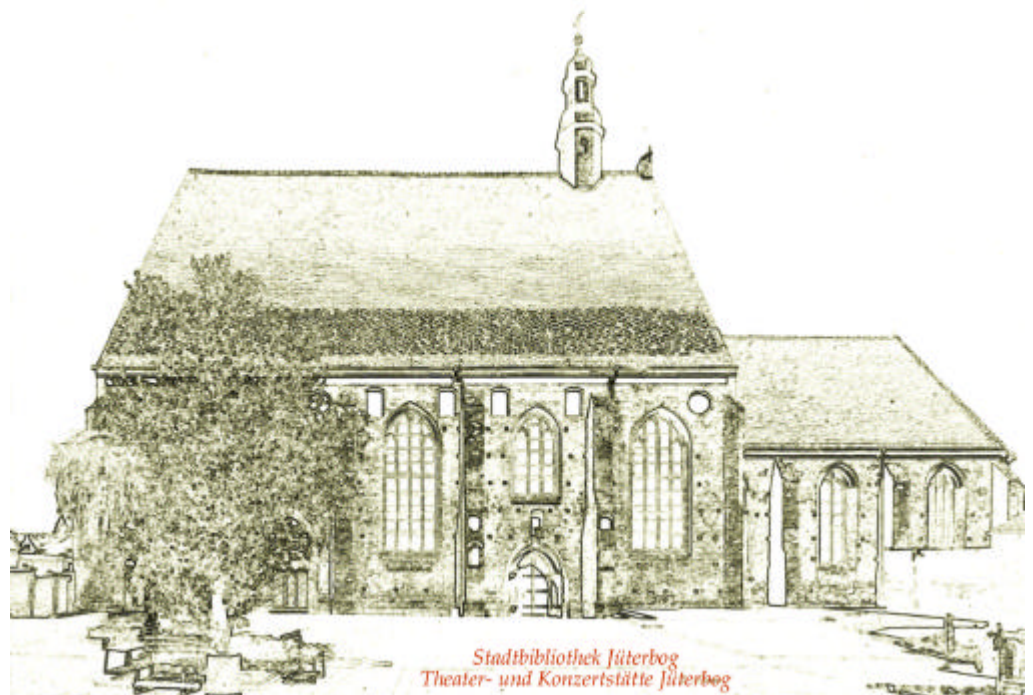


# Grundstücksmarktbericht 2005



## **Impressum**

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

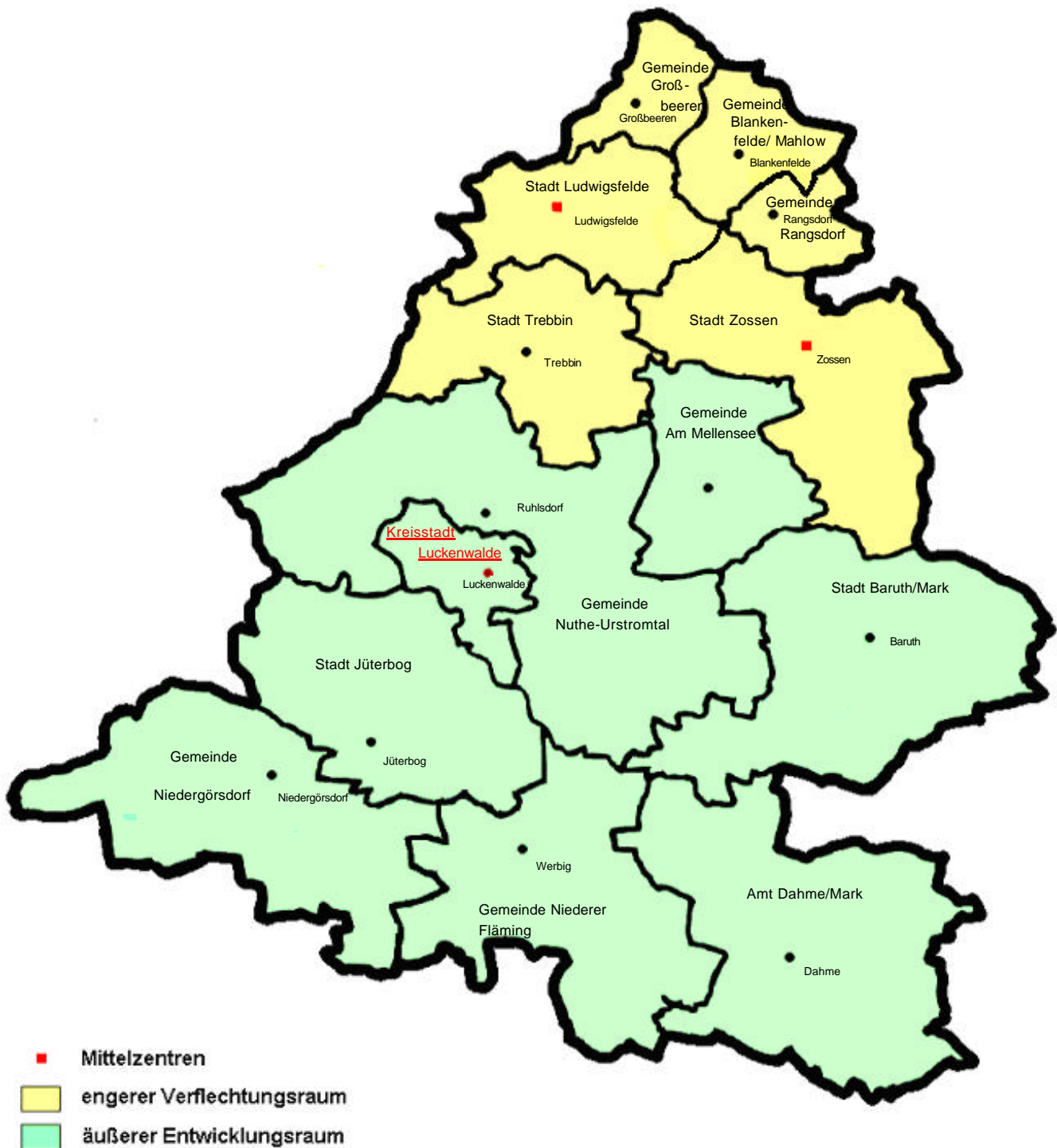
Telefon: (03371) 608-4205  
Telefax: (03371) 608-9221  
e-Mail: [gutachterausschuss@teltow-flaeming.de](mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)

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.

# Landkreis Teltow-Fläming



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Der Grundstücksmarkt in Kürze</b> .....	<b>6</b>
1.1 Anmerkung.....	7
1.2 Kurzübersicht.....	8
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	<b>10</b>
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	10
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung.....	12
<b>4. Übersicht über die Umsätze</b> .....	<b>14</b>
4.1 Vertragsvorgänge.....	14
4.2 Geldumsatz.....	17
4.3 Flächenumsatz.....	19
4.4 Engerer Verflechtungsraum, Mittelzentren und Kreisstadt.....	21
4.4.1 Einfluss der Flughafenplanung auf den Grundstücksmarkt.....	22
<b>5. Bauland</b> .....	<b>24</b>
5.1 Allgemeines.....	24
5.2 Individueller Wohnungsbau.....	25
5.2.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	25
5.2.1.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke im Landkreis Teltow-Fläming.....	25
5.2.1.2 Verteilung des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden.....	26
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	27
5.2.2.1 Allgemeines.....	27
5.2.2.2 Indexreihen Wohnparks und Wohngebiete.....	27
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	29
5.2.3.1 Allgemeines.....	29
5.2.3.2 Wohnparks (WP) und Wohngebiete (W).....	30
5.2.3.3 Wohngebiete (W) in Blankenfelde/Mahlow.....	31
5.3 Geschosswohnungsbau.....	32
5.3.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	32
5.4 Gewerbliche Bauflächen.....	32
5.4.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	32
<b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	<b>33</b>
6.1 Allgemeines.....	33
6.2 Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	34
<b>7. Sonstige unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>35</b>
7.1 Orientierungen für Verkehrsflächen.....	35
7.2 Orientierungen für Wochenendgrundstücke.....	36
7.3 Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden.....	37

<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b> .....	<b>38</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	38
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	39
8.3	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen.....	41
<b>9.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>42</b>
9.1	Allgemeines.....	42
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	43
9.2.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	43
9.2.2	Preisentwicklung für bebaute Grundstücke.....	43
9.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften.....	44
9.3.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	44
9.3.2	Preisentwicklung für bebaute Grundstücke RH und DHH.....	44
9.4	Wohnungseigentum.....	45
9.4.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	45
9.5	Teileigentum.....	46
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	46
9.6.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	46
9.6.2	Preisentwicklung für bebaute Grundstücke.....	46
9.6.3	Teilmarkt Wohnparks.....	47
9.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	48
9.7.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	48
9.7.2	Preisentwicklung für bebaute Grundstücke.....	48
<b>10.</b>	<b>Nutzungsentgelte / Mieten</b> .....	<b>49</b>
10.1	Nutzungsentgelte.....	49
10.2	Mieten.....	51
<b>11.</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses</b> .....	<b>54</b>
11.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses.....	56
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	57
<b>12.</b>	<b>Rechts- und Verwaltungsvorschriften des Gutachterausschuss</b> .....	<b>58</b>
<b>Anhang</b>		
	Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg.....	<b>60</b>

## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

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

	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]		Flächenumsatz [1.000 m <sup>2</sup> ]	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
<b>Grundstücksverkehr</b>						
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	<b>3.177</b>	3.051	<b>273,6</b>	159,3	<b>65.590</b>	85.679
<b>Ausgewählte Grundstücksteilmärkte</b>						
<b>Unbebaute Grundstücke</b>						
Individueller Wohnungsbau	<b>432</b>	344	<b>16,5</b>	10,6	<b>419</b>	317
Mehrfamilienhäuser	<b>195</b>	187	<b>7,0</b>	9,1	<b>193</b>	180
Gewerbliche Nutzung	<b>32</b>	25	<b>16,1</b>	20,5	<b>367</b>	368
Sonstige Nutzung	<b>8</b>	9	<b>0,0</b>	0,1	<b>3</b>	3
<b>Bebaute Grundstücke</b>						
Freistehende Einfamilienhäuser	<b>473</b>	405	<b>48,3</b>	35,7	<b>571</b>	548
Zweifamilienhäuser	<b>15</b>	19	<b>1,1</b>	1,1	<b>18</b>	20
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	<b>203</b>	167	<b>25,0</b>	27,2	<b>85</b>	83
Mehrfamilienhäuser	<b>59</b>	51	<b>10,2</b>	6,3	<b>144</b>	109
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	<b>51</b>	45	<b>42,5</b>	8,7	<b>425</b>	107
Wochenendhäuser	<b>157</b>	116	<b>6,5</b>	4,9	<b>164</b>	116
Sonstige Gebäude	<b>138</b>	90	<b>74,1</b>	9,7	<b>807</b>	284
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>118</b>	71	<b>9,8</b>	5,6	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Land- und forstw. Flächen</b>						
	<b>941</b>	940	<b>10,4</b>	15,1	<b>58.637</b>	77.405
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>						
	<b>97</b>	352	<b>0,3</b>	0,6	<b>497</b>	446
<b>Sonstige Flächen</b>						
	<b>255</b>	230	<b>5,2</b>	4,1	<b>3.224</b>	5.691

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 „sonstige Flächen“ sowie „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**

Dazu zählen die 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

Die insgesamt **3.177** registrierten **Kauffälle** im Jahr 2005 bedeuten eine Steigerung zum Vorjahr um 4,1 %. Dieser ungewichtete Durchschnittswert ist stark beeinflusst durch die Rückläufigkeit bei der Anzahl der Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen (-72,4 %). Nur die unerwartete Steigerung beim Wohnungs- und Teileigentum (+66,2 %) konnte einen positiven Durchschnittswert sichern.

Wesentlich bedeutsamer ist jedoch die Steigerung der Kauffälle im Segment der unbebauten Grundstücke (+18,6 %) und der bebauten Grundstücke (+22,7 %) im Vergleich zum Vorjahr.

Im land- und forstwirtschaftlichen Bereich ist die Anzahl der Kauffälle nahezu gleich geblieben.

Der **Geldumsatz** steigerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 71,8 %. Diese Erhöhung ist in erster Linie durch die Kauffälle für bebaute Grundstücke mit gewerblicher Nutzung begründet.

Der **Flächenumsatz**, der durch die land- und forstwirtschaftlichen Flächen dominiert wird, ist im Vergleich zum Vorjahr um 23,4 % gesunken.

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

Etwa 69 % aller Verkäufe mit 79 % des Geldumsatzes und 72 % des Flächenumsatzes wurden im „Speckgürtel“ abgewickelt. Nach wie vor zählen die Flächen im Nahbereich Berlins zu den begehrtesten Lagen.



## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Ein Grundstücksmarktbericht ist eine jährliche Veröffentlichung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Die rechtliche Grundlage zur Erstellung eines Marktberichtes ergibt sich aus der Gutachterausschussverordnung (GAV). Mit dem Grundstücksmarktbericht sollen alle Interessenten sachkundig und neutral über das Geschehen am Grundstücksmarkt informiert werden. Diese beabsichtigte Transparenz des Grundstücksmarktes verfolgt das Ziel, jedem Interessenten Informationen zu liefern und insbesondere überall dort, 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 Gutachterausschusses wider. Im Focus des Marktberichtes steht dabei 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 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 Marktberichts sind Bodenrichtwerte somit stichtagsbezogen.

Weiterhin enthält der jährliche Marktbericht einen Überblick über:

- das Mietpreisniveau
- das Pachtzinsniveau für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- 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 anderer Sammlungen (z.B. Mieten) veröffentlichen. Dazu fordern § 193 Abs. 3 BauGB und die §§ 8-12 der Wertermittlungsverordnung auf. Zu den zur Wertermittlung sogenannten **erforderlichen Daten** gehören insbesondere

- Indexreihen,
- Umrechnungskoeffizienten und
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

### 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

#### Statistische Grunddaten (Stand: 01.01.2006)

- Anzahl der amtsfreien Städte und Gemeinden: 13
- Anzahl der Ämter: 1
- Anzahl der Flurstücke: 203.067
- Fläche des Landkreises (km<sup>2</sup>): 2.092

**Luckenwalde** ist die 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 km<sup>2</sup> 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 kleinere 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 zu Berlin als Wirtschafts- und Kulturmetropole und Berufsstandort als auch die überregionalen Entwicklungsmöglichkeiten des Bereiches rechtfertigen seine sehr plastische Umschreibung als Speckgürtel.

Auch im Falle einer Verschmelzung der beiden Länder Berlin und Brandenburg wird sich diese Region weiter als bevorzugter Wohn- und Dienstleistungsstandort entwickeln.

Das übrige und insbesondere das südliche Kreisgebiet, also der äußere Entwicklungsraum wird 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 ist ein solches Bemühen zur Zeit nicht immer erfolgreich, da die für Investitionen erforderlichen Randbedingungen im südlichen Bereich noch nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Daher hat der Landkreis parallel zu seinem Werben um die Wirtschaft auch andere Möglichkeiten in Gang gesetzt. 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. Eine sportliche Herausforderung ist auch die Bewältigung der erst kürzlich fertig gestellten Marathonstrecke. 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

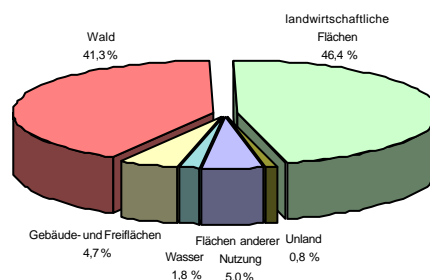


Abb. 2

### **3.2      Wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2005 und Perspektiven**

Auf der Basis der Recherchen und Analysen dieses Grundstücksmarktberichtes (MB) lassen sich zuverlässige Aussagen über die Entwicklung des Grundstücksmarktes des Jahres 2005 im Landkreis Teltow-Fläming ableiten.

Da ein Marktbericht auch immer einen Vergleich mit der Entwicklung der Vorjahre enthält, erscheint es auf Grund der vorhandenen vielen Daten durchaus möglich, eine Aussage über die zukünftige Entwicklung des Grundstücksmarktes zu machen. Auch wenn der Gutachterausschuss mit einer Prognose die sichere Basis vorhandener Daten verlässt, hält er insbesondere den Hinweis auf die Entwicklungsmöglichkeit des Grundstücksmarkts für das laufende Jahr für wichtig. Der Sinn eines Marktberichtes liegt schließlich auch darin, Folgerungen aus den Analysen für das abgelaufene Rechnungsjahr zu ziehen und Prognosen, wenn auch vorsichtig, herauszugeben. Solche Aussagen sollte man von einem Gutachterausschuss erwarten dürfen. Seine Prognosen sind sicherlich immer noch fundierter und zutreffender, als die eines potentiellen Käufers oder Verkäufers. Auch jeder Investor wird für eine solche Hilfe dankbar sein.

Noch im Vorjahr fiel die Stellungnahme des Gutachterausschusses zur Entwicklung des Grundstücksmarktes in Teltow-Fläming ziemlich zurückhaltend aus, da in den hauptsächlichen Segmenten des Grundstücksmarktes durchweg Rückgänge zu vermelden waren. Als Ursache war u. a. das allmähliche Wegbrechen der staatlichen Förderungen im Wohnungsbau genannt worden.

Dass aber jetzt genau dieses „Wegbrechen“ als Hauptargument für den außergewöhnlichen Anstieg der Kauffälle im Jahr 2005 anzuführen ist, ist zwar schon kurios, doch keinesfalls ein Widerspruch zu der Aussage des Vorjahres.

Als im Herbst 2005 vor der neuen Bundesregierung der Wegfall der Eigenheimzulage zum Jahresende 2005 endgültig beschlossen war, setzte in den letzten Monaten des Jahres ein in diesem Umfang unerwarteter Ansturm auf förderungswürdige Wohnimmobilien ein.

Eine Art Torschlusspanik machte sich breit. So wurde in Teltow-Fläming von den im Jahr 2005 registrierten Kauffällen rund ein Viertel allein im Dezember abgeschlossen. An den in diesem Zeitraum gezahlten Preisen lässt sich erkennen, dass zumindest für kurze Zeit der Käufermarkt zum Verkäufermarkt mutiert war. Hatte in den letzten Jahren wegen der wirtschaftlich als schwierig zu bezeichnenden Lage der Käufer bei Verhandlungen eine starke Stellung, konnte der Verkäufer im letzten Viertel des vergangenen Jahres den Zeitdruck des Käufers ausnutzen. Somit ist auch nicht ganz auszuschließen, dass so mancher Käufer letztendlich den Vorteil der Eigenheimzulage bereits vorher am Verhandlungstisch verloren hat, weil er mehr zu zahlen bereit war.

Ungeachtet solcher Einzelfälle ist festzustellen: Der Grundstücksmarkt kann auch durch Negativbeschlüsse belebt werden. Es stellt sich natürlich sofort die Frage, ob diesem „erzwungenen“ Anstieg der Kauffälle zum Jahresende ein vergleichbar starker Absturz in diesem Jahr folgen wird.

Vor der Beantwortung dieser Frage sollte man sich jedoch erst einmal über die (Wieder-) Belebung des Grundstücksmarktes und die sich daraus ergebenden Folgen freuen. Schließlich stellt das Grundstücksmarktgeschehen einen wichtigen Indikator für insbesondere die wirtschaftliche Lage am Baumarkt dar. Die derzeit gefüllten Auftragsbücher verheißen Arbeit und selbstverdientes Geld und lassen die düsteren Gedanken an unfreiwillige Freizeit und Hartz IV in den Hintergrund treten.

Zur weiteren Entwicklung des Grundstücksmarktes ist die überwiegende Meinung von Fachleuten keineswegs negativ. Allgemein wird ein ruhigeres erstes Halbjahr erwartet. Es wird angenommen, dass die beschlossene Anhebung der Mehrwertsteuer um 3 Prozentpunkte zum 01.01.2007 sich noch einmal ähnlich „belebend“ auf das Marktgeschehen auswirken wird.

Doch sollte an dieser Stelle deutlich gemacht werden: Die Bundesrepublik muss sich im Klaren darüber sein, dass allein mit Negativbeschlüssen kein Markt langfristig zu beleben und schon gar nicht zu stabilisieren ist. Gemeinsam mit Fachleuten aus allen Bereichen der Wirtschaft, des Bauwesens und der Verwaltung sollten die politisch Verantwortlichen nachhaltige Lösungswege für die Eigentumsbildung suchen, finden und für die Zukunft entwickeln. Die zur Zeit in der Bundesrepublik allgemein vorherrschende positive Grundstimmung und die politische Stärkeverteilung sollte genutzt werden, um durch geeignete Maßnahmen noch stärkere Anreize zum Eigentumserwerb einerseits und zur Sicherung andererseits zu schaffen. Ein gesunder Grundstücksmarkt ist und bleibt eine wichtige Voraussetzung für eine stabile Wirtschaft.

Die Ergebnisse des MB 2005 zeigen eine sehr positive Entwicklung des Marktgeschehens im Landkreis Teltow-Fläming. Die politischen Verantwortlichen des Landkreises haben es offensichtlich auch für das Jahr 2005 wieder geschafft, Teltow-Fläming einen hohen Stellenwert zu geben. Die Weiterverbesserung der Infrastruktur und die Optimierung der bürokratischen Abläufe ziehen Investoren an. So ist es nur folgerichtig, dass der Landkreis nach den neuesten Untersuchungen hinsichtlich seiner Wirtschaftskraft in den neuen Bundesländern an der Spitze liegt und auch bundesweit keinen Vergleich zu scheuen braucht. Ein Blick in den „Prognos Zukunftsatlas 2006“, der aus den branchenübergreifenden wie auch branchenspezifischen Untersuchungen von 14 Leit- und Wachstumsbranchen Deutschlands Schlüsse auf die Wirtschaftsstärke und -dynamik der 439 Kreise und kreisfreien Städte der Bundesrepublik zieht, zeigt die hervorragende Einstufung des Landkreises Teltow-Fläming.

Aus den Ergebnissen des MB 2005 lässt sich schließen, dass es offenbar noch interessanter geworden ist, ein Häuschen mit Garten in Teltow-Fläming zu besitzen. Die ungewöhnliche Steigerung der Kauffälle im Bereich der unbebauten und bebauten Grundstücke ist nicht allein durch die Käufe auf Grund des Wegfalls der Eigenheimzulage begründet. Und selbst wenn es so wäre, spräche dieses für die Attraktivität von Teltow-Fläming.

Diese Stellungnahme zum MB 2005 ist bereits in Kenntnis des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts zum Ausbau des Flughafens geschrieben worden. Nimmt man die überaus erfreulichen Markttendenzen des Jahres 2005 und versucht, sich ganz vorsichtig die Auswirkungen des Gerichtsurteils auf das Marktgeschehen im Jahr 2006 vorzustellen, dann bedarf es nicht einmal der Gabe der Voraussetzung, um für den Landkreis und insbesondere hier für den Nahbereich des künftigen BBI im engeren Verflechtungsraum einen bewegten Grundstücksmarkt vorauszusagen.

Wie weit sich diese Bewegung auch auf den äußeren Entwicklungsraum ausbreiten wird, ist abzuwarten. Entscheidend wird u.a. sein, wie schnell die überregionalen Verkehrswege fertig gestellt werden können.

## 4. Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

Unter diesem Gliederungspunkt wird die Entwicklung aller Grundstücksarten von 2000-2005 dargestellt. Hierbei wird der Grundstücksmarkt nach den hauptsächlichsten Grundstücksarten untergliedert in :

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

### Entwicklung der registrierten Kauffälle von 2000 – 2005

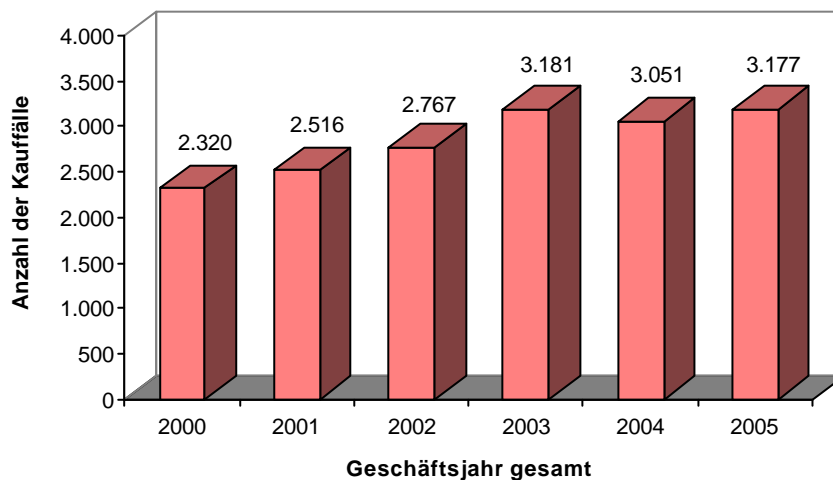


Abb. 3

Mit 3.177 Kauffällen liegt das Ergebnis um 4,1 % höher als im Vorjahr.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufteilung der einzelnen Grundstücksarten:

Grundstücksart		Anzahl 2005	Anteil 2005 [%]	Anzahl 2004	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	670	21,1	565	+ 18,6
bebaute Grundstücke	bb	1.096	34,5	893	+ 22,7
Wohnungs- und Teileigentum	ei	118	3,7	71	+ 66,2
land- und forstw. Flächen	lf	941	29,6	940	+ 0,1
Gemeinbedarfsflächen	gf	97	3,1	352	- 72,4
sonstige Flächen	sf	255	8,0	230	+ 10,9
<b>Summe</b>		<b>3.177</b>	<b>100,0</b>	<b>3.051</b>	<b>+ 4,1</b>

Abb. 4

Von besonderer Bedeutung für den Grundstücksmarkt ist die Entwicklung der Grundstücksarten **ub** und **bb**. Für beide Grundstücksarten ist im Auswertzeitraum eine erhebliche Steigerung ausgewiesen.

Obwohl die Anzahl der Kauffälle der Grundstücksart **ei** bei der Größe des Landkreises nicht sehr ins Gewicht fällt, kann die aufsteigende Entwicklung (+ 66,2 %) ein Zeichen sein, dass der Abwärtstrend der vergangenen Jahre in dieser Grundstücksart gestoppt zu sein scheint.

Die Anzahl der Kauffälle der Grundstücksart **lf** ist zum Vorjahr nahezu unverändert geblieben.

Der Rückgang der Verkäufe im Bereich der Grundstücksart **gf** um 72,4 % beeinflusst natürlich die Statistik, ist aber ansonsten wirtschaftlich recht bedeutungslos.

Der nachfolgende Mehrjahresvergleich der Kauffallzahlen für die vier hauptsächlichen Grundstücksarten dient als aussagekräftiger Überblick über die Entwicklung von 2000 – 2005:

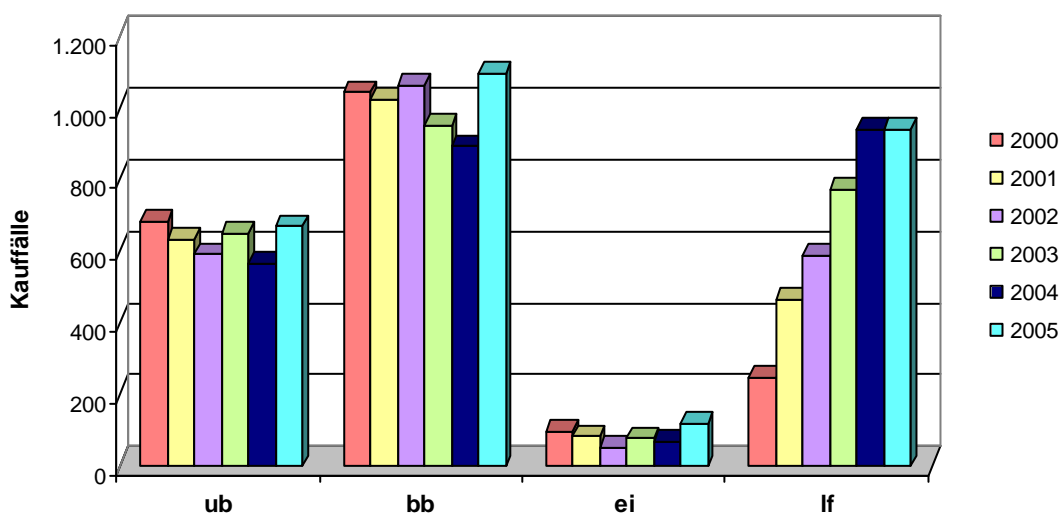


Abb. 5

### 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	23	58	1	41	-	11	134	4,2
2 Baruth/Mark	13	27	-	79	4	14	137	4,4
* 3 Blankenf./Mahlow	178	232	28	19	6	14	477	15,0
4 Dahme	13	31	2	150	10	11	217	6,8
* 5 Großbeeren	62	44	2	16	14	5	143	4,5
6 Jüterbog	22	77	13	93	6	34	245	7,7
7 Luckenwalde	45	96	2	39	8	11	201	6,3
* 8 Ludwigsfelde	75	117	25	42	4	45	308	9,7
9 Niederer Fläming	8	23	-	49	1	10	91	2,9
10 Niedergörsdorf	8	42	11	61	21	11	154	4,8
11 Nuthe-Urstromtal	24	40	-	240	6	24	334	10,5
*12 Rangsdorf	70	120	23	9	-	7	229	7,2
*13 Trebbin	38	66	3	54	7	19	187	5,9
*14 Zossen	91	123	8	49	10	39	320	10,1
<b>Gesamtsumme 2005</b>	<b>670</b>	<b>1.096</b>	<b>118</b>	<b>941</b>	<b>97</b>	<b>255</b>	<b>3.177</b>	<b>100,0</b>
<b>Summe 2004</b>	<b>565</b>	<b>893</b>	<b>71</b>	<b>940</b>	<b>352</b>	<b>230</b>	<b>3.051</b>	
<b>Veränderung zum Vorjahr (%)</b>	<b>+ 18,6</b>	<b>+ 22,7</b>	<b>+ 66,2</b>	<b>+ 0,1</b>	<b>- 72,4</b>	<b>+ 10,9</b>	<b>+ 4,1</b>	

\* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 6

Blankenfelde/Mahlow, Ludwigsfelde, Rangsdorf und Zossen liegen bei den beiden dominierenden Grundstücksarten **ub** und **bb** an der Spitze der verkauften Grundstücke .

Aus dem nachfolgenden Diagramm ist die Verteilung der Gesamtheit der Kauffälle innerhalb der 14 Gemeinden von 2000 - 2005 ablesbar:

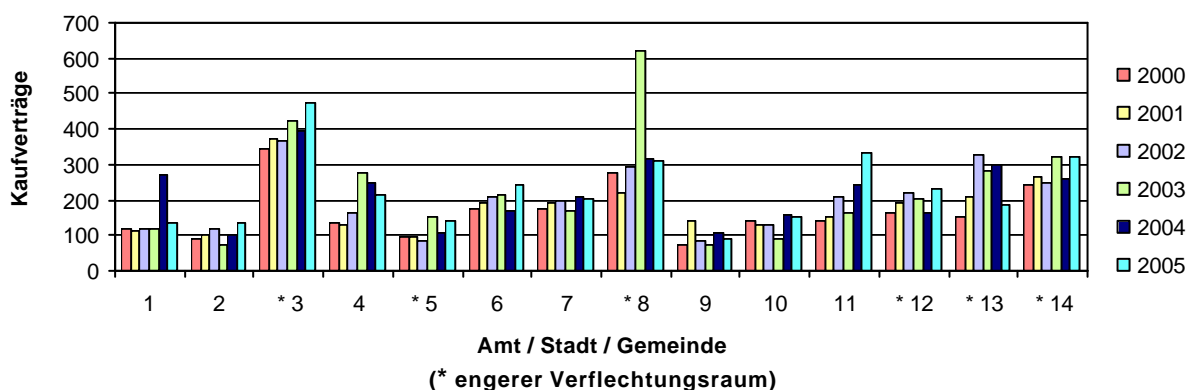


Abb. 7



## 4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2005 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming

**rd. 274 Mio. Euro**

umgesetzt.

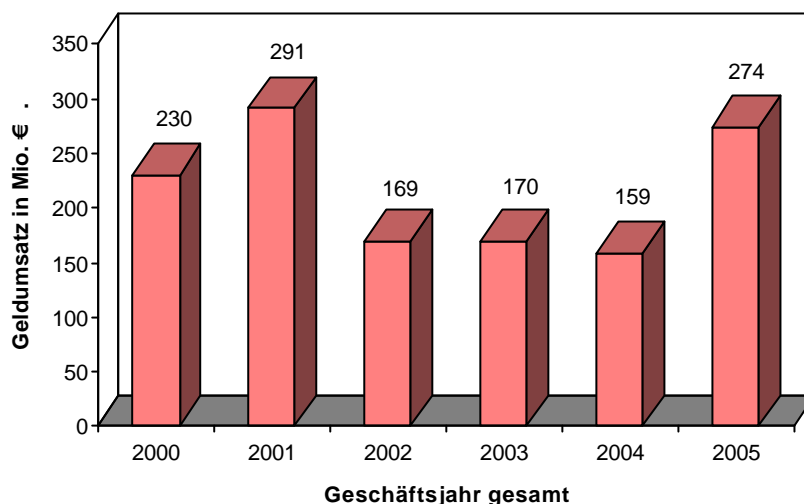


Abb. 8

Der Geldumsatz verteilt sich auf die Teilmärkte wie folgt:

Grundstücksart		Umsatz 2005 [Mio. €]	Anteil 2005 [%]	Umsatz 2004 [Mio. €]	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	40,3	14,7	40,2	+ 0,2
bebaute Grundstücke	bb	207,5	75,8	93,7	+ 121,5
Wohnungs- und Teileigentum	ei	9,8	3,6	5,6	+ 75,0
land- und forstw. Flächen	lf	10,4	3,8	15,1	- 31,1
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,3	0,1	0,6	- 50,0
sonstige Flächen	sf	5,2	2,0	4,1	+ 26,8
<b>Summe</b>		<b>273,6</b>	<b>100,0</b>	<b>159,3</b>	<b>+ 71,8</b>

Abb. 9

Statistisch betrachtet ist der Geldumsatz um rd. 72 % gestiegen, was insbesondere auf die Kauffälle in den Marktsegmenten **bb** und **ei** zurückzuführen ist. Dabei ist die enorme Erhöhung in der wertrelevanten Grundstücksart **bb** auf einzelne Kauffälle mit gewerblicher Nutzung in den Städten Luckenwalde, Trebbin und insbesondere Ludwigsfelde zurückzuführen.

Der nachfolgende Überblick lässt die Entwicklung des Geldumsatzes von 2000-2005 erkennen:

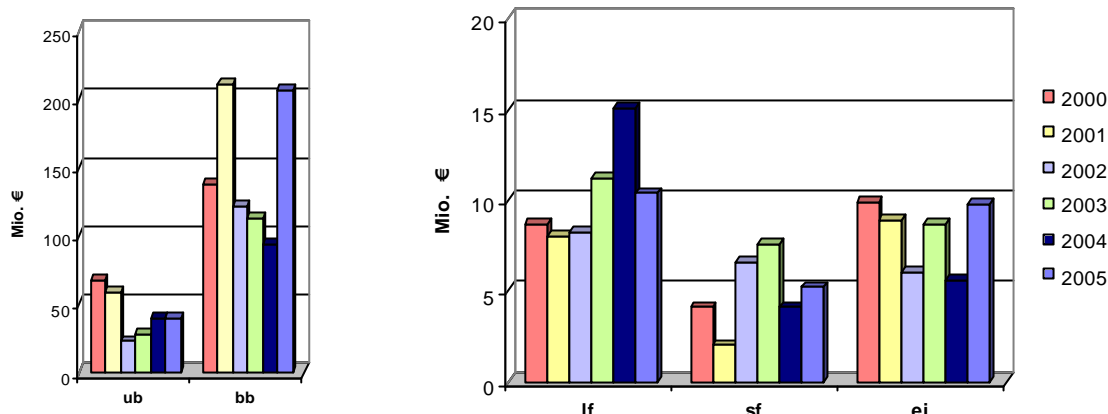


Abb. 10

### 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	0,7	3,5	-	0,5	-	0,1	4,8	1,7
2	Baruth/Mark	0,1	0,9	-	3,1	0,1	0,1	4,3	1,6
*	3 Blankenf./Mahlow	11,1	35,9	2,1	0,2	-	0,1	49,4	18,1
4	Dahme	0,1	1,4	-	0,8	0,1	-	2,4	0,9
*	5 Großbeeren	9,0	9,3	0,1	0,1	-	0,3	18,8	6,9
6	Jüterbog	1,0	6,3	1,2	1,1	-	1,6	11,2	4,1
7	Luckenwalde	0,8	32,4	0,1	0,3	-	0,4	34,0	12,4
*	8 Ludwigsfelde	10,6	78,9	2,2	0,3	-	0,7	92,7	33,9
9	Niederer Fläming	-	0,9	-	0,7	-	-	1,6	0,6
10	Niedergörsdorf	-	1,9	0,8	0,6	-	0,2	3,5	1,3
11	Nuthe-Urstromtal	0,4	2,0	-	1,8	-	1,3	5,5	2,0
*	12 Rangsdorf	3,6	10,6	2,5	0,1	-	-	16,8	6,1
*	13 Trebbin	0,9	12,8	0,3	0,4	-	0,2	14,6	5,3
*	14 Zossen	2,0	10,7	0,5	0,4	0,1	0,3	14,0	5,1
<b>Gesamtsumme 2005</b>		<b>40,3</b>	<b>207,5</b>	<b>9,8</b>	<b>10,4</b>	<b>0,3</b>	<b>5,2</b>	<b>273,6</b>	<b>100,0</b>
<b>Summe 2004</b>		<b>40,2</b>	<b>93,7</b>	<b>5,6</b>	<b>15,1</b>	<b>0,6</b>	<b>4,1</b>	<b>159,3</b>	
<b>Veränderung zum Vorjahr %</b>		<b>+ 0,2</b>	<b>+ 121,5</b>	<b>+ 75,0</b>	<b>- 31,1</b>	<b>- 50,0</b>	<b>+ 26,8</b>	<b>+ 71,8</b>	

\* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 11

Die Tabelle weist bei dem Teilmarkt **bb** in der Stadt Ludwigsfelde einen Geldumsatz in Höhe von rd. 79 Mio. € aus. Die dazugehörigen Verkäufe wurden hauptsächlich in den Gewerbegebieten „Brandenburgpark“, „Preußenpark“ und „Autowerk“ getätigt. Durch die Anbindung an die Autobahn A10 sind diese Gewerbegebiete besonders attraktiv.

### 4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2005 haben im Landkreis Teltow-Fläming

**rd. 65,6 Mio. m<sup>2</sup>**

den Eigentümer gewechselt.

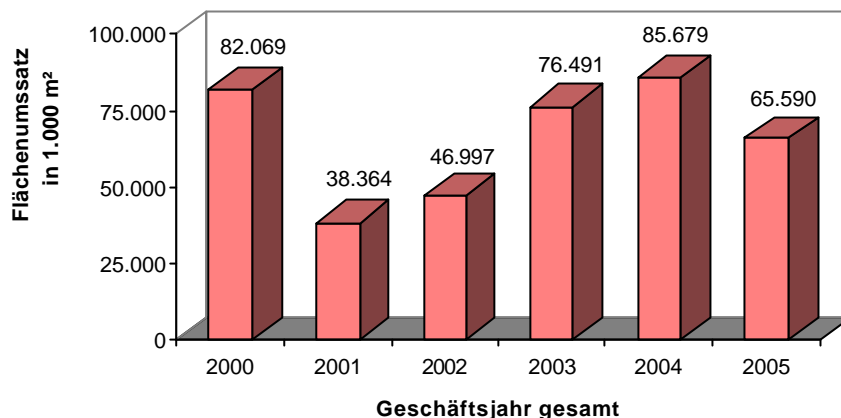


Abb. 12

Der Flächenumsatz ist um rd. 23% zurückgegangen.

Grundstücksart		Flächenumsatz 2005 [Tsd. m <sup>2</sup> ]	Anteil 2005 [ % ]	Flächenumsatz 2004 [Tsd. m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr [ % ]
unbebaute Grundstücke	ub	1.019	1,5	868	+ 17,4
bebaute Grundstücke	bb	2.213	3,4	1.268	+ 74,5
land- und forstw. Flächen	lf	58.637	89,4	77.405	- 24,2
Gemeinbedarfsflächen	gf	497	0,8	446	+ 11,4
sonstige Flächen	sf	3.224	4,9	5.691	- 43,3
<b>Summe</b>		<b>65.590</b>	<b>100,0</b>	<b>85.679</b>	<b>- 23,4</b>

Abb. 13

Die Einzelbetrachtung verdeutlicht, dass der größte Flächenrückgang in den Teilmärkten **lf** (- 24,2 %) und **sf** (- 43,3 %) zu verzeichnen ist.

Eine höchst erfreuliche Steigerung von 74,5 % zum Vorjahr ist bei dem Teilmarkt **bb** zu registrieren. Anm.: Wie schon beim Geldumsatz erwähnt, wird auch der Flächenumsatz dieses Marktsegments durch den Verkauf großer Gewerbeflächen beeinflusst.

Der nachfolgende Mehrjahresvergleich der vier hauptsächlichen Grundstücksarten ergibt einen Überblick über die Entwicklung des Flächenumsatzes von 2000 - 2005.

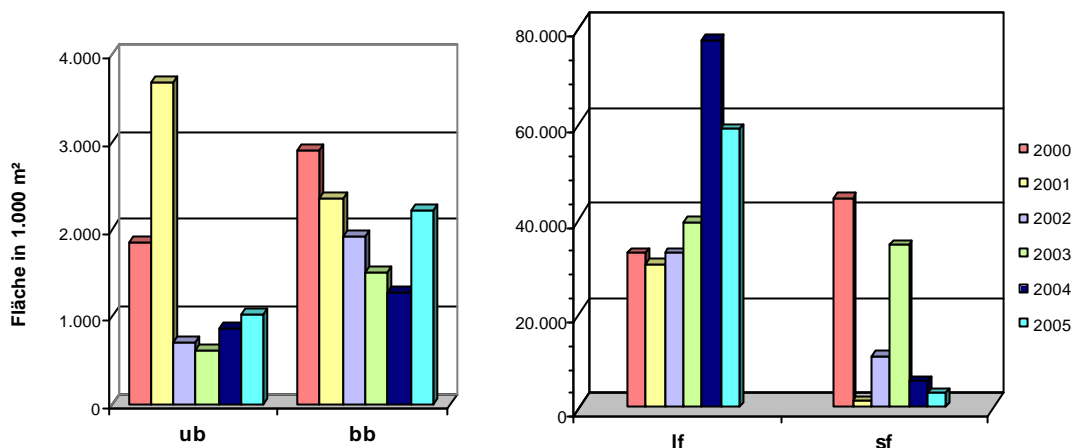


Abb. 14

### 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	44	76	2.761	-	24	2.905	4,4
2	Baruth/Mark	14	40	20.959	129	19	21.161	32,3
*	3 Blankenf./Mahlow	225	244	661	1	9	1.140	1,7
4	Dahme	7	79	5.044	281	20	5.431	8,3
*	5 Großbeeren	213	28	267	11	15	534	0,8
6	Jüterbog	54	126	2.350	8	408	2.946	4,5
7	Luckenwalde	68	165	642	1	75	951	1,5
*	8 Ludwigsfelde	164	621	1.071	2	468	2.326	3,5
9	Niederer Fläming	9	41	4.463	7	29	4.549	6,9
10	Niedergörsdorf	8	83	4.066	13	547	4.717	7,2
11	Nuthe-Urstromtal	42	63	12.406	4	1.259	13.774	21,0
*	12 Rangsdorf	62	102	342	-	4	510	0,8
*	13 Trebbin	21	387	1.371	2	53	1.834	2,8
*	14 Zossen	88	158	2.234	38	294	2.812	4,3
<b>Gesamtsumme 2005</b>		<b>1.019</b>	<b>2.213</b>	<b>58.637</b>	<b>497</b>	<b>3.224</b>	<b>65.590</b>	<b>100,0</b>
<b>Summe 2004</b>		<b>868</b>	<b>1.268</b>	<b>77.405</b>	<b>446</b>	<b>5.691</b>	<b>85.679</b>	
<b>Veränderung zum Vorjahr %</b>		<b>+ 17,4</b>	<b>+ 74,5</b>	<b>- 24,2</b>	<b>+ 11,4</b>	<b>- 43,3</b>	<b>- 23,4</b>	

\* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 15

Beim Flächenumsatz im Bereich der **bebauten Grundstücke** liegt die Stadt Ludwigsfelde durch den Verkauf großer Gewerbeflächen ganz weit vorne. Baruth und Nuthe-Urstromtal weisen den stärksten Flächenumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen auf.

#### 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		
				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]	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]
unbebaut	514	37,3	772	44	2,5	30	41	1,0	43	45	0,8	68
bebaut	702	158,3	1.540	89	41,8	384	59	4,9	59	96	32,4	165
Wohnungs-/Teileigentum	89	7,7	-	16	1,5	-	6	0,4	-	2	0,1	-
land-/forstw. Flächen	189	1,5	5.946	3	-	108	26	0,1	346	39	0,3	642
Gemeinbedarfsflächen	41	0,1	53	2	-	2	5	0,1	14	8	-	1
sonstige Flächen	129	1,5	844	27	0,2	17	9	-	8	11	0,4	75
<b>Summe 2005</b>	<b>1.664</b>	<b>206,5</b>	<b>9.155</b>	<b>181</b>	<b>45,9</b>	<b>541</b>	<b>146</b>	<b>6,5</b>	<b>470</b>	<b>201</b>	<b>34,0</b>	<b>951</b>
<b>% v. Gesamtverkäufen</b>	<b>52,4</b>	<b>75,5</b>	<b>14,0</b>	<b>5,7</b>	<b>16,8</b>	<b>0,8</b>	<b>4,6</b>	<b>2,4</b>	<b>0,7</b>	<b>6,3</b>	<b>12,4</b>	<b>1,4</b>
Summe 2004	1.543	123,5	25.068	147	14,6	198	105	4,6	252	207	7,0	648
Veränderung zum Vorjahr (%)	+ 7,8	+ 67,2	- 63,5	+ 23,1	+ 214,4	+ 173,2	+ 39,0	+ 41,3	+ 86,5	- 2,9	+ 385,7	+ 46,8

Abb. 16

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

#### 4.4.1 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.

Was sich bereits bei der Beratung des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Bodenrichtwerte (BRW) für den Landkreis Teltow-Fläming zum 01.01.2006 andeutete, wurde bei der Zusammenstellung und Analyse der Kauffälle aus dem Jahr 2005 im Einflussbereich des geplanten BBI Gewissheit: Es gibt nicht den geringsten Hinweis auf eine negative Reaktion des Grundstücksmarktes auf die Planungen des BBI. Im Gegenteil: Noch nie hat es in den letzten Jahren so viele Verkäufe in den flughafennahen Bereichen gegeben.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat das Zahlenmaterial aus den Kaufverträgen für unbebaute und bebaute Flächen des Wohn- und Gewerbebaus für die Kommunen im Nahbereich des auszubauenden Flughafens ausgewertet und für die letzten 4 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 € ]			
	2005	2004	2003	2002	2005	2004	2003	2002
Blankenfelde/Mahlow	410	286	318	312	36	33	28	37
Großbeeren	106	72	133	69	18	13	16	20
Ludwigsfelde	192	202	226	191	79	38	21	29
Rangsdorf	190	131	158	173	11	11	42	15
<b>Summe</b>	<b>898</b>	<b>691</b>	<b>835</b>	<b>745</b>	<b>144</b>	<b>95</b>	<b>107</b>	<b>101</b>

Abb. 17

Besonders bemerkenswert ist der steile Anstieg der Verkaufszahlen in Blankenfelde/Mahlow. Obwohl im Jahr 2005 kein Käufer das am 16. März 2006 ergangene Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vorhersehen konnte, ist dennoch verstärkt gekauft worden. Diese Käufe sind sicherlich nicht unter der Annahme der Käufer geschehen, das Gericht würde sich gegen den Ausbau des Flughafens entscheiden. Einen gewissen Einfluss auf die Kaufmenge besitzt zweifellos die Reaktion potentieller Käufer auf die beschlossene Streichung der Eigenheimzulage, doch ist damit allein eine so auffallende Steigerung der Fallzahlen nicht zu erklären.

Und es ist auch keineswegs richtig, anzunehmen, die vielen Käufe seien wegen gesunkener Grundstückspreise getätigt worden. Diese Auffassung ist genauso falsch, wie die in einem Gutachten vertretene Auffassung eines Wissenschaftlers aus der Raum- und Umweltpolitik, dass der lärmbedingte Wertverlust der flughafennahen Grundstücke je nach Ausbaustufe zwischen 2 bis 3,2 Milliarden Euro liegen wird und dass bereits jetzt (d. h. Ende 2005) „negative Bodenveränderungen“ von 20 – 60 % eingetreten seien. Eine solche Aussage ist schlichtweg unseriös und durch Zahlen nicht belegbar.

Mit den in den Gutachterausschüssen von Berlin und den Landkreis Dahme-Spreewald sowie Teltow-Fläming vorliegenden Zahlen und gewonnenen Erkenntnissen hat man sich bei Erstellung des Gutachtens ganz sicher nicht befasst. Nachdem am 16. März 2006 das Urteil zum Bau des BBI ergangen war, beschrieb eine Berliner Tageszeitung tags darauf die Enttäuschung der Betroffenen in Blankenfelde.

Bei allem Mitgefühl für die Betroffenen wurde im letzten Abschnitt des Artikels jedoch auf einen Widerspruch hingewiesen. Zitat: *„Allerdings: So ganz hat Blankenfelde seine Attraktivität für Neuzugänge nicht verloren. In nahezu jeder Wohnstraße des Ortes wird derzeit ein neues Einfamilienhaus gebaut.“*

Und es ist tatsächlich schon verblüffend: Allen Protestbewegungen zum Trotz sind in den letzten Jahren insbesondere im Bereich Blankenfelde/Mahlow sogar im festgelegten Lärmschutzbereich eine Vielzahl von Wohngebäuden jeder Art errichtet worden. Und es wird weiter gebaut. Der Widerspruch, dass trotz der seit Jahren gegen den Ausbau des Flughafens wegen der zu erwartenden hohen gesundheitlichen Belastungen vehementen Widerstände gleichzeitig im betroffenen Bereich immer ein überdurchschnittlich reger Grundstücksmarkt bestand und ein steter Anstieg des Wohnungsbaus zu verzeichnen ist, soll hier nicht interpretiert werden.

Legt man die in anderen deutschen Flughafenbereichen (München, Frankfurt, Leipzig) gesammelten Erfahrungen und Entwicklungen zugrunde, dann kann man für lange Zeit viel Bewegung auf dem Grundstücksmarkt in den flughafennahen Bereichen des künftigen BBI voraussagen. Es gilt insbesondere für die politisch Verantwortlichen der jeweiligen Kommunen, das Urteil zum Ausbau des Flughafens schnell zu akzeptieren, um die mit der Nähe zum BBI verbundenen großen Entwicklungschancen der eigenen Kommune nicht zu verpassen bzw. sie anderen zu überlassen.

Im Übrigen wird die Gesamtsituation in den flughafennahen Bereichen der Stadt Berlin (Bohnsdorf, Schmöckwitz, Müggelheim, Rahnsdorf) und des Landkreises Dahme-Spreewald von den dort tätigen Gutachterausschüssen ähnlich eingeschätzt wie durch den Gutachterausschuss des Landkreises in Teltow-Fläming.

## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2005 wurden im Landkreis Teltow-Fläming  
**670 unbebaute Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 1,0 Mio. m<sup>2</sup>  
 zu einem Wert von 40 Mio. Euro verkauft.

Bei den nachfolgenden Abbildungen dieses Kapitels ist zu beachten, dass zur Analyse von den insgesamt 670 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 <sup>2</sup> ]		Geldumsatz [ Mio. € ]	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>332</b>	298	<b>257</b>	254	<b>13,5</b>	10,2
<b>Geschosswohnungsbau</b>	<b>151</b>	153	<b>92</b>	96	<b>5,9</b>	6,0
<b>Gewerbliche Nutzung</b>	<b>6</b>	9	<b>8</b>	7	<b>0,2</b>	0,4

Abb. 18

Die Zahlen der Abb. 18 liefern schon auf den ersten Blick ein positives Ergebnis, 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, 20 und 21 Ergebnisse, die als repräsentativ für den gesamten Landkreis gelten. Weiterhin ist jeweils ein Vergleich zum engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum dargestellt.



## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke

Die nachfolgende Abbildung weist für den Teilmarkt der **unbebauten Grundstücke** aussagekräftige Durchschnittswerte für das Jahr 2005 aus und stellt sie den Zahlen des Vorjahres gegenüber.

**Anmerkung:** Die Werte der folgenden Abbildung sind aus den Daten der Abb. 18 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ Tsd. €		Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €/m <sup>2</sup>		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
	Individueller Wohnungsbau gesamter Landkreis	41	34	53	40	774
* Engerer Verflechtungsraum	46	40	63	48	737	823
Äußerer Entwicklungsraum	16	13	16	14	964	974

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 2005 eine durchschnittliche Größe von 774 m<sup>2</sup>. Obwohl die durchschnittliche Grundstücksfläche gegenüber dem Vorjahr kleiner ist, hat sich der durchschnittliche Kaufpreis und der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> deutlich erhöht.

#### 5.2.1.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke im Landkreis Teltow-Fläming

	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück [ Tsd. € ]	41	34	39	38	57	65
Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> [ €/m <sup>2</sup> ]	53	40	51	44	63	79
Ø Grundstücksfläche [ m <sup>2</sup> ]	774	852	772	859	896	822

Abb. 20

Aus der Entwicklung der vergangenen 6 Jahre ist ein Anstieg der Kaufpreise pro Quadratmeter (KP/m<sup>2</sup>) abzulesen. Mit dem Kauf kleinerer Grundstücke konnte der Käufer den Kaufpreis für das Grundstück in finanzierbaren Grenzen halten.

### 5.2.1.2 Verteilung des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden

Amt/Stadt/Gemeinde		Kauffälle		Geldumsatz ( Tsd. € )		Flächenumsatz ( Tsd. m <sup>2</sup> )	
		2005	2004	2005	2004	2005	2004
1	Am Mellensee	14	19	367,9	394,1	16,8	17,6
2	Baruth/Mark	2	5	17,7	52,3	1,8	7,2
*	3 Blankenfelde/Mahlow	149	108	7.987,8	4.993,7	103,4	84,0
4	Dahme	4	1	12,6	14,0	2,6	2,1
*	5 Großbeeren	17	14	932,4	725,2	11,5	9,4
6	Jüterbog	5	9	41,7	60,3	4,4	13,1
7	Luckenwalde	7	2	116,3	34,2	5,0	1,3
*	8 Ludwigsfelde	16	18	737,5	702,5	11,0	19,1
9	Niederer Fläming	6	3	30,4	5,9	6,3	1,3
10	Niedergörsdorf	4	6	17,3	8,5	2,4	2,9
11	Nuthe-Urstromtal	14	16	276,9	246,8	14,8	13,8
*	12 Rangsdorf	34	38	1.642,2	1.722,9	26,4	30,7
*	13 Trebbin	16	25	474,0	529,1	10,3	20,1
*	14 Zossen	44	34	936,8	723,4	40,8	31,5
<b>Gesamtsumme 2005</b>		<b>332</b>	<b>298</b>	<b>13.591,7</b>	<b>10.212,9</b>	<b>257,4</b>	<b>254,1</b>
* Engerer Verflechtungsraum		<b>276</b>	237	<b>12.710,9</b>	9.396,9	<b>203,4</b>	195,0
Äußerer Entwicklungsraum		<b>56</b>	61	<b>880,8</b>	816,2	<b>54,0</b>	59,4

Abb. 21

Die Berlinnähe beeinflusst das Kaufpreisniveau im Landkreis nach wie vor sehr stark. Der Grundstücksmarkt im Wohnungsbau findet zum überwiegenden Teil im engeren Verflechtungsraum („Speckgürtel“) statt.

Bei den Kauffällen, Geld- und Flächenumsätzen sticht die Gemeinde Blankenfelde/Mahlow als Spitzenreiter hervor.

## 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

### 5.2.2.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss hat erstmalig für den Landkreises Teltow-Fläming Indexreihen ermittelt – **insbesondere für den engeren Verflechtungsraum (eVR)**.

Untersucht wurden unterschiedliche Nutzungsarten in **Wohnparks (WP)** und in den dörflichen und städtischen **Wohnbaugebieten (W)** von Blankenfelde-Mahlow.

Mittels Indexreihen werden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Als Grundlage für die Ermittlung der Indexreihen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Auswertzeitraum von 2000 bis einschließlich 2005 gewählt.

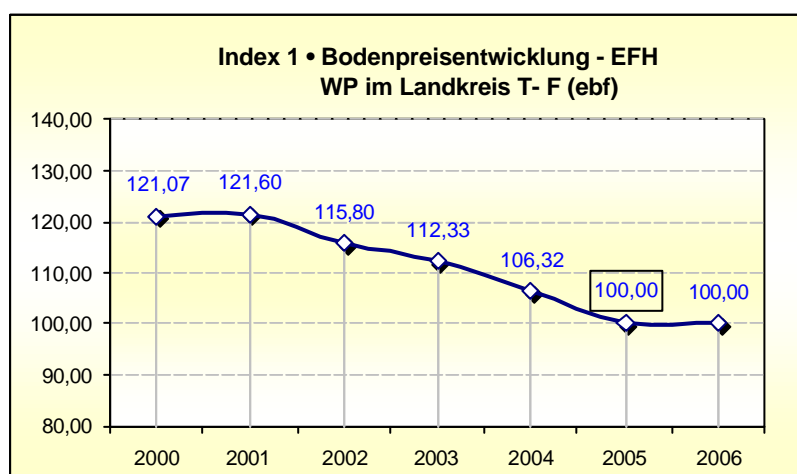
Als Basisjahr wurde 2005 bestimmt, weil nicht für alle Nutzungsverhältnisse ab dem Jahr 2000 Bodenrichtwerte beschlossen werden konnten.

Bei den nachfolgend dargestellten Indexreihen wird zum einen nach dem Zustand der Erschließung und zum anderen nach den Nutzungsverhältnissen unterschieden.

Die **Indexreihen 1-3** beziehen sich auf Grundstücke in **Wohnparks des Landkreises** (Abb. 22) und des **engeren Verflechtungsraums** (Abb. 23, 24), die erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG sind. Hier wird zudem nach der Nutzungsart **Einfamilienhausgrundstücke (EFH)**, **Reihenhausgrundstücke (RH)** und Grundstücke für **Doppelhaushälften (DHH)** unterschieden.

Die **Indexreihe 4** bezieht sich auf **Wohngrundstücke in Blankenfelde/Mahlow** (Abb. 25), die erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sind.

### 5.2.2.2 Indexreihen Wohnparks und Wohngebiete



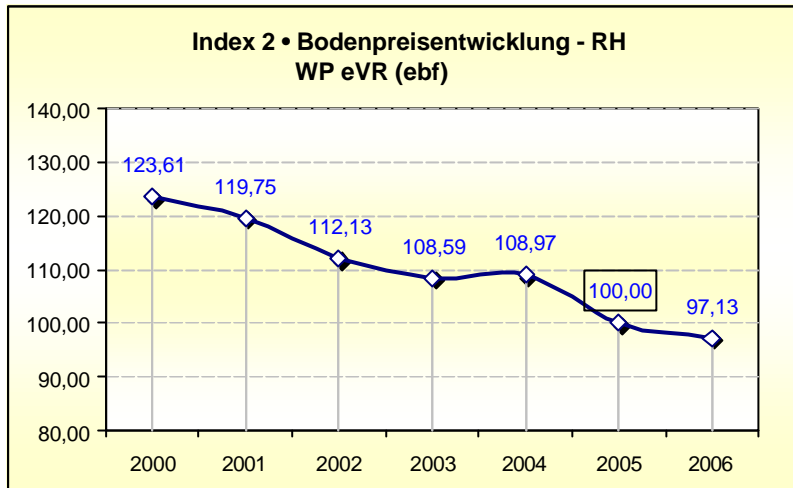
#### Index 1

15 Bodenrichtwertzonen im Landkreis T-F

Spanne der Bodenrichtwerte 2005 von 30 bis 125 €/m<sup>2</sup>

Richtwertgrundstücksgröße von 450 bis 800 m<sup>2</sup>

Abb. 22



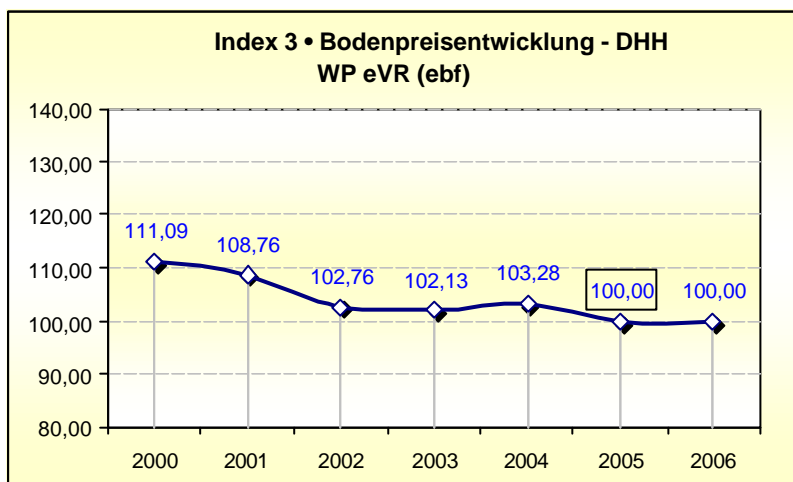
**Index 2**

17 Bodenrichtwertzonen des engeren Verflechtungsraumes

Spanne der Bodenrichtwerte 2005 von 45 bis 145 €/m<sup>2</sup>

Richtwertgrundstücksgröße von 150 bis 250 m<sup>2</sup>

Abb. 23



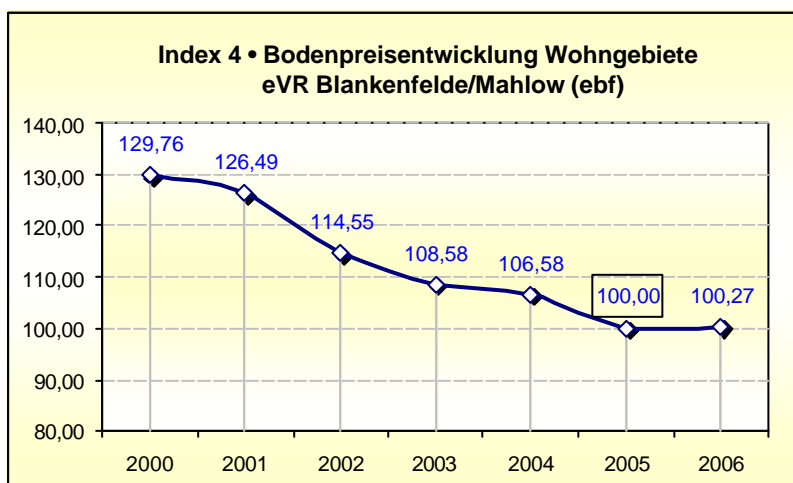
**Index 3**

5 Bodenrichtwertzonen des engeren Verflechtungsraumes

Spanne der Bodenrichtwerte 2005 von 70 bis 135 €/m<sup>2</sup>

Richtwertgrundstücksgröße von 250 bis 400 m<sup>2</sup>

Abb. 24



**Index 4**

11 Bodenrichtwertzonen des engeren Verflechtungsraumes Blankenfelde/Mahlow

Spanne der Bodenrichtwerte 2005 von 55 bis 140 €/m<sup>2</sup>

Richtwertgrundstücksgröße von 650 bis 1.000 m<sup>2</sup>

Abb. 25

## 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

### 5.2.3.1 Allgemeines

Umrechnungskoeffizienten gehören zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die Geschäftsstelle hat durch Regressionsanalysen das Kaufverhalten bezüglich der Abhängigkeit vom Bodenpreis zur Grundstücksfläche untersucht. Die Umrechnungskoeffizienten wurden auf der Grundlage geeigneter Kauffälle der im Gutachterausschuss des Landkreises Teltow-Fläming geführten Kaufpreissammlung erarbeitet. Dabei wurde die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse für unbebautes baureifes Bauland im individuellen Wohnungsbau für den Zeitraum 2000 bis einschließlich 2005 berücksichtigt.

Untersucht wurden, wie auch bei den Indexreihen, unterschiedliche Nutzungsarten in den **Wohnparks (WP)** und dörfliche und städtische **Wohnbauflächen (W)** in Blankenfelde/Mahlow.

Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind überwiegend noch historisch entstandene Grundstücke, die meist dem nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind. Diese Grundstücke sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, jedoch sind meistens noch Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) zu entrichten.

Baugrundstücke in Wohnparks (WP) sind Grundstücke, die zum größten Teil erst nach 1990 auf der baurechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind. Diese Grundstücke sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG.

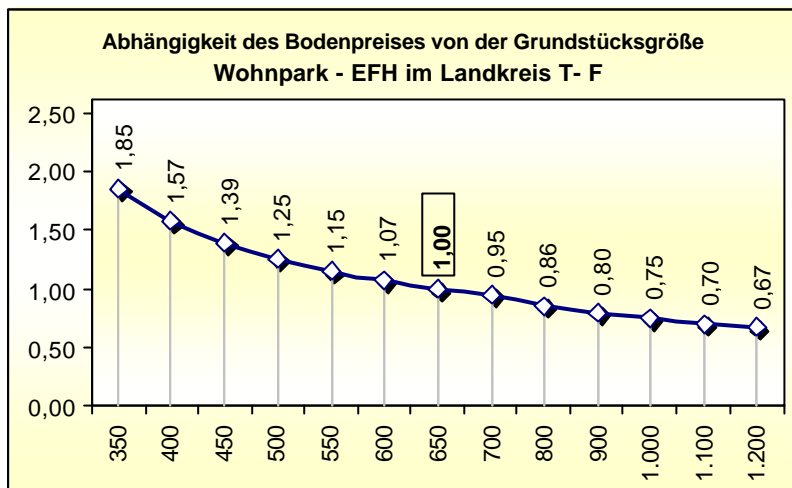
Alle zur Auswertung herangezogenen Kauffälle wurden auf Besonderheiten geprüft. In die Berechnung einbezogen wurden nur Verträge über baureife Grundstücke, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Insgesamt wurden nach dem Ausschluss aller als Ausreißer erkannten Kauffälle 542 Kauffälle aus 48 Bodenrichtwertzonen für die jeweilige Regressionsberechnung herangezogen.

Verkäufe aus Sanierungs- oder ähnlichen Gebieten, Gemeinbedarfsflächen, Lagen in Gebieten nach § 35 BauGB (Außenbereich) sowie Erbbaurechtsverträge sind nicht zur Berechnung herangezogen worden.

In den folgenden Tabellen wird als Bezugskoeffizient die jeweilige mittlere Grundstücksgröße mit 1,00 angenommen.

### 5.2.3.2 Wohnparks (WP) und Wohngebiete (W)

Aus der Regressionsanalyse ist ableitbar, dass bei den **Wohnparks** mit der Nutzungsart **Einfamilienhauswohngrundstücke (EFH)** im Landkreis Teltow-Fläming signifikante Abhängigkeiten zwischen Bodenpreis und Grundstücksgröße festzustellen sind.



#### WP EFH im Landkreis T-F

Indexgebiet:.....1  
Bodenrichtwertzonen.....15

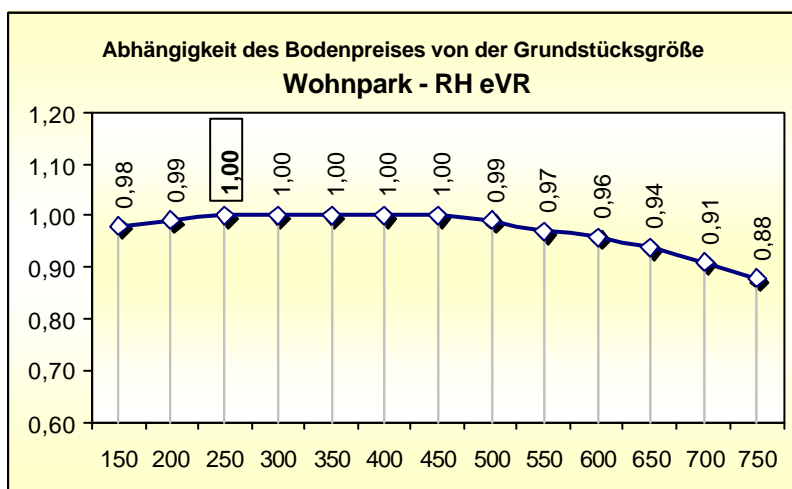
Kauffälle.....99  
Fläche.....195 bis 1.200 m<sup>2</sup>  
Bodenpreise 27 bis 145 €/m<sup>2</sup>

Abb. 26

Fläche	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1000	1050	1100	1150	1200
Umrechnungs-koeffizient	1,85	1,57	1,39	1,25	1,15	1,07	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,80	0,77	0,75	0,72	0,70	0,69	0,67

Abb. 27

Bei den **Reihenhausgrundstücken (RH)** ist eine schwache Abhängigkeit vom Bodenpreis zur Grundstücksgröße nachzuweisen. Dabei zeigt sich, dass für Flächen zwischen 250 m<sup>2</sup> und 450 m<sup>2</sup> nicht zu differenziert zu werden braucht.



#### Wohnparks RH eVR

Indexgebiet:.....2  
Bodenrichtwertzonen.....17

Kauffälle.....65  
Flächen.....220 bis 740 m<sup>2</sup>  
Bodenpreise.....50 bis 155 €/m<sup>2</sup>

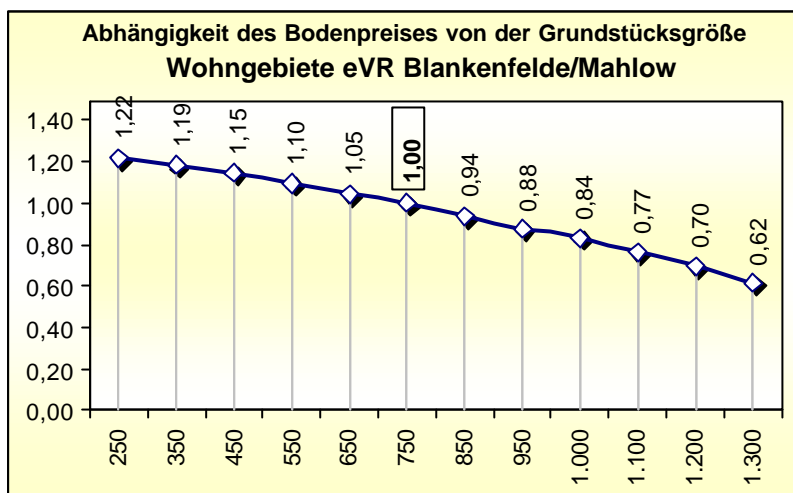
Abb.28

Fläche	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800
Umrechnungs-koeffizient	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	0,96	0,94	0,91	0,88	0,85

Abb. 29

### 5.2.3.3 Wohngebiete in Blankenfelde/Mahlow

Aus der Regressionsanalyse ist ableitbar, dass für Wohngrundstücke des **individuellen Wohnungsbaus (W) in Blankenfelde/Mahlow** eine Abhängigkeit zwischen gezahltem Bodenpreis und der Grundstücksgröße besteht.



#### Wohngebiete in Blankenfelde/Mahlow

Indexgebiet.....4  
Bodenrichtwertzonen.....11

Kauffälle.....311  
Flächen.....240 bis 1.300 m²  
Bodenpreise.....30 bis 165 €/m²

Abb. 30

Fläche	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1.000	1.050	1.100	1.150	1.200	1.250	1.300
Umrechnungskoeffizient	1,22	1,21	1,19	1,17	1,15	1,13	1,10	1,08	1,05	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,84	0,81	0,77	0,74	0,70	0,66	0,62

Abb. 31

#### Anwendungsbeispiel für Umrechnungskoeffizienten

Ermittlung des Bodenwertes bei 650 m² eines Wohngrundstücks des individuellen Wohnungsbaus in Blankenfelde

*Bodenrichtwert (BRW) im entsprechendem Bereich: 65 €/m² bei 850 m²*

*Umrechnungskoeffizient für 850 m² = 0,94*

*Umrechnungskoeffizient für 650 m² = 1,05*

*Berechnung:*

$$\frac{1,05}{0,94} \times 65,00 \text{ €/m}^2 = 72,60 \text{ €/m}^2$$

**Bodenwert bei 650 m² = 72,60 €/m²**

An dieser Stelle muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass die Werte der Indexreihen nur einen groben Anhalt für die Abhängigkeiten der gezahlten Bodenpreise von den Flächengrößen darstellen. Es ist die Pflicht eines jeden Sachverständigen, jeden auf der Basis der Indexreihen errechneten Werte auf seine individuelle Erzielbarkeit und Praxisnähe zu überprüfen. Das trifft insbesondere dann zu, wenn die zu bewertende Fläche stark von der Größe des Richtwertgrundstücks abweicht.

### 5.3 Geschosswohnungsbau

#### 5.3.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke

**Anmerkung:** Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind für das Jahr 2005 aus den Daten der Abb. 18 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ Tsd. €		Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €m <sup>2</sup>		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
	Geschosswohnungsbau gesamter Landkreis	38	39	64	63	609
* Engerer Verflechtungsraum	47	49	83	81	570	610
Äußerer Entwicklungsraum	18	16	29	24	704	672

Abb. 32

Im Geschosswohnungsbau sind alle Werte einschließlich der Verkaufszahlen (s. Abb. 18) nahezu unverändert im Vergleich zum Vorjahr geblieben.

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

#### 5.4.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke

**Anmerkung:** Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind für das Jahr 2005 aus den Daten der Abb. 18 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ Tsd. €		Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €m <sup>2</sup>		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
	Gewerbliche Nutzung gesamter Landkreis	38	44	25	57	1.333
* Engerer Verflechtungsraum	39	56	41	64	962	870
Äußerer Entwicklungsraum	36	8	17	20	2.172	402

Abb. 33

Bei der gewerblichen Nutzung setzt sich das Ergebnis aus 9 recht ungleichgewichtigen Kauffällen (Flächengröße und KP/m<sup>2</sup>) aus dem „Speckgürtel“ zusammen. Obwohl die Anzahl der Kauffälle um 3 Verkäufe und der durchschnittliche Quadratmeterpreis deutlich gesunken sind, ist der durchschnittliche Grundstückspreis wegen des klaren Anstiegs an verkaufter Fläche auf dem Niveau des Vorjahres geblieben.



## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2005 wurden im Landkreis Teltow-Fläming **941 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 58,6 Mio. m<sup>2</sup> im Wert von 10,4 Mio. € verkauft.

Auf dem Markt der **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** haben bei nahezu gleichbleibenden Kauffällen der Flächenumsatz und der Geldumsatz im Gegensatz zum Vorjahr deutlich abgenommen.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Verteilung:

Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [Tsd. m <sup>2</sup> ]		Geldumsatz [Tsd. €]		Kaufpreis pro m <sup>2</sup> [€/m <sup>2</sup> ]	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
<b>Acker</b>	<b>473</b>	505	<b>16.112</b>	16.333	<b>3.089</b>	3.001	<b>0,19</b>	0,18
davon ohne EALG	<b>333</b>	257	<b>11.251</b>	11.554	<b>2.199</b>	2.375	<b>0,20</b>	0,21
davon nach EALG	<b>140</b>	248	<b>4.861</b>	4.779	<b>889</b>	626	<b>0,18</b>	0,13
<b>Grünland</b>	<b>166</b>	167	<b>2.528</b>	3.391	<b>594</b>	805	<b>0,24</b>	0,24
davon ohne EALG	<b>139</b>	148	<b>1.978</b>	3.126	<b>495</b>	777	<b>0,25</b>	0,25
davon nach EALG	<b>27</b>	19	<b>550</b>	265	<b>100</b>	28	<b>0,18</b>	0,11
<b>Forstwirtschaft</b>	<b>210</b>	159	<b>37.070</b>	54.778	<b>4.342</b>	7.713	<b>0,12</b>	0,14
davon ohne EALG	<b>142</b>	125	<b>29.151</b>	37.786	<b>3.780</b>	6.185	<b>0,13</b>	0,16
davon nach EALG	<b>68</b>	34	<b>7.919</b>	16.992	<b>562</b>	1.528	<b>0,07</b>	0,09
<b>landw. Betriebe</b>	<b>35</b>	49	<b>2.259</b>	1.249	<b>2.229</b>	3.017		
<b>andere Nutzung</b>	<b>57</b>	59	<b>668</b>	1.621	<b>178</b>	533		
<b>Summe</b>	<b>941</b>	940	<b>58.637</b>	77.405	<b>10.433</b>	15.071		

Abb. 34

*Anm.:* Für den Landkreis Teltow-Fläming wurden zum 01.01.2006 vom Gutachterausschuss erneut Bodenrichtwerte für Acker und Grünland und erstmalig auch für Forstflächen ermittelt und beschlossen (siehe Kap. 8.3, Seite 41).

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.



## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

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

Diese Werte beruhen auf eigenen Erfahrungen, 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 auseinander zu setzen. Überwiegend konzentrieren sich dabei Aufträge dieser Art auf Flächen, die bereits dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind oder Kraft Gesetzes als öffentlich oder gewidmet gelten wie z. B. Straßen, Wege und Plätze. Nicht einbezogen in diese Betrachtung sind Flächen, für die ein Entschädigungsfeststellungsverfahren beantragt wurde sowie auch nicht gewidmete Flächen, die sich noch im Privatbesitz befinden und deren Wert nach der Qualität zum Zeitpunkt ihres Ausscheidens von der konjunkturellen Weiterentwicklung zu beurteilen ist. Auch werden hier keine Flächen betrachtet, die nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz zu bewerten sind.

Für die nachfolgend betrachteten **Straßenflächen** 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 z. B. Einwohnerzahlen erfolgen:

Orte oder Gemeinden	
bis 1.000 Einwohner	0,50 bis 1,00 €/m <sup>2</sup>
1.000 bis 10.000 Einwohner	0,50 bis 2,50 €/m <sup>2</sup>
ab 10.000 Einwohner	0,50 bis 4,00 €/m <sup>2</sup>
Feldwege	0,15 €/m <sup>2</sup>

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 09.05.1945 und vor dem 03.10.1990 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 Abkauf 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 ab dem 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. So hat es im Bereich des Landkreises Teltow-Fläming bisher noch keinen Kauffall gegeben, der sich explizit auf das VerkFIBerG gründet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass einige dieser Flächen bereits über einen ganz normalen Kaufvertrag ohne Hinweis auf das VerkFIBerG 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, was nicht überrascht, 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.

Zieht man den Bodenrichtwert des üblichen Wohnbaulandes im näheren Bereich des Erholungsgrundstücks als Vergleichsmaßstab heran, so liegen die Kaufpreise für Erholungsflächen im Normalfall bei bis zu 50% der Bodenrichtwerte für Wohnbauland. In attraktiven Lagen wie z.B. im Nahbereich von Wasserflächen oder insbesondere direkt mit Gewässeranschluss 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 €/m<sup>2</sup>**

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](mailto: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 18.01.2006 ermittelt und zum Stichtag, dem 01.01.2006 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 eine Bodenrichtwertkarte 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.

Zum Stichtag 01.01.2006 wurden auch die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Luckenwalde, Jüterbog, Zossen und Baruth fortgeschrieben. Falls diese Werte in der Karte nicht dargestellt sind, können sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder bei der Kommune erfragt werden.

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)

	2005	2004	2003	2002	2001	2000
BRW Wohnen	289	261	263	263	263	264
BRW Wohnpark	57	55	56	55	53	51
BRW Gewerbe	34	32	32	30	30	30
BRW Erholungsgebiet	3	3	3	3	2	2
Summe	380	351	354	351	348	347

Abb. 36

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

### 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 unterschiedlichen Konjunkturphasen und, wie gerade zum Jahresende 2005, bei lebhaftem Grundstücksmarkt durchaus normal.

Für die Entwicklung des baureifen Landes im Landkreis Teltow-Fläming kann der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2006 die folgenden Feststellungen treffen:

Von den **380 Bodenrichtwerten des Landkreises** erfolgte gegenüber dem Vorjahr in

- 86 % der Fälle keine Änderung,
- 2 % der Fälle eine Anhebung,
- 12 % der Fälle eine Absenkung.

- Nach wie vor fallen die BRW für Wohnbau- und Gewerbeflächen mit wachsender Entfernung von Berlin und dem Berliner Ring stark ab.
- Die begehrtesten und teuersten Lagen befinden sich nach wie vor im „Speckgürtel“. Mit 145 €/m<sup>2</sup> liegt der Mahlower Wohnpark (WP) „Waldblick“ an der Spitze, gefolgt vom Mahlower WP „Roter Dudel“ mit 140 €/m<sup>2</sup>. Ebenfalls 140 €/m<sup>2</sup> beträgt der BRW in Mahlow „Zentrum“.  
*Anm.:* Im Vergleich zu diesen BRW liegt das BRW-Niveau im benachbarten Berlin-Lichtenrade unverändert zum Vorjahr bei 200 €/m<sup>2</sup>.
- Auf dem Grundstücksmarkt für Gewerbebauland war im gesamten Landkreis derzeit nur wenig Bewegung festzustellen. Der Gutachterausschuss sah sich veranlasst, auch hier die Spitzenwerte in den Bereichen Gewerbepark Mahlow (an der B 96), „Preußenpark“ und „Brandenburgpark“ auf 90 €/m<sup>2</sup> (2005: 95 €/m<sup>2</sup>) abzusenken.
- Wie schon zum 01.01.2005 konnten auch zum Stichtag 01.01.2006 keine negativen Auswirkungen der Flughafenplanung auf den Grundstücksmarkt nachgewiesen werden.

## Bevorzugte Wohnlagen, Wohnparks, Gewerbeflächen

- Bevorzugte Wohnlagen (Auszüge)

Ort BRW	Blankenfelde *	Mahlow *	Ludwigsfelde *	Rangsdorf *	Zossen *	Luckenwalde *	Trebbin *	Jüterbog	Baruth	Dahme
01.01.2006	75	140	130	90	40	90	45	40	25	15
01.01.2005	75	140	135	95	40	100	45	40	25	15

\* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 37

In den bevorzugten Wohnlagen ist stellenweise ein leichter Abwärtstrend erkennbar.

- Wohnparks (Auszüge)

Gemarkung	Blankenfelde *	Mahlow *	Großbeeren *	Ludwigsfelde *	Rangsdorf *	Diedersdorf *	Zossen *	Luckenwalde *	Trebbin *	Jüterbog	Baruth
Wohnpark BRW	"Am Mühlenberg"	"Waldblick"	"Die Gehren"	"Am Preußenpark"	"Stadtweg Nord"	"Nord"	"Gerichtstraße"	"Müllerheide"	"Am Mühlengraben"	"Werderscher Weg"	"Borgsheidchen"
01.01.2006	130	145	135	105	130	120	75	45	65	45	30
01.01.2005	130	145	135	105	140	120	80	45	65	45	30

\* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 38

Der Rückgang in den Wohnparks ist nahezu unwesentlich.

- Gewerbeflächen (Auszüge)

Gemarkung	Mahlow *	Löwenbruch / Ludwigsfelde *	Genshagen *	Groß Machnow *	Dahlewitz *	Großbeeren *
Gewerbepark BRW	"Gewerbepark"	"Preußenpark"	"Brandenburgpark"	"Südringcenter"	"Eschenweg"	"GVZ"
01.01.2006	90	90	90	70	60	65
01.01.2005	95	95	95	70	60	65

\* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 39

Wie im Vorjahr tat sich auf dem Markt für Gewerbeflächen nur sehr wenig. Das Marktgeschehen ist äußerst ruhig verlaufen. Die Spitzenlagen im „Speckgürtel“ blieben konstant bzw. gaben um 5 % nach. Im äußeren Entwicklungsraum liegen die Bodenrichtwerte sowohl bei der Nutzungsart Gewerbe wie auch für Wohnbauflächen unverändert zwischen 20 und 5 €/m<sup>2</sup>.



### 8.3 Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat wie bereits in den vergangenen Jahren Bodenrichtwerte für Acker-, Grünland- und erstmalig für Forstflächen ermittelt.

**In diese Auswertung wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2003 - 2005 einbezogen,** jedoch ohne Verkäufe nach dem Entschädigungs- u. Ausgleichleistungsgesetz – EALG. Die meisten Verkäufe wurden im äußeren Entwicklungsraum getätigt.

Die Kaufpreisspannen lagen für Ackerland zwischen 0,05 und 0,63 €/m<sup>2</sup> sowie für Grünland zwischen 0,05 und 0,34 €/m<sup>2</sup>.

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 breiter verteiltem Datenmaterial möglich.

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

Die zum 01.01.2006 aus dem Zahlenmaterial der letzten 3 Jahre ermittelten Bodenrichtwerte werden in der Form **Nutzung: €/m<sup>2</sup> / Bodenwertzahl (Spanne)** angegeben.

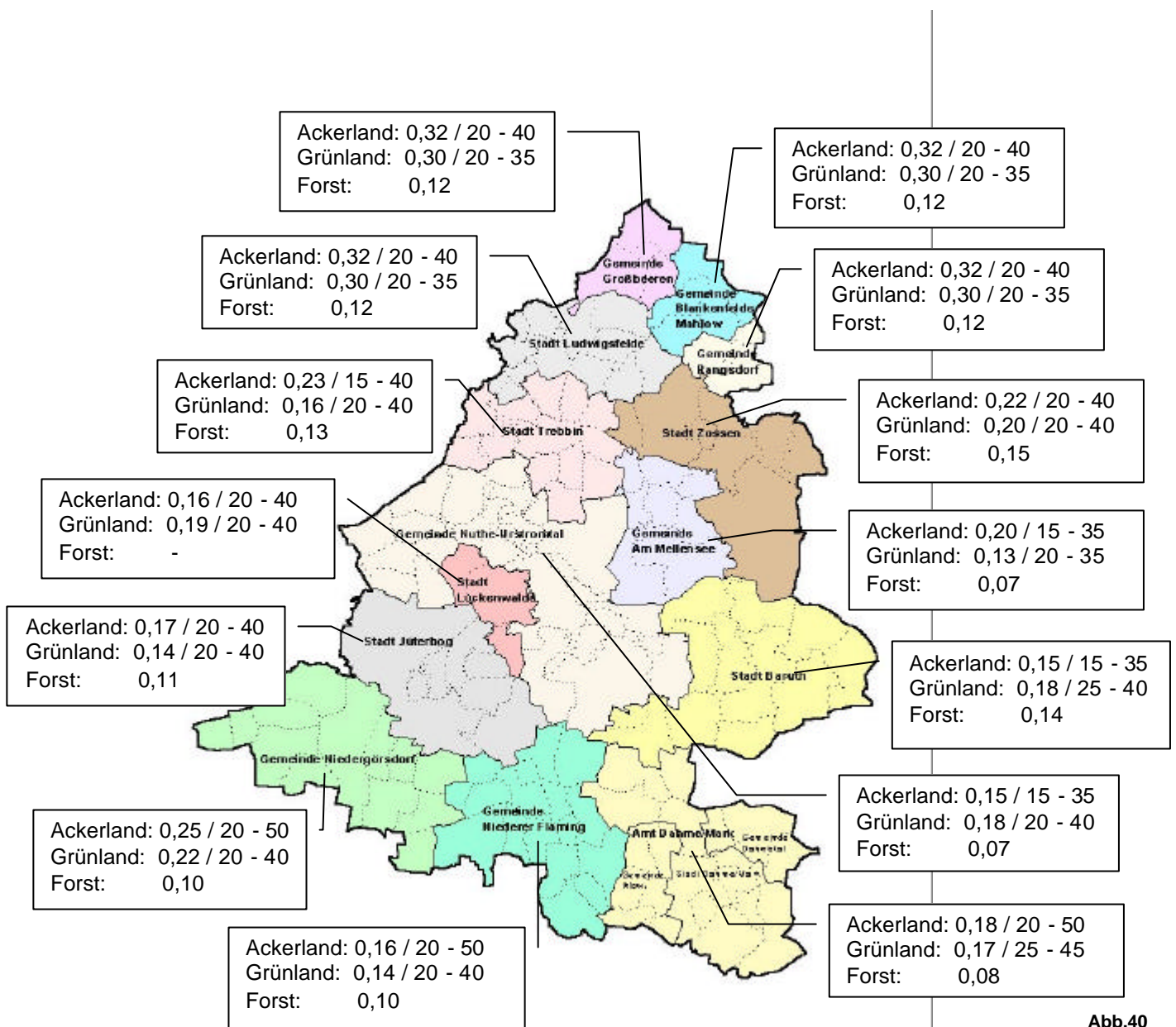


Abb.40

## 9. Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2005 wurden im Landkreis Teltow-Fläming  
 1.096 **bebaute Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 2,2 Mio. m<sup>2</sup>  
 im Wert von 207,5 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.

Grundstücksart	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [ Mio. € ]		Flächenumsatz [ Tsd. m <sup>2</sup> ]	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
<b>Einfamilienhäuser</b>	<b>396</b>	325	<b>39,2</b>	29,7	<b>383</b>	309
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>15</b>	18	<b>1,1</b>	1,1	<b>18</b>	19
<b>Reihenhäuser / Doppelhaushälften</b>	<b>198</b>	160	<b>24,6</b>	20,3	<b>74</b>	72
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>44</b>	35	<b>4,8</b>	1,7	<b>52</b>	34
<b>Geschäfts- und Verwaltungsgebäude</b>	<b>32</b>	34	<b>4,3</b>	3,0	<b>33</b>	39
<b>Wochenendhäuser</b>	<b>154</b>	113	<b>6,1</b>	4,7	<b>146</b>	104

Abb. 41

*Anm.:* An dieser Stelle soll noch einmal darauf hingewiesen werden, dass sich die in Abb. 41 aufgeführten Kauffälle über den gesamten Landkreis verteilen. Die aus den folgenden Analysen ermittelten Ergebnisse sind somit Durchschnittswerte mit Repräsentanz für den gesamten Landkreis.

Aus dem Vergleich zu den Zahlen des Vorjahres lässt sich schon im Überblick das gute Ergebnis für das Jahr 2005 erkennen. Doch erst die Untersuchungen in den nachfolgenden Unterkapiteln machen signifikante Aussagen zu der jeweiligen Grundstücksart möglich.

## 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 9.2.1 Preisniveau für bebaute Grundstücke

Ähnlich wie für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke wurden für den Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** einige aussagekräftige Durchschnittswerte für das Jahr 2005 ermittelt und den Zahlen des Vorjahres gegenübergestellt.

**Anmerkung:** Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind aus den Daten der Abb. 41 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ Tsd. €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2005	2004	2005	2004
	Einfamilienhäuser * gesamter Landkreis	99	91	967
Engerer Verflechtungsraum	124	116	896	918
Äußerer Entwicklungsraum	64	61	1.068	993
Zweifamilienhäuser * gesamter Landkreis	70	65	1.181	1.059
Engerer Verflechtungsraum	69	71	1.041	875
Äußerer Entwicklungsraum	73	64	1.460	1.112

\* Bebauung *ohne* Unterscheidung von Lage und Gebäudealter !

Abb. 42

Das im Jahr 2005 im Landkreis Teltow-Fläming verkaufte **bebaute EFH-Grundstück** hat hinsichtlich seines als Bauland zu bewertenden Grundstücksanteils mit 967 m<sup>2</sup> wieder leicht zugenommen. Der Kaufpreis pro Grundstück hat sich ebenfalls erhöht.

Bei den **bebauten ZFH-Grundstücken** ist keine als wesentlich zu bezeichnende Veränderung zum Vorjahr eingetreten.

Die Ergebnisse der Abb. 42 sollten nicht überbewertet werden. So ist normalerweise ein bebautes ZFH-Grundstück teurer als ein EFH-Grundstück. Dieses Verhältnis ändert sich z.B. bei unterschiedlichem Baualter.

Zu beachten ist hier insbesondere die Anzahl der Verkäufe. Man erkennt aus Abb. 41, dass die ZFH-Verkäufe (15) nur eine untergeordnete Rolle spielen. Zu dominierend sind die Anzahl der EFH-Verkäufe (396) sowie auch der Geldumsatz in dieser Kategorie.

### 9.2.2 Preisentwicklung für bebaute Grundstücke

	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück Einfamilienhäuser [ Tsd. € ]	99	91	89	92	87	94
Ø Kaufpreis pro Grundstück Zweifamilienhäuser [ Tsd. € ]	70	61	92	106	96	79
Ø Grundstücksfläche Einfamilienhäuser [ m <sup>2</sup> ]	967	951	1.003	1.031	967	1.009
Ø Grundstücksfläche Zweifamilienhäuser [ m <sup>2</sup> ]	1.181	1.059	1.000	1.029	1.080	1.139

Abb.43

Alles in allem kann festgestellt werden, dass die durchschnittlichen Kaufpreise bei den bebauten EFH-Grundstücken und bei den bebauten ZFH-Grundstücken leicht angestiegen sind.

### 9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

#### 9.3.1 Preisniveau für bebaute Grundstücke

**Anmerkung:** Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind aus den Daten der vorseitigen Abb. 41 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ Tsd. €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2005	2004	2005	2004
	Reihenh. / Doppelhaushälften * gesamter Landkreis	124	127	374
Engerer Verflechtungsraum	131	140	351	367
Äußerer Entwicklungsraum	62	50	642	938

\* Bebauung *ohne* Unterscheidung von Lage und Gebäudealter !

Abb. 44

In der Grundstücksart **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** hat sich der Käufer – bei insgesamt gestiegenen Kaufzahlen! – offensichtlich für eine kleinere Grundstücksfläche entschieden, um den Kaufpreis zu senken. Besonders deutlich wird das im äußeren Entwicklungsraum des Landkreises.

#### 9.3.2 Preisentwicklung für bebaute Grundstücke RH und DHH

	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück [ Tsd. € ]	124	127	145	153	154	155
Ø Grundstücksfläche [ m <sup>2</sup> ]	374	450	382	422	413	437

Abb. 45

Aus der Entwicklung der vergangenen 6 Jahre ist der wirtschaftlich nachvollziehbare Trend zum Kauf kleinerer Grundstücke klar erkennbar. Der damit verbundene geringere Kaufpreis erleichtert sicherlich u. a. auch die Finanzierbarkeit des Projekts.

## 9.4 Wohnungseigentum

### 9.4.1 Preisniveau für bebaute Grundstücke

	2005	Veränderung zum Vorjahr [%]	2004	2003	2002	2001	2000
Anzahl der Kaufverträge	118	+ 66,2	71	78	53	83	97
Geldumsatz [Mio. €]	9,8	+ 75,0	5,6	8,1	6,0	8,9	9,9

Abb. 46

Die recht gewaltig aussehenden Sprünge im Prozentbereich sind nicht über zu bewerten. In einer ländlich geprägten Region neigt der Käufer mehr zum Erwerb eines selbständigen Grundstücks. Die Bildung und der Verkauf von Wohnungseigentum stehen auch in Teltow-Fläming erst am Anfang und finden bisher nahezu ausschließlich in den Städten statt.

Ort / Bezeichnung	Bebauung	Preisspanne [ €/m <sup>2</sup> ]	Ø Wert [ €/m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [ m <sup>2</sup> ]
<b>Altes Lager</b> Heinrich-Kleist-Str.	MFH	1.280 - 1.490	1.281	32
<b>Blankenfelde</b> Erich-Klausener-Str.	DHH	1.250	1.250	128
<b>Genshagen</b> WP "Am Steinberg"	MFH	1.019	1.019	78
WP "Am Steinberg"	MFH	740 - 940*	839*	48 - 56*
<b>Ludwigsfelde</b> Str. der Jugend (modern.)	MFH	960 - 1.040	999	60
Robert-Koch-Str. sanierungsbedürftig	MFH	730 - 845	787	69
WP "Am Preußenpark"	RMH	1.040 - 1.150	1.094	96
WP "Am Preußenpark"	REH	1.300 - 1.390	1.347	96
<b>Luckenwalde</b> Galmer Straße	MFH	850*	850*	65*
<b>Mahlow Ort</b> Am Sportplatz	DHH	1.155*	1.155*	180*
WP "Roter Dudel"	MFH	1.300	1.300	99
<b>Rangsdorf</b> WP "Am Mühlenberg"	MFH	1.020	1.020	118
WP "Stadtweg Nord"	RMH	1.280 - 1.400	1.338	78
WP "Stadtweg Nord"	REH	1.630 - 1.960	1.760	78
WP "Stadtweg Nord"	RMH	880*	880*	94*
WP "Friedensallee"	MFH	830 - 1.005*	918*	77*
<b>Zossen</b> Zillebogen	MFH	1.350 - 1.500	1.472	44 - 57
<b>Thyrow</b>	DHH	970*	970*	103*

\* dargestelltes Zahlenmaterial sind Zweitverkäufe  
MFH – Mehrfamilienhaus, RMH – Reihenmittelhaus, REH – Reihenendhaus

Abb. 47

## 9.5 Teileigentum

Im Marktsegment Teileigentum ist keine Auswertung möglich, da die Menge des Datenmaterials nicht ausreichend ist.

## 9.6 Mehrfamilienhäuser

### 9.6.1 Preisniveau für bebaute Grundstücke

**Anmerkung:** Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind aus den Daten der vorseitigen Abb. 41 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ Tsd. €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2005	2004	2005	2004
	Mehrfamilienhäuser * gesamter Landkreis	109	49	1.182
Engerer Verflechtungsraum	168	46	1.196	1.017
Äußerer Entwicklungsraum	88	43	1.176	980

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

Abb. 48

Das „Tränenental“ des Jahres 2004 ist offensichtlich durchwandert, obwohl im Rechnungsjahr nur 9 MFH-Grundstücke mehr als im Vorjahr die Eigentümer wechselten (s. Abb. 41). Die Flächenunterschiede spielen bei diesen Ertragsobjekten normalerweise keine werterelevante Rolle.

### 9.6.2 Preisentwicklung für bebaute Grundstücke MFH

	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück [ Tsd. € ]	109	49	80	96	88	254
Ø Grundstücksfläche [ m <sup>2</sup> ]	1.182	971	1.160	1.217	1.118	1.339

Abb. 49

Um mit diesem Teil des Grundstücksmarktes völlig zufrieden sein zu können, müsste noch die Anzahl der Verkaufsfälle gesteigert werden.

### 9.6.3 Teilmarkt Wohnparks

In der folgenden Tabelle wurden die beschlossenen Bodenrichtwerte für Wohnparks im gesamten Landkreis mit der durchschnittlichen Grundstücksfläche aufgeführt.

Ort / Bezeichnung	Bebauung	Ø Grundstücksgröße [ m <sup>2</sup> ]	BRW Stand 01.01.2006
<b>Baruth</b> WP "Borgscheidchen"	EFH	650	WR II 0,6 / 30
<b>Blankenfelde</b> WP "Wilma"	RMH	180	WA II / 130
WP " Am Mühlenberg"	RMH	200	WA II 0,7 / 130
<b>Dabendorf</b> WP "Königsgraben"	EFH	550	WA III 1,2 / 50
<b>Dahme</b> WP "Scheunenfeldweg"	EFH	600	WA I 0,3 / 30
<b>Diedersdorf</b> WP "Nord"	RMH	250	WA II 0,6 / 120
<b>Glienick</b> WP	EFH	550	WA II 0,6 / 80
<b>Gröben</b> WP "Gröben am Wald"	DHH	300	WR II 0,8 / 100
<b>Großbeeren</b> WP "Die Gehren"	DHH	250	W II 0,9 / 135
WP "Teltower Straße"	RMH	150	WA II 1,2 / 135
<b>Groß Kienitz</b> WP	RMH	200	WA II 0,4 / 90
<b>Groß Machnow</b> WP "Fleck"	DHH	300	WA II 0,6 / 75
WP "Gartenstraße"	RMH	150	WA II 0,6 / 80
<b>Klausdorf</b> WP "Am Kiefernwald"	EFH	550	WR I 0,5 / 45
<b>Klein Schulzend.</b> WP "Heidepark"	RMH	200	WA II 1,0 / 45
<b>Kolzenburg</b> WP "Sonnenberg"	EFH	650	WA II 0,8 / 40
<b>Luckenwalde</b> WP "Zur Müllerheide"	EFH	500	WR II 0,5 / 45
WP "Neue Bergsiedlung"	EFH	550	W II 0,8 / 45
<b>Ludwigsfelde</b> WP "Ahrensd. Heide"	RMH	150	WR II 0,5 / 100
WP "Am Preußenpark"	RMH	150	M II GRZ 0,4 / 105
<b>Mahlow</b> WP "Musikerviertel"	RMH	170	WA III 0,6 / 130
WP Waldblick	RMH	180	WA III 0,53 / 145
WP "Am Fuchsberg"	RMH	170	MI IV 1,2 / 100
<b>Märkisch Wilmersd.</b> WP "Pappelweg"	EFH	600	WA I 0,4 / 45
<b>Nächst Neuend.</b> WP "Märkisch Wohnen"	EFH	450	WA I 0,5 / 65
<b>Rangsdorf</b> WP "See Enden"	DHH	300	WA II 0,4 / 100
WP "Stadtweg Nord"	RMH	170	WA II 0,6 / 130
WP " Grenzweg"	RMH	200	WR I 0,3 / 75
<b>Saalow</b> WP "Hechtseestraße"	EFH	800	WR I 0,2 / 45
<b>Schöneiche</b> WP	EFH	550	WA II 0,4 / 65
<b>Siethen</b> WP "Seestücke"	EFH	450	WA II 0,4 / 125
<b>Thyrow</b> WP "Burggrafenstraße"	DHH	250	WA II 0,8 / 70
WP Bahnhofstraße	DHH	400	WA II 1,0 / 90
<b>Werben</b> WP "Wohn-Aue"	EFH	750	WR II GRZ 0,4 / 55
<b>Wünsdorf</b> WP "Am Eichenhain"	EFH	450	WA II 0,2 / 50
<b>Zossen</b> WP "Lehmannstr."	RMH	170	WA II 0,6 / 75
WP "Gerichtstraße"	RMH	180	WA I 0,6 / 75
WP "Johnepark"	RMH	180	W II 0,8 / 70

Abb. 50

Darstellung des BRW: Art der baulichen Nutzung (z.B. WA)  
Geschosszahl (z.B. II)  
Geschoss- oder Grundflächenzahl (GFZ oder GRZ)

## 9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### 9.7.1 Preisniveau für bebaute Grundstücke

**Anmerkung:** Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind aus den Daten der vorseitigen Abb. 41 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ Tsd. €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2005	2004	2005	2004
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude *	136	88	1.045
Engerer Verflechtungsraum	161	103	1.183	1.266
Äußerer Entwicklungsraum	113	74	924	1.048

\* Bebauung *ohne* Unterscheidung von Lage und Gebäudealter !

Abb. 51

Obwohl in diesem Marktbereich mit 32 Verkaufsfällen das Ergebnis aus dem Jahr 2004 um 2 Verkäufe verfehlt wurde und die durchschnittliche Grundstücksgröße deutlich unter der des Vorjahres lag, wurde für das bebaute Grundstück erheblich mehr gezahlt. Nur bei Betrachtung des Einzelfalles kann der Grund für dieses klare Ergebnis gefunden werden.

### 9.7.2 Preisentwicklung für bebaute Grundstücke

	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück [ Tsd. € ]	136	88	67	164	125	144
Ø Grundstücksfläche [ m <sup>2</sup> ]	1.045	1.147	1.200	1.107	1.250	1.118

Abb. 52

Auch der 6Jahres-Vergleich macht das gute Ergebnis von 2005 deutlich. Die kleinere Grundstücksfläche fällt nur dann wertmäßig ins Gewicht, wenn das jeweilige bebaute Grundstück mehr sach- als ertragsorientiert zu bewerten ist.



## **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 neben der tatsächlichen Nutzung insbesondere die Erholungsqualität, die Erreichbarkeit, die Versorgungsmöglichkeit und die umgebende Bebauungsstruktur maßgebend.

Im Berichtsjahr 2005 ist die Zahl der Anträge an den Gutachterausschuss zur Ermittlung der ortsüblichen Nutzungsentgelte unbedeutend gewesen.

Der Grund dafür liegt offenbar daran, dass 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 blieben. So lohnt es für alle Beteiligten finanziell oft nicht mehr, Gerichte und Gutachter einzusetzen.

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.

Trotz der wenigen Anträge hält es der Gutachterausschuss im Sinne der gewünschten Transparenz für weiterhin geboten, einige regional als ortsüblich geltende Nutzungsentgelte bzw. Spannen zu veröffentlichen.

## 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 2005 angegeben werden.

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

**1,01 – 1,23 €/m<sup>2</sup>/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

**0,31 - 1,10 €/m<sup>2</sup>/Jahr.**

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

**0,37 – 1,25 €/m<sup>2</sup>/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 – 2,65 €/m<sup>2</sup>/Jahr.**

## 10.2 Mieten

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

Der Wohnungsvermietungsmarkt entwickelte sich auch in 2005 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 Wohnkauftkraft waren da zu verzeichnen, wo Zuwächse der Wohnbevölkerung und vergleichsweise bessere wirtschaftliche Bedingungen vorlagen. Andernorts und insbesondere im 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:**

- Die Nettokaltmieten bei Neuvermietung im **Geschosswohnungsbau** bewegten sich je nach Modernisierungsstand, Ausstattung und Lage im Schwerpunkt oder in der Spannbreite:

Standort	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> /mtl.		
	Neubau	mod. Altbau und san. Objekte des industriellen WoBaus in der ehem. DDR	unsanierte oder teilsanierte Wohnungen
Blankenfelde/ Mahlow	5,50 - 6,50	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. 53

- In den nach 1990 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 €/m<sup>2</sup>/mtl.,**

wobei freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einer Wohnfläche <100 m<sup>2</sup> in der Regel an der Obergrenze vermietet werden.

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

**ca. 4,50 bis ca. 7,00 €/m<sup>2</sup>/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 2004:

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

In nachfolgender Abb. 54 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. 54

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

Standort / Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> /mtl. Geschäftslage / Nutzwert		
	einfach	gut	sehr gut
<b>Blankenfelde/Mahlow</b>			
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		
<b>Jüterbog</b>			
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		
<b>Luckenwalde</b>			
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		
<b>Ludwigsfelde</b>			
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		
<b>Trebbin</b>			
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		
<b>Zossen</b>			
Einzelhandelsverkaufsfläche	4,00 - 8,00		
Büro-/Praxisflächen	3,00 - 8,00		
Gastronomie (Nutzfläche)	bis 6,00		-
Lager	1,00 bis 2,00		

Die Daten der Tabelle sind dem Gewerbemietenverzeichnis 2005 der IHK Potsdam entnommen.

Abb. 55

## 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), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl.I S. 1818, 1824)
- 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 i. R.
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



## 11.2      **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

beim:                      Kataster- und Vermessungsamt  
des Landkreises Teltow-Fläming

Hausanschrift:        Am Nuthefließ 2  
14943 Luckenwalde

### Sprechzeiten der Geschäftsstelle:

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

### Mitarbeiter

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

Telefax:                (0 33 71) 608-9221

## **12. Rechts- und Verwaltungsvorschriften für den Gutachterausschuss**

### **Gesetze (Stand: 31 März 2006)**

#### **Akteneinsichts- und Informationszugangsgesetz (AIG)**

vom 10. März 1998 (GVBl.I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Juni 2005 (GVBl.I S. 210, 211)

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl.I S. 1818, 1824)

#### **Brandenburgische Bauordnung**

vom 16. Juli 2003 (GVBl.I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2005 (GVBl.I S. 267)

#### **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 2 Abs. 23 des Gesetzes vom 12. August 2005 (BGBl. I S. 2354, 2358)

#### **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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 16. August 2005 (BGBl.I S. 2437, 2444)

#### **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 16 a des Gesetzes vom 22. September 2005 (BGBl.I S. 2809, 2811)

#### **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 (VerkFlBerG)**

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 2 des Gesetzes vom 22. März 2005 (BGBl.I S. 837, 841)

#### **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 (FlErwV)**

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 Gesamttraum 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 (WoFlV)**

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**

<b>Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg</b>			
<b>Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	<b>Telefon Telefax</b>	<b>e-Mail-Adresse</b>
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	Rungestraße 1 16515 Oranienburg	(0 33 01) 60 15 81 60 15 80	gutachterausschuss@ oberhavel.de
7 Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	( 0 35 41) 8 70 53 91 8 70 53 10	gaa@osl-online.de
8 Oder-Spree	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 35 17 18	Geschaeftsstelle.Gutachter ausschuss@landkreis-oder- spree.de
9 Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	(03 39 71) 6 24 90 6 24 09	gutachter@kva-opr.de
10 Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	(0 33 28) 31 83 11 31 83 15	GAA@potsdam- mittelmark.de
11 Prignitz	Industriestr. 1 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92 71 37 94	gutachterausschuss@ lkprignitz.de
12 Spree-Neiße	Landesbehördenzentrum 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)	Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 52 62 04 5 52 62 99	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 für Grundstückswerte im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20 5 58 25 03	Cornelia.Jonigkeit@ geobasis-bb.de
Landesvermessung- u. Geobasisinformation Brandenburg Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee103 14473 Potsdam	(03 31) 8844 123 8844 964918	