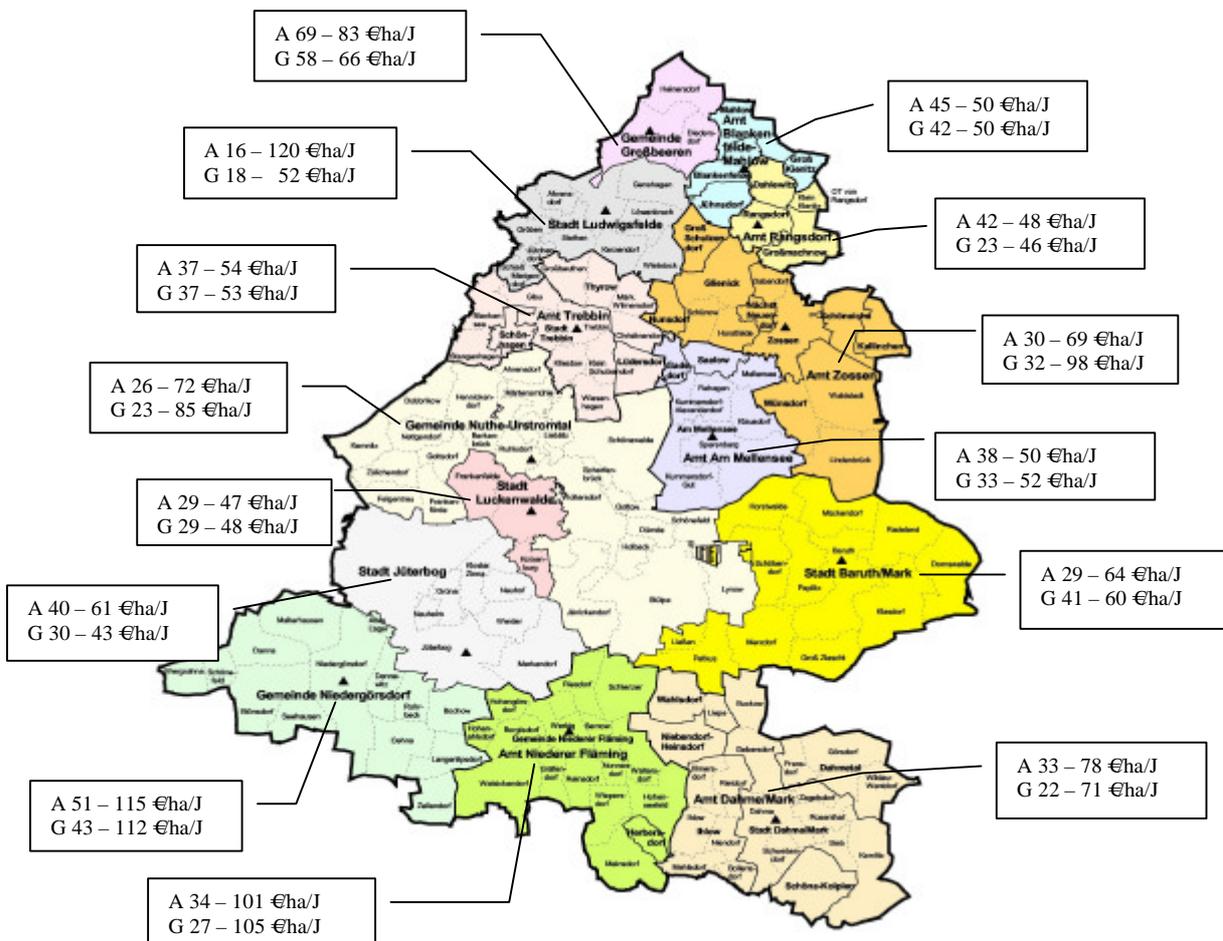


Abb. 48

10.4 Orientierungen für Verkehrsflächen

10.4.1 Allgemeines

Gutachterausschüsse und Sachverständige haben sich auch mit der Bewertung von Verkehrsflächen auseinanderzusetzen. Überwiegend konzentrieren sich dabei Aufträge dieser Art auf Flächen, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind oder Kraft Gesetzes als öffentlich oder gewidmet gelten wie z. B. Straßen, Wege und Plätze.

10.4.2 Straßenverkehrsflächen

Für Straßenflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes kann kein Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB ermittelt werden, da diese Flächen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen sind.

Vom Gutachterausschuss wird daher in Anlehnung an die umfangreiche Rechtsprechung ein symbolischer Wert empfohlen. Eine Unterteilung kann nach Einwohnerzahlen erfolgen.

Orte oder Gemeinden

bis 1.000 Einwohner	0,50 bis 1,00 €/m ²
1.000 bis 10.000 Einwohner	0,50 bis 2,50 €/m ²
ab 10.000 Einwohner	0,50 bis 4,00 €/m ²
Feldwege	0,15 €/m ²

Festlegungen nach Straßenbedeutung wie z.B. für Haupt-, Neben-, Verbindungsstraßen wurden nicht getroffen.

10.4.3 Flächen i.S.d. Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes

Mit dem In-Kraft-Treten des „Gesetzes zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken“ (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz – VerkFIBerG) am 1. Oktober 2001 ist eine neue Aufgabe für die Wertermittlung hinzugekommen.

Dieses Gesetz gilt ausschließlich im Bereich der neuen Bundesländer und nur für Grundstücke privater Eigentümer, sofern sie frühestens seit dem 9.5.1945 und vor dem 3.10.1990 für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe dienen oder gedient haben. Dabei handelt es sich nicht nur um reine Verkehrsflächen sondern auch um private Grundstücke, die zur Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe bebaut wurden.

Im Übrigen werden vom VerkFIBerG betroffene *unbebaute* Grundstücke militärischer Liegenschaften den bebauten Grundstücken gleichgestellt.

Kern des VerkFIBerG ist eine gesetzliche Ankaufberechtigung zu einem gesetzlich fixierten Preis. So kann der öffentliche Nutzer vom Grundstückseigentümer den Verkauf des Grundstücks an sich (Erwerbsrecht) oder ggf. die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit verlangen. Die Rechte des öffentlichen Nutzers erlöschen jedoch, wenn sie nicht bis zum 30.06.2007 ausgeübt wurden bzw. gehen dann entsprechend auf den Eigentümer über.

Bei der Wertermittlung ist derjenige Zustand des Grundstücks zu Grunde zu legen, den dieses vor der Inanspruchnahme als Verkehrsfläche besaß.

Das genaue Verfahren der Wertermittlung von Flächen nach dem VerkFIBerG und anderen Flächen ist in den §§ 5 und 6 enthalten. Zur schnelleren Erzielung von Ergebnissen stellt der Gesetzgeber zwar auf die Basis Bodenrichtwert ab, doch besitzt jeder Beteiligte das Recht, Abweichungen vom Bodenrichtwert geltend zu machen.

Bis zum Zeitpunkt des Eigentumsüberganges kann der Eigentümer ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von 8 % des Kaufpreises zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs fordern.

Im Bereich des Landkreises Teltow-Fläming hat es im Jahr 2002 erst acht Kauffälle gegeben. Eine Analyse dieser Kauffälle hat gezeigt, dass die Beteiligten die Vorschriften des VerkFIBerG bisher weitgehend außer Acht ließen.

10.5 Erbbauzinssätze

Das Erbbaurecht ist in der „Verordnung über das Erbbaurecht“ vom 15.01.1919 geregelt. Erst mit der Novellierung von 1973 wurden gleitende Erbbauzinsen vereinbart. Beim erstmaligen Vertragsabschluss ergibt sich die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses als Prozentsatz (Erbbauzinssatz) vom Bodenwert.

Für den Landkreis Teltow-Fläming konnten die folgenden Erbbauzinssätze ermittelt werden.

Art der Nutzung	Erbbauzinssatz	Laufzeit	Flächenspanne in m ²	Anzahl der Kauffälle
Wohnbebauung				
EFH	2,0 - 6,5%	50 - 99	360 - 1.250	14
RH;DHH	5,6%	65 - 99	180 - 520	11
Gewerbe	keine auswertbaren Angaben			

Abb. 49

Hatte man seitens der Vertragsparteien beim Abschluss des Erbbaurechtsvertrages den Erbbauzinssatz an den Bodenwert gekoppelt, erkannte man doch spätestens bei der ersten vertraglich vereinbarten Anpassung des bislang zu zahlenden Erbbauzinses die sich aus dieser Orientierung ergebende Schwierigkeit. Der mitunter sehr instabile Bodenwert taugte nicht viel zur Anpassung und provozierte sowohl bei gestiegenen wie bei gefallenem Bodenwerten Streitverfahren.

Daher wurden Anpassungen immer häufiger auf die Entwicklung der vom Statistischen Bundesamt ermittelten Lebenshaltungskosten für einen 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen abgestellt. Dieser Maßstab ist wegen seiner höheren Stabilität und seines besseren volkswirtschaftlichen Bezugs geeigneter und damit gerechter.

Als Erbbaurechtsgeber treten vorwiegend die Gebietskörperschaften, die Kirchengemeinden und auch Baugesellschaften auf.

10.6 Erforderliche Daten für die Wertermittlung - Marktanpassung

Bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken nach dem Ertragswert- und Sachwertverfahren ist die Anwendung der §§ 19 bzw. 25 WertV 88 der Ausgangswert an die Marktlage.

Diese Anpassung ist insbesondere bei dem stark rechnerisch geprägten Sachwertverfahren erforderlich, da bei Anwendung dieses Verfahrens nicht alle wertbeeinflussenden Umstände angemessen berücksichtigt werden. Der Grundstücksmarkt weist nach, dass der Einfluss der Lage, des Preisniveaus, der Grundstücksfläche, der Wohnbaufläche, der Art des Gebäudes (EFH, ZFH; Einzelhaus, DHH; Massiv- oder Fertigbau), des Baualters, des Bauzustandes und der Innengestaltung und -ausstattung zu deutlichen Unterschieden zwischen dem rein rechnerisch ermittelten Sachwert und dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu führen vermag.

Beispiel: So wird beim Zweitverkauf der Sachwert einer auf großer Fläche in großzügigem Stil und mittig auf dem Grundstück erbauten Villa mit Pool und luxuriöser Innenausstattung im Regelfall weit über dem Kaufpreis liegen.

Die Bewertung eines solchen Objekts bedarf gem. WertV 88 zwingend der Marktanpassung, wenn man den Verkehrswert ermitteln möchte.

Im Marktbericht für das Jahr 2001 hatte die Geschäftsstelle den Versuch unternommen, für einige ausgewählte Bereiche des Landkreises Marktanpassungsfaktoren zu ermitteln. Die Anwendung in der Praxis hat jedoch gezeigt, dass die zur Ermittlung erfassten und erfassbaren Daten ganz eindeutig zu gering und zu lückenhaft waren, um zu einem statistisch gesicherten Ergebnis zu gelangen. Das Problem bei der Ermittlung von Anpassungsfaktoren beginnt schon damit, dass den Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung wegen fehlender Bauunterlagen keine selbst berechneten Sachwerte gegenübergestellt werden können. Außerdem fehlen die Angaben zu den meisten anderen o.a. Einflussgrößen. Der Gutachterausschuss kann daher vorerst eine Veröffentlichung von Marktanpassungsfaktoren im Falle des Sachwertverfahrens nicht verantworten.

Ähnlich verhält es sich bei der Anpassung des Ertragswertes an die Marktlage. Besitzt man zutreffende Liegenschaftszinssätze, so minimiert sich das Problem der Marktanpassung. Um jedoch Liegenschaftszinssätze quasi als Anpassungsfaktoren ermitteln zu können, müssen die bestimmenden Einflussgrößen wie nachhaltig erzielbare Mieten, exakte Geschossflächen, Baubeschreibungen etc. bekannt sein. Dieses trifft leider in den seltensten Fällen zu, so dass der Gutachterausschuss auch hier noch keine statistisch abgesicherten Daten veröffentlichen kann.

Doch hat der Gutachterausschuss das Problem der Ermittlung von anwendbaren Marktanpassungsfaktoren erkannt und wird sich um eine Lösung bemühen.

10.7 Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden

Für Flächen, die mit landwirtschaftlichen Anlagen wie Stallanlagen, Scheunen, Lagerhallen oder Silos bebaut sind, kann aus den vorhandenen Kauffällen für den reinen Bodenpreis ein Durchschnittswert von

1,00 - 2,50 €/m²

abgeleitet werden.

Nähere Erläuterungen gibt hierzu das

*Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung
Dezernat Bodenordnung
Thälmannstraße 25
14656 Brieselang*

Tel.: 03 32 32 / 30-114 Fax: 03 32 32 / 30 136

11. Mieten

11.1 Orientierungen zu Wohnmieten

In den Gemeinden des Landkreises sind nach wie vor Mietspiegel über die ortsüblichen Mieten nach § 558 BGB rar. Orientierungen für den engeren Verflechtungsraum lieferte bisher der Mietspiegel der Stadt Ludwigsfelde (Wohnmieten für nicht preisgebundene Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern und im Geschosswohnungsbau, jedoch ohne gesonderten Ausweis des Marktsegments der vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser). Doch ist dessen Erscheinen gemäß Gemeindebeschluss vorerst eingestellt worden.

Aus den dem Gutachterausschuss im Berichtszeitraum bekannt gewordenen Einzeldaten ergeben sich folgende **Orientierungswerte für Wohnmieten**:

- Geforderte und gezahlte **Nettokaltmieten** für Wohnungen im **Geschosswohnungsbau** bewegen sich je nach Modernisierungsstand, Ausstattung und Lage im Schwerpunkt in Spannen von

2,30 – 2,80 €/m²/mtl.	für nicht modernisierte Wohnungen und
4,80 – 6,14 €/m²/mtl.	für modernisierte Wohnungen und in Neubauten

Damit erweist sich das Mietniveau im Vergleich zu den Feststellungen des Grundstücksmarktberichts 2001 als leicht steigend. Nachfrage und Marktentwicklung in diesem Vermietungsmarktsegment ist insbesondere infolge der unterschiedlichen wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen in den Regionen des Landkreises sehr differenziert.

- In den nach der Wiedervereinigung errichteten **Wohnparks** liegen die geforderten und gezahlten **Nettokaltmieten bei Neuvermietung** für Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern aktuell in Größenordnungen von

ca. 5,10 – 6,20 €/m²/mtl.

Hier zeigen sich vielfach Übergänge von der Anmietung in die für das Marktsegment eigentlich typische Eigennutzung. In vergleichsweise günstig gelegenen Anlagen werden höhere Mieten erzielt als in solchen, die im Zeitablauf ihre strukturellen Schwächen offenbaren.

- Bei vermieteten **Ein- und Zweifamilienhäusern im Altbau im engeren Verflechtungsraum** ergeben sich die Nettokaltmieten als ortsübliche Vergleichsmieten entsprechend der Unterschiedlichkeit der Objekte. Sie werden immer noch beeinflusst durch das Herkommen aus dem administrierten Mietenüberleitungssystem und liegen im Schwerpunkt bei

ca. 2,90 – 4,35 €/m²/mtl.	für Objekte ohne umfassende Modernisierung/Instandsetzung und bei
ca. 4,10 – 6,20 €/m²/mtl.	für Objekte mit umfassender Modernisierung/Instandsetzung.

11.2 Orientierungen zu Gewerbemieten

Mit dem neuen **Gewerbemietenverzeichnis 2003** liegt für den Bereich der Industrie- und Handelskammer Potsdam eine aktuelle Gewerbemietenerhebung vor. Dem Bereich gehören auch die Standorte des Landkreises Teltow-Fläming an.

Die dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen Mietdaten zu Laden-, Büro-, Gastronomie- und Lagervermietungen reflektieren die konjunkturellen und strukturellen Gegebenheiten des Landkreises.

Insgesamt ist festzustellen, dass

- der gewerbliche Vermietungsmarkt gerade in den Bereichen mit Wirtschaftsschwäche und Bevölkerungsabwanderung z.T. sehr schwach reagiert und wegen fehlender Nachfrage auch bei einem niedrigen Mietpreisniveau oft lange Vermarktungszeiten auszumachen sind
- bei Gewerbevermietungen im berlinnahen Bereich tendenziell ein höheres Marktmietenniveau festzustellen ist.

Die im Verzeichnis der Orientierungswerte aufgeführten Gewerbemieten beschreiben Schwerpunkte der Mietpreisbildung aus zeitnahen Neuabschlüssen und verstehen sich als Orientierung und Empfehlung für den Nutzer. Sie sollen als Anhaltspunkt bei der Bestimmung der Marktmiete für den Abschluss von neuen Mietverträgen oder die Änderung bestehender Verträge dienen. Sie bilden jedoch keineswegs eine rechtliche Grundlage für die Korrektur wirksamer Mietpreisvereinbarungen, da bestehende Verträge grundsätzlich einzuhalten sind. Sie beziehen sich nicht auf Mieträume in Einkaufszentren, da dort andere Vermietungsbedingungen vorliegen.

Die wichtigsten Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten sind die Lage des Standortes, die Verkehrsanbindung, Erreichbarkeit und Frequentierung sowie der bauliche Zustand, die Ausstattung und die Objektgröße.

In Anlehnung an die Kategorien des Ring Deutscher Makler (RDM) können die Kriterien zur Einordnung von Einzelhandels- und Büroobjekten hinsichtlich Lage- und Qualitätskomponenten wie folgt eingeordnet werden:

Lage bzw. Nutzwert	Einzelhandel	Büro
einfach	Lage in einem Wohngebiet ohne direkte Verbindung zu einem Nebenzentrum	Altbau oder älterer Neubau in gemischt wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne Anspruch auf Repräsentation
gut	Nebenkernlage im innerstädtischen Bereich oder in einer Ladenzone außerhalb des Ortskerns	Durchschnittlich ausgestatteter Neubau bzw. sanierter Altbau, gute verkehrliche Erreichbarkeit
sehr gut	Lage im Geschäftskern(in größeren Städten 1a- und 1b-Lage unterscheidbar) mit hoher Kundenfrequenz, oft innerhalb einer Fußgängerzone	Moderne Ausstattung, Räume gut geschnitten (ggf. flexibel nutzbar) und repräsentativ angelegt im Kernbereich der Stadt oder in sonstiger repräsentativer Lage

Abb. 50

Die Orientierungsdaten der nachfolgenden Tabelle sind dem Gewerbemietenverzeichnis 2003 der IHK Potsdam entnommen.

Anm.: Dazu fühlt sich der Gutachterausschuss berechtigt, da an diesem Verzeichnis ein Mitglied des Gutachterausschusses hauptverantwortlich mitgearbeitet hat.

Standort / Gewerberaumart	Nettokaltmiete (€/m ² /mtl.)		
	einfach	Geschäftslage / Nutzwert	
		gut	sehr gut
Blankenfelde			
Einzelhandelsverkaufsfläche	bis 10,00		15,00
Büro	5,00	8,00	9,00
Gastronomie (Nutzfläche)	bis 10,00		
Lager	2,50 bis 4,00		
Jüterbog			
Einzelhandelsverkaufsfläche	4,00	7,50	11,00
Büro	4,50	7,50	8,50
Gastronomie (Nutzfläche)	4,00 bis 8,00		
Lager	1,50 bis 4,00		
Luckenwalde			
Einzelhandelsverkaufsfläche	4,00	6,00	7,50
Büro	3,00	4,00	6,00
Gastronomie (Nutzfläche)	4,00 bis 7,00		
Lager	1,50 bis 3,00		
Ludwigsfelde			
Einzelhandelsverkaufsfläche	bis 10,00		15,00
Büro	5,00	8,00	12,50
Gastronomie (Nutzfläche)	bis 10,00		
Lager	2,50 bis 3,50		
Mahlow			
Einzelhandelsverkaufsfläche	bis 10,00		15,00
Büro	5,00	8,00	9,00
Gastronomie (Nutzfläche)	bis 10,00		
Lager	2,50 bis 4,00		
Trebbin			
Einzelhandelsverkaufsfläche	5,00	5,00 - 8,00	8,00 - 10,00
Büro	5,00	5,00 - 8,00	8,00 - 10,00
Gastronomie (Nutzfläche)	bis 6,00		-
Lager	2,50 bis 4,00		
Zossen			
Einzelhandelsverkaufsfläche	3,00	5,00	9,00
Büro	3,00	4,00	7,50
Gastronomie (Nutzfläche)	bis 6,00		
Lager	1,00 bis 2,00		

Abb.51

12. Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg				
Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt		Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
1	Barnim	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	(0 33 34) 25 32 26	(0 33 34) 25 32 40
2	Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	(0 35 46) 20 27 90	(0 35 46) 20 12 64
3	Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
4	Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	(0 33 21) 4 03 63 13	(0 33 21) 4 03 62 94
5	Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 41) 35 43 90	(0 33 41) 35 44 98
6	Oberhavel	Poststraße 1 16515 Oranienburg	(0 33 01) 60 15 81	(0 33 01) 60 15 80
7	Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(0 35 41) 8 70 53 91	(0 35 41) 8 70 53 10
8	Oder-Spree	Frankfurter Straße 22 15841 Beeskow	(03 33 66) 35 17 10	(0 33 66) 35 17 18
9	Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	(03 39 71) 6 24 90	(03 39 71) 6 24 09
10	Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	(0 33 28) 31 83 11	(0 33 28) 31 83 15
11	Prignitz	Industriestr. 1 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92	(0 38 76) 71 37 94
12	Spree-Neiße	Vom-Stein-Str. 27 03050 Cottbus	(03 55) 49 91 22 15	(03 55) 49 91 21 11
13	Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 05	(0 33 71) 6 08 92 21
14	Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	(0 33 30) 44 18 16	(0 33 32) 44 18 50
15	Brandenburg a.d. Havel	Wiener Str. 1 14776 Brandenb. a.d. Havel	(0 33 81) 58 62 03	(0 33 81) 58 62 04
16	Cottbus	Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	(03 55) 6 12 42 12	(03 55) 6 12 42 03
17	Frankfurt (Oder)	Wildenbruchstr. 11 15230 Frankfurt (Oder)	(03 35) 2 35 04	(03 35) 2 35 05
18	Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14469 Potsdam	(03 31) 2 89 31 83	(03 31) 2 89 25 75
	Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03
	L Vermessungs und Geobasisinformation Brandenburg Zentralversand Karten	Robert-Havemann-Str. 7 15236 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 27 00	(03 35) 5 58 27 02

Abb. 52

**13. Ämter, Einwohner und Flächen des Landkreises Teltow-Fläming
(Stand 31.10.2001)**

Amt/Gemeinde/Stadt Ort/Ortsteil	Fläche (ha)	Einwohner insgesamt	Einwohner je km ²
Landkreis Teltow-Fläming	216.635	160.427	74,1
Stadt Jüterbog Am Markt	17.568	13.687	77,9
14913 Jüterbog Tel.: 0 33 72 / 463-0			
Jüterbog	10.154	11.135	109,7
Grüna	753	307	40,8
Kloster Zinna	1.402	1.070	76,3
Markendorf	2.098	355	16,9
Fröhden	707	287	40,6
Neuheim	450	323	71,8
Neuhof	815	131	16,1
Werder	1.189	79	6,6
Stadt Luckenwalde Markt 10	4.672	22.170	474,5
14943 Luckenwalde Tel.:0 33 71 / 672-0			
Luckenwalde	2.228	21.178	950,5
Kolzenburg	1.597	429	26,9
Frankenfelde	850	563	66,2
Gemeinde Nuthe-Urstromtal Frankenfelder Str. 10	33.400	7.143	21,4
14947 Nuthe-Urstromtal OT Ruhlsdorf Tel.:0 33 71 / 686-0			
Ahrensdorf	872	190	21,8
Berkenbrück	599	266	44,4
Dobbrikow	1.423	377	26,5
Dümde	567	199	35,1
Felgentreu	973	448	46,0
Frankenförde	1.105	227	20,5
Gottow	567	354	62,4
Gottsdorf	827	134	16,2
Hennickendorf	1.575	432	27,4
Holbeck	703	143	20,3
Jänickendorf	2.376	658	27,7
Kemnitz	1.245	126	10,1
Liebätz	623	88	14,1
Lynow	1.790	180	10,1
Märtensmühle	742	150	20,2
Nettgendorf	977	132	13,5
Ruhlsdorf	1.006	361	35,9
Scharfenbrück	288	169	58,7
Schönefeld	1.081	394	36,4
Schöneweide	4.435	195	4,4
Stülpe	4.833	503	10,4
Woltersdorf	3.775	1.108	29,4
Zülichendorf	1.018	309	30,4

Amt/Gemeinde/Stadt Ort/Ortsteil	Fläche (ha)	Einwohner insgesamt	Einwohner je km ²
Gemeinde Niedergörsdorf Dorfstraße 14	20.459	7.142	34,9
14913 Niedergörsdorf			
Tel.: 03 37 41 / 697-0			
Altes Lager	214	1.101	514,5
Blönsdorf	558	553	99,1
Dalichow	439	29	6,6
Kurzlippsdorf	667	108	16,2
Mellnsdorf	543	82	15,1
Bochow	1.380	330	23,9
Danna	888	112	12,6
Eckmannsdorf	779	94	12,1
Dennewitz	1.104	294	26,6
Langenlippsdorf	1.310	376	28,7
Malterhausen	1.069	447	41,8
Lindow	1.000	168	16,8
Niedergörsdorf	1.386	292	21,1
Flugplatz	268	648	241,8
Bahnhof	/	277	/
Gölsdorf	1.490	205	13,8
Kaltenborn	435	97	22,3
Wölmsdorf	476	171	35,9
Oehna	1.732	500	28,9
Rohrbeck	885	362	40,9
Schönefeld (Jtg.)	667	115	17,2
Seehausen	1.180	336	28,5
Wergzahna	826	101	12,2
Zellendorf	1.163	344	29,6
Amt Zossen Marktplatz 20-21	19.158	17.032	88,9
15806 Zossen			
Tel.: 0 33 77 / 30 40 12			
Glienick	1.131	1.850	61,1
Horstfelde	838	366	43,7
Schünow	814	227	27,9
Werben	274	140	51,1
Groß Schulzendorf	1.213	506	41,7
Kallinchen	1.216	481	39,6
Nächst-Neuendorf	497	648	130,4
Nunsdorf	857	304	35,5
Schöneiche	1.447	552	38,1
Wünsdorf	1.676	3.049	181,9
Neuhof	/	/	/
Lindenbrück	2.535	390	15,4
Zesch am See	/	/	/
Waldstadt	3.082	2.434	79,0
Zossen	2.176	4.728	217,3
Dabendorf	683	2.076	304,0

Amt/Gemeinde/Stadt Ort/Ortsteil	Fläche (ha)	Einwohner insgesamt	Einwohner je km ²
Amt Niederer Fläming Dorfstraße 1a	18.543	3.953	21,3
14913 Niederer Fläming			
OT Lichterfelde			
Tel.: 03 37 46 / 696-0			
Herbersdorf	639	111	17,4
Hohenseefeld	1.679	534	31,8
Niederer Fläming	16.225	3.308	20,4
Borgisdorf	895	176	19,7
Gräfendorf	836	225	26,9
Hohenahlsdorf	461	197	42,7
Hohengörsdorf	699	134	19,2
Meinsdorf	1.275	211	16,5
Bärwalde	190	59	31,1
Rinow	143	59	41,3
Weißßen	233	95	40,8
Nonnendorf	422	280	66,4
Reinsdorf	919	238	25,9
Riesdorf	1.107	109	9,8
Schlenzer	1.819	252	13,9
Sernow	942	121	12,8
Waltersdorf	1.129	124	11,0
Welsickendorf	2.043	240	11,7
Höfgen	132	26	19,7
Körbitz	610	139	22,8
Werbig	978	307	31,4
Lichterfelde	203	89	43,8
Wiepersdorf	1.037	186	17,9
Kossin	152	41	27,0
Gemeinde Großbeeren Am Rathaus 1	5.190	6.384	123,0
14979 Großbeeren			
Tel.: 03 37 01 / 32 88-0			
Großbeeren	1.712	4.255	248,5
Heinersdorf	1.055	590	55,9
Birkholz	147	/	/
Birkenhain	139	/	/
Friederikenhof	333	/	/
Kleinbeeren	234	716	306,0
Neubeeren	470	/	/
Diedersdorf	1.100	823	74,8
Amt Blankenfelde-Mahlow K.-Marx-Straße 4	4.457	20.169	452,5
15827 Blankenfelde			
Tel.: 0 33 79 / 333-0			
Blankenfelde	1.227	10.233	834,0
Groß Kienitz	622	307	49,4
Jühnsdorf	1.118	258	23,1
Mahlow	1.490	9.371	628,9

Amt/Gemeinde/Stadt Ort/Ortsteil	Fläche (ha)	Einwohner insgesamt	Einwohner je km ²
Amt Trebbin Markt 1-3	12.566	9.081	72,3
14959 Trebbin			
Tel.: 03 37 31 / 842-10			
Lüdersdorf	1.155	488	42,3
Schönhagen	/	323	/
Priedel	/	/	/
Trebbin	7.052	6.368	90,3
Löwendorf	655	447	68,2
Blankensee	1.102	530	48,1
Glau	710	319	44,9
Klein Schulzendorf	755	570	75,5
Kliestow	788	306	38,8
Stangenhagen	911	186	20,4
Wiesenhagen	1.056	267	25,3
Thyrow	823	1.266	153,8
Christinendorf	873	208	23,8
Großbeuthen	936	113	12,1
Kleinbeuthen	89	109	122,5
Märkisch Wilmersdorf	804	206	25,6
Stadt Baruth/Mark E.-Thälmann-Platz 4	23.364	4.666	20,0
15837 Baruth			
Tel.: 03 37 04 / 972-0			
Baruth/Mark	1.254	1.795	143,1
Klein Ziescht	622	119	19,1
Dornswalde	2.292	149	6,5
Groß Ziescht	1.473	248	16,8
Kemnitz	1.215	/	/
Horstwalde	1.962	137	7,0
Klasdorf	2.570	236	9,2
Glashütte	27	52	192,6
Mückendorf	1.802	298	16,5
Paplitz	1.815	366	20,2
Petkus	1.821	540	29,7
Charlottenfelde	260	52	20,0
Ließen	555	85	15,3
Merzdorf	2.129	205	9,6
Radeland	1.950	209	10,7
Schöbendorf	1.617	175	10,8
Amt Rangsdorf Ladestraße 6	4.406	10.506	238,4
15834 Rangsdorf			
Tel.: 03 37 08 / 236-0			
Dahlewitz	1.033	1.913	185,2
Großmachnow	1.665	1.184	71,1
Pramsdorf	/	/	/
Rangsdorf	1.261	7.262	575,9
Klein Kienitz	447	147	32,9

Amt/Gemeinde/Stadt Ort/Ortsteil	Fläche (ha)	Einwohner insgesamt	Einwohner je km ²
Amt Dahme/Mark Hauptstraße 48/49	22.976	7.651	33,3
15936 Dahme			
Tel.: 03 54 51 / 981-0			
Dahme/Mark	84	5.065	60,0
Buckow	836	132	15,8
Dahme/Mark	2.422	3.704	152,9
Schwebendorf	550	105	19,1
Zagelsdorf	436	79	18,1
Gebersdorf	1.431	285	19,9
Kemnitz	1.222	298	24,4
Altsorgefeld	1.416	20	1,4
Schlagsdorf	/	23	/
Rosenthal	869	325	37,4
Sieb	680	94	13,8
Dahmethal	4.161	566	13,6
Görsdorf	1.048	181	17,3
Liebsdorf	348	41	11,8
Liedekahle	820	76	9,3
Prensdorf	760	107	14,1
Wildau-Wentdorf	1.185	161	13,6
Ihlow	4.249	827	19,5
Bollensdorf	509	134	26,3
Ihlow	934	202	21,6
Illmersdorf	999	129	12,9
Mehlsdorf	746	145	19,4
Karlsdorf	/	/	/
Niendorf	672	98	14,6
Rietdorf	898	119	13,3
Niebendorf-Heinsdorf	1.931	441	22,8
Schöna-Kolpien	2.197	363	16,5
Wahlsdorf	1.992	389	19,5
Amt Am Mellensee Hauptstraße 8	10.442	7.144	68,4
15838 Sperenberg			
Tel.: 03 37 03 / 959-0			
Gadsdorf	621	188	30,3
Mellensee	789	1.162	147,3
Klausdorf	1.015	1.365	134,5
Kummersdorf-Alexanderdorf	685	625	91,2
Kummersdorf-Gut	2.240	429	19,2
Rehagen	960	745	77,6
Sperenberg	1.102	1.452	131,8
Fernneuendorf	2.141	235	11,0
Saalow	889	943	106,1

Amt/Gemeinde/Stadt Ort/Ortsteil	Fläche (ha)	Einwohner insgesamt	Einwohner je km ²
Stadt Ludwigsfelde Rathausstraße 3	9.717	23.699	121,9
14974 Ludwigsfelde			
Tel.: 0 33 78 / 827-0			
Ahrensdorf	741	670	90,4
Ludwigsfelde	1.270	20.141	1585,9
Genshagen	1.524	1.138	74,7
Gröben	691	338	48,9
Jütchendorf	376	116	30,9
Kerzendorf	900	167	18,6
Löwenbruch	1.098	251	22,9
Mietgendorf	355	66	18,6
Schiaß	219	37	16,9
Siethen	1.448	516	35,6
Struveshof	94	/	/
Wietstock	1.001	259	25,9

14. Rechts- und Verwaltungsvorschriften für den Gutachterausschuss

Gesetze

Akteneinsichts- und Informationszugangsgesetz (AIG)

vom 10. März 1998 (GVBl.I S. 46)

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl.I S. 3762)

Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 1999 (GVBl.I S. 66), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001 (GVBl.I S. 298, 299)

Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg (EntGBbg)

vom 19. Oktober 1992 (GVBl.I S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Juli 1997 (GVBl.I S. 72, 73)

Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen

in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1969 (BGBl.I S.1756), zuletzt geändert durch Artikel 9 Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2001 (BGBl.I S. 3422, 3430)

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl.I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3987, 3990)

Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebG Bbg)

vom 18. Oktober 1991 (GVBl. S. 452), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001 (GVBl.I S. 298)

Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

vom 28. Februar 1983 (BGBl.I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl.I S. 2376, 2398)

Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1999 (GVBl.I S. 231), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001 (GVBl.I S. 287)

Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG)

Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 1995 (GVBl.I S. 210), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. März 2001 (GVBl. I S. 42)

Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl.I S. 1418), zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 45 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl.I S. 1149, 1174)

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG)

vom 18. Dezember 1997 (BGBl.I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 13. Juli 2001 (BGBl.I S. 1542, 1547)

Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG)

Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 1994 (BGBl.I S. 3210, 3265), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 14 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl.I S. 3138, 3182)

Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)

Artikel 1 des Gesetzes vom 21. September 1994 (BGBl.I S. 2538), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 11 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl.I S. 3138, 3182) sowie geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Mai 2002 (BGBl. I S. 1580, 1581)

Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG)

Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2001 (BGBl.I S. 2716)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2001 (BGBl.I S. 3987, 3990)

Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1998 (GVBl.I S. 178), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001 (GVBl.I S. 298)

Verordnungen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Flächenerwerbsverordnung (FlErwV)

Vom 20. Dezember 1995 (BGBl.I S. 2072), zuletzt geändert durch Artikel 463 der Verordnung vom 26. Oktober 2001 (BGBl.I S. 2785, 2875)

Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGebO)

vom 17. August 1999 (GVBl.II S.474,527), geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 28. November 2001 (GVBl.II S. 638, 639)

Gutachterausschussverordnung (GAV)

Vom 29. Februar 2000 (GVBl.II S. 61), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. Dezember 2001 (GVBl.I S. 244, 248)

Hoheitszeichenverordnung (HzV)

Vom 6. September 2000 (GVBl.II S.335), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2001 (GVBl.I S. 244, 249)

Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I -Zentralörtliche Gliederung-

Bekanntmachung des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 4. Juli 1995 (GVBl.II S. 474)

Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin

vom 2. März 1998 (GVBl.II S. 186)

Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

vom 22. Juli 1993 (BGBl.I S. 1339), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 13. Juli 2001 (BGBl.I S. 1542, 1546)

Wertermittlungsverordnung (WertV)

vom 6. Dezember 1988 (BGBl.I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl.I S. 2081, 2110)

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl.I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl.I S. 2376, 2397)

Verwaltungsvorschriften

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78)

vom 28. Juli 1978 (BAnz. Nr.181), zuletzt geändert durch Erlaß des BMF vom 4. Februar 1997 (BAnz. Nr.70)

Flurbereinigungszusammenarbeitserlaß (FlurbZusErl)

Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums des Innern und des Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18. August 1994 (Abl. S.1372)

Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000)

vom 12. Juli 2000 (BAnz. Nr.168a)

Wertermittlungsrichtlinien 1991 (WertR 91)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juni 1991 (BAnz. Nr.182a), zuletzt geändert durch Erlass des BMVBW vom 1. Dezember 2001