

Grundstücksmarktbericht 2004



St. Sebastian Kirche in Baruth

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Teltow-Fläming
Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde

Telefon: (03371) 608-4205
Telefax: (03371) 608-9221
e-Mail: gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift siehe oben)

Gebühr: 22,50 Euro

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	6
1.1 Anmerkung.....	7
1.2 Kurzübersicht.....	8
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	9
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	11
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	11
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung.....	13
4. Übersicht über die Umsätze.....	14
4.1 Vertragsvorgänge.....	14
4.2 Geldumsatz.....	17
4.3 Flächenumsatz.....	19
4.4 Engerer Verflechtungsraum, Mittelzentren und Kreisstadt.....	21
5. Bauland.....	24
5.1 Allgemeines.....	24
5.2 Individueller Wohnungsbau.....	25
5.2.1 Preisniveau.....	25
5.2.2 Preisentwicklung.....	26
5.3 Geschosswohnungsbau.....	27
5.3.1 Preisniveau.....	27
5.4 Gewerbliche Bauflächen.....	27
5.4.1 Preisniveau.....	27
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	28
6.1 Allgemeines.....	28
6.2 Landwirtschaftliche Flächen.....	29
6.2.1 Preisniveau – Acker, Grünland.....	29
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen.....	29
6.3.1 Preisniveau.....	29
6.4 Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	30
7. Sonstige unbebaute Grundstücke.....	31
7.1 Orientierungen für Verkehrsflächen.....	31
7.2 Orientierungen für Wochenendgrundstücke.....	32
7.3 Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden.....	32
8. Bodenrichtwerte.....	33
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	33
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....	34
8.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen.....	36

9.	Bebaute Grundstücke.....	37
9.1	Allgemeines.....	37
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	38
9.2.1	Preisniveau.....	38
9.2.2	Preisentwicklung.....	40
9.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften.....	40
9.3.1	Preisniveau.....	40
9.3.2	Preisentwicklung.....	40
9.4	Wohnungseigentum.....	41
9.4.1	Preisniveau.....	41
9.5	Teileigentum.....	42
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	42
9.6.1	Preisniveau.....	42
9.6.2	Preisentwicklung.....	42
9.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	44
9.7.1	Preisniveau.....	44
9.7.2	Preisentwicklung.....	44
10.	Nutzungsentgelte / Mieten.....	45
10.1	Nutzungsentgelte.....	45
10.2	Mieten.....	47
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	50
11.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses.....	52
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	53
12.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften des Gutachterausschuss.....	54
Anhang		
	Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg.....	56

Der Grundstücksmarkt in Kürze

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

Anm.: Aufgrund geänderter Auswertekriterien sind nicht alle Werte mit denen der Vorjahre direkt vergleichbar.

	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]		Flächenumsatz [1.000 m ²]	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Grundstücksverkehr						
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	3.051	3.181	159,3	170,1	85.679	76.491
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte						
Unbebaute Grundstücke						
Individueller Wohnungsbau	344	391	10,6	16,0	317	390
Mehrfamilienhäuser	187	231	9,1	8,3	180	141
Gewerbliche Nutzung	25	22	20,5	3,6	368	79
Sonstige Nutzung	9	6	0,1	0,1	3	6
Bebaute Grundstücke						
Freistehende Einfamilienhäuser	405	417	35,7	35,0	548	460
Zweifamilienhäuser	19	29	1,1	2,6	20	36
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	167	204	27,2	29,6	83	85
Mehrfamilienhäuser	51	37	6,3	4,1	109	67
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	45	29	8,7	2,2	107	70
Wochenendhäuser	116	143	4,9	6,2	116	133
Sonstige Gebäude	90	91	9,7	34,1	284	666
Wohnungs- und Teileigentum	71	78	5,6	8,1	-	-
Land- und forstw. Flächen						
	940	773	15,1	11,2	77.405	39.129
Gemeinbedarfsflächen						
	352	549	0,6	1,7	446	848
Sonstige Flächen						
	230	180	4,1	7,6	5.691	34.388

Abb. 1

1.1 Anmerkung

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, Flächen für Windkraftanlagen, Erlebniseisenbahnen, Golfplätze, Sandgruben, Mülldeponien sowie Unland.

1.2 Kurzübersicht

Mit insgesamt **3.051** registrierten **Kauffällen** im Jahr 2004 ist das Niveau des Vorjahres (2003: 3.181) zwar nicht ganz erreicht worden, doch liegt die Zahl der Verkäufe immer noch deutlich höher als in den Jahren zuvor.

Das Gesamtergebnis wird erneut stark beeinflusst durch die hohe Zahl an Verkäufen im land- und forstwirtschaftlichen Bereich (940). Dadurch wird der Rückgang der Verkäufe von bebauten und unbebauten Wohn- und Gewerbegrundstücken insgesamt gesehen abgefedert.

Die im Jahr 2003 verzeichnete unerwartete Steigerung der Verkäufe im Segment der unbebauten Grundstücke (650) hat sich leider nicht halten können. Für das Jahr 2004 stehen nur 565 Verkäufe (-13,1%) zu Buche.

Bei den bebauten Grundstücken beträgt der prozentuale Rückgang zum Vorjahr rd. – 6 %.

In ähnlicher Höhe liegt der Rückgang auf dem Markt der Eigentumswohnungen.

Zum Teil deutlich übertroffen wurden - neben den Kauffällen in der Land- und Forstwirtschaft - die Kauffälle des Vorjahresberichts im Bereich der unbebauten gewerblichen Nutzung sowie bei den bebauten Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücken.

Beim **Flächenumsatz** liegen die Zahlen für 2004 klar über denen des Vorjahres, doch beeinflussten Verkäufe riesiger Waldflächen im Amtsbereich von Baruth das Gesamtbild erheblich zum Positiven.

Der **Geldumsatz** hat in seiner Gesamtheit mit 159 Mio. € zwar einen Tiefstand erreicht, doch fällt das Ergebnis im Vergleich zu den Vorjahren nicht so stark ab, als dass man von einem Einbruch sprechen müsste. Doch auch hier trägt der Verkauf einer überdimensional großen gewerblich zu nutzenden Fläche im „Brandenburgpark“ zum noch insgesamt positiven Eindruck des Geldumsatzes bei.

Alles in allem kann festgestellt werden, dass sich der Grundstücksmarkt im Landkreis Teltow-Fläming auch weiterhin zurückhaltend entwickelt. Marktbewegungen beim Wohn- und Gewerbebau finden in erster Linie auf das Gebiet des engeren Verflechtungsraumes statt. Im äußeren Entwicklungsraum stagniert dieser Markt mit Ausnahme in den größeren Kommunen. Statistisch ausgedrückt heißt das:

Etwa 50,6 % aller Verkäufe mit 77,5 % des gesamten Geldumsatzes wurden im „Speckgürtel“ abgewickelt. Nach wie vor zählen die Flächen im Nahbereich Berlins zu den begehrtesten – offenbar unbeeinflusst vom Fortschritt der Planungen zum Großflughafen Berlin-Brandenburg-International (BBI).

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Ein solcher Bericht spiegelt das grundstücksbezogene Marktgeschehen eines Jahres innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschuss wider. Im Focus des Marktberichtes steht die Zusammenstellung der Mengen-, Geld- und Flächenumsätze für die folgenden Teilmärkte:

- Wohn- und Gewerbebegrundstücke,
- Eigentumswohnungen,
- Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen, Schulen, Parks etc.),
- Sonstige Flächen (Windkraftanlagen, Sandgruben, Golfplätze etc.) und
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Basis eines Marktberichtes sind insbesondere die von der Geschäftsstelle ausgewerteten Kaufverträge für das zurückliegende Geschäftsjahr. Die Ergebnisse der Jahresumsätze werden analysiert, in besonderen Fällen auf Jahresmittelwerte umgerechnet und immer mit den Werten der Vorjahre gegenübergestellt, um die Preisentwicklung ableiten zu können.

Ein Marktbericht enthält auch die Ergebnisse der zum 1.1. eines jeden Jahres durch den Gutachterausschuss für alle unbebauten Bauflächen ermittelten Bodenrichtwerte (BRW). Anm.: Für bebaute Gebiete sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Im Gegensatz zu den Jahresmittelwerten des Marktberichtes sind Bodenrichtwerte somit stichtagsbezogen.

Weiterhin enthält der jährliche Marktbericht einen Überblick über:

- das Mietpreisniveau
- das Pachtzinsniveau für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- Erbbauzinsätze
- den Wert von Wochenendgrundstücken u.a.m.

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

Hierbei geht es insbesondere um die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren für insbesondere die aus dem Ertragswert- und Sachwertverfahren rechnerisch ermittelten Werte.

Beim **Ertragswertverfahren** ist die genaue Erfassung des zur Kapitalisierung des Reinertrags benötigten Liegenschaftszinssatzes von größter Bedeutung für die Genauigkeit des Gutachtens. Ebenso besitzt auch das Wissen um die für das Bewertungsobjekt ortsüblich nachhaltig erzielbaren Mieten einen hohen Wert.

Bei dem stark rechnerisch betonten **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 eine wichtige Aufgabe des GAA und ihrer Geschäftsstellen, aus dem Kaufpreismaterial diese Marktanpassungsfaktoren abzuleiten und zu veröffentlichen.

Die vielfältigen Daten aus der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) sind nicht nur eine wichtige Grundlage für Verkehrswertgutachten oder BRW-Ermittlungen durch den Gutachterausschuss (GAA). Grundsätzlich stehen diese Daten jedem Investor, Planungsträger, Bauherren, Verkäufer und Käufer sowie allen Interessenten aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung und insbesondere allen Sachverständigen zur Verfügung, um diesen die gewünschte Sicherheit für 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 im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden.

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 große Schwankungsbreite enthalten können, darf sich kein verantwortungsvoller Sachverständiger bedenkenlos darauf abstützen. Es empfiehlt sich immer eine kritische Reflexion dieser Angaben, die selten ganz genau auf den zu bearbeitenden Fall zutreffen.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

Statistische Grunddaten (Stand: 01.01.2005)

- Anzahl der amtsfreien Städte und Gemeinden: 13
- Anzahl der Ämter: 1
- Anzahl der Flurstücke: 198.144
- 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 im Landkreis ist die längste Strecke Deutschlands für Radfahrer und Inline-Skater. Das Herzstück der Flaeming-Skate bildet der Rundkurs RK 1, der immerhin 100 km lang und nahezu durchgängig mit einer 3 m breiten Asphaltstrecke überzogen ist. Die Länge aller Rundkurse und sonstiger Teilstrecken summiert sich auf 175 befahrbare Kilometer. Das Asphaltband zieht sich 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

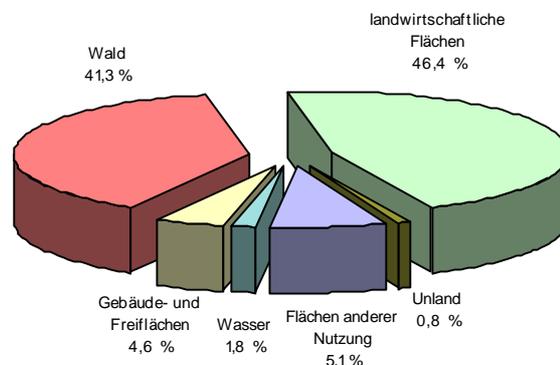


Abb. 2

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Perspektivisch lässt sich aus dem Ergebnis aller Recherchen und Analysen für das Jahr 2004 die folgende Entwicklung des Grundstücksmarktes in Teltow-Fläming ableiten:

Der Grundstücksmarkt in Teltow-Fläming ist ein Spiegelbild der allgemeinen wirtschaftlichen Lage. Man kann von den Marktteilnehmern nicht erwarten, dass sie sich antizyklisch verhalten. Wer Angst um seinen Arbeitsplatz haben muss oder in Anbetracht der Globalisierungseffekte mit weiträumigen Versetzungen zu rechnen hat oder sogar schon Hartz IV in Anspruch nimmt, den kann auch das fast billigste Baugeld aller Zeiten nicht zum Kauf von Grund und Boden und zum Hausbau reizen. In dem Fall ist es auch nicht sehr hilfreich zu wissen, dass der Käufer zurzeit eine sehr starke Stellung im Verhandlungspoker besitzt.

Das Wegbrechen der staatlichen Förderungen im Wohnungs- und Gewerbebau und die verschärften Bestimmungen für die Kreditvergabe sind sicher auch ein Grund für die fehlende Marktmobilität.

Außerdem muss man sich aber auch seitens der verkaufswilligen Eigentümer darüber klar werden, dass die Kaufpreise zu Beginn der 90er Jahre unwiderruflich Vergangenheit sind. Wer heute immer noch meint, Preisvorstellungen von gestern durchsetzen zu müssen, gibt der Zukunft keine Chance und schadet auch sich selbst! Unser Grundgesetz schützt das Eigentum zwar, weist aber gleichzeitig auch auf die Verantwortung der Eigentümer hin.

Wahrscheinlich erfordert eine nachhaltige Auflösung der Stagnation auf dem Grundstücksmarkt das Beschreiten neuer Wege und das Einbringen frischer, unkonventioneller mutiger Ideen. Wir sollten uns mit der Tatsache abfinden, dass sich die Kaufpreise heute auf einem Niveau befinden, das für eine lange und noch nicht absehbare Zeit im Nahbereich der Talsohle liegt.

In unserem Land, in dem die Richtungspfeile der Wirtschaft jahrzehntelang nur nach oben gerichtet waren, in dem alle Entwicklungen auf Fortschritt standen und dieser in Lohnanhebungen, Arbeitszeitverkürzungen etc. gesetzlich auf ewig festgeschrieben schien, wird Stagnation bereits als Rückschritt und Rückschritt schon als nationales Unglück gewertet. Eine solche Denkweise steckt verständlicherweise tief in unseren Köpfen, verdrängt den Platz für realistisches Denken und verhindert Reformen.

Es wird Zeit, dass Fachleute aus allen Bereichen der Wirtschaft, dem Bankwesen und der Wissenschaft gemeinsam mit den politisch Verantwortlichen, der Verwaltung und natürlich auch mit dem Bürger nachhaltige Lösungswege für die Zukunft finden oder suchen und entwickeln.

Möglicherweise sind unsere gesetzlichen Grundlagen wie das BauGB und das BGB oder auch die Bauordnungen in der heutigen Zeit nicht mehr modern genug, um auf die Herausforderungen der Globalisierung angemessen schnell, flexibel und wirkungsvoll reagieren zu können.

Im Landkreis Teltow-Fläming haben es die politisch Verantwortlichen bisher immer noch vorbildlich geschafft, den Bürgern die Freude an der Region zu erhalten und den Besuchern die Region attraktiv zu gestalten.

Die Investoren zieht es nach Teltow-Fläming. Der Landkreis gilt als Deutschlands Boomregion Nummer 1. Die gute Infrastruktur und das geringe Maß an Bürokratie locken die Firmen an. Auch in der Wirtschaftskraft der neuen Bundesländer liegt Teltow-Fläming nach den neuesten Untersuchungen an erster Stelle.

Es tut sich aber auch sonst was im Landkreis! Die Städte Luckenwalde, Jüterbog, Zossen und Baruth haben weiträumige Sanierungsverfahren eingeleitet. Nach und nach greift die Maßnahme Stadtumbau Ost. In wenigen Jahren werden im Landkreis die für die Wirtschaft so enorm wichtigen überregionalen Verkehrswege fertig gestellt sein. Spätestens dann wird dem äußeren Entwicklungsraum wieder mehr Leben eingehaucht werden können.

Setzt man die allmähliche Weiterentwicklung Berlins zu einer Weltmetropole voraus und geht man von einem Zusammenschluss der beiden Länder im nächsten Jahrzehnt aus, dann wird der heutige „Speckgürtel“ bald erweitertes Stadtgebiet sein und der heutige äußere Entwicklungsraum der neue Speckgürtel werden. Dieses vorauszusehen bedarf nicht der Gabe der Prophetie. Nahezu alle Weltmetropolen haben einen ähnlichen Weg beschritten.

4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Unter diesem Gliederungspunkt soll die Entwicklung aller Grundstücksarten von 2000-2004 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 2000 – 2004

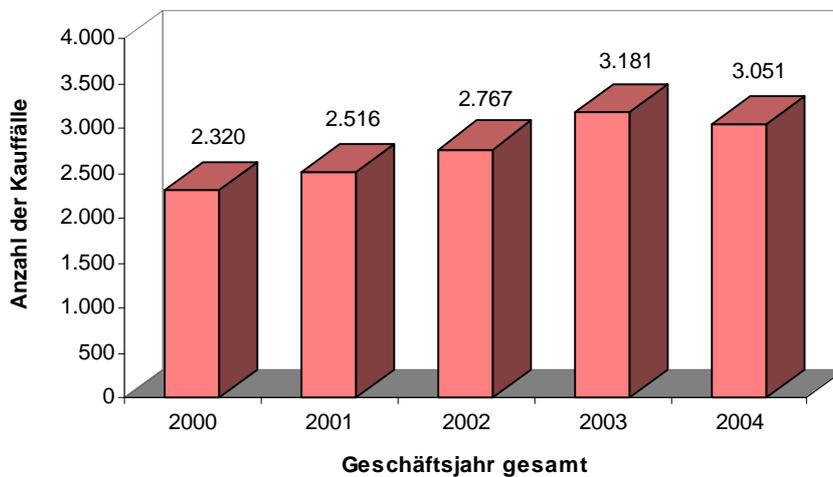


Abb. 3

Mit 3.051 Kauffällen liegt das Ergebnis um ca. 5 % niedriger als im Vorjahr. Die Zahl der Verkäufe liegt im Vergleich zu den Vorjahren 2000 - 2002 jedoch noch deutlich höher.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufteilung der einzelnen Grundstücksarten:

Grundstücksart		Anzahl 2004	Anteil 2004 [%]	Anzahl 2003	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	565	18,5	650	- 13,1
bebaute Grundstücke	bb	893	29,3	951	- 6,1
Wohnungs- und Teileigentum	ei	71	2,3	78	- 9,0
land- und forstw. Flächen	lf	940	30,8	773	+ 21,6
Gemeinbedarfsflächen	gf	352	11,6	549	- 35,9
sonstige Flächen	sf	230	7,5	180	+ 27,8
Summe		3.051	100,0	3.181	- 4,1

Abb. 4

Bei allem Respekt vor dem gesteigerten Umsatz auf dem Gebiet **lf**, so sind es doch die Grundstücksarten **ub**, **bb** und **ei**, die im Focus der Betrachtungen stehen. Durchschnittlich fast – 5 % weniger Kauffälle als im Vorjahr sind jedoch noch kein Grund zur Besorgnis. Hier mag sich durchaus niederschlagen, dass der erkennbare Endspurt der Käufer gegen Ende 2003 um die Eigentumszulage ziemlich abgeflacht ist.

Der nachfolgende Mehrjahresvergleich der Kauffallzahlen für die vier hauptsächlichen Grundstücksarten dient als aussagekräftiger Überblick über die Entwicklung von 2000 – 2004:

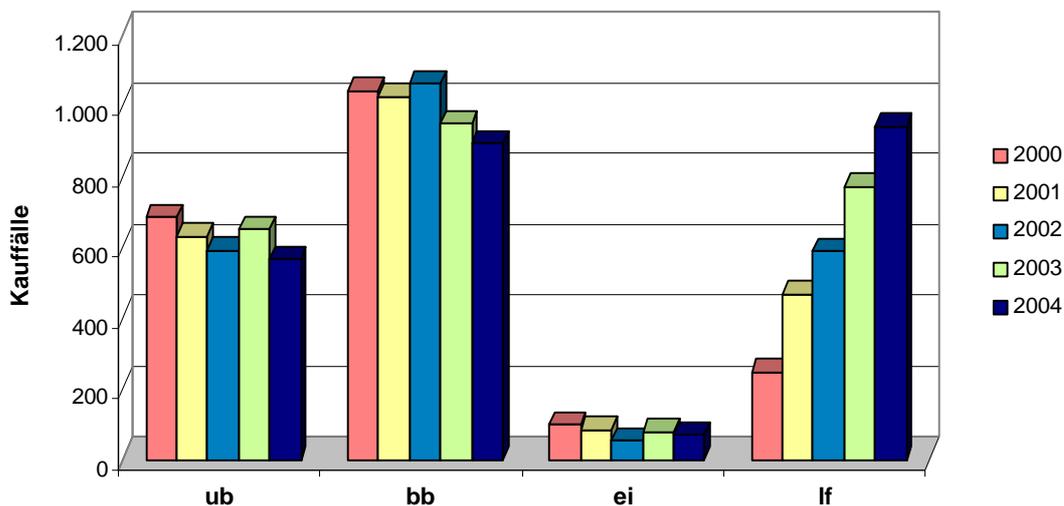


Abb. 5

Verteilung der Kauffälle in den 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	22	52	-	180	7	9	270	8,8
2 Baruth/Mark	8	33	-	44	13	5	103	3,4
* 3 Blankenf./Mahlow	122	164	18	33	45	13	395	12,9
4 Dahme	19	28	-	166	22	14	249	8,2
* 5 Großbeeren	38	34	8	15	10	1	106	3,5
6 Jüterbog	27	61	3	32	28	18	169	5,5
7 Luckenwalde	41	89	9	14	40	14	207	6,8
* 8 Ludwigsfelde	90	112	19	21	29	45	316	10,4
9 Niederer Fläming	3	14	-	82	4	7	110	3,6
10 Niedergörsdorf	9	34	1	83	17	16	160	5,2
11 Nuthe-Urstromtal	22	37	1	94	46	40	240	7,9
*12 Rangsdorf	55	76	8	2	14	9	164	5,4
*13 Trebbin	46	59	1	122	50	23	301	9,9
*14 Zossen	63	100	3	52	27	16	261	8,6
Gesamtsumme 2004	565	893	71	940	352	230	3.051	100,0
Summe 2003	650	951	78	773	549	180	3.181	
Veränderung zum Vorjahr (%)	- 13,1	- 6,1	- 9,0	+ 21,6	- 35,9	+ 27,8	- 4,1	

Abb. 6

Anm: * engerer Verflechtungsraum

Wie immer liegen Blankenfeld/Mahlow und Ludwigsfelde an der Spitze der verkauften Grundstücke – und zwar bei den drei dominierenden Grundstücksarten **ub**, **bb**, und **ei**. Dabei ist Ludwigsfelde insgesamt von 623 Kauffällen auf 316 Kauffälle zurückgefallen, was jedoch nahezu ausschließlich auf den Rückgang der Verkäufe im Bereich **lf** und **gf** zurückzuführen ist.

Aus dem nachfolgenden Diagramm ist die Kauffallmenge innerhalb der 14 Gemeinden von 2000 - 2004 ablesbar:

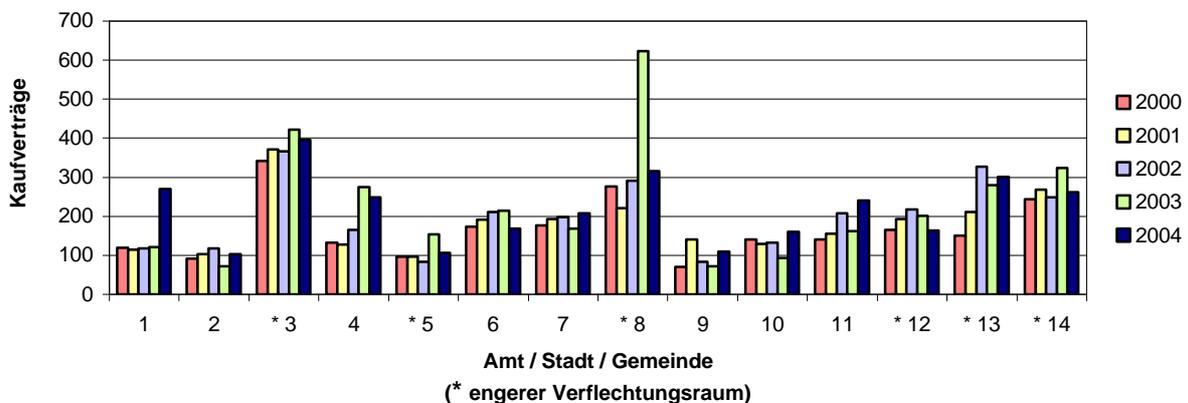


Abb. 7

4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2004 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming

rd. 159 Mio. Euro

umgesetzt.

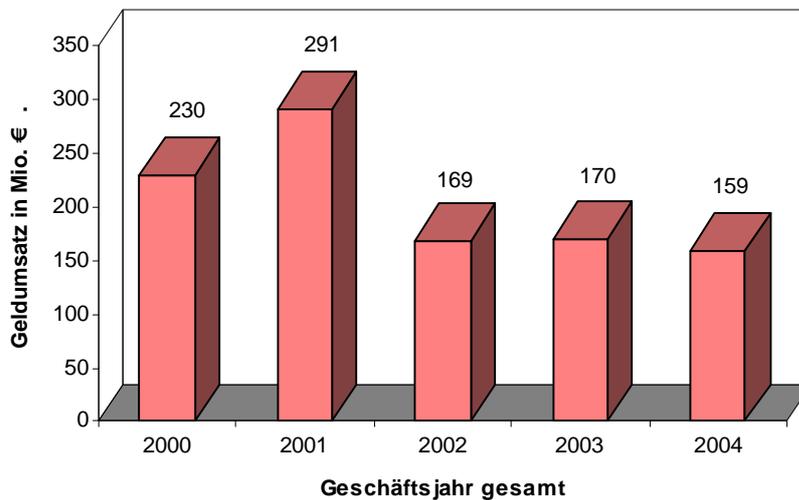


Abb. 8

Der Geldumsatz verteilt sich auf die Teilmärkte wie folgt:

Grundstücksart		Umsatz 2004 [Mio. €]	Anteil 2004 [%]	Umsatz 2003 [Mio. €]	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	40,2	25,2	28,0	+ 43,6
bebaute Grundstücke	bb	93,7	58,8	113,5	- 17,4
Wohnungs- und Teileigentum	ei	5,6	3,5	8,1	- 30,9
land- und forstw. Flächen	lf	15,1	9,5	11,2	+ 34,8
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,6	0,4	1,7	- 64,7
sonstige Flächen	sf	4,1	2,6	7,6	- 46,1
Summe		159,3	100,0	170,1	- 6,3

Abb. 9

Insgesamt ist der Geldumsatz um rd. 6 % zurückgegangen, was natürlich insbesondere auf den Rückgang der **Kauffälle** in den Marktsegmenten **ub**, **bb**, **ei** und **gf** zurückzuführen ist. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kauffälle zwar nur leicht zurückgegangen, jedoch ist der Geldumsatz enorm bei **bb**, **ei**, **gf** und **sf** gefallen.

Kann man den prozentual starken Rückgang des Geldumsatzes bei den Grundstücksarten **gf** und **sf** noch mit einer gewissen Gelassenheit hinnehmen, so ist der überproportionale Rückgang im Bereich **bb** schon als bedenklich zu bezeichnen.

Der nachfolgende Überblick gibt einen guten Aufschluss über die Entwicklung des Geldumsatzes von 2000-2004.

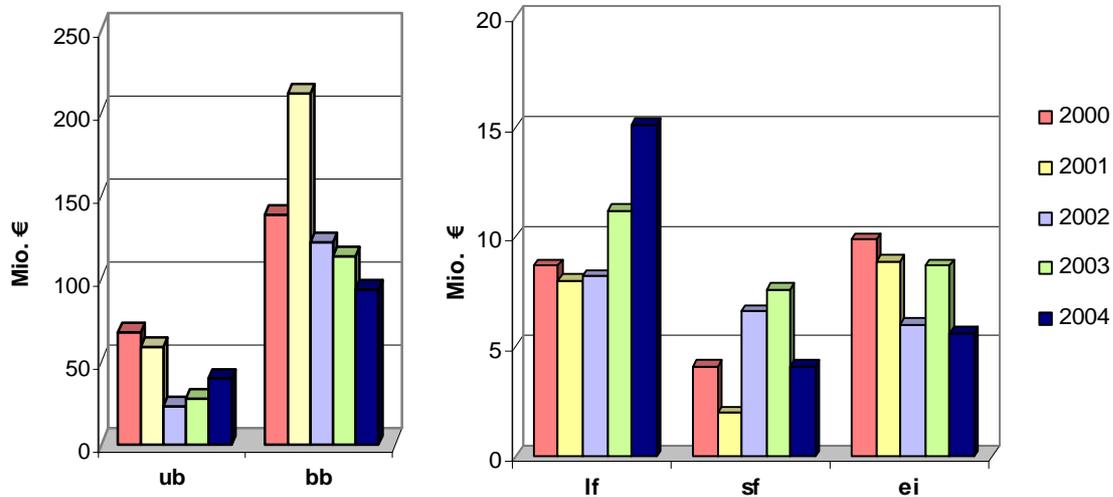


Abb. 10

Verteilung des Geldumsatzes in den Gemeinden

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Gemeinden:

Einheit: Mio. Euro

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	4,0	-	0,3	-	0,1	4,8	3,0
2 Baruth/Mark	0,1	1,3	-	5,6	-	-	7,0	4,4
* 3 Blankenf./Mahlow	6,1	26,4	1,9	0,4	0,2	0,1	35,1	22,0
4 Dahme	0,1	1,2	-	1,0	-	0,1	2,4	1,5
* 5 Großbeeren	5,2	7,9	0,3	0,1	-	-	13,5	8,5
6 Jüterbog	0,3	4,0	0,2	0,9	-	0,2	5,6	3,5
7 Luckenwalde	0,6	5,3	0,1	0,8	0,1	0,1	7,0	4,4
* 8 Ludwigfelde	22,1	15,5	1,1	1,1	0,1	0,9	40,8	25,6
9 Niederer Fläming	-	0,5	-	0,5	-	0,1	1,1	0,7
10 Niedergörsdorf	-	1,4	0,5	0,7	-	1,7	4,4	2,8
11 Nuthe-Urstromtal	0,3	2,2	0,2	0,6	-	0,1	3,4	2,2
* 12 Rangsdorf	2,4	8,2	0,9	-	-	0,1	11,6	7,3
* 13 Trebbin	1,2	9,0	0,2	0,9	-	0,2	11,5	7,2
* 14 Zossen	1,4	6,8	0,2	2,1	-	0,5	11,0	6,9
Gesamtsumme 2004	40,2	93,7	5,6	15,1	0,6	4,1	159,3	100,0
Summe 2003	28,0	113,5	8,1	11,2	1,7	7,6	170,1	
Veränderung zum Vorjahr %	+ 43,6	- 17,4	- 30,9	+ 34,8	- 64,7	- 46,1	- 6,3	

Abb. 11

Anm.: * engerer Verflechtungsraum

4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2004 haben im Landkreis Teltow-Fläming

rd. 85,7 Mio. m²

den Eigentümer gewechselt.

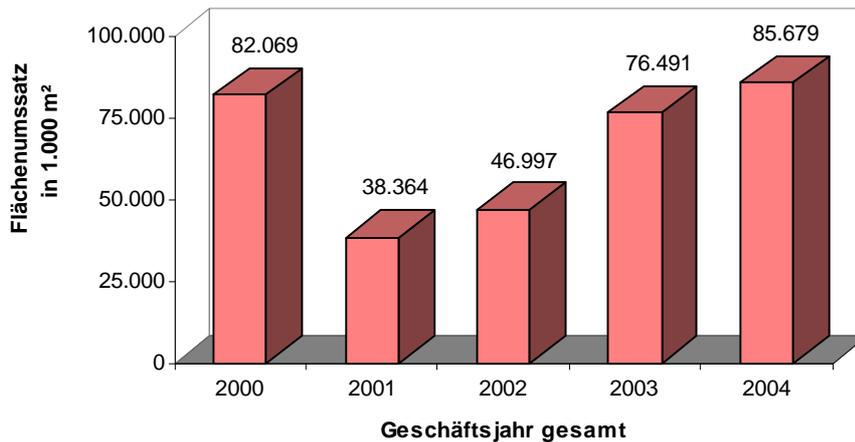


Abb. 12

Der Flächenumsatz ist um 12% gestiegen..

Grundstücksart		Flächenumsatz 2004 [Tsd. m ²]	Anteil 2004 [%]	Flächenumsatz 2003 [Tsd. m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	868	1,0	616	+ 40,9
bebaute Grundstücke	bb	1.268	1,5	1.510	- 16,0
land- und forstw. Flächen	lf	77.405	90,3	39.129	+ 97,8
Gemeinbedarfsflächen	gf	446	0,5	848	- 47,4
sonstige Flächen	sf	5.691	6,7	34.388	- 83,5
Summe		85.679	100,0	76.491	+ 12,0

Abb. 13

Die Einzelbetrachtung zeigt, dass sich der außergewöhnlich hohe Flächenanstieg auf dem Teilmarkt „Landwirtschaftliche Flächen“ und der gewaltige Abfall auf dem Teilmarkt „Sonstige Flächen“ fast neutralisieren. Die Veräußerungen riesiger Waldflächen im Amtsbereich Baruth beeinflussten in diesem Jahr das Gesamtbild sehr positiv.

Ebenso erfreulich ist der Anstieg beim Flächenumsatz für unbebaute Grundstücke mit 41 % gegenüber dem Vorjahr.

Der nachfolgende Mehrjahresvergleich der vier hauptsächlichsten Grundstücksarten ergibt einen Überblick über die Entwicklung des Flächenumsatzes von 2000 - 2004.

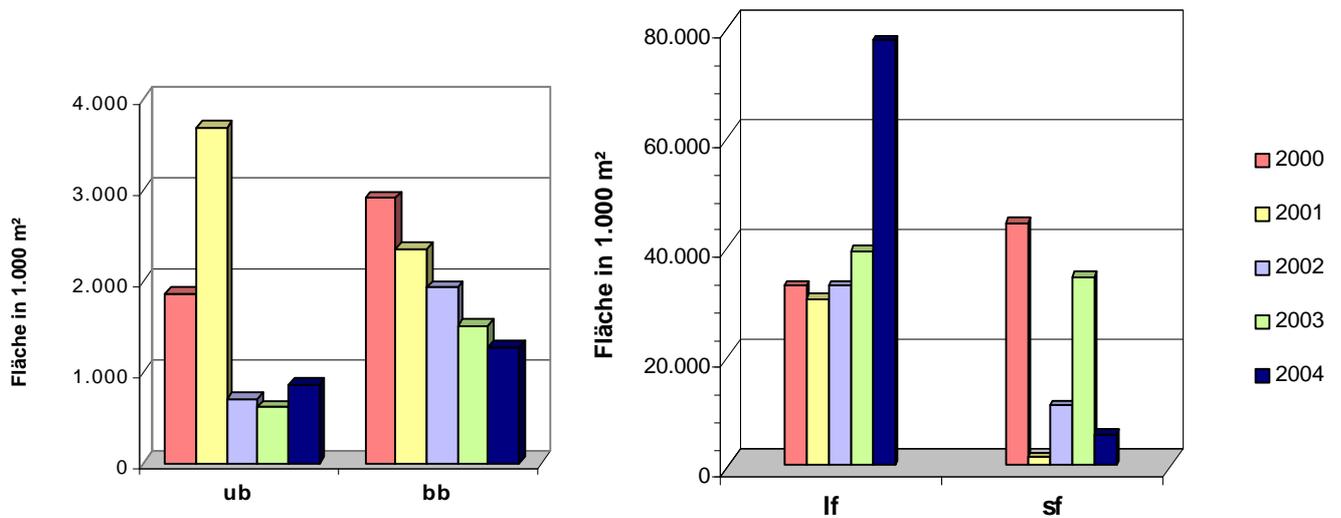


Abb. 14

Verteilung des Flächenumsatzes in den Gemeinden

Einheit: jeweils Tsd. m²

Amt/Stadt/Gemeinde		unbe- baut	bebaut	land- u. forstw. Flächen	Gemein- bedarfs- flächen	sonstige Flächen	gesamt	gesamt in %
1	Am Mellensee	19	62	1.006	3	17	1.108	1,3
2	Baruth/Mark	8	56	35.785	5	14	35.868	41,9
* 3	Blankenf./Mahlow	102	149	1.115	122	81	1.569	1,8
4	Dahme	11	41	5.858	17	53	5.979	7,0
* 5	Großbeeren	78	25	301	4	28	436	0,5
6	Jüterbog	30	55	4.648	27	330	5.089	5,9
7	Luckenwalde	52	167	322	79	29	648	0,8
* 8	Ludwigsfelde	311	162	2.302	48	683	3.505	4,1
9	Niederer Fläming	1	26	2.347	3	33	2.409	2,8
10	Niedergörsdorf	3	56	2.902	3	784	3.748	4,4
11	Nuthe-Urstromtal	26	67	3.131	60	2.476	5.760	6,7
* 12	Rangsdorf	41	90	15	4	9	158	0,2
* 13	Trebbin	108	116	2.568	50	302	3.144	3,7
* 14	Zossen	80	197	15.103	22	853	16.255	19,0
Gesamtsumme 2004		868	1.268	77.405	446	5.691	85.679	100,0
Summe 2003		616	1.510	39.129	848	34.388	76.491	
Veränderung zum Vorjahr %		+ 40,9	- 16,0	+ 97,8	- 47,4	- 83,5	+ 12,0	

Abb. 15

Anm.: * engerer Verflechtungsraum

4.4 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

Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz

	Engerer Verflechtungsraum			Mittelzentrum						Kreisstadt		
	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]	Stadt Ludwigsfelde			Stadt Zossen			Luckenwalde		
				Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]
unbebaut	414	38,4	719	57	4,1	61	20	0,7	32	41	0,6	52
bebaut	545	73,7	738	63	9,0	113	47	3,6	115	89	5,3	167
Wohnungs-/Teileigentum	57	4,6	-	17	0,9	-	2	0,1	-	9	0,1	-
land-/forstw. Flächen	245	4,7	21.405	1	-	-	11	-	84	14	0,8	322
Gemeinbedarfsflächen	175	0,5	251	6	0,1	4	22	-	4	40	0,1	79
sonstige Flächen	107	1,7	1.955	3	0,5	19	3	0,2	17	14	0,1	29
Summe 2004	1.543	123,5	25.068	147	14,6	198	105	4,6	252	207	7,0	648
% v. Gesamtverkäufen	50,6	77,5	29,3	4,8	9,2	0,2	3,4	2,9	0,3	6,8	4,4	0,8
Summe 2003	2.004	141,3	27.170	185	17,5	285	171	7,8	7.542	169	5,9	789
Veränderung zum Vorjahr (%)	- 23,0	- 12,6	- 7,7	- 20,5	- 16,6	- 30,5	- 38,6	- 41,0	- 96,7	+ 22,5	+ 18,6	- 17,9

Abb. 16

Anm.: Die Prozentzahlen in der Zeile „% von Gesamtverkäufen“ beziehen sich auf die Zahlen des Kap.4.(ab S. 14)

Einfluss der Flughafenplanung auf den Grundstücksmarkt

Wie auch in den Vorjahren hat der Gutachterausschuss aufmerksam die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Bereich des geplanten Flughafens Berlin-Brandenburg-International (BBI) verfolgt.

Eine Aussage konnte der Gutachterausschuss bereits nach seinen Beratungen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte (BRW) für den Landkreis Teltow-Fläming zum 01.01.2005 machen: Im Einflussbereich des BBI schlug sich die konjunkturbedingte Schwäche des Grundstücksmarktes im selben Umfang nieder wie in den unbeeinflussten Wohn- und Gewerbegebieten.

Im Gegensatz zum stichtagsbezogenen Bodenrichtwert werden in einem Marktbericht **alle** grundstücksbezogenen Daten des Jahres ausgewertet. Dadurch lässt sich ein fundiertes und aussagekräftiges Mittel als Ergebnis für das gesamte Jahr ableiten. Der BRW ist zwar auch ein Kriterium des Grundstücksmarktes für die Preisentwicklung, doch noch aufschlussreicher ist die über das Jahr verteilte Marktbewegung, die besonders in der Anzahl der Kauffälle deutlich wird.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat das Zahlenmaterial aus den Kaufverträgen und unbebauten und bebauten Flächen des Wohn- und Gewerbebaus für die Kommunen im Nahbereich des auszubauenden Flughafens ausgewertet und für die letzten 3 Jahre zusammengestellt. *Anm.:* Wer zusätzlich die Aufgliederung von unbebauten und bebauten Grundstücken wünscht, kann sich diese aus den einzelnen auf die Ämter bezogenen Abbildungen (s. Kap. 4 ab S. 14) herausziehen.

Amt/Stadt/Gemeinde	Anzahl der Kauffälle unbeb.+bebaut			Geldumsatz [Mio €]		
	2004	2003	2002	2004	2003	2002
Blankenfelde/Mahlow	286	318	312	33	28	37
Großbeeren	72	133	69	13	16	20
Ludwigsfelde	202	226	191	38	21	29
Rangsdorf	131	158	173	11	42	15
Summe	691	835	745	95	107	101

Abb. 17

Alle vier Kommunen verzeichnen einen Rückgang der Verkaufszahlen, doch nur in Großbeeren ist er besonders auffällig. Hier jedoch von einem Einbruch zu sprechen, wäre völlig verfehlt. Mit Blick auf die Vorjahre wäre die Bezeichnung „Rückkehr zur Normalität“ die angemessenere Formulierung, da in Großbeeren z.B. im Jahre 2003 insbesondere eine Vielzahl von WP-Grundstücken verkauft wurden.

In Blankenfelde/Mahlow und Ludwigsfelde ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr trotz geringerer Verkaufszahlen sogar noch gestiegen.

Schlussendlich lässt sich ein signifikanter Einfluss der Planungen für den BBI sowie die Widerstände gegen ihn nicht bzw. noch nicht ableiten. Erkennbare Zahlensprünge im Vergleich zum Vorjahr lassen sich fast immer auf einen außergewöhnlichen Kauffall oder eine geringe Anzahl von Kauffällen mit weit überdurchschnittlichen Wertkriterien (Fläche + Lage) zurückführen.

Allen Protestbewegungen zum Trotz sind in den letzten Jahren insbesondere im Bereich Mahlow sogar im festgelegten Lärmschutzbereich eine Vielzahl von Wohngebäuden jeder Art errichtet worden. Legt man die in anderen deutschen Flughafenbereichen (München, Frankfurt, Leipzig) gesammelten Erfahrungen zugrunde, dann sollte auch die Zukunft des Grundstücksmarktes um einen möglichen BBI herum mehr helle als düstere Flecken aufweisen.

Dass die Gesamtsituation in den flughafennahen Bereichen der Stadt Berlin (Bohnsdorf, Müggelheim, Rahnsdorf) und des Landkreises Dahme-Spreewald von den dort tätigen Gutachterausschüssen ähnlich wie im Landkreis Teltow-Fläming gesehen wird, zeigen bereits die Ergebnisse der jeweiligen Bodenrichtwertermittlungen zum 01.01.2005.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2004 wurden im Landkreis Teltow-Fläming
565 unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 0,9 Mio. m²
 zu einem Wert von 40 Mio. Euro verkauft.

Bei den nachfolgenden Abbildungen dieses Kapitels ist zu beachten, dass zur Analyse von den insgesamt 565 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 [Tsd. m ²]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Individueller Wohnungsbau	298	259	254	200	10,2	10,1
Geschosswohnungsbau	153	176	96	112	6,0	7,4
Gewerbliche Nutzung	9	7	7	11	0,4	0,2

Abb. 18

Die Zahlen der Abb. 18 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.

Die in der voranstehenden Abbildung aufgeführten Kauffälle sind über den Landkreis verteilt. Demzufolge sind die Durchschnittswerte der nachfolgenden Analysen in den Abb. 19, 23 und 24 Ergebnisse, die als repräsentativ für den gesamten Landkreis gelten.

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Die nachfolgende Abbildung weist für den Teilmarkt der **unbebauten Grundstücke** einige Durchschnittswerte aus. Diese errechnen sich mit den Grunddaten der voranstehenden Abb. 18 für die Grundstücksart wie folgt:

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Kaufpreis pro m ²		Ø Grundstücksfläche	
	$\left(\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ Tsd. €		$\left(\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €/m ²		$\left(\frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Individueller Wohnungsbau	34	39	40	51	852	772

Abb.19

Die Ergebnisse der Abb. 19 lassen für **unbebaute Flächen** des reinen Baulandes die folgenden Aussagen zu:

Im individuellen Wohnungsbau besitzt der Anteil des reinen Baulandes am erworbenen Grundstück im Jahr 2004 eine durchschnittliche Größe von 852 m². Das leichte Absinken im Vorjahr (772 m²) konnte damit wieder normalisiert werden. Trotz größerer Grundstücksflächen lag der durchschnittliche Kaufpreis und natürlich ebenso der Kaufpreis pro m² unterhalb der Werte des Vorjahres.

Kaufpreis in €		Kaufpreis in €			Anzahl gesamt
		bis 50.000	50.000 bis 100.000	über 100.000	
Amt/Stadt/Gemeinde					
1	Am Mellensee	18	1	-	19
2	Baruth/Mark	5	-	-	5
* 3	Blankenfelde / Mahlow	71	37	-	108
4	Dahme	1	-	-	1
* 5	Großbeeren	3	11	-	14
6	Jüterbog	9	-	-	9
7	Luckenwalde	2	-	-	2
* 8	Ludwigsfelde	15	3	-	18
9	Niederer Fläming	3	-	-	3
10	Niedergörsdorf	6	-	-	6
11	Nuthe-Urstromtal	16	-	-	16
* 12	Rangsdorf	19	19	-	38
* 13	Trebbin	24	1	-	25
* 14	Zossen	33	1	-	34
Summe 2004		225	73	-	298
Anteil 2004 in %		75,5	24,5	-	100,0

Anm.: * engerer Verflechtungsraum

Abb. 20

Mit 298 bereinigten Verkäufen liegt das Ergebnis erneut deutlich über dem des Vorjahres (2003: 259 Kauffälle). Wiederum wurde im Bereich Blankenfelde/Mahlow mit weitem Abstand am meisten verkauft. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag wie immer in der Kategorie „bis 50.000 €/Grundstück“.

Verteilung des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden

Amt/Stadt/Gemeinde		Kauffälle		Geldumsatz (Tsd. €)		Flächenumsatz (Tsd. m ²)	
		2004	2003	2004	2003	2004	2003
1	Am Mellensee	19	11	394,1	230,4	17,6	11,2
2	Baruth/Mark	5	2	52,3	7,5	7,2	1,5
*	3 Blankenf./Mahlow	108	105	4.993,7	5.587,7	84,0	75,4
4	Dahme	1	6	14,0	15,5	2,1	3,2
*	5 Großbeeren	14	16	725,2	762,8	9,4	10,4
6	Jüterbog	9	6	60,3	54,8	13,1	4,7
7	Luckenwalde	2	1	34,2	24,8	1,3	0,6
*	8 Ludwigsfelde	18	12	702,5	400,1	19,1	8,1
9	Niederer Fläming	3	5	5,9	27,3	1,3	3,2
10	Niedergörsdorf	6	1	8,5	6,0	2,9	0,6
11	Nuthe-Urstromtal	16	10	246,8	157,5	13,8	7,9
*	12 Rangsdorf	38	42	1.722,9	1.838,1	30,7	33,0
*	13 Trebbin	25	19	529,1	404,2	20,1	18,0
*	14 Zossen	34	39	723,4	1.026,1	31,5	34,0
Gesamtsumme 2004		298	275	10.212,9	10.542,8	254,1	211,8
* Engerer Verflechtungsraum		237	233	9.396,9	10.019,0	195,0	178,9
Äußerer Entwicklungsraum		61	42	816,2	523,8	59,4	32,9

Abb. 21

5.2.2 Preisentwicklung

	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück [Tsd. €]	34	39	38	57	65
Ø Kaufpreis pro m ² [€/m ²]	40	51	44	63	79
Ø Grundstücksfläche [m ²]	852	772	859	896	822

Abb. 22

Aus der Übersicht ist ein kontinuierlicher Rückgang des Kaufpreises pro Grundstück ersichtlich. Ebenso ist der Kaufpreis pro m² im Abwärtstrend. Die **durchschnittliche Grundstücksfläche** im gesamten Landkreis liegt in den letzten Jahren **ca. zwischen 770 bis 900 m²**.

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Kaufpreis pro m ²		Ø Grundstücksfläche	
	$\left(\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ Tsd. €		$\left(\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €/m ²		$\left(\frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Geschoss- wohnungsbau	39	42	63	66	627	636

Abb. 23

Im Geschosswohnungsbau sind alle Werte geringfügig zurückgegangen.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Kaufpreis pro m ²		Ø Grundstücksfläche	
	$\left(\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ Tsd. €		$\left(\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €/m ²		$\left(\frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Gewerbliche Nutzung	44	29	57	18	778	1.571

Abb. 24

Bei der gewerblichen Nutzung setzt sich das Ergebnis aus 9 recht ungleichgewichtigen Kauffällen (Flächengröße und KP/m²) aus dem „Speckgürtel“ zusammen. Das Gesamtergebnis ist zwar erfreulich, doch weichen alle Einzelwerte z. T. stark vom Mittelwert ab. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² ist daher mit Vorsicht zu betrachten.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2004 wurden im Landkreis Teltow-Fläming
940 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit einer Gesamtfläche
 von 77,4 Mio. m² im Wert von 15,1 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. 40 % 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 [Tsd. m ²]		Geldumsatz [Tsd. €]		Kaufpreis pro m ² [€/m ²]	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Acker	505	366	16.333	15.261	3.001	2.834	0,18	0,19
davon ohne EALG	257	238	11.554	11.666	2.375	2.411	0,21	0,21
davon nach EALG	248	128	4.779	3.595	626	423	0,13	0,12
Grünland	167	135	3.391	1.465	805	270	0,24	0,18
davon ohne EALG	148	89	3.126	974	777	182	0,25	0,19
davon nach EALG	19	46	265	491	28	88	0,11	0,18
Forstwirtschaft	159	126	54.778	17.910	7.713	2.729	0,14	0,15
davon ohne EALG	125	100	37.786	16.511	6.185	2.617	0,16	0,16
davon nach EALG	34	26	16.992	1.399	1.528	112	0,09	0,08
Wechselland	7	1	550	13	60	11	0,11	0,85
landw. Betriebe	49	70	1.249	4.249	3.017	5.205		
andere Nutzung	52	75	1.071	231	473	153		
Summe	940	773	77.405	39.129	15.071	11.202		

Abb. 25

Anm.: Für den Landkreis Teltow-Fläming wurden zum 01.01.2005 vom Gutachterausschuss erneut Bodenrichtwerte für Acker und Grünland ermittelt und beschlossen (siehe Kap. 8.3, Seite 36).

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.

6.2 Landwirtschaftliche Fläche

6.2.1 Preisniveau – 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 2004	6	45	363	81	4	6
Acker 2003	7	30	269	43	7	10
Grünland 2004	6	16	117	20	1	7
Grünland 2003	1	12	96	22	3	1

Abb. 26

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 **0,18 €/m²** und für

Grünland: bei **0,24 €/m²** ermittelt.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

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
2004	44	57	52	4	1	1
2003	22	49	32	18	2	3

Abb. 27

Der **durchschnittliche Kaufpreis** liegt für

forstwirtschaftliche Flächen bei 0,14 €/m²,

wobei der Schwerpunkt der Verkäufe zwischen 0,05 und 0,25 €/m² liegt.

6.4 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 2004 für den Landkreis vor. Grundlage der Auswertung sind die im Landwirtschaftsamt angezeigten Landpachtverträge von 11.960 mit einer Flächengröße von ca. 85.250 ha.

Der durchschnittliche Pachtpreis hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert. Er liegt für **Ackerflächen** bei **65 €/ha/Jahr** und für **Grünlandflächen** bei **48 €/ha/Jahr**.

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

Der durchschnittliche Pachtpreis beträgt je Bodenpunkt für **Ackerland 2,25 €/ha/Jahr** und für **Grünland 1,75 €/ha/Jahr**.

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

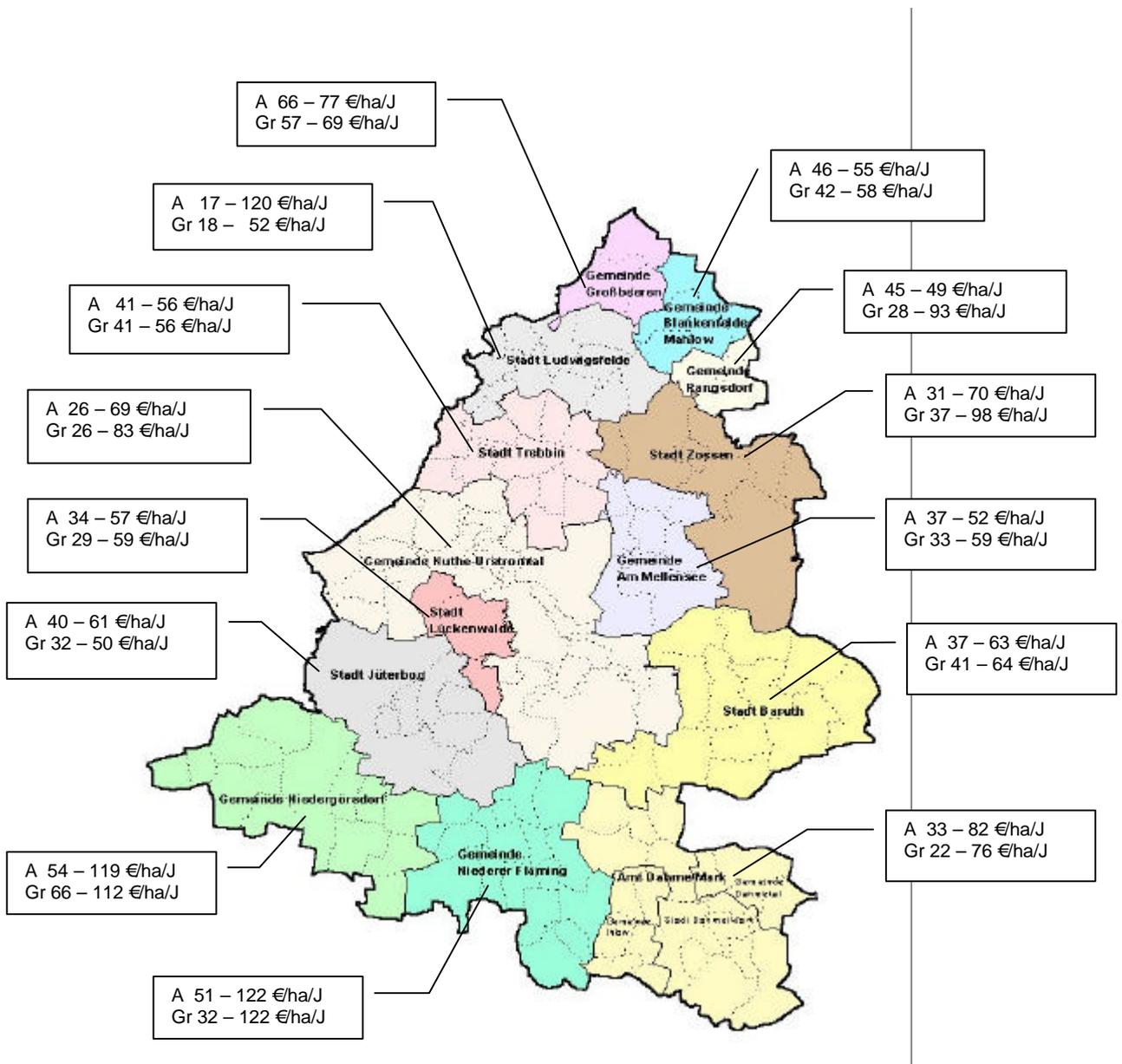


Abb. 28

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

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.

7.1 Orientierungen für Verkehrsflächen

Gutachterausschüsse und Sachverständige haben sich auch mit der Bewertung von Verkehrsflächen auseinandersetzen. 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.

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.

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.

7.2 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.

7.3 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

*Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft
und Flurneuordnung
-Landentwicklung und Flurneuordnung
Thälmannstraße 25
14656 Brieselang*

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

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

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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 1:110 000. Da sich die Orte Blankenfelde/Mahlow, Jüterbog, Ludwigsfelde, Luckenwalde, Rangsdorf, Trebbin, Wünsdorf und Zossen in mehrere Bodenrichtwertzonen aufteilen bzw. mehrere Bodenrichtwerte vorhanden sind, werden diese Städte und Gemeinden auf der Kartenrückseite in gesonderten Ausschnitten im Maßstab 1:10 000 oder 1:25 000 dargestellt.

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

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

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

	2000	2001	2002	2003	2004
BRW Wohnen	264	263	263	263	261
BRW Wohnpark	51	53	55	56	55
BRW Gewerbe	30	30	30	32	32
BRW Erholungsgebiet	2	2	3	3	3
Summe	347	348	351	354	351

Abb. 29

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 Einführungstermin 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.

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 01.01.2005 die folgenden Feststellungen treffen:

Von den **351 Bodenrichtwerten des Landkreises** erfolgte gegenüber dem Vorjahr in

- 76 % der Fälle keine Änderung,
- 4 % der Fälle eine Anhebung,
- 20 % der Fälle eine Absenkung.

- Die begehrtesten und teuersten Lagen befinden sich trotz des leichten Rückgangs nach wie vor im „Speckgürtel“. Mit 145 €/m² liegt der Mahlower Wohnpark (WP) „Waldblick“ an der Spitze, gefolgt von 140 €/m² für die beiden Mahlower WP „Roter Dudel“ und „Musikerviertel“ sowie dem Rangsdorfer WP „Stadtweg Nord“. Ebenfalls 140 €/m² beträgt der BRW in Mahlow (Zentrum).
Anm.: Im Vergleich zu diesen BRW liegt das BRW-Niveau im benachbarten Berlin-Lichtenrade bei 200 €/m² (01.01.2004: 210 €/m²).
- Auf dem Grundstücksmarkt für Gewerbebauland war nur wenig Bewegung festzustellen. Die drei Spitzenreiter Gewerbebaupark Mahlow, „Preußenpark“ und „Brandenburgpark“ liegen gemeinsam bei 95 €/m² (01.01.2004: 100 €/m²).
- Nach wie vor fallen die BRW mit wachsender Entfernung von Berlin und dem Berliner Ring für Wohnbau- und Gewerbeflächen stark ab.
- Wie schon zum 01.01.2004 konnte auch zum Stichtag 01.01.2005 keine negative Auswirkung der Flughafenplanung auf die BRW nachgewiesen werden.

Bevorzugte Wohnlagen, Wohnparks, Gewerbeflächen

- Bevorzugte Wohnlagen (Auszüge)

Ort BRW	Bl-felde/ Mahlow	Ludwigs- felde	Rangsdorf	Zossen	Lucken- walde	Trebbin	Jüterbog	Baruth	Dahme
01.01.2005	75 / 140	135	95	40	100	45	40	25	15
01.01.2004	80 / 150	145	100	45	110	45	40	20	15

Abb. 30

Der konjunkturbedingte Einfluss hat sich bei den besten Lagen am deutlichsten ausgewirkt. Der Rückgang in Zossen erklärt sich durch die Entwicklung der Kommune.

- Wohnparks (Auszüge)

Ort BRW	Bl-felde / Mahlow	Großbeeren	Rangsdorf	Diedersdorf	Zossen	Luckenwalde	Trebbin	Jüterbog	Baruth
01.01.2005	130 / 140	135	140	120	80	45	65	45	30
01.01.2004	130 / 165	140	160	120	85	50	60	50	30

Abb. 31

Insgesamt gesehen hält der Rückgang bei den Bauflächen in den Wohnparks weiter an.

- Gewerbeflächen (Auszüge)

Gewerbepark (Gemarkung)	Gewerbepark	Preußenpark	Brandenburgpark	Südringcenter	Eschenweg	GVZ
BRW	(Mahlow)	(Löwenbruch / Ludwigsfelde)	(Genshagen)	(Groß Machnow)	(Dahlewitz)	(Großbeeren)
01.01.2005	95	95	95	70	60	65
01.01.2004	100	100	100	75	60	70

Abb. 32

Wie im Vorjahr tat sich auf dem Markt für Gewerbeflächen nur sehr wenig. Das Marktgeschehen ist äußerst ruhig verlaufen. Die Spitzenlagen im „Speckgürtel“ gaben um 5 % nach. Im äußeren Entwicklungsraum liegen die Bodenrichtwerte sowohl bei der Nutzungsart Gewerbe wie auch für Wohnbauflächen unverändert zwischen 20 und 5 €/m².

8.3 Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat wie bereits in den vergangenen Jahren Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen ermittelt.

In diese Auswertung wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2002 - 2004 einbezogen. (ohne Verkäufe nach dem Enteignungs- u. Ausgleichsgesetz – EALG). Die meisten Verkäufe wurden im äußeren Entwicklungsraum getätigt.

Die Kaufpreisspannen lagen für Ackerland zwischen 0,08 und 0,55 Euro/m² sowie für Grünland zwischen 0,05 und 0,50 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 01.01.2005 aus dem Zahlenmaterial der letzten 3 Jahre ermittelten Bodenrichtwerte werden in der Form **Nutzung: €/m² / Bodenwertzahl** angegeben.

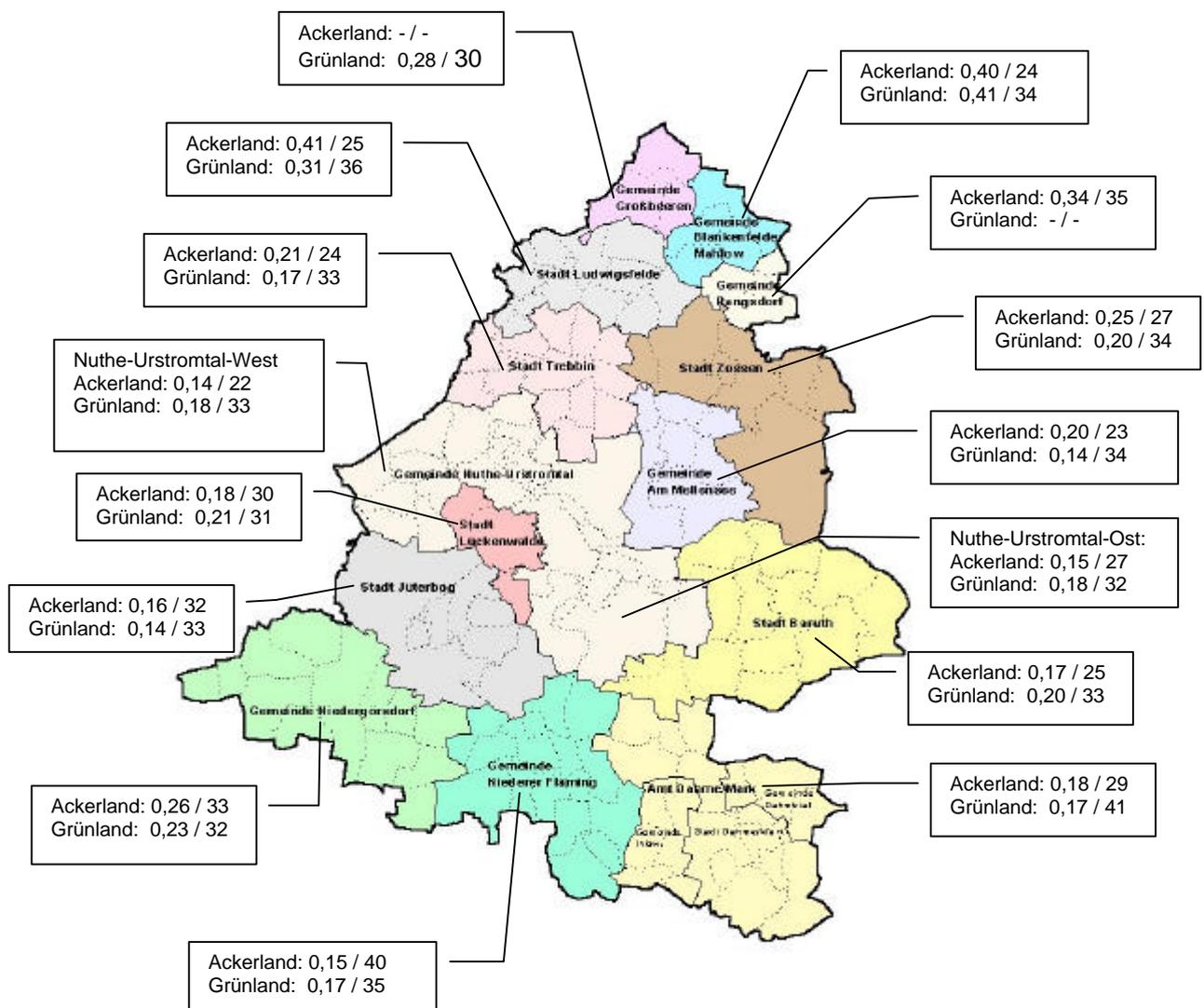


Abb.33

9. Grundstücke

9.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2004 wurden im Landkreis Teltow-Fläming
893 bebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1,2 Mio. m²
 im Wert von 93,7 Mio. € verkauft.

Bei den nachfolgenden Abbildungen dieses Kapitels 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.

Achtung: Eine landesweit geänderte Zuordnung bei den Grundstücksarten „Zweifamilienhäuser“ und „Reihenhäuser/Doppelhaushälften“ hat zu Änderungen der Ergebnisse geführt. In der nachfolgenden Abb. 34 sind die im vorherigen MB 2003 enthaltenen Ergebnisse bereits vergleichbar aufbereitet worden.

Grundstücksart	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]		Flächenumsatz [Tsd. m ²]	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Einfamilienhäuser	325	352	29,7	31,2	309	353
Zweifamilienhäuser	18	26	1,1	2,4	19	26
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	160	199	20,3	28,8	72	76
Mehrfamilienhäuser	35	25	1,7	2,0	34	29
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	34	15	3,0	1,0	39	18
Wochenendhäuser	113	139	4,7	6,1	104	126

Abb. 34

Anm.: An dieser Stelle soll noch einmal darauf hingewiesen werden, dass sich die in Abb. 34 aufgeführten Kauffälle über den gesamten Landkreis verteilen. Die aus den folgenden Analysen ermittelten Ergebnisse sind somit Durchschnittswerte mit Repräsentanz für den gesamten Landkreis.

Allein bei den MFH sowie den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden ist eine Steigerung der Zahlen des Vorjahres zu verzeichnen. Ansonsten ist der Rückgang beim Verkauf bebauter Grundstücke als deutlich zu bezeichnen.

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

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. 34 für jede Grundstücksart wie folgt:

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücksfläche	
	$\left(\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ Tsd. €		$\left(\frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2004	2003	2004	2003
Einfamilienhäuser *	91	89	951	1.003
Zweifamilienhäuser *	61	92	1.056	1.000

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

Abb. 35

Das im Jahr 2004 im Landkreis Teltow-Fläming verkaufte **bebaute** Grundstück in der Grundstücksart **Einfamilienhäuser** hat hinsichtlich seines als Bauland zu bewertenden Grundstücksanteils mit durchschnittlich 951 m² erneut leicht abgenommen. Damit ist natürlich auch der Kaufpreis pro Grundstück niedriger geworden.

Bei der Grundstücksart **Zweifamilienhäuser** ist eine leichte Steigerung der Grundstücksfläche pro Kauffall zu verzeichnen. Für mehr Fläche wurde hier deutlich weniger gezahlt. Trotzdem ist der Kaufpreis pro Grundstück nicht nur unter das Vorjahresergebnis, sondern auch deutlich unter den Kaufpreis für ein Einfamilienhaus-Grundstück gesunken. Hier steht jedoch fest, dass die aufstehenden Baulichkeiten auf den Zweifamilienhaus-Grundstücken überwiegend wesentlich älter als auf den Einfamilienhaus-Grundstücken waren.

Amt/Stadt/Gemeinde - Kaufpreisspannen

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	7	12	6	2	1	28	86.385
2	Baruth/Mark	7	5	2	-	-	14	56.054
*	3 Blankenfelde/Mahlow	11	21	21	17	2	72	134.272
4	Dahme	8	3	1	-	1	13	58.077
*	5 Großbeeren	5	1	-	2	4	12	121.754
6	Jüterbog	18	5	5	3	-	31	62.408
7	Luckenwalde	11	14	2	1	-	28	62.191
*	8 Ludwigsfelde	6	7	2	2	2	19	90.253
9	Niederer Fläming	5	1	1	-	-	7	42.000
10	Niedergörsdorf	10	8	-	-	-	18	41.000
11	Nuthe-Urstromtal	11	2	2	-	-	15	54.875
*	12 Rangsdorf	11	9	4	3	4	31	119.476
*	13 Trebbin	5	5	7	3	2	22	103.515
*	14 Zossen	9	16	5	3	-	33	81.638
Summe 2004		124	109	58	36	16	343	
Anteil 2004 in %		36,2	31,5	16,8	10,4	4,6	100,0	

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

Abb. 36

Mit insgesamt 343 Verkäufen im Jahr 2004 wurde das Ergebnis des Vorjahres (390) klar unterschritten. Der Verlust verteilt sich mit einer Ausnahme fast gleichmäßig auf alle Preisklassen. Nur bei den bebauten Grundstücken über 200.000 €, also der Spitzenklasse, stehen den ehemals 30 Verkäufen des Jahres 2003 im Jahr 2004 nur noch 16 Kauffälle gegenüber.

Der Trend geht eindeutig zum Kauf eines Grundstücks mit älterem Gebäudebestand. Hat man sich früher auf die unterschiedlichsten Förderungsmaßnahmen stützen können, so muss der Käufer heute seine Wünsche stark am vorhandenen Eigenkapital orientieren. Die vielen Käufe von Grundstücken bis zu 50.000 € lassen vermuten, dass in solchen Fällen auf eine Kreditaufnahme sogar verzichtet wurde, da für die meisten Banken die Untergrenze für Hypothekendarlehen 50.000 € sind.

Es ist zu erwarten, dass sich die Preisentwicklung auch künftig an der Wirtschaftslage, den Förderungs- und Kreditvergaberichtlinien orientiert. Zur Zeit zwingen diese Einflussgrößen sowohl den Käufer wie auch den Verkäufer zur Bescheidenheit in den jeweiligen Ansprüchen.

9.2.2 Preisentwicklung

	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück Einfamilienhäuser [Tsd. €]	91	89	92	87	94
Ø Kaufpreis pro Grundstück Zweifamilienhäuser [Tsd. €]	61	92	106	96	79
Ø Grundstücksfläche Einfamilienhäuser [m ²]	951	1.003	1.031	967	1.009
Ø Grundstücksfläche Zweifamilienhäuser [m ²]	1.056	1.000	1.029	1.080	1.139

Abb.37

Während der durchschnittliche Kaufpreis pro EFH-Grundstück (bebaut) über die Jahre hinweg konstant geblieben ist, hat sich der Markt bei den bebauten ZFH-Grundstücken deutlich nach unten entwickelt.

9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücksfläche	
	$\left(\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ Tsd. €		$\left(\frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2004	2003	2004	2003
Reihenhäuser / Doppelhaushälften *	127	145	450	382

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

Abb. 38

In der Grundstücksart **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** hat sich die Grundstücksfläche zwar vergrößert, doch ist der durchschnittliche Kaufpreis/Grundstück gesunken.

9.3.2 Preisentwicklung

	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück [Tsd. €]	127	145	153	154	155
Ø Grundstücksfläche [m ²]	450	382	422	413	437

Abb. 39

Am Beispiel dieser Grundstücksart und der Tatsache, dass es sich hier fast ausnahmslos um Erstverkäufe handelt, wird die reale Existenz des **Käufermarktes** deutlich. Bei solchen Kaufpreisen kann sich jedoch zu Recht die Frage stellen, ob die Qualität der Neubauten auf dem Niveau der Vorjahre geblieben ist.

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Preisniveau

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Veränderung zum Vorjahr [%]
Anzahl der Kaufverträge	755	344	345	127	97	83	53	78	71	- 9,0
Geldumsatz [Mio. €]	109,9	50,2	3,9	14,3	9,9	8,9	6,0	8,1	5,6	- 30,8

Abb. 40

Ort / Bezeichnung	2004			2003		
	Preisspanne [€/m²]	Ø Wert [€/m²]	Wohnfläche [m²]	Preisspanne [€/m²]	Ø Wert [€/m²]	Wohnfläche [m²]
Ahrendorf WP "Alte Potsdamer Str."	1.533	1.533	75	keine auswertbaren Angaben		
Großbeeren	keine auswertbaren Angaben			1.397	1.397	157
WP "Die Gehren"	1.296*	1.296*	135*	keine auswertbaren Angaben		
Groß Machnow WP "Gartenstr."	keine auswertbaren Angaben			1.388*	1.388*	80*
Jüterbog	1.530	1.530	100	keine auswertbaren Angaben		
Fuchsberge	keine auswertbaren Angaben			977*	977*	110*
Ludwigsfelde (mod.)	975	975	60	1.010 - 1.130	1.077	60 - 75
Ludwigsfelde (mod.)	1721*	1721*	39*	keine auswertbaren Angaben		
WP "Am Preußenpark"	1.191 - 1.422	1.250	96	1.346 - 1.401	1.370	96
sanierungsbedürftig	791	791	41	780	780	41
sanierungsbedürftig	keine auswertbaren Angaben			646*	646*	63*
Luckenwalde	938	938	80	keine auswertbaren Angaben		
Mahlow Zentrum	keine auswertbaren Angaben			2.124	2.124	66
Mahlow Ort	keine auswertbaren Angaben			1.343	1.343	137
Mahlow Ort	1.087 - 1.421*	1.254*	65 - 85*	keine auswertbaren Angaben		
WP "Waldblick"	1.617*	1.617*	120*	1.280*	1.280*	125*
WP "Berliner Straße"	1.052	1.052	75	keine auswertbaren Angaben		
WP "Berliner Straße"	1.928*	1.928*	56*	1.862*-2.357*	2.110*	60* - 70*
Osdorf-Heinersdorf Birkenh. Ring	1.056*	1.056*	37*	keine auswertbaren Angaben		
Rangsdorf WP "Am Mühlenberg"	keine auswertbaren Angaben			957 - 1.148	1.079	63 - 118
WP "Stadtweg Nord"	1.354 - 1.793	1.622	74 - 99	1.330 - 1.567	1.425	96 - 99
Trebbin - saniert	keine auswertbaren Angaben			1.110	1.110	60
Wünsdorf Berliner Str.	keine auswertbaren Angaben			995	995	73
Wünsdorf Berliner Str.	keine auswertbaren Angaben			883*	883*	60*

Anm.: * dargestelltes Zahlenmaterial sind Zweitverkäufe

Abb. 41

Wieder einmal dokumentiert die Zahl der Kauffälle unmissverständlich den Wunsch der Käufer, Eigentum nicht unbedingt in Form einer Eigentumswohnung zu erwerben. Für die wenigen Verkäufe (71) ist eine signifikante Entwicklung nicht auszumachen, zumal die Anzahl der Zweitverkäufe zugenommen hat.

9.5 Teileigentum

Im Marktsegment Teileigentum ist keine Auswertung möglich, da kein ausreichendes Datenmaterial zur Verfügung steht.

9.6 Mehrfamilienhäuser

9.6.1 Preisniveau

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücksfläche	
	$\left(\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ Tsd. €		$\left(\frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2004	2003	2004	2003
Mehrfamilienhäuser *	49	80	971	1.160

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

Abb. 42

Auch wenn es sich bei den Verkäufen des Jahres 2004 um Grundstücke mit stark renovierungsbedürftigen Gebäuden handelte, so ist der Rückgang auf durchschnittlich 49.000 € pro Grundstück sehr auffallend. Offenbar sind die Erwartungen der Käufer auf Mietgewinne nur sehr niedrig gewesen. Fast scheint es, dass auch der Verkäufer froh war, seine Immobilie losgeworden zu sein.

9.6.2. Preisentwicklung

	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück [Tsd. €]	49	80	96	88	254
Ø Grundstücksfläche [m ²]	971	1.160	1.217	1.118	1.339

Abb. 43

Die Preisentwicklung bestätigt das unter Pkt. 9.6.1 Ausgeführte. Die geringere Fläche beeinflusst den Kaufpreis dieser Ertragsobjekte in diesem Fall doch, da die Restnutzungsdauer der Gebäude durchweg sehr gering ist.

Teilmarkt Wohnparks

Ort / Bezeichnung	2004			2003		
	Grundstücksfläche Spanne [m²]	Ø Fläche [m²]	[€/m²]	Grundstücksfläche Spanne [m²]	Ø Fläche [m²]	[€/m²]
Diedersdorf WP "Nord"	keine auswertbaren Angaben			693	693	50
Diedersdorf WP "Süd"	keine auswertbaren Angaben			386 - 590	450	46 - 68
Gröben WP "Gröben am Wald"	268	268	120	278 - 759	588	97 - 109
Großbeeren WP "Die Gehren"	227 - 629	451	114 - 133	235 - 882	405	90 - 153
WP "Ruhlsdorfer Feld"	453 - 745	552	130	578 - 759	644	100 - 118
WP "Teltower Straße"	147 - 264	201	146 - 183	142 - 280	222	115 - 190
Groß Machnow WP "Fleck"	452 - 819	533	75 - 85	503 - 600	536	75
Jüterbog WP "Wenderscher Weg"	keine auswertbaren Angaben			275	275	61
Klausdorf WP "Am Kiefernwald"	keine auswertbaren Angaben			778	778	56
Klein Schulzendorf WP "Heidepark"	keine auswertbaren Angaben			450 - 768	607	47 - 53
Kolzenburg WP "Sonnenberg"	618	618	39	keine auswertbaren Angaben		
Luckenwalde WP "Zur Müllerheide"	434 - 514	474	45	497 - 536	517	46 - 49
WP "Neue Bergsiedlung"	keine auswertbaren Angaben			482 - 619	537	40 - 46
Ludwigsfelde WP "Ahrensd. Heide"	130 - 613	378	70 - 120	490 - 880	600	115 - 120
WP "Am Preußenpark"	131 - 738	386	101 - 170	312 - 795	526	86 - 122
Mahlow WP "Musikerviertel"	145 - 287	227	128	145	145	128
WP Waldblick	keine auswertbaren Angaben			267 - 278	273	100 - 160
Märkisch Wilmersdorf WP "Pappelweg"	keine auswertbaren Angaben			657	657	47
Rangsdorf WP "See Enden"	312	312	150	312	312	80
WP "Stadtweg Nord"	keine auswertbaren Angaben			161 - 318	207	162 - 186
WP "Am Grenzweg"	keine auswertbaren Angaben			303 - 614	500	78 - 80
Siethen WP "Seestücke"	358 - 488	432	126 - 130	358 - 393	376	128 - 130
Trebbin WP "Am Mühlengraben"	432 - 980	638	68 - 76	424 - 863	644	70
Zossen WP "An der Lehmannstr."	keine auswertbaren Angaben			448 - 825	577	83 - 90

Abb. 44

9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

9.7.1 Preisniveau

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücksfläche	
	$\left(\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ Tsd. €		$\left(\frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2004	2003	2004	2003
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude *	88	67	1.147	1.200

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

Abb. 45

Auf diesem Teilmarkt sind 88.000 € pro Grundstück für Grundstücke mit vorwiegend altem Baubestand ein akzeptables Ergebnis für Käufer und Verkäufer.

9.7.2 Preisentwicklung

	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück [Tsd. €]	88	67	164	125	144
Ø Grundstücksfläche [m ²]	1.147	1.200	1.107	1.250	1.118

Abb. 46

Der böse Absturz im Jahr 2003 konnte aufgehalten werden. Es bleibt abzuwarten, welche Entwicklung dieser Teilmarkt nimmt.

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

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 2004 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.

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 2004 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 Nutzungs-entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke von ortstypischem Erholungswert - ohne ufer- und gewässernahe Lagen! - derzeit in einer Spanne von

0,30 – 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 - 1,10 €/m²/Jahr.

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

0,37 – 1,25 €/m²/Jahr.

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

0,61 – 2,35 €/m²/Jahr.

10.2 Mieten

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

Der Wohnungsvermietungsmarkt entwickelte sich auch in 2004 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 der Vermietungsmarkt schwach.

Aus den dem Gutachterausschuss im Berichtszeitraum bekannt gewordenen Recherchedaten von örtlichen Vermietern und Verwaltern ergeben sich folgende **Orientierungswerte für Wohnmieten als Nettokaltmieten:**

- **Geschosswohnungsbau**

Geforderte und gezahlte Nettokaltmieten bei Neuvermietung bewegten sich je nach Modernisierungsstand, Ausstattung und Lage im Schwerpunkt 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	5,00	2,50 - 3,50
Großbeeren und OT	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	5,00	2,60 - 3,70
Rangsdorf	5,50 - 6,00	5,00	2,50 - 3,50
Trebbin	5,50 - 6,00	4,00 - 4,40	um 3,50
Zossen	4,50	4,50	2,00 - 2,50

Abb. 47

- 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 ca. 7,00 €/m²/mtl,

wobei freistehende Einfamilienhäuser in der Regel an der Obergrenze vermietet werden.

- Bei vermieteten **Ein- und Zweifamilienhäusern im Altbau** konnten Neuvermietungsmieten bei Objekten mit umfassender Modernisierung / Instandsetzung – je nach Modernisierungsstandard und Lage - in Größenordnungen von

ca. 4,50 bis ca. 7,00 €/m²/mtl. festgestellt werden.

Orientierungen zu Gewerbemieten

Aus den Marktmieten, die dem Gutachterausschuss für den Betrachtungszeitraum bekannt geworden sind, ergab sich eine Bestätigung der Markteinschätzung des Grundstücksmarktberichtes von 2003:

- Gewerbevermietungen waren insbesondere in den Regionen mit Wirtschaftsschwäche und Bevölkerungsabwanderung z.T. sehr schwierig. Wegen fehlender Nachfrage gab es oft auch bei niedrigem Mietpreinsniveau 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. 49 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. 48

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

Standort / Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² /mtl.		
	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	4,00 bis 7,50		
Gastronomie (Nutzfläche)	4,00 bis 8,00		
Lager	1,50 bis 4,00		
Luckenwalde			
Einzelhandelsverkaufsfläche	4,00 - 6,00		8,00
Büro-/Praxisflächen	4,00	5,00	
Gastronomie (Nutzfläche)	4,00 bis 6,00		
Lager	2,00 bis 3,00		
Ludwigsfelde			
Einzelhandelsverkaufsfläche	6,00	9,00	bis 15
Büro-/Praxisflächen	5,00 - 7,00		8,00 - 9,00
Gastronomie (Nutzfläche)	5,00 - 8,00		bis 13,00
Lager	2,50 bis 3,50		
Trebbin			
Einzelhandelsverkaufsfläche	5,00 - 9,00		
Büro-/Praxisflächen	4,00 - 8,00		
Gastronomie (Nutzfläche)	bis 6,00		bis 9,00
Lager	2,50 bis 3,00		
Zossen			
Einzelhandelsverkaufsfläche	4,00 - 8,00		
Büro-/Praxisflächen	3,00 - 8,00		
Gastronomie (Nutzfläche)	bis 6,00		-
Lager	1,00 bis 2,00		

Anmerkung: Die Daten der Tabelle sind dem Gewerbemietenverzeichnis 2004 der IHK Potsdam entnommen.

Abb. 51

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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 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 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. September 2004 (GVBl.II S. 818)

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.

- 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.

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,

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.

11.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

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

Vorsitzender :	Peter Krenz	Ltd.Vermessungsdirektor
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

12.0 Rechts- und Verwaltungsvorschriften für den Gutachterausschuss

Gesetze (Stand: 31 Dezember 2004)

Akteneinsichts- und Informationszugangsgesetz (AIG)

vom 10. März 1998 (GVBl.I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 Nr. 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl.I S. 186, 195)

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. September 2004 (BGBl.I S. 2414)

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 6 Nr. 8 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl.I S. 186, 194)

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)

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)

Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG)

Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl.I S. 718, 776), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl.I S 3220, 3228)

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 31. März 2004 (GVBl.I S. 173), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juni 2004 (GVBl.I S. 272)

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 4 Abs. 37 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl.I S. 718, 841)

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 (BGBl.I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Dezember 2004 (BGBl.I S. 3599, 3601)

Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2004 (GVBl.I S. 78)

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)

Betriebskostenverordnung BetrKV)

Artikel 2 der Verordnung vom 25. November 2003 (BgbI.I S. 2346)

Flächenerwerbsverordnung (FIErwV)

vom 20. Dezember 1995 (BGBl.I S. 2072), zuletzt geändert durch Artikel 463 der Verordnung vom 29. 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. September 2004 (GVBl.I S. 818)

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)

Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Bekanntmachung der Neufassung vom 26. Januar 2004 (GVBl.I S. 11)

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)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum

vom 20. Juli 2004 (GVBl.II S. 558)

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)

Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Artikel 1 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl.I S. 2346)

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl.I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl.I S. 2346, 2349)

Verwaltungsvorschriften

Verwaltungsvorschriften zur Zusammenarbeit in der Bodenordnung (VVBo)

Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums 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)

Anhang:

Gutachterausschüsse im Land 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 15 581 60 15 580	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	Geschäftsstelle.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