

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Landkreis Teltow-Fläming

Grundstücksmarktbericht 2003

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Teltow-Fläming

Sitz der Geschäftsstelle:

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

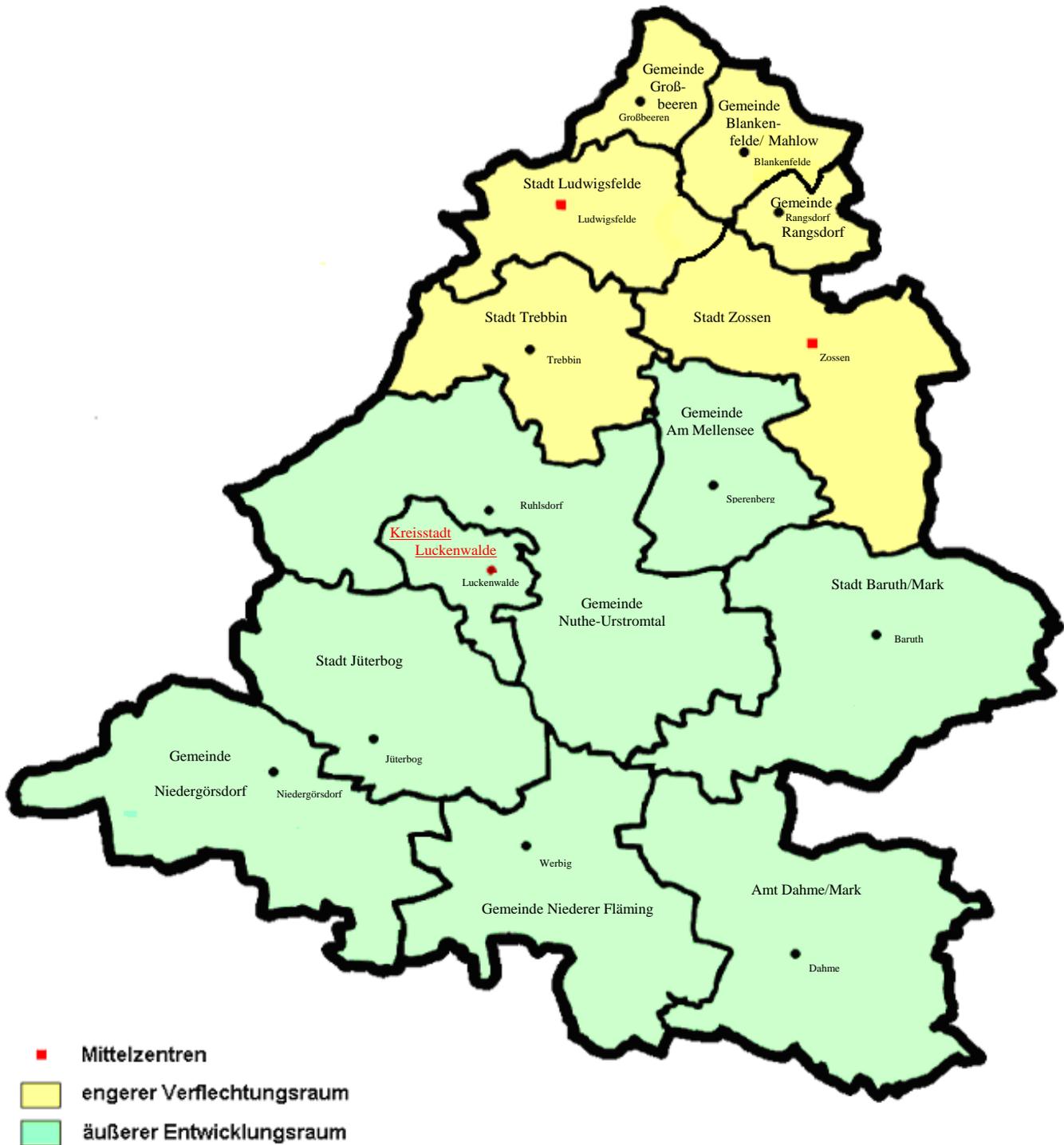
Telefon: (03371) 608-4205 Telefax: (03371) 608-9221

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 2003 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
2. Zusammenfassende Einschätzung des Grundstücksmarktes 2003.....	16
3. Grundstücksverkehr 2003.....	19
3.0.1 Vorbemerkungen.....	19
3.1 Kauffälle.....	20
3.1.1 Landkreis	20
3.1.2 Gemeinden.....	22
3.2 Flächenumsatz.....	23
3.2.1 Landkreis.....	23
3.2.2 Gemeinden.....	25
3.3 Geldumsatz.....	26
3.3.1 Landkreis.....	26
3.3.2 Gemeinden.....	28
4. Analyse der Preis- und Umsatzentwicklung.....	29
4.1 Marktübersicht unbebaute Grundstücke.....	29
4.1.1 Unbebaute Grundstücke.....	30
4.1.2 Teilmarkt individueller Wohnungsbau - unbebaut.....	31
4.2 Marktübersicht bebaute Grundstücke.....	32
4.2.1 Bebaute Grundstücke.....	33
4.2.2 Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser – bebaut.....	35
4.2.3 Teilmarkt Wohnparks.....	36
4.3 Wohnungseigentum.....	37
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke – gesamt.....	38
4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen – Acker, Grünland.....	39
4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen.....	39
4.5 Einigungsbedingt ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.....	40
5. Einfluss der Flughafenplanung auf den Grundstücksmarkt.....	41

6.	Engerer Verflechtungsraum, Mittelzentren und Kreisstadt.....	43
6.1	Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz.....	43
7.	Marktteilnehmer.....	44
8.	Bodenrichtwerte.....	45
8.1	Wohnen und Gewerbe.....	45
8.1.1	Entwicklung der Bodenrichtwerte im Landkreis.....	46
8.1.2	Bevorzugte Wohnlagen, Wohnparks, Gewerbeflächen.....	47
8.1.3	Wohn- und Gewerbegebiete im engeren Verflechtungsraum.....	48
8.1.3.1	Wohngebiete.....	48
8.1.3.2	Gewerbegebiete.....	49
8.2	Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen.....	50
9.	Nutzungsentgelte.....	51
9.1	Allgemeines.....	51
9.2	Orientierungswerte.....	52
10.	Einzeluntersuchungen für weitere Teilmärkte.....	53
10.1	Ortsüblicher Pachtzins nach § 5 Bundeskleingartengesetz.....	53
10.2	Orientierungen für Wochenendgrundstücke.....	53
10.3	Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	54
10.4	Orientierungen für Verkehrsflächen.....	55
10.4.1	Allgemeines.....	55
10.4.2	Straßenverkehrsflächen.....	55
10.4.3	Flächen i.S.d. Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes.....	55
10.5	Erbbauzinssätze.....	56
10.6	Erforderliche Daten für die Wertermittlung – Marktanpassung.....	57
10.7	Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden.....	59
11.	Mieten.....	60
11.1	Orientierungen zu Wohnmieten.....	60
11.2	Orientierungen zu Gewerbemieten.....	61
12.	Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg.....	63
13.	Amt/Gemeinden/Städte, Einwohnerzahlen und Flächen.....	64
14.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	70

Grundstücksmarkt Teltow-Fläming 2003 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 -	3.181	76.491	170,1
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte			
Unbebaute Grundstücke			
Individueller Wohnungsbau	391	390	16,0
Mehrfamilienhäuser	231	141	8,3
Gewerbliche Nutzung	22	79	3,6
Sonstige Nutzung	6	6	0,1
Bebaute Grundstücke			
Freistehende Einfamilienhäuser	417	460	35,0
Zweifamilienhäuser	138	88	17,2
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	96	26	14,7
Mehrfamilienhäuser	143	133	6,2
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	37	67	4,1
Wochenendhäuser	29	70	2,2
Sonstige Gebäude	91	666	34,1
Wohnungs- und Teileigentum	78	-	8,1
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
	773	39.129	11,2
Gemeinbedarfsflächen			
	549	848	1,7
Sonstige Flächen			
	180	34.388	7,6

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 wertbestimmenden 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.

Gemeinbedarfsflächen

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

Sonstige Flächen

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

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Ein Grundstücksmarktbericht ist eine jährliche Veröffentlichung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Es sollen alle Interessenten über das Geschehen am Grundstücksmarkt sachkundig und neutral informiert werden. Diese wünschenswerte Transparenz des Grundstücksmarktes besitzt insbesondere überall dort eine hohe Bedeutung, wo bisher noch wenig Kauffälle vorliegen und/oder wo sich der Grundstücksmarkt und die Preise auf Grund von Angebot und Nachfrage schnell entwickeln.

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt 2003 wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Teltow-Fläming erarbeitet. Es ist der 13. Marktbericht seit 1991. Er soll den Grundstücksverkehr und die Grundstückspreisentwicklung in den vergangenen Jahren und insbesondere für das Jahr 2003 aufzeigen und damit zur Transparenz des Geschehens auf dem Grundstücksmarkt beitragen. Um den Interessenten den Vergleich zu den Vorjahren und mit den Marktbericht anderer Landkreise zu erleichtern sind Aufbau und Darstellung landesweit weitgehend vereinheitlicht worden.

Die vielfältigen Daten aus der Kaufpreissammlung sind nicht nur eine Grundlage für Verkehrswertgutachten oder Bodenrichtwertermittlungen durch den Gutachterausschuss. Grundsätzlich stehen diese Daten jedem Investor, Planungsträger, Bauherrn, Verkäufer und Käufer sowie allen Interessenten aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung zur Verfügung, um diesen die gewünschte Sicherheit für finanzielle Entscheidungen zu geben. Da es sich hier jedoch um personenbezogene Daten handelt müssen diese aus Gründen des Datenschutzes erst einmal zweckentsprechend zusammengestellt und bearbeitet werden, bevor sie dann in einem Jahresbericht, dem sog. Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden.

Die Basis eines Marktberichtes sind insbesondere die Kaufverträge für das zurückliegende Geschäftsjahr. Die Analysen werden auf Grund der individuellen Erfahrung der sachverständigen Mitglieder des Gutachterausschusses vorgenommen.

In einem 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.

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 Kommunen des Landkreises.

Wie immer werden in diesem Marktbericht auch die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatung für Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen zum Stichtag 01.01.2004 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 Bundeskleingarten gesetz.

Die Zusammenarbeit mit dem Landwirtschaftsamt Teltow-Fläming ermöglicht einen umfassenden Überblick über das Pachtzinsniveau 2003 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 kommunale Gliederung 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 Gutachter zu Mitgliedern des Gutachterausschusses für die Dauer von 5 Jahren. Für den Landkreis Teltow-Fläming geschah dieses zuletzt zum 1. Januar 2004.

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. 11) - 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.II 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 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 innerhalb der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist im Land Brandenburg beim Kataster- und Vermessungsamt des jeweiligen Landkreises oder den kreisfreien Städten 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 muss nach den Vorschriften des Datenschutzes vertraulich behandelt werden.

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 :	Siegmund Bölke	Architekt
	Walter Finger	ö.b.u.v. Sachverständiger
	Klaus Hildebrand	Architekt
	Klaus Hummel	Immobilienmakler
	Arnold Oelke	Sachverständiger
	Bernd Quappe	ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dr. Walter Schwenk	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 60	(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) 43 52 83	(0 34 91) 43 52 50
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	(0 33 28) 31 83 11	(0 33 28) 31 83 15

Abb. 2

1.3 Landkreis Teltow-Fläming im Überblick

Zum Landkreis Teltow-Fläming gehören 13 amtsfreie Städte und Gemeinden, die verwaltungsmäßig in 14 kommunale Bereiche zusammengefasst sind.

1.3.1 Statistische Grunddaten (Stand: 01.01.2003)

- Anzahl der amtsfreien Städte und Gemeinden: 13
- Anzahl der Ämter: 1
- Anzahl der Flurstücke: 192.860
- Fläche des Landkreises (km²): 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 Landkreis 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 Gemeinden Niederer Fläming, tlw. Niedergörsdorf, Nuthe-Urstromtal und das Amt Dahme/Mark.

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 eine hohe Auslastung 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, Natur- 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

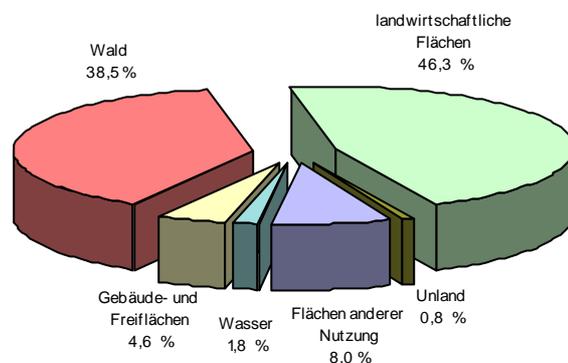


Abb. 3

2. Zusammenfassende Einschätzung des Grundstückmarktes 2003

Mit insgesamt 3.181 registrierten Kauffällen ist ein Niveau wie zuletzt vor sechs Jahren erreicht worden. Auch wenn dieses überaus gute Ergebnis wie in den Vorjahren stark durch die weiter gestiegene Zahl der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen geprägt ist, so hat sich auch auf dem Markt für bebaute und unbebaute Grundstücke erfreulich viel bewegt.

Insbesondere im Marktbereich der unbebauten Grundstücke für den Wohnungs- und Gewerbebau sind die Verkaufszahlen der Vorjahre klar übertroffen worden. Diese Tatsache wird das Baugewerbe mit Freude zur Kenntnis nehmen, denn damit sind Aufträge zu erwarten. Dass die Bewegung auf dem Markt der unbebauten Grundstücke so rege war, darf jedoch nicht überbewertet werden. So hat die schon lang anhaltende Drohung der Bundesregierung, die Eigenheimzulage zu streichen bzw. zu kürzen zwar zur Verunsicherung der Kaufwilligen beigetragen, aber auch nachweislich zu einem kleinen Kaufboom geführt. Der Fachmann konnte bereits aus der guten Auftragslage der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure bei Grundstücksteilungen frühzeitig auf einen Anstieg der Verkaufszahlen für unbebaute Grundstücke schließen. Auch wenn dieser Zuwachs nicht unbedingt zu erwarten war, so ist er dennoch erst einmal als erfreulich zu werten.

Leider ist zu befürchten, dass diese Mobilität am Grundstücksmarkt in den Folgejahren nicht gehalten werden kann. Es ist schon verrückt genug, wenn eine negative Maßnahme der Bundesregierung den Grundstücksmarkt antreibt. Doch wird eine ständig drohende Kürzung von Förderungen auf Dauer nicht das geeignete Mittel sein, Bauwillige vom Kauf zu überzeugen.

In der Bundesrepublik Deutschland ist derzeit im Bereich des Grundstückswesens ein Zustand der Konzeptions- und Tatenlosigkeit erreicht worden, der Eigentümer wie Käufer gleichermaßen verunsichert. Es regelt sich eben doch nicht alles so einfach wie erhofft nur durch sinkende Baukosten und niedrige Kreditzinsen. Fast täglich liest man über Insolvenzen von Baufirmen. Dass in Zeiten der Restriktion bei solchen Nachrichten auch die Geldinstitute bei der Vergabe von Krediten äußerst zurückhaltend geworden sind und auch dazu gezwungen werden (Stichwort: Basel II), ist gut nachvollziehbar. Unter den heutigen Bedingungen ist der Erwerb von insbesondere einer unbebauten Immobilie zum Zwecke des Hausbaus für fast alle Beteiligten ein risikobehaftetes Unternehmen geworden.

Unter den derzeitigen wirtschaftlichen Bedingungen mag sich ein Landkreis oder eine Kommune noch so sehr um Fortschritt in der eigenen Region bemühen, es wird dennoch immer schwerer, sowohl den „großen Investor“ sowie den „kleinen Mann“ zu überzeugen, ihr Geld in Immobilien anzulegen.

Selbst in einem Landkreis wie Teltow-Fläming, der in den neuen Bundesländern schon zum zweiten Mal hintereinander als der entwicklungs dynamischste Landkreis in puncto Investition, Wertschöpfung, neue Jobs und Bevölkerungsentwicklung ausgezeichnet wurde, schlägt sich der große Einsatz seiner „Macher“ nur sehr langsam positiv nieder.

Bund und Länder müssen insbesondere den Käufern aber auch den Eigentümern durch positive Anreize mit vertrauensbildenden Maßnahmen wieder das verloren gegangene Gefühl verschaffen, dass sich einerseits ein Hausbau oder eine Gewerbeansiedlung lohnt und andererseits das Geld aus einem Grundstücksverkauf auch gewinnbringend angelegt werden kann.

Der im Landkreis für 2003 festgestellte Aufschwung im Grundstücksverkehr, der bundesweit eher untypisch ist, bedeutet zweifellos immer auch einen Erfolg des engagierten und gezielten Einsatzes der politisch Verantwortlichen. Wer es fertig bekommt, über reine Visionen hinaus auch Vorzeigbares zu schaffen, gewinnt Vertrauen und macht neugierig auf die Region. Um Erfolg zu haben, muss man auch ungewöhnliche Vorhaben wie z. B. den Bau einer 100 km langen Biker- und Skaterbahn verwirklichen. Weitere Beispiele für umgesetzte Planung gibt es im Landkreis Teltow-Fläming ausreichend.

Die Kauffälle im Bereich der bebauten Grundstücke sind zwar gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen, doch schmerzt diese Tatsache das Baugewerbe weniger, zumal der Schwerpunkt der Rückgänge hauptsächlich in den finanziell untergeordneten Teilbereichen „Wochenendhäuser“ und „Sonstige Gebäude“ lag.

Stabilität und Wachstum werden jedoch auch in Teltow-Fläming erst dann zu erreichen sein, wenn die Region von der Wirtschaft angenommen worden ist. Von dem was sich im Speckgürtel des Landkreises auf dem Grundstücksmarkt vorbildhaft und zukunftsweisend im Wohnungs- und Gewerbebau abbildet, kann man im südlichen Teil des Landkreises, dem äußeren Entwicklungsraum, vorerst nur träumen. Insbesondere die Innenstädte mit ihrer überalterten Bausubstanz und dem hohen Leerstand zwingen zur Stadterneuerung und zu durchgreifenden Sanierungen.

Jeder Verantwortliche weiß natürlich, dass die Wiederbelebung der tlw. maroden Innenstädte und Stadtteile die wichtigste Voraussetzung ist, um einer Stadt wieder mehr Attraktivität zu verleihen. Doch nutzt die gelungenste Stadterneuerung nicht sehr viel, wenn sie nicht von den flankierenden Maßnahmen der Wirtschaft begleitet wird. Die Wirtschaft in die Region zu holen und an sie zu binden muss somit dieselbe Priorität besitzen wie der Einsatz für den Stadtumbau an sich. Industrie- oder Logistikbetriebe siedeln sich im Regelfall auch nur dann an, wenn die äußere Verkehrsanbindung des Standortes zu den Absatzmärkten günstig ist. Die Existenz innerstädtischer Gewerbebetriebe hängt weitgehend vom Zulauf aus dem näheren Umfeld ab.

Auch neu errichtete und modern gestaltete Gebäude mit allem Komfort für Wohn- und Gewerbenutzung belegen sich nicht von allein. Für den höheren Preis bzw. die höheren Mieten muss auch mehr als bisher geboten werden. So muss z.B. die Infrastruktur stimmen: Die Versorgung mit Kitas, Schulen, Verkehrseinrichtungen, Verwaltungseinheiten sowie ein gutes Angebot im Bereich Kultur und insbesondere für die Freizeit sind heute wichtige Voraussetzungen, um Menschen und Wirtschaft an einem Standort zusammenzubringen.

Natürlich muss alles bezahlbar sein. Das beginnt mit dem Kauf von Grundstücken. Im Landkreis Teltow-Fläming zeigt der Grundstücksmarkt 2003 ein kluges Verhalten von Käufern wie auch von Eigentümern. So ist im vergangenen Jahr sehr deutlich geworden, dass zu den steigenden Verkaufszahlen die Geldumsätze nicht unbedingt proportional ansteigen. Wahrscheinlich haben die Eigentümer erkennen müssen, dass in den letzten Jahren die Angebote die Nachfrage deutlich übersteigen, und daraufhin in den Kaufverhandlungen mit leichtem Nachgeben reagiert. Weiterhin lässt sich aus den Zahlen ablesen, dass die Käufer immer stärker dahin tendieren, nicht mehr Fläche als unbedingt erforderlich zu erwerben.

Erfreulich ist, dass sich der Markt der Eigentumswohnungen nach dem Einbruch im Vorjahr deutlich erholt zeigt.

Im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen hat es bei den Kauffällen noch einmal einen erkennbaren Schuss nach vorne gegeben.

Das betrifft ebenso die Verkaufszahlen für Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen (dazu: Begriffe auf S. 7). Während bei den Gemeinbedarfsflächen durchaus schon die Ankaufmöglichkeit der Körperschaften des öffentlichen Rechts durch das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz den Markt beeinflussen könnte, wird der Markt der „Sonstigen Flächen“ durch die großflächigen Verkäufe für den Betrieb von Windkraftanlagen und Erlebnisbahn (Draisinen) geprägt.

Auf den Teilmärkten der Wohn- und Gewerbeparks hat sich wie im Vorjahr auch im Jahr 2003 nur sehr wenig bewegt.

Der Trend zum individuellen Eigentum außerhalb der Wohnparks hat sich weiterhin spürbar verstärkt.

Dabei ist jedoch immer noch nicht der Marktbereich „Eigentumswohnungen“ einzubeziehen, auch wenn hier mit 78 Verkäufen ein besseres Resultat als im Vorjahr (53) erzielt wurde.

Den meisten der 30 Gewerbeparks wäre eine bessere Auslastung zu wünschen. Zufrieden sein können hier die Betreiber der berlinnahen Gewerbeparks mit guter Verkehrsanbindung.

Auch für den Fachmann überraschend war im Jahr 2003 das Kaufverhalten im Bereich des geplanten Flughafens Berlin Brandenburg International (BBI). Im dritten Jahr nacheinander ist hier ein Anstieg der Kauffälle zu registrieren, der fast vermuten lässt, es gäbe Käufer, die die Nähe des Flughafens bewusst suchen.

Als fast völlig entspannt kann man das Verhältnis zwischen Verpächtern und Pächtern bei den Erholungsflächen bezeichnen. Beide Parteien haben offenbar erkannt, dass die Nutzungsentgelte in vielen Fällen den ortsüblichen Rahmen bereits ganz oder fast erreicht haben und teure Gutachten, Gegengutachten und eventuell noch Gerichtsstreitigkeiten schlichtweg nicht mehr lohnen, um ein höheres Nutzungsentgelt durchzusetzen oder – wegen der geringen Erhöhung – dagegen anzugehen.

Auf dem Mietensektor hat sich im Jahr 2003 sowohl bei den Wohnungsmieten wie auch bei den Gewerbemieten immer dort mehr bewegt, wo bessere wirtschaftliche Bedingungen zu verzeichnen waren. In diesen Bereichen, z. B. in berlinnahen Gebieten waren auch Mietanhebungen sichtbar.

3. Grundstücksverkehr 2003

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 mehr Eindeutigkeit bemüht.

3.1 Kauffälle

3.1.1 Landkreis

Unter diesem Gliederungspunkt soll die Entwicklung aller Grundstücksarten von 1996-2003 dargestellt werden. Hierbei wird der Grundstücksmarkt nach den hauptsächlichen 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 – 2003

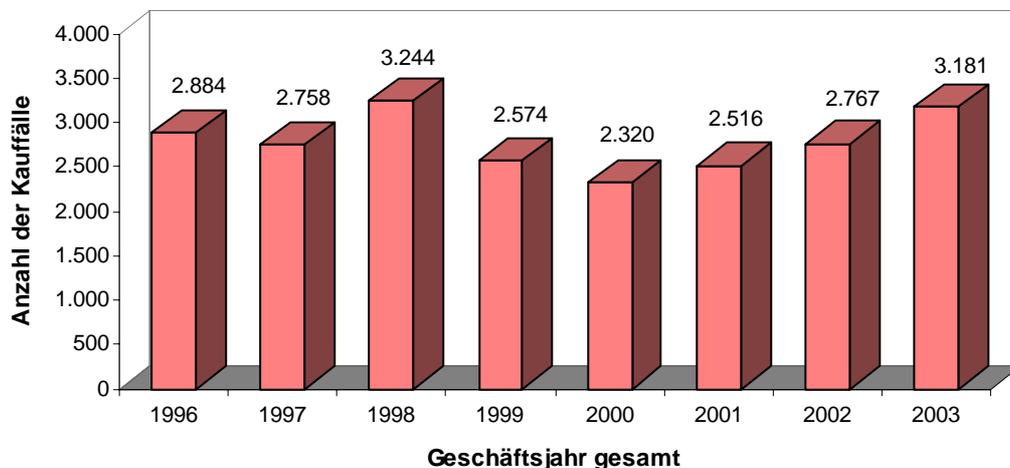


Abb. 4

Mit 3.181 Kauffällen liegt das Ergebnis um 15 % 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 2003	Anteil 2003 (%)	Anzahl 2002	Veränderung zum Vorjahr (%)
unbebaute Grundstücke	ub	650	20,4	592	+ 9,8
bebaute Grundstücke	bb	951	29,9	1.063	- 10,5
Wohnungs- und Teileigentum	ei	78	2,5	53	+ 47,2
land- und forstw. Flächen	lf	773	24,3	589	+ 31,2
Gemeinbedarfsflächen	gf	549	17,2	321	+ 71,0
sonstige Flächen	sf	180	5,7	149	+ 20,8
Summe		3.181	100,0	2.767	+ 15,0

Abb.5

Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Anstieg von rd. 10 % des Teilmarktes „**Unbebaute Grundstücke**“ zu erkennen, wobei der Teilmarkt „**Bebaute Grundstücke**“ um rd. 10 % gesunken ist.

Beim „**Wohnungs- und Teileigentum**“ ist im Vergleich zu den vergangenen Jahren wieder ein Anstieg zu erkennen.

Ein enormer Zuwachs ist bei den Teilmärkten „**Land- und forstwirtschaftliche Flächen**“ mit rd. 31 % und „**Gemeinbedarfsflächen**“ mit 71 % zu verzeichnen.

Der nachfolgende Mehrjahresvergleich der Kauffallzahlen für die vier hauptsächlichen Grundstücksarten dient als aussagekräftiger Überblick über die Entwicklung von 1996 – 2003:

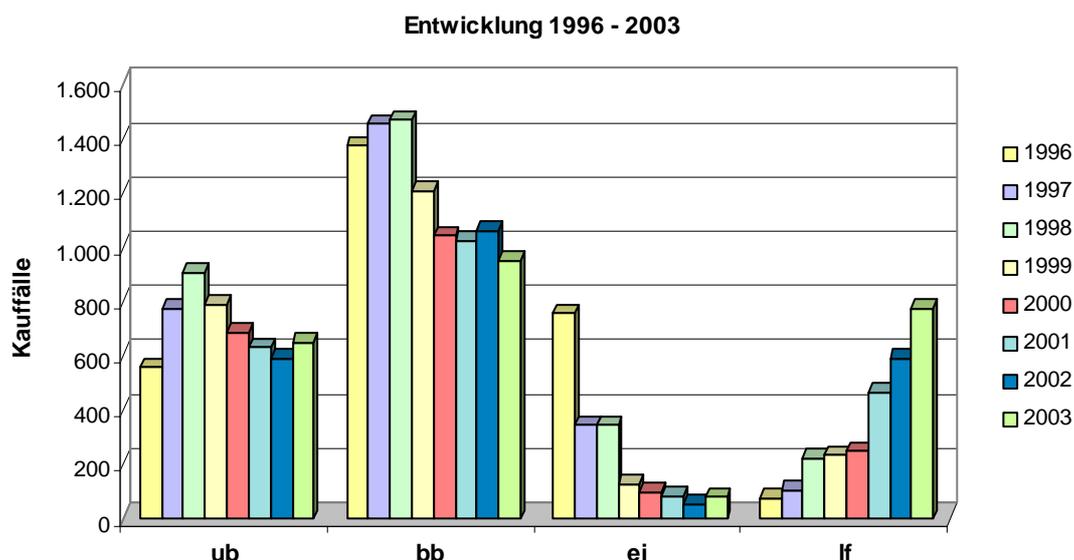


Abb. 6

3.1.2 Gemeinden (Kauffälle)

Amt/Stadt/Gemeinde	unbe- baut	bebaut	Eigen- tums- wong.	land- u. forstw. Flächen	Gemein- bedarfs- flächen	sonstige Flächen	gesamt	gesamt in %
1 Am Mellensee	19	63	-	18	2	19	121	3,8
2 Baruth/Mark	12	25	-	25	5	5	72	2,3
3 Blankenf./Mahlow	132	186	14	7	78	5	422	13,3
4 Dahme/Mark	16	30	1	203	13	12	275	8,6
5 Großbeeren	70	63	4	1	9	6	153	4,8
6 Jüterbog	36	56	2	21	72	27	214	6,7
7 Luckenwalde	46	95	2	10	10	6	169	5,3
8 Ludwigsfelde	96	130	31	186	161	19	623	19,6
9 Niederer Fläming	7	14	-	47	1	3	72	2,3
10 Niedergörsdorf	5	15	-	39	22	12	93	2,9
11 Nuthe-Urstromtal	22	30	-	47	49	14	162	5,1
12 Rangsdorf	63	95	15	1	22	5	201	6,3
13 Trebbin	41	48	3	129	48	11	280	8,8
14 Zossen	85	101	6	39	57	36	324	10,2
Gesamtsumme 2003	650	951	78	773	549	180	3.181	100,0
Summe 2002	592	1.063	53	589	321	149	2.767	
Veränderung zum Vorjahr (%)	+ 9,8	- 10,5	+ 47,2	+ 31,2	+ 71,0	+ 20,8	+ 15,0	

Abb. 7

Seit Jahren hatte die Gemeinde Blankenfelde/Mahlow bei den Kauffällen „die Nase vorn“. In diesem Jahr ist die Stadt Ludwigsfelde der Spitzenreiter, wobei die hohe Gesamtzahl der Kauffälle entscheidend durch den sehr hohen Anteil an Verkäufen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Gemeinbedarfsflächen beeinflusst wird.

Aus dem nachfolgenden Diagramm ist die Kauffallmenge innerhalb der 14 Gemeinden von 1998 - 2003 ablesbar:

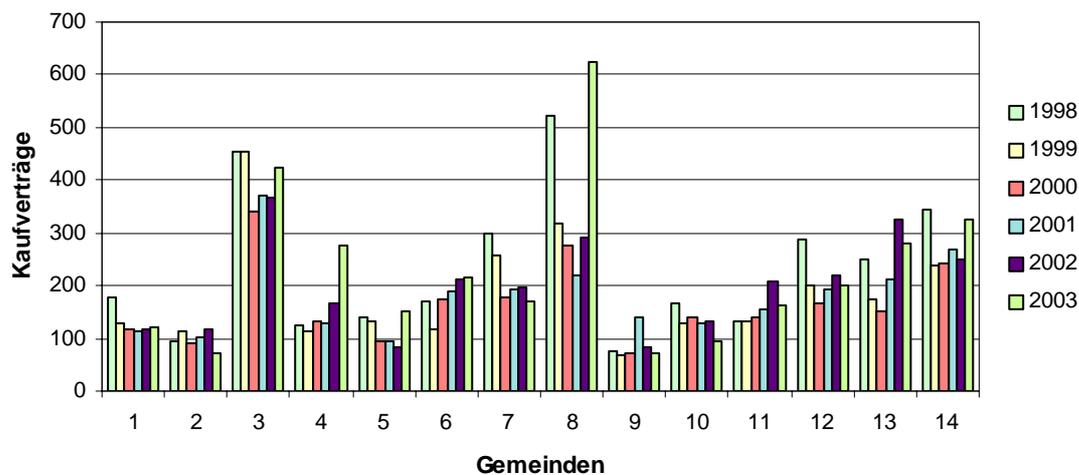


Abb. 8

3.2 Flächenumsatz

3.2.1 Landkreis

Im Jahr 2003 haben im Landkreis Teltow-Fläming

rd. 76,5 Mio. m²

den Eigentümer gewechselt. Damit liegt der Flächenumsatz um 63 % höher als im Vorjahr.

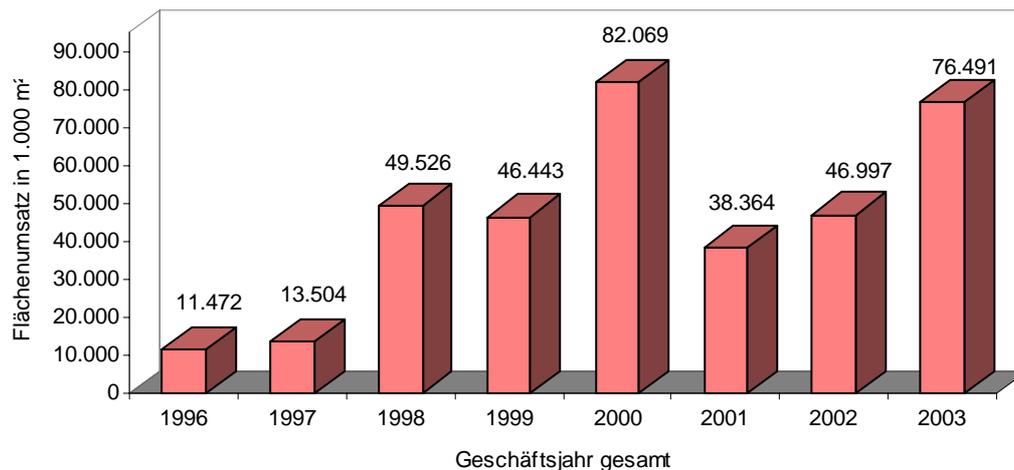


Abb. 9

Grundstücksart		Flächenumsatz 2003 (1.000 m ²)	Anteil 2003 (%)	Flächenumsatz 2002 (1.000 m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)
unbebaute Grundstücke	ub	616	0,8	713	- 13,6
bebaute Grundstücke	bb	1.510	2,0	1.931	- 21,8
land- und forstw. Flächen	lf	39.129	51,1	32.698	+ 19,7
Gemeinbedarfsflächen	gf	848	1,1	730	+ 16,2
sonstige Flächen	sf	34.388	45,0	10.925	+ 214,8
Summe		76.491	100,0	46.997	+ 62,8

Abb. 10

Die Einzelbetrachtung der Teilmärkte zeigt, dass der Anstieg und die Höhe des Flächenumsatzes ausschließlich durch die Verkäufe außerhalb der Teilmärkte „Unbebaute und bebaute Grundstücke“ bewirkt wurde. Diese enorme Steigerung ist insbesondere durch den Ankauf von Flächen auf dem Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ als auch durch den Ankauf von Flächen für Windparkanlagen und der Erlebniseisenbahn (Draisinen) auf dem Teilmarkt „Sonstige Flächen“ begründet.

Der Rückgang des Flächenumsatzes bei den unbebauten und bebauten Grundstücken liegt sicherlich auch daran, dass in dieser Statistik nicht nur Wohnbauflächen sondern auch Gewerbeflächen enthalten sind. Wenn es, wie geschehen, auf dem Sektor Gewerbeflächen nur wenig Bewegung gibt, fallen automatisch die Flächenumsatzzahlen bei den unbebauten und bebauten Grundstücken beträchtlich.

Der nachfolgende Mehrjahresvergleich der vier hauptsächlichen Grundstücksarten ergibt einen Überblick über die Entwicklung des Flächenumsatzes von 1996 - 2003.

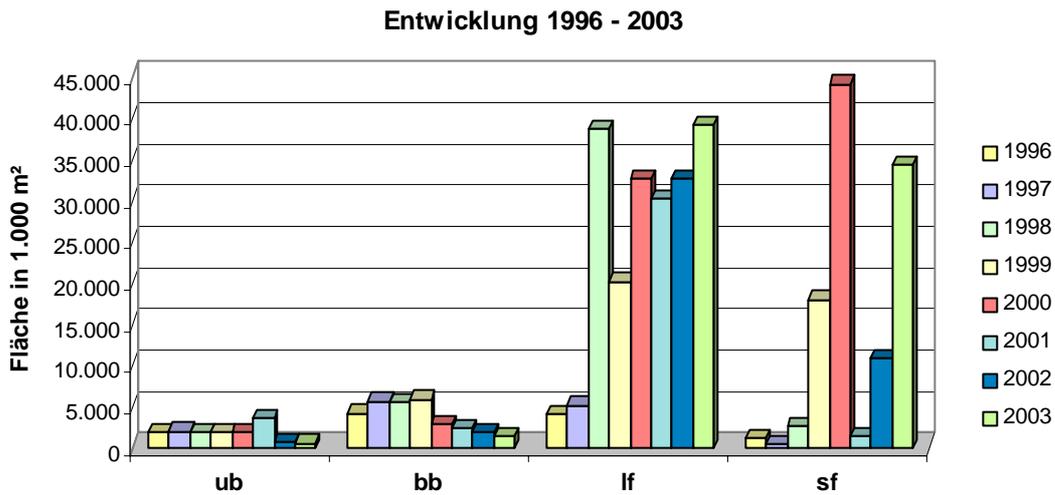


Abb. 11

3.2.2 Gemeinden (Flächenumsatz)

Einheit: jeweils 1.000 m²

Amt/Stadt/Gemeinde	unbe- baut	bebaut	land- u. forstw. Flächen	Gemein- bedarfs- flächen	sonstige Flächen	gesamt	gesamt in %
1 Am Mellensee	24	80	1793	-	380	2.277	3,0
2 Baruth/Mark	21	371	1.168	117	159	1.836	2,4
3 Blankenfelde/Mahlow	104	140	108	237	51	640	0,8
4 Dahme	12	50	9.207	8	86	9.363	12,2
5 Großbeeren	92	53	1	4	166	316	0,4
6 Jüterbog	31	96	448	53	23.697	24.325	31,8
7 Luckenwalde	30	91	218	25	425	789	1,1
8 Ludwigsfelde	60	98	2540	210	246	3.154	4,1
9 Niederer Fläming	5	61	3.898	1	241	4.206	5,5
10 Niedergörsdorf	2	19	3.161	14	661	3.857	5,0
11 Nuthe-Urstromtal	14	50	2.151	97	361	2.673	3,5
12 Rangsdorf	103	202	5	17	2	329	0,4
13 Trebbin	38	60	2.049	52	197	2.396	3,1
14 Zossen	80	139	12382	13	7.716	20.330	26,6
Gesamtsumme 2003	616	1.510	39.129	848	34.388	76.491	100,0
Summe 2002	713	1.931	32.698	730	10.925	46.997	
Veränderung zum Vorjahr %	- 13,6	- 21,8	+ 19,7	+ 16,2	+ 214,8	+ 62,8	

Abb. 12

Der Grund für den Rückgang der Zahlen für unbebaute und bebaute Grundstücke ist bereits unter Pkt. 3.2.1 erläutert worden.

Beim Flächenumsatz dominieren die Bereiche des Äußeren Entwicklungsraumes, da insbesondere im südlichen Teil des Landkreises große Flächen der Land- und Forstwirtschaft und auch auf dem Teilmarkt „Sonstige Flächen“ verkauft wurden.

Die anschließende Grafik zeigt im Mehrjahresvergleich den Flächenumsatz in den einzelnen Gemeinden von 1998 – 2003:

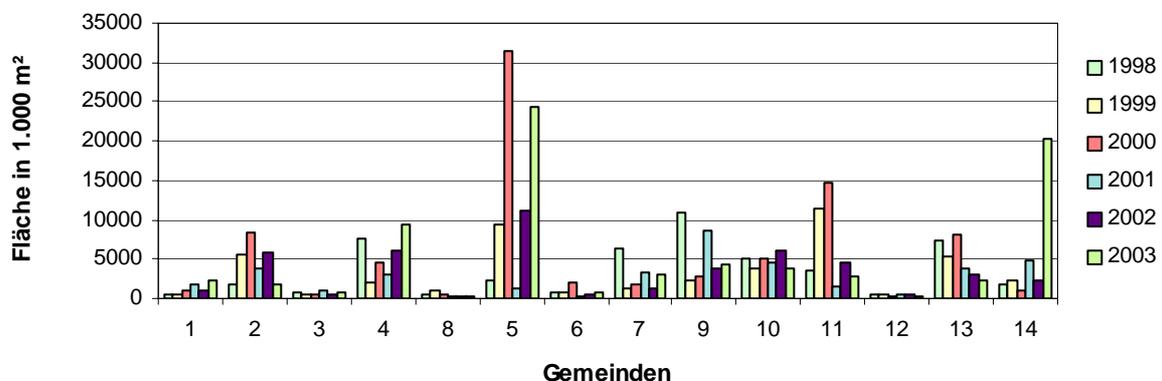


Abb. 13

3.3 Geldumsatz

3.3.1 Landkreis

Im Jahr 2003 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming

rd. 170 Mio. Euro

umgesetzt.

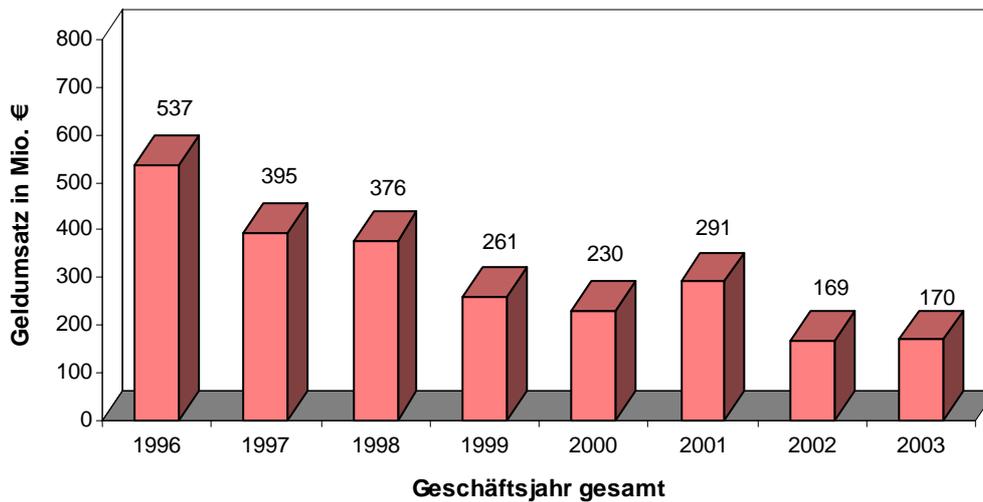


Abb. 14

Der Geldumsatz verteilt sich auf die Teilmärkte wie folgt:

Grundstücksart		Umsatz 2003 (Mio. €)	Anteil 2002 (%)	Umsatz 2002 (Mio. €)	Veränderung zum Vorjahr (%)
unbebaute Grundstücke	ub	28,0	16,5	23,2	+ 20,7
bebaute Grundstücke	bb	113,5	66,7	122,2	- 7,1
Wohnungs- und Teileigentum	ei	8,1	4,8	6,0	+ 35,0
land- und forstw. Flächen	lf	11,2	6,6	8,2	+ 36,6
Gemeinbedarfsflächen	gf	1,7	1,0	2,4	- 29,2
sonstige Flächen	sf	7,6	4,5	6,6	+ 15,2
Summe		170,1	100,0	168,6	+ 0,9

Abb. 15

Insgesamt gesehen geht es zwar wieder leicht aufwärts, doch erzielt der Gesamtwert noch keinen echten Anlass zur Freude für die Verkäufer. Die im Vergleich zum Vorjahr geringe Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken hat sich stark auf den Geldumsatz ausgewirkt. Der „Verlust“ wurde nur durch die guten Ergebnisse in anderen Marktsegmenten kompensiert.

Der nachfolgende Mehrjahresüberblick gibt einen guten Aufschluss über die Entwicklung des Geldumsatzes von 1996-2003.

Entwicklung 1996 bis 2003

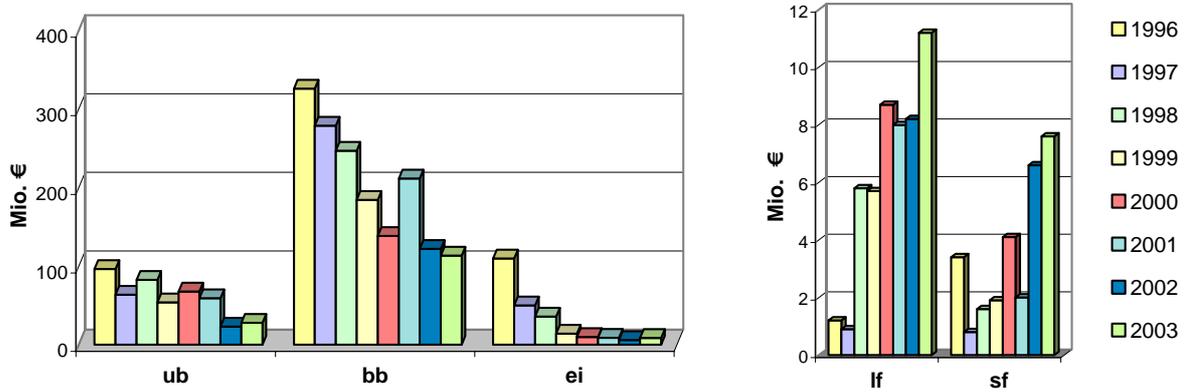


Abb. 16

3.3.2 Gemeinden (Geldumsatz)

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

Amt/Stadt/Gemeinde	unbe- baut	bebaut	Eigen- tums- wohng.	land- u. forstw. Flächen	Gemein- bedarfs- flächen	sonstige Flächen	gesamt	gesamt in %
1 Am Mellensee	0,4	2,8	-	0,40	-	0,4	4,0	2,4
2 Baruth/Mark	0,2	1,3	-	0,50	0,1	0,1	2,2	1,3
3 Blankenf./Mahlow	7,0	20,8	1,4	0,20	0,6	0,1	30,1	17,7
4 Dahme	0,1	1,5	0,1	1,60	-	0,5	3,8	2,2
5 Großbeeren	6,1	9,8	0,5	-	-	0,5	16,9	9,9
6 Jüterbog	0,5	4,2	0,2	0,10	0,2	2,1	7,3	4,3
7 Luckenwalde	0,9	4,6	0,1	0,10	-	0,1	5,8	3,4
8 Ludwigsfelde	3,8	17,0	3,4	1,00	0,7	0,9	26,7	15,7
9 Niederer Fläming	-	0,4	-	0,70	-	0,2	1,3	0,8
10 Niedergörsdorf	-	0,7	-	1,30	-	0,2	2,2	1,3
11 Nuthe-Urstromtal	0,2	2,1	-	0,70	-	0,3	3,3	1,9
12 Rangsdorf	5,4	36,5	1,7	0,20	-	-	43,9	25,8
13 Trebbin	1,3	3,5	0,3	1,20	-	0,1	6,4	3,8
14 Zossen	2,1	8,3	0,4	3,20	0,1	2,1	16,2	9,5
Gesamtsumme 2003	28,0	113,5	8,1	11,20	1,7	7,6	170,1	100,0
Summe 2002	23,2	122,2	6,0	8,20	2,4	6,6	168,6	
Veränderung zum Vorjahr %	+ 20,7	- 7,0	+ 35,0	+ 36,6	-29,2	+ 15,2	+ 0,9	

Abb. 17

Das überraschend sehr gute Abschneiden von Rangsdorf basiert insbesondere auf dem Verkauf eines bebauten Gewerbegrundstücks zu insgesamt 27,7 Mio Euro. Dennoch konnte das Gesamtergebnis des Vorjahres für bebaute Grundstücke nicht ganz erreicht werden.

Der nachfolgende Mehrjahresüberblick dient der Übersicht über die Entwicklung des Geldumsatzes in den verschiedenen Gemeinden von 1998 - 2003.

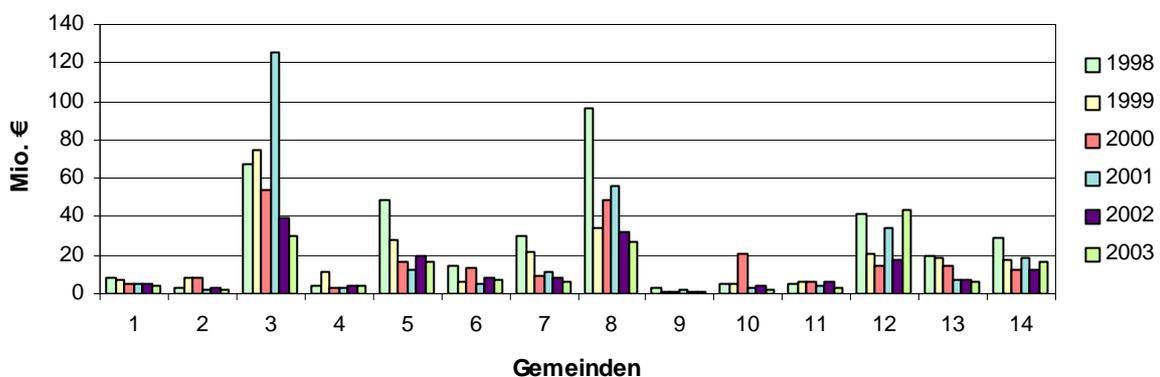


Abb.

4. Analyse der Preis- und Umsatzentwicklung

4.1 Marktübersicht unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2003 wurden im Landkreis Teltow-Fläming
650 unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 0,6 Mio. m²
 zu einem Wert von 28 Mio. Euro verkauft.

Bei den nachfolgenden Abb. 19 und 20 ist zu beachten, dass zur Analyse von den insgesamt 650 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 geringer geworden, doch immer noch hoch genug für signifikante Aussagen.

Grundstücksart	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz in 1.000 m ²		Geldumsatz Mio. €	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Individueller Wohnungsbau	259	205	200	176	10,1	7,8
Mehrfamilienhäuser	176	113	112	67	7,4	5,0
Gewerbliche Nutzung	7	5	11	3	0,2	0,1

Abb. 19

Die in der voranstehenden Abbildung aufgeführten Kauffälle sind über den Landkreis verteilt. Demzufolge sind die Durchschnittswerte der nachfolgenden Analysen in der Abb. 20 Ergebnisse, die als repräsentativ für den gesamten Landkreis gelten.

Die Zahlen der Abb. 19 liefern ein Ergebnis, das auf den ersten Blick sehr positiv im Jahresvergleich ausfällt, doch erst die im nachfolgenden Kapitel durchgeführte Analyse der Zahlen lässt einen gesicherten grundstücksbezogenen Jahresrückblick mit Qualitätsaussagen zu.

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. 19 für jede Grundstücksart wie folgt:

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

Damit ergibt sich:

Grundstücksart	Ø Grundstücksfläche [m ²]		Ø Kaufpreis pro Grundstück [Tsd. €]		Ø Kaufpreis pro m ² [€/m ²]	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Individueller Wohnungsbau	772	859	39	38	51	44
Mehrfamilienhäuser	636	593	42	44	66	75
Gewerbliche Nutzung	1.571	565	29	20	18	33

Abb. 20

Die Ergebnisse der Abb. 20 lassen für **unbebaute Flächen** des reinen Baulandes die folgenden Aussagen zu:

- Im **individuellen Wohnungsbau** besitzt der Anteil des reinen Baulands am erworbenen Grundstück im Jahre 2003 eine Größe von durchschnittlich 772 m² und ist damit im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück ist unerheblich gestiegen und der durchschnittliche Kaufpreis pro m² ist deutlich gestiegen.
- Im **Mehrfamilienhausbau** sind trotz Anstiegs des Baulandanteils an den Grundstücksflächen sowohl der durchschnittliche Kaufpreis als auch der Kaufpreis pro Quadratmeter gefallen.
- Bei der **gewerblichen Nutzung** sind Interpretationen auf der Basis von nur sieben Kauffällen nicht aussagekräftig genug, um den relativ geringen Kaufpreis von nur 18,- €/m² zu erklären.

4.1.2 Teilmarkt individueller Wohnungsbau - unbebaut

Ein Vergleich mit den Ergebnissen des Vorjahres lässt erkennen, dass sich der aufwärts gerichtete Trend auch im Jahr 2003 fortgesetzt hat.

Kaufpreis in €		Amt/Stadt/Gemeinde				Anzahl gesamt
		bis 50.000	50.000 bis 100.000	100.000 bis 150.000	über 150.000	
1	Am Mellensee	8	-	-	-	8
2	Baruth/Mark	3	-	-	-	3
3	Blankenf./Mahlow	58	42	5	1	106
4	Dahme	4	-	-	-	4
5	Großbeeren	8	7	-	-	15
6	Jüterbog	6	-	-	-	6
7	Luckenwalde	1	-	-	-	1
8	Ludwigsfelde	8	3	-	-	11
9	Niederer Fläming	4	-	-	-	4
10	Niedergörsdorf	1	-	-	-	1
11	Nuthe-Urstromtal	10	-	-	-	10
12	Rangsdorf	20	12	1	-	33
13	Trebbin	19	-	-	-	19
14	Zossen	35	2	1	-	38
Summe 2003		185	66	7	1	259
Anteil 2003 in %		71,4	25,5	2,7	0,4	100,0

Abb. 21

Mit 259 bereinigten Verkäufen liegt das Ergebnis um 54 Kauffälle (21 %) über dem Ergebnis des Vorjahres. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag eindeutig in der Kategorie „bis 50.000 €/Grundstück“. Wie in den Vorjahren lag bei den auswertbaren Kaufverträgen die Gemeinde Blankenfelde/Mahlow vor Zossen und Rangsdorf.

4.2 Marktübersicht bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2003 wurden im Landkreis Teltow-Fläming
951 bebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1,5 Mio. m²
 im Wert von 113,5 Mio. € verkauft.

Bei den nachfolgenden Abb. 22 und 23 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. €	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Einfamilienhäuser	352	390	353	401	44,4	48,4
Zweifamilienhäuser	131	106	77	77	18,9	16,5
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	94	116	25	38	14,8	19,0
Mehrfamilienhäuser	25	46	29	56	2,1	4,5
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	12	28	14	31	1,0	4,6
Wochenendhäuser	29	119	70	163	2,2	5,0

Abb. 22

Die Anzahl der Kauffälle, die für die nachfolgenden Auswertungen bereinigt werden konnten, hat sich mit der Ausnahme bei den Zweifamilienhäusern verringert. Diese Tatsache schlägt sich nahezu proportional bei den Zahlen des Flächen- und Geldumsatzes nieder. Nähere Einblicke gewinnt man jedoch erst durch die nachfolgenden Analysen.

Anm.: An dieser Stelle soll noch einmal darauf hingewiesen werden, dass sich die in Abb. 22 aufgeführten Kauffälle über den gesamten Landkreis verteilen. Die aus den folgenden Analysen ermittelten Ergebnisse sind somit Durchschnittswerte mit Repräsentanz für den gesamten Landkreis.

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. 22 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. €	
	2003	2002	2003	2002
Einfamilienhäuser *	1.003	1.028	126	124
Zweifamilienhäuser *	588	726	144	155
Reihenhäuser / Doppelhaushälften *	266	328	157	163
Mehrfamilienhäuser *	1.160	1.217	84	97
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude *	1.167	1.107	83	164
Wochenendhäuser *	2.414	1.369	76	42

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

Abb. 23

Die Ergebnisse in der Abb. 23 lassen die folgenden Aussagen zu:

- Das im Jahr 2003 im Landkreis Teltow-Fläming verkaufte bebaute Grundstück in der Grundstücksart **bebaute Einfamilienhäuser** hat hinsichtlich seines als Bauland zu bewertenden Grundstücksanteils mit durchschnittlich 1.003 m² im Vergleich zum Vorjahr leicht abgenommen. Der Käufer hat das Grundstück nicht nur fast zum selben Preis wie im Vorjahr erworben, er hat auch für den Quadratmeter des bebauten Grundstücks, also einschließlich des Gebäudewertes, nahezu denselben Preis gezahlt. Letzteres kann man durch Rechnung (= KP für Grund und Boden plus Gebäude / Grundstücksfläche) nachprüfen.
- Unübersehbar ist für die Grundstücksart **Zweifamilienhäuser** mit 588 m² gegenüber dem Vorjahr mit 726 m² die Abnahme der Grundstücksfläche. Der Kaufpreis für das gesamte Grundstück ist dabei jedoch nicht entscheidend zurückgegangen, so dass der Käufer auf den Quadratmeter bezogen sogar 10 % mehr als im Vorjahr gezahlt hat bzw. zu zahlen bereit war.

- Bei der Grundstücksart **bebaute Reihenhäuser / Doppelhaushälften** ist die Anzahl der ausgewerteten bereinigten Kauffälle mit 266 auf das Niveau des Jahres 2001 (274) zurückgefallen.
Der Käufer ist bzgl. des durchschnittlichen Kaufpreises von insgesamt 157.000 € noch knapp unter dem Wert des Vorjahres (163.000 €) geblieben, hat jedoch auch hier pro Quadratmeter bebautem Grundstück deutlich mehr als im Vorjahr gezahlt.
- Bei den **bebauten Mehrfamilienhäusern** sind die Verkäufe zwar von 46 im Vorjahr auf magere 25 gefallen, doch ist die Fläche pro verkauftem Grundstück mit 1.160 m² nahezu konstant zum Vorjahr (1.217 m²) geblieben.
Mit 84.000 € pro bebautem Grundstück liegt der Wert noch unterhalb dem des Vorjahres (97.000 €).
Anm.: Dass der Gesamtkaufpreis dieser Grundstücksart nicht über den durchschnittlichen Kaufpreisen für z.B. Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser liegt ist nicht ungewöhnlich. Im Regelfall handelt es sich bei den gekauften Mehrfamilienhäusern um Gebäude älteren Jahrgangs von minderer Qualität.
- Auf dem Teilmarkt **bebaute Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücke** sind die Fallzahlen deutlich zurückgegangen. Dieses Kaufverhalten kann man durchaus als Spiegel der aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse bezeichnen. So hat sich der investierte Kaufpreis pro Grundstück mit 83.000 € im Jahr 2003 bei nahezu gleich gebliebener Flächengröße zum Vorjahr halbiert.
Diese Tatsache ist jedoch nicht unbedingt als Alarmzeichen zu werten, da die Kaufpreise dieses Teilbereichs des Grundstücksmarktes stark von der aktuellen Konjunktur, der Lage des Grundstücks, der Größe der Nutzflächen, der Zweckbestimmung und der Rendite sowie natürlich vom Baulter und Bauzustand beeinflusst werden.
- Ebenso groß sind die Schwankungen auf dem Teilmarkt der **bebauten Wochenendhausgrundstücke**, da deren Wert ganz besonders von der Lage des Grundstücks abhängt. Wenn diese als gut bezeichnet werden kann sowie das Grundstück und die aufstehenden Baulichkeiten gepflegt sind, dann können durchaus hohe Preise erzielt werden.
Auch für den Fachmann ist erstaunlich: einerseits der extreme Rückgang bei den Kauffällen (2003 = 29, 2002 = 119) und andererseits die Verdoppelung der gekauften Grundstücksfläche.
Der auf den Quadratmeter bezogene Kaufpreis ist im Vergleich zum Vorjahr (2003 = 31,4 €/m², 2002 = 30,7 €/m²) gleich geblieben. Es sind somit zwar weniger Käufer aufgetreten, doch diese haben im Durchschnitt zum m²-Preis des Vorjahres eine größere Grundstücksfläche erworben.

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 €		Kaufpreis in €					Anzahl gesamt	Ø Kauf- preis
		bis 50.000	50.000 bis 100.000	100.000 bis 150.000	150.000 bis 200.000	über 200.000		
Amt/Stadt/Gemeinde								
1	Am Mellensee	16	13	4	-	-	33	52.807
2	Baruth/Mark	8	3	2	-	-	13	48.411
3	Blankenfelde/Mahlow	9	16	12	8	8	53	117.667
4	Dahme	14	5	2	-	-	21	44.237
5	Großbeeren	-	4	3	5	5	17	172.859
6	Jüterbog	15	12	3	2	1	33	65.473
7	Luckenwalde	18	13	4	1	-	36	58.312
8	Ludwigsfelde	5	3	9	13	10	40	157.607
9	Niederer Fläming	5	1	-	-	-	6	30.042
10	Niedergörsdorf	5	5	-	1	-	11	58.136
11	Nuthe-Urstromtal	5	6	4	1	-	16	73.000
12	Rangsdorf	4	17	11	2	4	38	104.695
13	Trebbin	16	6	1	1	1	25	59.040
14	Zossen	16	15	9	7	1	48	84.118
Summe 2003		136	119	64	41	30	390	
Anteil 2003		34,9	30,5	16,4	10,5	7,7	100,0	

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

Abb. 24

Mit insgesamt 390 Kauffällen flossen diesmal 38 auswertbare Verträge weniger als im Vorjahr in die Tabelle ein.

Es ist keine Überraschung, dass die höchsten Kaufpreise für bebaute Grundstücke im Bereich des engeren Verflechtungsraumes erzielt wurden. In 65 % der Kauffälle lag der Kaufpreis bis zu 100.000 Euro.

4.2.3 Teilmarkt Wohnparks

Insgesamt **171 Kaufverträge** des Marktsegments „Wohnpark“ waren hinsichtlich der Entnahme „Kaufpreis pro m² pro unbebautes Grundstück“ auswertbar. Davon waren 151 Erstverkäufe und 20 Zweitverkäufe.

Auch wenn die Anzahl der Daten mitunter zu gering ist, um repräsentativ für einen Wohnpark zu sein, so spiegeln doch auch diese wenigen Kauffälle das Marktgeschehen wider und haben daher in die nachfolgende Übersicht Eingang gefunden.

Bei Weiterverwendung dieser Angaben sollte sich jeder Sachverständige jedoch klar darüber sein, dass diese Zahlen erst durch die Einbeziehung weiterer vergleichbarer Verkäufe aus z. B. anderen Landkreisen Eingang zu einer qualifizierten Wertermittlung führen.

Wohnparkflächen

Ort / Bezeichnung	2003			2002		
	Grundstücksfläche Spanne m ²	Ø Wert m ²	€/m ²	Grundstücksfläche Spanne m ²	Ø Wert m ²	€/m ²
Diedersdorf WP "Nord"	693	693	50	keine auswertbaren Angaben		
Diedersdorf WP "Süd"	386 - 590	450	46 - 68	keine auswertbaren Angaben		
Glienick WP "Glienick"	keine auswertbaren Angaben			keine auswertbaren Angaben		
Gröben WP "Gröben am Wald"	278 - 759	588	97 - 109	250 - 296	270	77 - 97
Großbeeren WP "Die Gehren"	235 - 882	405	90 - 153	182 - 235	306	118 - 164
WP "Ruhlsdorfer Feld"	578 - 759	644	100 - 118	keine auswertbaren Angaben		
WP "Teltower Straße"	142 - 280	222	115 - 190	keine auswertbaren Angaben		
WP Kleinbeeren	keine auswertbaren Angaben			526 - 530	528	146
Groß Machnow WP "Fleck"	503 - 600	536	75	keine auswertbaren Angaben		
Jüterbog WP "Werderscher Weg"	275	275	61	keine auswertbaren Angaben		
Klausdorf WP "Am Kiefernwald"	778	778	56	keine auswertbaren Angaben		
Klein Schulzendorf WP "Heidepark"	450 - 768	607	47 - 53	keine auswertbaren Angaben		
Kolzenburg WP "Sonnenberg"	keine auswertbaren Angaben			607	607	47
Luckenwalde WP "Zur Müllerheide"	497 - 536	517	46 - 49	465 - 563	498	45 - 56
WP "Neue Bergsiedlung"	482 - 619	537	40 - 46	keine auswertbaren Angaben		
Ludwigsfelde WP "Ahrensd. Heide"	490 - 880	600	115 - 120	123 - 560	282	74 - 149
WP "Am Preußenpark"	312 - 795	526	86 - 122	keine auswertbaren Angaben		
Mahlow WP "Musikerviertel"	145	145	128	159 - 319	239	127 - 206
WP Waldblick	267 - 278	273	100 - 160	173 - 930	363	100
Märkisch Wilmersdorf WP "Pappelweg"	657	657	47	468 - 1.042	697	32 - 56
Rangsdorf WP "See Eenden"	312	312	80	keine auswertbaren Angaben		
WP "Stadtweg Nord"	161 - 318	207	162 - 186	120 - 228	206	186
WP "Am Grenzweg"	303 - 614	500	78 - 80	keine auswertbaren Angaben		
Saalow WP "Hechtseestraße"	keine auswertbaren Angaben			526	526	29
Siethen WP "Seestücke"	358 - 393	376	128 - 130	344 - 639	489	128
Trebbin WP "Am Mühlengraben"	424 - 863	644	70	keine auswertbaren Angaben		
Zossen WP "An der Lehmannstr."	448 - 825	577	83 - 90	keine auswertbaren Angaben		

Abb. 25

4.3 Wohnungseigentum

Aus den Zahlen der nachfolgenden Tabelle lässt sich zwar erkennen, dass die Anzahl der Kauffälle prozentual gesehen kräftig anstieg (um rd. 50 %), doch ist die absolute Zahl von 78 Kauffällen noch längst kein Grund, um von einer Trendwende zu sprechen.

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Veränderung zum Vorjahr in %
Anzahl der Kaufverträge	755	344	345	127	97	83	53	78	+ 47,2
Geldumsatz (Mio. €)	109,9	50,2	3,9	14,3	9,9	8,9	6,0	8,1	+ 35,0

Abb. 26

Nach wie vor gilt für Teltow-Fläming, dass die Eigentumswohnung nicht bzw. noch nicht die bevorzugte Eigentumsform ist. Das trifft insbesondere dann zu, wenn der Käufer die Wahl zwischen einem Grundstück (unbebaut oder bebaut) oder einer neu errichteten Eigentumswohnung hat.

Es ist anzunehmen, dass diese Tendenz noch einige Jahre anhält, zumal sich die Mieten z. Zt. auf einem erträglichen Niveau befinden. Erst steigende Mieten und eine verstärkte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen werden das Kaufverhalten auf dem Markt der Eigentumswohnungen beleben.

Ort / Bezeichnung	2003			2002		
	Preisspanne €/m ²	Ø Wert €/m ²	Wohnfläche m ²	Preisspanne €/m ²	Ø Wert €/m ²	Wohnfläche m ²
Dahlewitz	881*	881*	84*	keine auswertbaren Angaben		
Genshagen WP "Am Steineberg"	582* - 1.110*	701*	51* - 76*	keine auswertbaren Angaben		
Gröben WP "Gröben am Wald"	1.982	1.982	85	keine auswertbaren Angaben		
Großbeeren	1.397	1.397	157	keine auswertbaren Angaben		
Groß Machnow WP "Gartenstr."	1388*	1388*	80*	keine auswertbaren Angaben		
Jüterbog - Altbau	keine auswertbaren Angaben			729	729	70
Fuchsberge	977*	977*	110*	keine auswertbaren Angaben		
Ludwigsfelde (mod.)	1.010 - 1.130	1.077	60 - 75	keine auswertbaren Angaben		
WP "Am Preußenpark"	1.346 - 1.401	1.370	96	1.042 - 1.409	1.021	96
sanierungsbedürftig	780	780	41	keine auswertbaren Angaben		
sanierungsbedürftig	646*	646*	63*	keine auswertbaren Angaben		
Luckenwalde	keine auswertbaren Angaben			858	858	45
Mahlow Zentrum	2.124	2.124	66	1.871 - 2.215	2.042	78 - 113
Mahlow Ort	1.343	1.343	137	keine auswertbaren Angaben		
WP "Waldblick"	1280*	1280*	125*	keine auswertbaren Angaben		
WP "Berliner Straße"	1.862*-2.357*	2 110*	60* - 70*	keine auswertbaren Angaben		
Rangsdorf WP "Am Mühlenberg"	957 - 1.148	1.079	63 - 118	1.116	1.116	103
WP "Stadtweg Nord"	1.330 - 1.567	1.425	96 - 99	1.354 - 1.629	1.479	57 - 96
Trebbin - saniert	1.110	1.110	60	keine auswertbaren Angaben		
Wünsdorf Berliner Str.	995	995	73	keine auswertbaren Angaben		
Wünsdorf Berliner Str.	883*	883*	60*	keine auswertbaren Angaben		

Anm.: * dargestelltes Zahlenmaterial sind Zweitverkäufe

Abb.27

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke - gesamt

Im Berichtsjahr 2003 wurden im Landkreis Teltow-Fläming **773 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 39,1 Mio. m² im Wert von 11,2 Mio. € verkauft.

Auf dem Markt der **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** haben die Kauffälle, der Flächenumsatz und der Geldumsatz enorm zugelegt. Die Verkäufe von Ackerflächen sind um ca. 41 % gestiegen.

Eine besonders deutliche Steigerung zum Vorjahr ist bei den forstwirtschaftlichen Flächen erkennbar.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Verteilung:

Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz 1.000 m ²		Geldumsatz 1.000 €		Kaufpreis pro m ² €/m ²	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Acker	366	260	15.261	12.297	2.834	2.132	0,19	0,17
davon ohne EALG	238	240	11.666	9.427	2.411	1.812	0,21	0,19
davon nach EALG	128	20	3.595	2.870	423	320	0,12	0,11
Grünland	135	110	1.465	1.784	270	323	0,18	0,18
davon ohne EALG	89	107	974	1.648	182	298	0,19	0,18
davon nach EALG	46	3	491	136	88	25	0,18	0,18
Wechselland	1	12	13	535	11	719	0,85	1,34
Forstwirtschaft	126	110	17.910	11.062	2.729	1.068	0,15	0,10
landw. Betriebe	70	45	4.249	6.721	5.205	3.935		
andere Nutzung	75	52	231	299	153	34		
Summe	773	589	39.129	32.698	11.202	8.211		

Anm.: Für den Landkreis Teltow-Fläming wurden zum 1.1.2004 vom Gutachterausschuss erneut Bodenrichtwerte für Acker und Grünland ermittelt und beschlossen (siehe Kap. 8.2, Seite 50).

Abb. 28

Die Verkäufe, die durch die Bodenverwertungs und -verwaltungs GmbH (BVVG) auf der Grundlage des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) abgeschlossen wurden, werden getrennt ausgewertet und separat in der Tabelle ausgewiesen.

Im Vergleich zum vergangenen Jahr sind nur große Preisunterschiede bei den Ackerverkäufen erkennbar.

4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen – Acker, Grünland

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Verteilung der Kauffälle nach gezielten Preisen (€/m²):

Kaufpreis (€/m ²) Kauffälle	< 0,05	0,05 bis 0,10	0,11 bis 0,25	0,26 bis 0,50	0,51 bis 0,75	> 0,75
Acker 2003	7	30	269	43	7	10
Acker 2002	5	25	188	31	5	6
Grünland 2003	1	12	96	22	3	1
Grünland 2002	2	12	81	10	2	3

Abb. 29

Die Mehrzahl der Verkäufe liegt wie bereits in den vergangenen Jahren eindeutig im Bereich von 0,11 – 0,25 €/m² sowohl bei Acker als auch bei Grünland.

Der **durchschnittliche Kaufpreis** wurde für

Acker: bei **0,19 €/m²** und für

Grünland: bei **0,18 €/m²** ermittelt.

4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Auch für die forstwirtschaftlichen Flächen erfolgt die Verteilung der Kauffälle nach Preisklassen.

Kaufpreis (€/m ²) Kauffälle	< 0,05	0,05 bis 0,10	0,11 bis 0,25	0,26 bis 0,50	0,51 bis 0,75	> 0,75
2003	22	49	32	18	2	3
2002	12	55	31	10	1	1

Abb. 30

Der **durchschnittliche Kaufpreis** liegt für

forstwirtschaftliche Flächen bei 0,15 €/m²

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

Im Jahre 2003 konnte mit insgesamt 294 Kauffällen wieder eine steigende 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 30 Kauffälle
- Kauf nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz 0 Kauffälle
- Zukauf von Erholungsgrundstücken 33 Kauffälle
- Zukauf für Garagen- und Stellplatznutzung 4 Kauffälle
- Kauf nach der Flächenerwerbsverordnung 174 Kauffälle
- Kauf nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 0 Kauffälle
- Kauf nach unbekannter Rechtsgrundlage 53 Kauffälle

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

Im Geschäftsjahr wurden 174 Verkäufe auf der Grundlage des EALG in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung getätigt. Diese Verkäufe werden nach einem festgelegten Preismodel abgeschlossen und daher auch getrennt registriert und ausgewertet.

Der Zukauf von Erholungsgrundstücken hat im Laufe der Jahre geregelt kontinuierlich abgenommen.

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

	natürliche Person	Bund	Land	Landkreis	Gemeinde	sonst. jur. Person	gesamt
Veräußerer							
Kauffälle	46	191	1	1	44	11	294
Anteil 2003 in %	15,6	65,0	0,3	0,3	15,0	4,0	100,0
Erwerber							
Kauffälle	145	-	1	-	4	144	294
Anteil 2003 in %	49,3	-	0,3	-	1,4	49,0	100,0

Abb. 31

5. Einfluss der Flughafenplanung auf den Grundstücksmarkt

Wie in den Vorjahren hat der Gutachterausschuss natürlich auch im Jahr 2003 die Grundstücksentwicklung im Bereich des geplanten Flughafens Berlin-Brandenburg-International BBI mit großer Aufmerksamkeit verfolgt.

Bereits in seinen Beratungen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2004 für den Landkreis Teltow-Fläming hatte der Gutachterausschuss festgestellt, dass sich der Grundstücksmarkt in diesem Bereich durchaus lebendig gestaltete.

Im Gegensatz zu den stichtagbezogenen Bodenrichtwerten bildet jedoch ein Marktbericht den Grundstücksmarkt des gesamten Jahres ab und besitzt damit eine deutlich höhere Aussagekraft über die Auswirkung von Einflüssen.

So hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus dem Zahlenmaterial der Verkäufe von unbebauten und bebauten Flächen des Wohn- und Gewerbebaus für Kommunen im Nahbereich des künftigen Flughafens die nachfolgenden Werte tabellarisch zusammengestellt und hier die Zahl der Kauffälle sowie den Geldumsatz der letzten drei Jahre miteinander verglichen:

Amt/Stadt/Gemeinde	Anzahl der Kauffälle unbeb.+bebaut			Geldumsatz Mio Euro		
	2003	2002	2001	2003	2002	2001
Blankenfelde/Mahlow	318	312	300	28	37	120
Großbeeren	133	69	79	16	20	12
Ludwigsfelde	226	191	151	21	29	52
Rangsdorf	158	173	169	42	15	32
Summe	835	745	699	107	101	216

Abb.32

Auch wenn die o.a. Kauffälle nicht daraufhin unterschieden wurden, ob es sich hierbei um unbebaute oder bebaute Wohnbau- oder Gewerbeflächen, baureife oder noch zu erschließende, erschließungsbeitragsfreie oder -pflichtige Flächen handelt, lässt der Vergleich zum Vorjahr dennoch die folgenden Aussagen zu:

1. Mit Ausnahme der vom späteren Flughafenverkehr eines BBI kaum berührten Gemeinde Rangsdorf sind in allen anderen Gebieten deutlich Steigerungen der Kauffälle zu verzeichnen. In der Gemeinde Großbeeren handelt es sich um nahezu eine Verdoppelung der Zahlen des Vorjahres.
2. Der Geldumsatz ist in seiner Gesamtheit zwar gestiegen, doch im Vergleich zum Anstieg der Kauffälle keineswegs proportional. Der hohe Geldumsatz in Rangsdorf wird durch den Verkauf eines bebauten Gewerbegrundstücks zu rd. 28 Mio. € stark beeinflusst.

Aus den Kauffällen und dem Geldumsatz des Jahres 2003 im Vergleich zum Vorjahr zwingend zu folgern, die Flughafenplanung würde in diesem Bereich die Verkäufer zu schnelleren Abschlüssen treiben und die Kaufpreise drücken, wäre eine zu vorschnelle Betrachtung. Möglicherweise mag sich mancher Eigentümer unter dem Eindruck der Protestbewegungen gegen den Flughafen tatsächlich zum schnelleren Verkauf bewegt haben lassen und bei Verkaufsverhandlungen nachgiebiger als üblicherweise gezeigt haben, doch ist der Prozentsatz dieser Fälle mit Sicherheit gering.

Viel wahrscheinlicher ist es, dass bei den Verkäufen des Jahres 2003 die Verteilung von verkauften unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Baulandqualität anders als im Vorjahr lag.

Letztlich spielt jedoch der Geldumsatz nicht die entscheidende Rolle. Was wirklich zählt ist die erfreuliche Tatsache der hohen Zahl an Kauffällen von Bauland und die dadurch zu erwartende Belebung des Baumarktes.

6. Engerer Verflechtungsraum, Mittelzentren und Kreisstadt

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

- **Engerer Verflechtungsraum Berlin/Brandenburg**
 Dazu zählen die Gemeinden:
 - Stadt Ludwigsfelde
 - Stadt Trebbin
 - Stadt Zossen.
 - Gemeinde Blankenfelde/Mahlow
 - Gemeinde Großbeeren
 - Gemeinde Rangsdorf
- **Mittelzentren:** Ludwigsfelde und Zossen
- **Kreisstadt und Mittelzentrum:** Luckenwalde

6.1 Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz

	Engerer Verflechtungsraum			Mittelzentrum						Kreisstadt		
				Stadt Ludwigsfelde			Stadt Zossen			Luckenwalde		
	Kauffälle	Flächenumsatz 1.000 m ²	Geldumsatz Mio. €	Kauffälle	Flächenumsatz 1.000 m ²	Geldumsatz Mio. €	Kauffälle	Flächenumsatz 1.000 m ²	Geldumsatz Mio. €	Kauffälle	Flächenumsatz 1.000 m ²	Geldumsatz Mio. €
unbebaut	488	482	26,1	68	33	3,1	37	31	1,1	46	30	0,9
bebaut	623	690	95,9	83	51	10,2	54	81	4,9	95	91	4,6
Wohnungs-/ Teileigentum	73	-	8,3	22	-	3,4	2	-	0,2	2	-	0,2
land-/forstw. Flächen	363	17.085	5,8	1	16	-	18	268	0,2	10	218	0,1
Gemeinbe- darfsflächen	375	533	1,5	7	139	0,1	49	2	0,1	10	25	-
sonstige Flächen	82	8.380	3,7	4	46	0,7	11	7.160	1,3	6	425	0,1
Summe 2003	2.004	27.170	141,3	185	285	17,5	171	7.542	7,8	169	789	5,9
% v. Gesamt- verkäufen	63,0	35,5	82,6	5,8	0,4	10,2	5,4	9,9	4,5	5,3	1,0	3,4
Summe 2002	1.290	7.146	97,9	148	213	25,6	97	399	4,8	198	479	8,4
Veränderung zum Vorjahr (%)	+ 55,3	+ 280,2	+ 44,3	+ 25,0	+ 33,8	- 31,6	+ 76,3	+ 1.790,2	+ 62,5	- 14,6	+ 64,7	- 29,8

Anm.: Die Prozentzahlen in der Zeile „% von Gesamtverkäufen“ beziehen sich auf die Zahlen des Kap.3.(ab S. 19) **Abb. 33**

Der Anteil der Kauffälle ist außer in der Kreisstadt Luckenwalde in allen Regionen im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen.

Der Geldumsatz ist bei der Stadt Ludwigsfelde um ca. 31 % zurückgegangen und bei der Stadt Zossen um ca. 60 % gestiegen. Allerdings ist der Flächenumsatz in beiden Städten gestiegen, besonders in der Stadt Zossen. Dieses ist auf die Ankäufe von stillgelegten Bahnflächen für eine Erlebniseisenbahn (Draisinen) zurückzuführen .

7. Marktteilnehmer

Grundstücksart	natürliche Person		öffentliche Hand		sonstige jur. Person	
	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber
unbebaute Grundstücke	350	598	148	15	152	37
bebaute Grundstücke	652	893	72	7	227	51
Wohnungseigentum	34	71	-	-	44	7
land- u. forstw. Flächen	265	331	477	11	31	431
Gemeinbedarfsflächen	297	10	56	520	196	19
sonstige Flächen	78	81	58	13	44	86
Summe	1.676	1.984	811	566	694	631

Abb. 34

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

Prozentual verteilen sich die Kauffälle wie folgt:

Veräußerer:

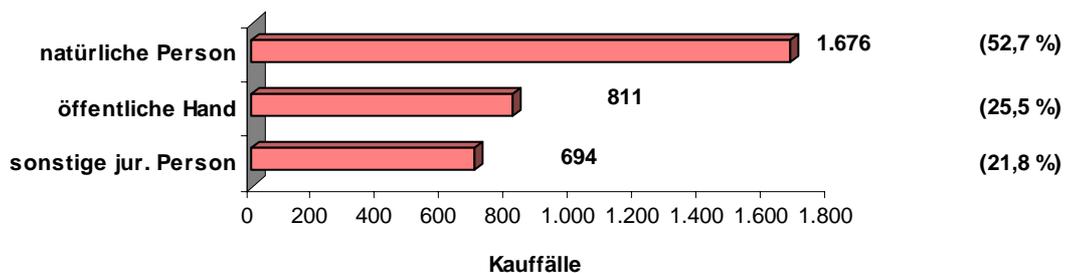


Abb. 35

Erwerber:

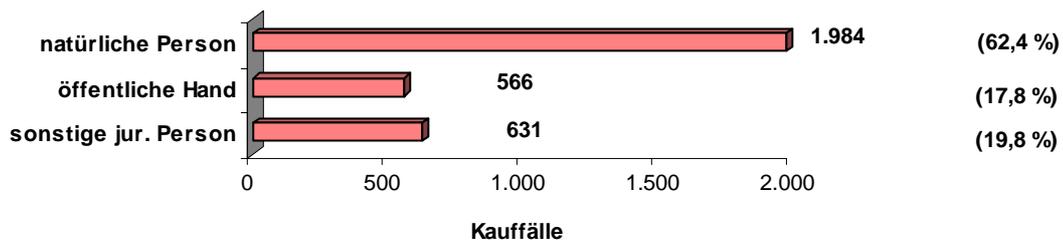


Abb. 36

Es ist weiterhin erfreulich, dass es wie in den Vorjahren die Privatpersonen sind, die das Marktgeschehen als Veräußerer mit rd. 53% aber auch als Käufer mit rd. 62% 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 (811 KF) klar über den Erwerbsvorgängen (566 KF) liegen.

Bei den sonstigen juristischen Personen ist das Verhältnis zwischen dem An- und Verkauf von Flächen annähernd konstant.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Wohnen und Gewerbe

Gemäß §§ 193 und 196 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 11 der Gutachterausschussverordnung (GAV) hat der 16-köpfige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming die Bodenrichtwerte in seiner Beratung vom 14.01.2004 ermittelt und zum Stichtag, dem 01.01.2004 beschlossen.

Bodenrichtwerte (BRW) 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.

Ziel der BRW-Ermittlung ist es, den Grundstücksmarkt für jedermann transparent zu machen. Daher werden die Ergebnisse der BRW-Beratung vom Gutachterausschuss beschlossen und von der Geschäftsstelle in einer oder mehreren Übersichtskarten dargestellt.

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 1:110000. 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 Städte und Gemeinden auf der Kartenrückseite in gesonderten Ausschnitten im Maßstab 1:10000 oder 1:25000 dargestellt.

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

Bodenrichtwerte sind zur Berechnung der Erbschafts- und Schenkungssteuer bereits jetzt anerkannte Basiswerte. Ihre Akzeptanz als Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer muss jedoch noch geschaffen werden.

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

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
BRW Wohnen	129	158	182	197	204	210	215	243	254	264	263	263	263
BRW Wohnpark	-	-	5	16	26	29	28	39	48	51	53	55	56
BRW Gewerbe	16	37	33	34	34	28	28	29	30	30	30	30	32
BRW Erholungsgebiet		-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	3	3
Summe	145	195	220	247	264	267	271	311	332	347	348	351	354

Abb. 37

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 Einföhrungstermin 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 01.01.2004 die folgenden Feststellungen treffen:

Von den **354 Bodenrichtwerten des Landkreises** erfolgte gegenüber dem Vorjahr in

- 78 % der Fälle keine Änderung,
- 5 % der Fälle eine Anhebung,
- 17 % 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“ **165 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 Bodenwerte sowohl für Wohnbau- wie auch für Gewerbeflächen stark ab.

8.1.2 Bevorzugte Wohnlagen, Wohnparks, Gewerbeflächen

• Bevorzugte Wohnlagen (Auszüge)

Ort BRW	Mahlow / Bl-felde	Ludwigs- felde	Rangsdorf	Zossen	Lucken- walde	Trebbin	Jüterbog	Baruth	Dahme
01.01.2004	150 / 80	145	100	45	110	45	40	20	15
01.01.2003	150 / 85	145	100	55	120	45	40	20	15

Abb. 38

Zum Stichtag 01.01.2004 wurden für bevorzugte Wohnlagen - ohne Sanierungsgebiete - die oben stehenden Bodenrichtwerte ermittelt.

• Wohnparks (Auszüge)

Ort BRW	Mahlow / Bl-felde	Großbeeren	Rangsdorf	Diedersdorf	Zossen	Luckenwalde	Trebbin	Jüterbog	Baruth
01.01.2004	165 / 130	140	160	120	85	50	60	50	30
01.01.2003	175 / 140	145	150	130	85	65	55	50	30

Abb. 39

Es hat den Anschein, dass Wohnparks ihre Anziehungskraft immer stärker verlieren. Rangsdorf bildet hier mit einem Zuwachs von 10 €/m² die Ausnahme, ansonsten stagnieren die Werte bzw. sinken sogar im Bereich des „Speckgürtels“.

• Gewerbeflächen (Auszüge)

Gewerbepark (Gemarkung)	Gewerbepark	Preußenpark	Brandenburgpark	Südringcenter	Eschenweg	GVZ
BRW	(Mahlow)	(Löwenbruch / Ludwigsfelde)	(Genshagen)	(Groß Machnow)	(Dahlewitz)	(Großbeeren)
01.01.2004	100	100	100	75	60	70
01.01.2003	100	100	100	75	60	65

Abb. 40

Wie im Vorjahr tat sich auf dem Markt für Gewerbeflächen nur sehr wenig – sowohl in den Top-Lagen wie auch im äußeren Entwicklungsraum. Hier liegen die Bodenrichtwerte sowohl bei der Nutzungsart Gewerbe wie auch für Wohnbauflächen unverändert zwischen 20 und 5 €/m².

8.1.3 Wohn- und Gewerbegebiete im engeren Verflechtungsraum

Angesichts des anhaltenden Interesses für Flächen des Wohnungs- und Gewerbebaus im engeren Berliner Umland hat der Gutachterausschuss für ausgewählte Orte und Lagen nachstehend die Entwicklung der Bodenrichtwerte für die Jahre 1996 bis 2004 festgehalten.

8.1.3.1 Wohngebiete

Ort / Bezeichnung	Bodenrichtwert (Stichtag)							
	31.12.1996 €/m²	31.12.1997 €/m²	31.12.1998 €/m²	31.12.1999 €/m²	01.01.2001 €/m²	01.01.2002 €/m²	01.01.2003 €/m²	01.01.2004 €/m²
Blankenfelde WP "Wilma"	-	-	-	138	138	140	140	130
WP "Am Mühlenberg"	[66]	[66]	[66]	[66]	128	130	140	130
Dabendorf	-	-	92	92	92	85	85	85
Diedersdorf WP Nord	179	153	153	148	143	130	130	120
WP Süd	153	153	153	148	148	130	130	120
WP Ost	-	-	-	102	112	120	120	120
Genshagen WP "Am Steinberg"	169	169	164	164	148	140	130	120
Glienick	77	84	84	84	84	80	80	80
Glienick WP Werben	61	61	61	61	61	60	60	60
Gröben	-	-	97	97	102	90	90	100
Großbeeren WP "Die Gehren"	143	148	148	133	133	135	145	140
WP "Trebbiner Straße"	128	128	128	128	128	120	120	120
WP "Teltower Straße"	-	-	-	128	128	120	130	150
WP "Ruhlsdorfer Feld"	-	-	-	-	-	-	120	120
WP Kleinbeeren	128	128	128	133	133	135	135	135
Groß Kienitz	102	102	102	102	102	95	90	90
Groß Machnow "Gartenstr."	128	128	128	128	128	115	100	95
WP "Fleck"	-	-	-	-	-	-	75	75
Klein Schulzendorf	74	74	74	56	56	50	50	50
Ludwigsfelde WP "Am Preußenpar"	-	-	143	123	123	115	120	115
WP "Ahrensdorfer Heide"	-	-	-	-	-	95	100	110
Mahlow WP "Musikerviertel"	-	-	[133]	199	184	180	175	165
WP "Am Fuchsberg"	205	133	133	133	133	120	120	120
WP Roter Dudel	235	235	215	205	194	185	175	165
WP Waldblick	-	-	174	174	164	160	145	145
WP "Berliner Straße"	-	-	-	-	[112]	[110]	-	-
Märkisch Wilmersdorf	-	-	-	46	46	45	45	45
Nächst Neuendorf WP "Feldstr."	102	92	92	92	-	-	-	-
WP "Märkisch Wohnen"	102	102	97	97	92	90	80	75

Anm.: Klammerwerte [] sind noch erschließungsbeitragspflichtig

Anm.: Fortsetzung der Tabelle siehe nachfolgende Seite.

Ort / Bezeichnung	Bodenrichtwert (Stichtag)							
	31.12.1996 €/m²	31.12.1997 €/m²	31.12.1998 €/m²	31.12.1999 €/m²	01.01.2001 €/m²	01.01.2002 €/m²	01.01.2003 €/m²	01.01.2004 €/m²
Rangsdorf WP "See Enden"	153	153	123	123	118	100	100	100
WP "Stadtweg Nord"	153	153	143	143	143	140	150	160
WP "Grenzweg"	-	-	153	143	133	120	120	100
WP "Am Mühlenberg"	-	-	143	143	143	140	130	120
WP "Friedensallee"	-	-	-	92	102	100	100	100
Schöneiche WP Süd	-	-	-	77	77	75	75	70
Siethen WP Seestücke	-	118	448	128	128	125	125	125
Trebbin WP "Am Mühlengraben"	[26]	[26]	61	61	61	55	55	60
Thyrow WP "Burggrafenstraße"	77	77	77	77	77	75	75	75
WP "Bahnhofstraße"	-	-	128	118	107	105	100	95
Wünsdorf WP "Kiefernhorst"	56	56	51	51	51	50	50	50
Zossen WP "Gerichtsstraße"	102	97	92	92	92	90	85	85
WP "Johnepark"	92	95	87	87	87	85	85	85
WP "Lehmannstraße"	97	97	92	92	92	90	85	85

Anm.: Klammerwerte [] sind noch erschließungsbeitragspflichtig

Abb. 41

8.1.3.2 Gewerbegebiete

Ort / Bezeichnung	Bodenrichtwert (Stichtag)							
	31.12.1996 €/m²	31.12.1997 €/m²	31.12.1998 €/m²	31.12.1999 €/m²	01.01.2001 €/m²	01.01.2002 €/m²	01.01.2003 €/m²	01.01.2004 €/m²
Dahlewitz	66	66	66	66	66	60	60	60
Genshagen "Brandenburg Park"	97	97	97	97	97	100	100	100
Glienick	18	18	18	18	18	15	15	15
Großbeeren "GVZ"	[13]	[13]	61	61	61	65	65	70
Groß Machnow "Südringcenter"	77	77	77	77	77	75	75	75
Löwenbruch "Preußenpark"	97	97	97	97	97	100	100	100
Ludwigsfelde Genshagener Str.	36	36	36	36	36	35	35	35
Autowerk	36	36	36	36	36	35	35	35
Mahlow "Gewerbepark Mahlow"	153	-	153	138	138	110	100	100
Trebbin	20	20	20	20	20	20	20	20
Thyrow	[15]	[15]	[15]	[15]	[15]	[15]	[15]	[15]

Anm.: Klammerwerte [] sind noch erschließungsbeitragspflichtig

Abb.42

8.2 Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen

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

In diese Auswertung wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2001 - 2003 einbezogen. Die meisten Verkäufe wurden im äußeren Entwicklungsraum getätigt.

Die Kaufpreisspannen lagen für Ackerland zwischen 0,08 und 0,51 Euro/m² sowie für Grünland zwischen 0,09 und 0,48 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 zum 01.01.2004 aus dem Zahlenmaterial der letzten 3 Jahre ermittelten Bodenrichtwerte werden in der Form **Nutzung: €/m² / Bodenwertzahl** angegeben.

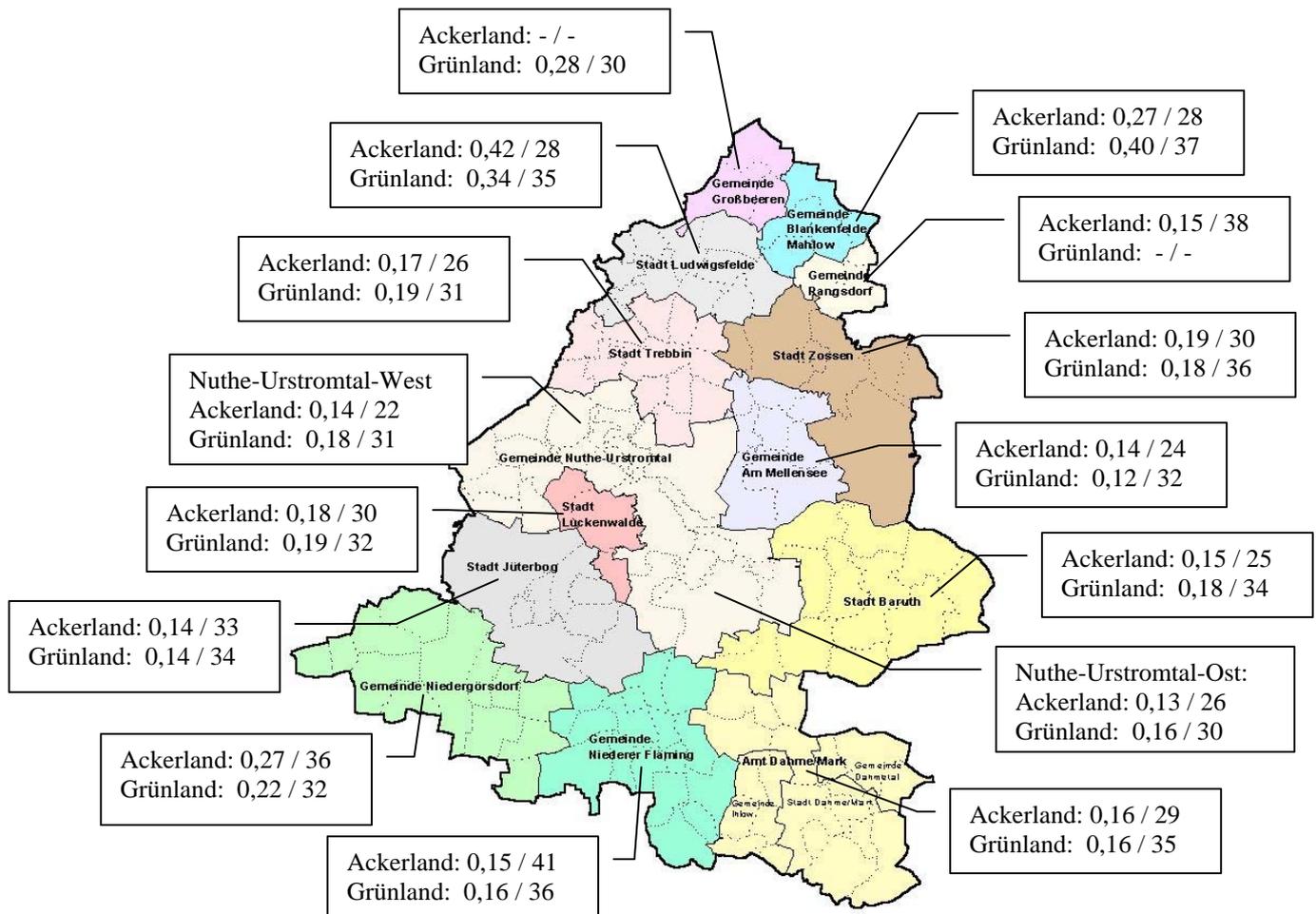


Abb. 43

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 vergleichwertgestützte Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte sind nach dem Willen des Verordnungsgebers 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 2003 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.

Erstaunlich ist jedoch, dass das am 1. Juni 2002 in Kraft getretene Gesetz zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes bisher noch ohne erkennbare Auswirkungen geblieben ist.

So kann der Gutachterausschuss auch jetzt noch nicht beurteilen, ob bzw. wie sich die Berechtigung der Verpächter, die Grundstücksnebenkosten auf die Pächter umzulegen, ausgewirkt hat. Eine konsequente Ausnutzung der gesetzlich gegebenen Möglichkeiten durch die Verpächter kann in Einzelfällen wie z.B. bei übergroßen Pachtflächen einige Pächter finanziell stark belasten.

Der Gutachterausschuss wird auch weiterhin die Ergebnisse von Neuabschlüssen aufmerksam auf ihren Einfluss auf das Wertniveau der Nutzungsentgelte beobachten.

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 2003 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 ortstypischem 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 berlinnahen 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 Lage 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 Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartanlage, verlangt werden. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau 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 Gemüseanbau liegen dem Gutachterausschuss jedoch nicht vor.

10.2 Orientierungen für Wochenendgrundstücke

Für Wochenendgrundstücke, die zu Naherholungszwecken genutzt werden, gibt es keine gesicherten 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 Teltow-Fläming liegt der neue Pachtrichtwertspiegel für das Jahr 2003 für den Landkreis vor. Grundlage der Auswertung sind die im Landwirtschaftsamt angezeigten Landpachtverträge von 11.854 mit einer Flächengröße von ca. 85.000 ha.

Der durchschnittliche Pachtpreis hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert. Er liegt für **Ackerflächen** bei **63 €/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 2,23 €/ha/Jahr** und für **Grünland 1,70 €/ha/Jahr**.

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

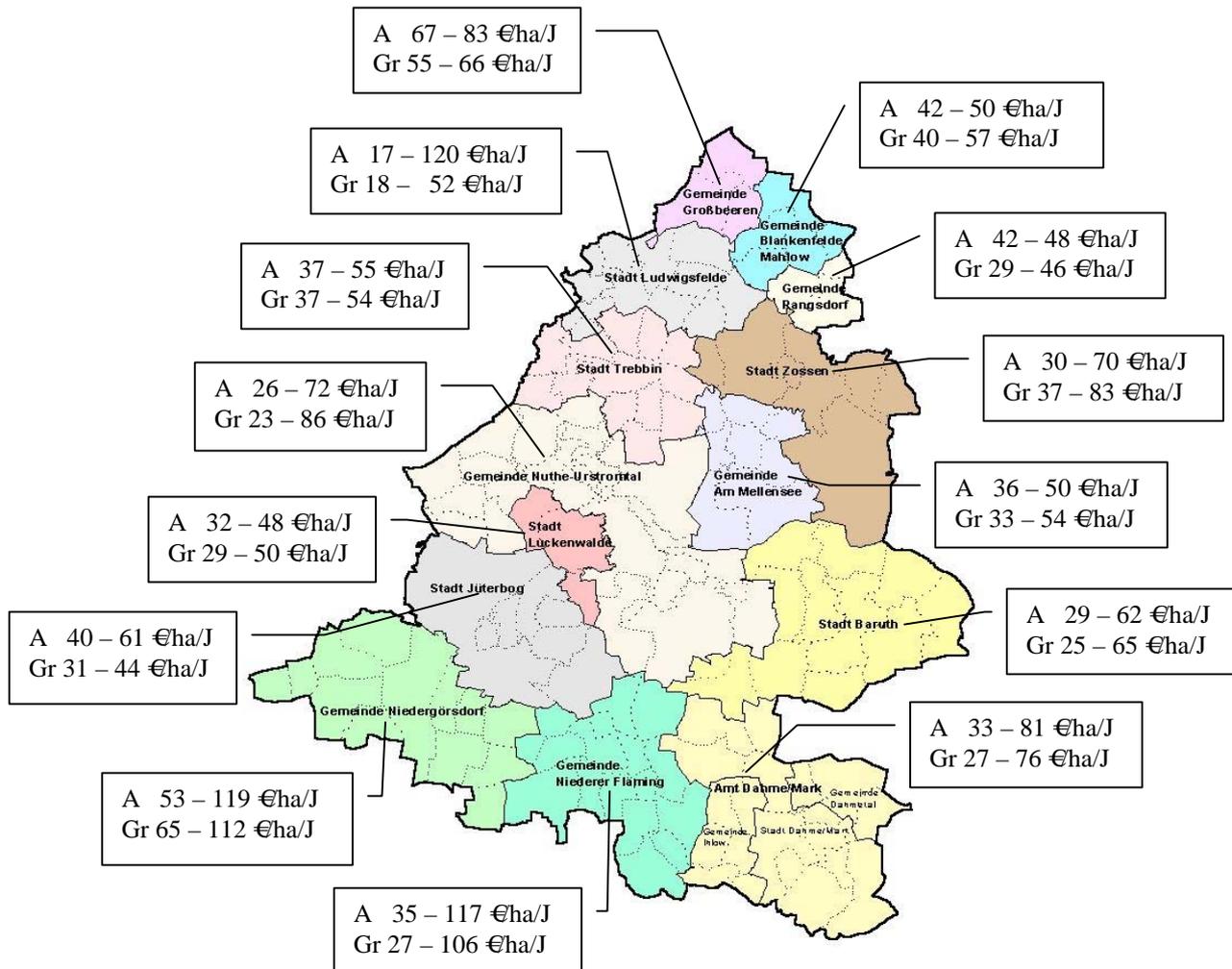


Abb. 44

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, der dann den Ablauf bzw. die Bestellung einer Dienstbarkeit vom öffentlichen Nutzer fordern kann.

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.

Obwohl das VerkFIBerG lange genug in Kraft ist, lässt man sich seitens der öffentlichen Nutzer offenbar mit der Bereinigung der Rechtsverhältnisse Zeit, obwohl die Forderung der Privateigentümer nach Zahlung eines Nutzungsentgeltes bis hin zum Zeitpunkt des Eigentumswechsels droht.

Im Bereich des Landkreises Teltow-Fläming ist bisher noch kein Kauffall, der sich explizit auf das VerkFIBerG gründet, aktenkundig. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass einige dieser Flächen bereits über einen ganz normalen Kaufvertrag den Eigentümer gewechselt haben.

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 ergaben sich aus den Verträgen die folgenden Spannen für den Erbbauzinssatz.

Art der Nutzung	Erbbauzinssatz	Laufzeit	Flächenspanne m ²	Kauffälle Anzahl
Wohnbebauung				
EFH	2,3 - 6,0%	30 - 99	546 - 1.083	16
RH; DHH	5,6 - 6,0%	70 - 99	314 - 547	14
Gewerbe	keine auswertbaren Angaben			

Abb. 45

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 gefallen 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 fordern die §§ 19 bzw. 25 der WertV 88, den jeweils mehr oder minder rechnerisch ermittelten Ausgangswert an die Marktlage anzupassen.

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 hohe Sachwert einer auf großer Fläche in großzügigem Stil und mittig auf dem Grundstück erbauten Villa mit Pool und luxuriöser Innenausstattung im Regelfall deutlich nicht zu erzielen sein.

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

Um jedem Sachverständigen die tägliche Arbeit zu erleichtern und die Gutachtenarbeit abzusichern, sollte ein Marktbericht auch die Ergebnisse statistischer Auswertungen aus dem Datenmaterial der Kaufpreissammlung und anderen Sammlungen (z.B. Mieten) veröffentlichen.

Doch besitzt allein der mit dem Gutachten befasste Sachverständige die Verantwortung darüber, ob und wie er diese Faktoren verwendet. Da alle ermittelten Faktoren auf Grund von oftmals zu geringem Ausgangsmaterial oder wegen regionaler Unterschiede eine sehr große Schwankungsbreite enthalten können, darf kein verantwortungsbewusster Sachverständiger diese Daten ungeprüft in sein Gutachten einführen. Es empfiehlt sich immer eine kritische Reflexion dieser Angaben, die selten ganz genau auf den zu bearbeitenden Fall zutreffen.

Beim **Sachwertverfahren** wird sich jeder Sachverständige schwer tun, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln, wenn ihm nicht das ortsübliche Verhältnis zwischen dem errechneten Sachwert des Bewertungsobjektes und den tatsächlich erzielten Kaufpreisen für vergleichbare Objekte bekannt ist.

Es ist somit eine wichtige Aufgabe des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, aus dem Kaufpreismaterial diese Marktanpassungsfaktoren abzuleiten und zu veröffentlichen. Wiederholt 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 der Ertragswerte an die Marktlage. Beim **Ertragswertverfahren** ist die genaue Erfassung des zur Kapitalisierung des Reinertrags benötigten Liegenschaftszinssatzes von größter Bedeutung für die Genauigkeit des Gutachtens. Ebenso wichtig ist das Wissen um die für das Bewertungsobjekt ortsüblich nachhaltig erzielbaren Mieten.

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 auch weiterhin 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 bis 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

E-Mail: Posteingang@AFLE-HVL.brandenburg.de

11. Mieten

11.1 Orientierungen zu Wohnmieten

Auch im Berichtszeitraum gab es für keine Gemeinde des Landkreises einen Mietspiegel nach § 558 BGB. Dies wurde zum einen damit begründet, dass ein solches Instrumentarium angesichts der am Wohnungsvermietungsmarkt gegebenen Verhältnisse nicht erforderlich sei, zum anderen dürfte aber auch die Mittelknappheit der Gemeinden Grund für die Zurückhaltung hinsichtlich von Mietspiegelerstellungen gewesen sein.

Der Wohnungsvermietungsmarkt entwickelte sich auch in 2003 im Landkreis sowohl regional als auch im Hinblick auf die Marktsegmente (Wohnungen im Geschosswohnungsbau und im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser) unterschiedlich. Marktbelegungen bei Wohnungsnachfrage und Wohnkaufkraft waren da zu verzeichnen, wo Zuwächse der Wohnbevölkerung und vergleichsweise bessere wirtschaftliche Bedingungen vorlagen. Andernorts und insbesondere auf den äußeren Entwicklungsraum zutreffend war die Bewegung auf dem Vermietungsmarkt nur schwach ausgeprägt.

Aus den dem Gutachterausschuss im Berichtszeitraum bekannt gewordenen Recherchedaten von örtlichen Vermietern und Verwaltern ergaben sich für einige ausgesuchte Kommunen die folgenden **Orientierungswerte für Wohnmieten als Nettokaltmieten**:

- **Geschosswohnungsbau**

geforderte und gezahlte Nettokaltmieten bei Neuvermietung in Abhängigkeit von Modernisierungsstand, Ausstattung und Lage als Schwerpunktswert oder in der Spannweite

Standort	Nettokaltmiete in €/m ² /mtl.		
	Neubau	mod. Altbau und san. Objekte des industriellen WoBaus in der ehem. DDR	unsanierte oder teilsanierte Wohnungen
Blankenfelde/Mahlow	5,50 - 6,00	5,50	2,50 - 3,50
Großbeeren	6,14	4,50 - 5,50	2,50 - 3,00
Jüterbog	4,50 - 5,50	4,50 - 5,50	2,00 - 3,50
Luckenwalde	5,50 - 5,60	4,00 - 5,00	2,00 - 3,50
Ludwigsfelde	5,50 - 6,65	5,50	2,60 - 3,70
Trebbin	5,50 - 6,00	4,00 - 4,40	um 3,50
Zossen	4,50	4,50	2,00 - 2,50

Abb.46

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

ca. 4,80 bis 7,00 €/m²/mtl.

- Bei vermieteten **Ein- und Zweifamilienhäusern im Altbau** lagen die Mieten für neu vermietete Objekte mit umfassender Modernisierung / Instandsetzung – je nach Modernisierungsstandard und Lage - in Größenordnungen von

ca. 4,50 bis 7,00 €/m²/mtl.

11.2 Orientierungen zu Gewerbemieten

Aus den Marktmieten, die dem Gutachterausschuss für den Betrachtungszeitraum bekannt geworden sind, ergab sich eine Bestätigung der Markteinschätzung des Grundstücksmarktberichtes von 2002:

- Gewerbevermietungen waren insbesondere in den Regionen mit Wirtschaftsschwäche und Bevölkerungsabwanderung z.T. sehr schwierig. Wegen fehlender Nachfrage gab es oft auch bei niedrigem Mietpreisniveau lange Vermarktungszeiten bis hin zur Unmöglichkeit, bestimmte Objekte am Vermietungsmarkt platzieren zu können.
- Bei Gewerbevermietungen im berlinnahen Raum war wiederum tendenziell ein höheres Marktmietenniveau festzustellen.

In nachfolgender Abb. 47 werden die gängigen und verbreiteten Kategorien des Rings Deutscher Makler (RDM) zur Einordnung von Einzelhandels- und Büro-/Praxisflächen hinsichtlich Lage- und Qualitätskomponenten dargestellt.

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. 47

Die Erkenntnisse des Gutachterausschusses ergeben daraus folgend für den Berichtszeitraum folgende **Gewerbemietorientierungen**:

Standort / Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² /mtl. Geschäftslage / Nutzwert		
	einfach	gut	sehr gut
Blankenfelde/Mahlow			
Einzelhandelsverkaufsfläche	bis 10,00		15,00 - 20,00
Büro-/Praxisflächen	5,00 - 8,50		12,50
Gastronomie (Nutzfläche)*	bis 10,00*		
Lager*	2,50* bis 4,00*		
Jüterbog			
Einzelhandelsverkaufsfläche	4,00 - 6,00		9,00
Büro-/Praxisflächen	4,50 bis 7,50		
Gastronomie (Nutzfläche)*	4,00* bis 8,00*		
Lager*	1,50* bis 4,00*		
Luckenwalde			
Einzelhandelsverkaufsfläche	4,00 - 6,00	4,00 - 6,00	9,00
Büro-/Praxisflächen	5,00	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-/Praxisflächen	5,00	8,00	12,50
Gastronomie (Nutzfläche)*	bis 10,00*		15,00*
Lager*	2,50* bis 3,50*		
Trebbin			
Einzelhandelsverkaufsfläche	5,00*	5,00* - 8,00*	8,00* - 10,00*
Büro-/Praxisflächen	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 - 11,00		
Büro-/Praxisflächen	3,00 - 8,00		
Gastronomie (Nutzfläche)*	bis 6,00*		
Lager*	1,00* bis 2,00*		

Anm.:  * Orientierungsdaten der Tabelle sind dem Gewerbemietenverzeichnis 2003 der IHK Potsdam entnommen.

Abb. 48

12. Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg					
Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt		Sitz der Geschäftsstelle	Telefon Telefax		e-Mail-Adresse
1	Barnim	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	(0 33 34)	25 32 26 25 32 40	katasteramt-barnim@ htb.de
2	Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	(0 35 46)	20 27 60 20 12 64	Dirk.Schiefelbein@ dahme-spreewald.de
3	Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	(0 35 35)	46 27 06 46 27 30	Gutachterausschuss@ lkee.de
4	Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	(0 33 21)	4 03 63 13 4 03 62 94	gaa@havelland.de
5	Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 41)	35 49 05 35 49 97	katasteramt@ landkreismol.de
6	Oberhavel	Poststraße 1 16515 Oranienburg	(0 33 01)	60 15 81 60 15 80	gutachterausschuss@ oberhavel.de
7	Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(0 35 41)	8 70 53 91 8 70 53 10	gaa@osl-online.de
8	Oder-Spree	Frankfurter Straße 22 15848 Beeskow	(0 33 66)	35 17 10 35 17 18	Geschaeftsstelle.Gutachter ausschuss@landkreis-oder- spree.de
9	Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	(03 39 71)	6 24 90 6 24 09	gutachter@kva-opr.de
10	Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	(0 33 28)	31 83 11 31 83 15	GAA@potsdam- mittelmark.de
11	Prignitz	Industriestr. 1 19348 Perleberg	(0 38 76)	71 37 92 71 37 94	gutachterausschuss@ lkprignitz.de
12	Spree-Neiße	Vom-Stein-Str. 27 03050 Cottbus	(03 55)	49 91 22 15 49 91 21 11	katasteramt@lkspn.de
13	Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71)	6 08 42 05 6 08 92 21	gutachterausschuss@ teltow-flaeming.de
14	Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	(0 33 32)	44 18 16 44 18 50	Juergen.Klapczynski@ uckermark.de
15	Brandenburg a.d.Havel	Wiener Str. 1 14772 Brandenb.a.d. Havel	(0 33 81)	58 62 03 58 62 04	BRB.Gutachter@ stadt-brb.brandenburg.de
16	Cottbus	Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	(03 55)	6 12 42 12 6 12 42 03	vermessungsamt@ cottbus.de
17	Frankfurt (Oder)	Wildenbruchstr. 11 15230 Frankfurt (Oder)	(03 35)	2 35 04 2 35 05	Gutachter@ frankfurt-oder.de
18	Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14469 Potsdam	(03 31)	2 89 31 83 2 89 25 75	katasteramt.Vermessung@ Rathaus.Potsdam.de
	Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	(03 35)	5 58 25 20 5 58 25 03	Cornelia.Jonigkeit@ lvermaff.brandenburg.de
	Landesvermessung- u. Geobasisinformation Brandenburg Zentralversand Karten	Robert-Havemann-Str. 7 15236 Frankfurt (Oder)	(03 35)	5 58 27 00 5 58 27 02	Oberer.Gutachterausschuss@ lvermaff.brandenburg.de

Abb. 49

13. Amt/Gemeinden/Städte, Einwohnerzahlen und Flächen des Landkreises Teltow-Fläming (Stand 31.12.2003)

Amt / Gemeinde / Stadt Ort / Ortsteil	Fläche (ha)	Einwohner insgesamt	Einwohner je km ²
Landkreis Teltow-Fläming	209.203	161.290	77,1
Gemeinde Am Mellensee ☎ 03 37 03 / 959- 0 Karl-Fiedler-Straße 8 15838 Sperenberg	10.441	6.918	66,3
OT Gadsdorf	621	184	29,6
OT Klausdorf	1.015	1.373	135,3
OT Kummersdorf-Alexanderdorf	685	630	92,0
OT Kummersdorf-Gut	2.240	407	18,2
OT Mellensee	789	1.180	149,6
OT Rehagen	959	731	76,2
OT Saalow	889	768	86,4
OT Sperenberg	3.243	1.645	50,7
Stadt Baruth/Mark ☎ 03 37 04 / 972- 0 E.-Thälmann-Platz 4 15837 Baruth	23.171	4.553	19,7
OT Baruth/Mark	1.265	1.711	135,3
Kemnitz (ist GT von Groß Ziescht)	1.215	78	6,4
Klein Ziescht	622	116	18,6
OT Dornswalde	2.292	158	6,9
OT Groß Ziescht	1.473	155	10,5
OT Horstwalde	1.962	131	6,7
OT Klasdorf	2.570	219	8,5
Glashütte	27	55	203,7
OT Ließen	555	84	15,1
OT Merzdorf	2.025	193	9,5
OT Mückendorf	1.790	304	17,0
OT Paplitz	1.814	379	20,9
OT Petkus	1.737	535	30,8
Charlottenfelde	260	45	17,3
OT Radeland	1.950	214	11,0
OT Schöbendorf	1.614	178	11,0
Gemeinde Blankenf./Mahlow ☎ 0 33 79 / 333- 0 K.-Marx-Straße 4 15827 Blankenfelde	5.489	23.225	423,1
OT Blankenfelde	1.226	10.461	853,3
OT Dahlewitz	1.033	1.994	193,0
OT Groß Kienitz	622	318	51,1
OT Jühnsdorf	1.118	254	22,7
OT Mahlow	1.490	10.198	684,4

Amt / Gemeinde / Stadt Ort / Ortsteil	Fläche (ha)	Einwohner insgesamt	Einwohner je km ²
Amt Dahme/Mark ☎ 03 54 51 / 981- 0 Hauptstraße 48/49 15936 Dahme	25.104	7.482	29,8
Stadt Dahme/Mark	16.202	6.108	37,7
OT Buckow	1.185	133	11,2
OT Dahme/Mark	2.414	3.637	150,7
OT Gebersdorf	1.431	256	17,9
OT Kemnitz	1.240	298	24,0
Altsorgefeld	1.416		
Schlagsdorf			
OT Niebendorf-Heinsdorf	1.867	466	25,0
OT Rosenthal	863	325	37,7
OT Schöna-Kolpien	2.197	363	16,5
OT Schwebendorf	554	96	17,3
OT Sieb	682	85	12,5
OT Wahlsdorf	1.913	373	19,5
OT Zagelsdorf	440	76	17,3
Gemeinde Dahmethal	4.148	554	13,4
OT Görsdorf	1.128	282	25,0
Liebsdorf	268		
Liedekahle	820		
OT Prensdorf	760	102	13,4
OT Wildau-Wentdorf	1.172	170	14,5
Gemeinde Ihlow	4.754	820	17,2
OT Bollensdorf	503	128	241,5
OT Ihlow	935	193	20,6
OT Illmersdorf	1.000	130	13,0
OT Mehlsdorf	711	142	20,0
Karlsdorf	35		
OT Niendorf	672	102	15,2
OT Rietdorf	898	125	13,9
Gemeinde Großbeeren ☎ 03 37 01 / 32 88- 0 Am Rathaus 1 14979 Großbeeren	5.189	6.742	129,9
OT Großbeeren	1.712	4.521	264,1
Neubeeren	470		
OT Kleinbeeren	234	742	317,1
OT Heinersdorf	743	664	89,4
Birkholz	458		
Birkenhain	139		
Friederikenhof	332		
OT Diedersdorf	1.101	815	74,0

Amt / Gemeinde / Stadt Ort / Ortsteil	Fläche (ha)	Einwohner insgesamt	Einwohner je km²
Stadt Jüterbog ☎ 0 33 72 / 463- 0 Am Markt 21 14913 Jüterbog	17.566	13.320	77,1
OT Fröhden	703	273	38,8
OT Grüna	753	307	40,8
OT Jüterbog	10.147	10.853	107,0
OT Kloster Zinna	1.402	1.014	72,3
OT Markendorf	2.107	362	17,2
OT Neuheim	450	310	68,9
OT Neuhof	815	128	15,7
OT Werder	1.189	73	6,1
Stadt Luckenwalde ☎ 0 33 71 / 672- 0 Markt 10 14943 Luckenwalde	4.646	21.799	469,2
OT Frankenfelde	1.597	324	20,3
OT Kolzenburg	850	434	51,1
OT Luckenwalde	2.199	21.041	956,8
Stadt Ludwigsfelde ☎ 0 33 78 / 827- 0 Rathausstraße 3 14974 Ludwigsfelde	10.929	24.081	220,3
OT Ahrensdorf	741	709	95,7
OT Genshagen	1.524	1.121	73,6
OT Gröben	691	318	46,0
OT Groß Schulzendorf	1.213	525	43,3
OT Jütchendorf	376	115	30,6
OT Kerzendorf	900	157	17,4
OT Löwenbruch	1.099	255	23,2
OT Ludwigsfelde	1.364	19.908	1.459,5
OT Mietgendorf	355	73	20,6
OT Schiaß	219	40	18,3
OT Siethen	1.448	600	41,4
OT Wietstock	1.000	260	26,0

Amt / Gemeinde / Stadt Ort / Ortsteil	Fläche (ha)	Einwohner insgesamt	Einwohner je km ²
Amt Niederer Fläming ☎ 03 37 46 / 696- 0 OT Lichterfelde Dorfstraße 1a 14913 Niederer Fläming	18.537	3.814	20,6
OT Bärwalde	190	56	29,5
OT Borgisdorf	895	169	18,9
OT Gräfendorf	836	222	26,6
OT Herbersdorf	639	109	17,1
OT Höfgen	132	24	18,2
OT Hohenahlsdorf	461	194	42,1
OT Hohengörsdorf	696	138	19,8
OT Hohenseefeld	1.679	516	30,7
OT Körbitz	610	145	23,8
OT Kossin	152	38	25,0
OT Lichterfelde	203	81	39,9
OT Meinsdorf	1.275	195	15,3
OT Nonnendorf	422	265	62,8
OT Reinsdorf	919	238	25,9
OT Riesdorf	1.107	108	9,8
OT Rinow	143	57	39,9
OT Schlenzer	1.819	249	13,7
OT Sernow	937	120	12,8
OT Waltersdorf	1.129	117	10,4
OT Weißen	233	95	40,8
OT Welsickendorf	2.043	225	11,0
OT Werbig	978	274	28,0
OT Wiepersdorf	1.038	179	17,2
Gemeinde Niedergörsdorf ☎ 03 37 41 / 697- 0 Dorfstraße 14 14913 Niedergörsdorf	20.467	7.079	34,6
OT Altes Lager	222	1.884	848,6
OT Blönsdorf	559	520	93,0
OT Bochow	1.380	319	23,1
OT Danna	888	105	11,8
OT Dalichow	439	33	7,5
OT Dennewitz	1.104	284	25,7
OT Eckmannsdorf	778	76	9,8
OT Gölsdorf	1.490	206	13,8
OT Kaltenborn	435	99	22,8
OT Kurzlipisdorf	666	105	15,8
OT Langenlipisdorf	1.310	354	27,0
OT Lindow	1.000	151	15,1
OT Malterhausen	1.069	435	40,7
OT Mellnsdorf	543	78	14,4
OT Niedergörsdorf	1.655	565	34,1
OT Oehna	1.732	485	28,0
OT Rohrbeck	885	343	38,8
OT Schönefeld (Jtg.)	667	111	16,6
OT Seehausen	1.180	319	27,0
OT Wergzahna	826	96	11,6
OT Wölmsdorf	476	174	36,6
OT Zellendorf	1.163	337	29,0

Amt / Gemeinde / Stadt Ort / Ortsteil	Fläche (ha)	Einwohner insgesamt	Einwohner je km²
Gemeinde Nuthe-Urstromtal ☎ 0 33 71 / 686- 0 OT Ruhlsdorf Frankenfelder Str. 10 14947 Nuthe-Urstromtal	33.769	7.101	21,0
OT Ahrensdorf	872	139	15,9
OT Berkenbrück	612	265	43,3
OT Dobbrikow	1.423	369	25,9
OT Dümde	567	204	36,0
OT Felgentreu	973	446	45,8
OT Frankenförde	1.105	216	19,5
OT Gottow	557	350	62,8
OT Gottsdorf	827	142	17,2
OT Hennickendorf	1.575	436	27,7
OT Holbeck	703	150	21,3
OT Jänickendorf	2.376	668	28,1
OT Kemnitz	1.245	126	10,1
OT Liebätz	623	87	14,0
OT Lynow	1.790	191	10,7
OT Märtensmühle	742	156	21,0
OT Nettgendorf	977	129	13,2
OT Ruhlsdorf	1.006	368	36,6
OT Scharfenbrück	288	165	57,3
OT Schönefeld	1.081	392	36,3
OT Schönevide	4.435	198	4,5
OT Stülpe	4.833	515	10,7
OT Woltersdorf	3.775	1.084	28,7
OT Zülichendorf	1.018	305	30,0
Amt Rangsdorf ☎ 03 37 08 / 236- 0 Ladestraße 6 15834 Rangsdorf	3.372	8.951	265,5
OT Großmachnow	1.665	1.192	71,6
OT Rangsdorf	1.261	7.599	602,6
Klein Kienitz	446	160	35,9
Amt Trebbin ☎ 03 37 31 / 842-10 Markt 1-3 14959 Trebbin	12.566	9.127	72,6
OT Blankensee	1.098	543	49,5
OT Christinendorf	873	204	23,4
OT Glau	710	321	45,3
OT Großbeuthen	936	121	12,9
Kleinbeuthen	89	100	112,4
OT Klein Schulzendorf	755	580	76,8
OT Kliestow	788	319	40,5
OT Lüdersdorf	1.155	486	42,1
OT Märkisch Wilmersdorf	804	197	24,5
OT Schönhagen	834	331	39,7
OT Stangenhagen	915	186	20,3
OT Thyrow	823	1.308	158,9
Trebbin	1.075	3.712	345,3
Löwendorf	655	450	68,7
OT Wiesenhagen	1.056	269	25,5

Amt / Gemeinde / Stadt Ort / Ortsteil	Fläche (ha)	Einwohner insgesamt	Einwohner je km²
Stadt Zossen ☎ 0 33 77 / 304- 0 Marktplatz 20-21 15806 Zossen	17.957	17.098	95,2
OT Glienick	1.850	1.856	100,3
Horstfelde	838	0	
Schünow	814	0	
Werben	274	0	
OT Kallinchen	1.216	497	40,9
OT Nächst-Neuendorf	497	791	159,2
OT Nunsdorf	868	297	34,2
OT Schöneiche	1.448	575	39,7
OT Wünsdorf	1.676	6.157	367,4
Neuhof	97	0	
Lindenbrück	1.058	0	
Waldstadt	3.082	0	
Zesch am See	1.380	0	
OT Zossen	2.176	6.925	318,2
Dabendorf	683	0	

14. Rechts- und Verwaltungsvorschriften für den Gutachterausschuss Gesetze (Stand: 31.12.2003)

Akteneinsichts- und Informationszugangsgesetz (AIG)

vom 10. März 1998 (GVBl.I S. 46), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl.I S. 298, 303)

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)

Brandenburgische Bauordnung

vom 16. Juli 2003 (GVBl.I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl.I S. 273)

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 1 Abs. 5 des Gesetzes vom 22. Februar 2002 (BGBl.I S. 981)

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), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl.I S. 298, 304)

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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl.I S. 294, 295)

Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I 2003 S. 9)

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)

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 1 des Gesetzes vom 17. Mai 2002 (BGBl.I S. 1580)

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl.I S. 298, 299)

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 19. November 2003 (GVBl.II S.678)

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)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung

vom 28. Oktober 2003 (GVBl.II S. 594)

Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl.I S. 2562)

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

Verwaltungsvorschriften zur Zusammenarbeit in der Bodenordnung (VVBo)

gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern und des Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung vom 11. Juli 2003 (Abl. S. 837)

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78)

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

Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000)

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

Wertermittlungsrichtlinien 2002 (WertR 2002)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 2002 (BAnz. Nr.238a)