

# Grundstücksmarktbericht 2006



Digitale Kaufpreiskarte im Landkreis Teltow-Fläming

## **Impressum**

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

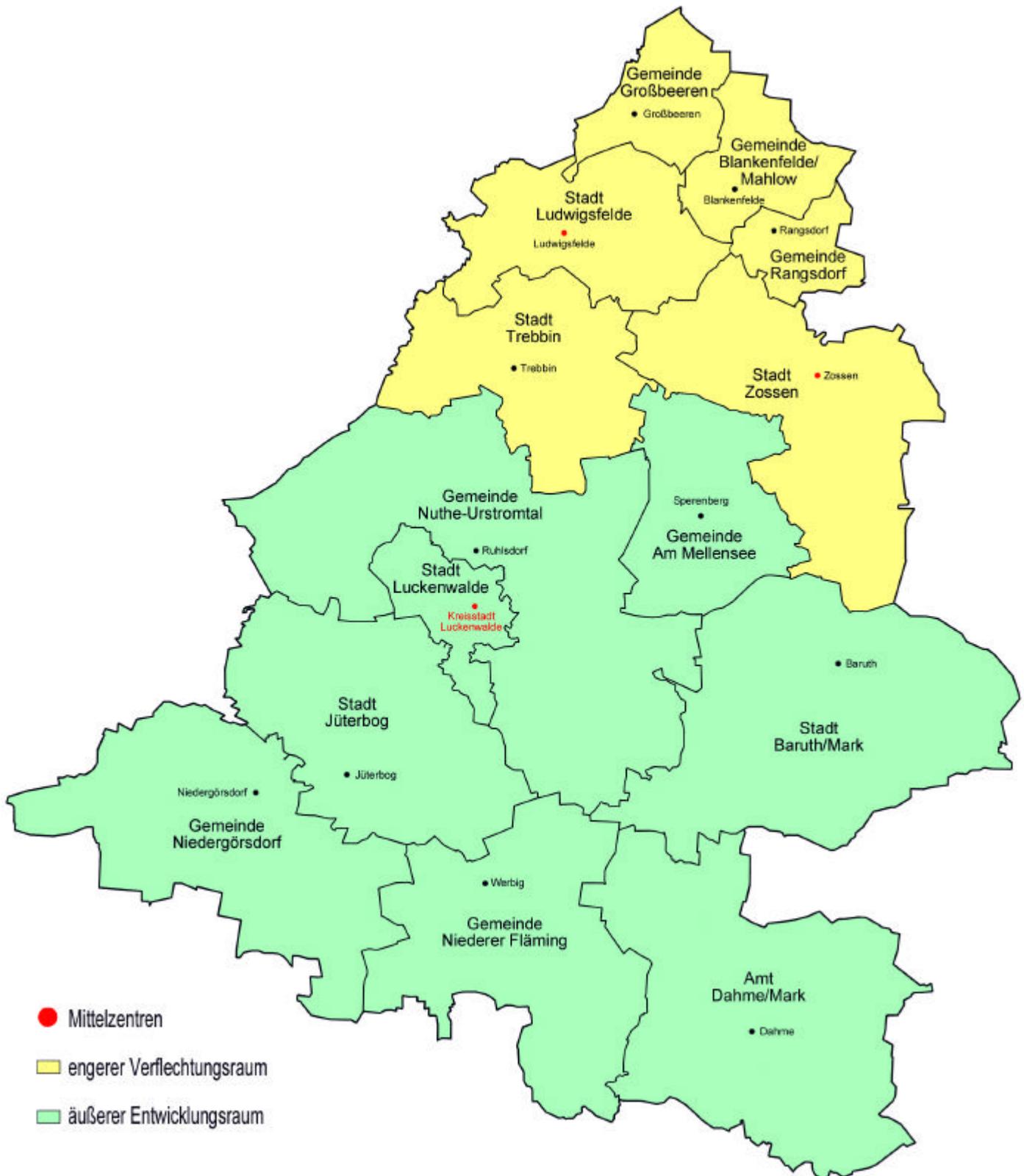
Telefon: (03371) 608-4205  
Telefax: (03371) 608-9221  
e-Mail: [gutachterausschuss@teltow-flaeming.de](mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)

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 im Jahr 2006 und Perspektiven.....	12
<b>4. Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>14</b>
4.1 Vertragsvorgänge.....	14
4.2 Geldumsatz.....	16
4.3 Flächenumsatz.....	17
4.4 Regionale Umsatzverteilung.....	18
4.5 Engerer Verflechtungsraum, Mittelzentren und Kreisstadt.....	19
4.6 Einfluss der Flughafenplanung auf den Grundstücksmarkt.....	20
4.7 Zwangsversteigerung.....	22
<b>5. Bauland .....</b>	<b>23</b>
5.1 Allgemeines.....	23
5.2 Individueller Wohnungsbau.....	24
5.2.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	24
5.2.1.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke.....	24
5.2.1.2 Verteilung des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden.....	25
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	26
5.2.2.1 Allgemeines.....	26
5.2.2.2 Indexreihen Wohnparks und Wohngebiete.....	26
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	28
5.2.3.1 Allgemeines.....	28
5.2.3.2 Wohnparks und Wohngebiete.....	29
5.2.3.3 Wohngebiete in Blankenfelde-Mahlow.....	30
5.3 Geschosswohnungsbau.....	31
5.3.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	31
5.4 Gewerbliche Bauflächen.....	31
5.4.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	31
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	32
5.6 Sonstiges Bauland.....	32
5.7 Erbbaurechte.....	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.</b>	<b>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>Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>38</b>
8.1	Allgemeines.....	38
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	39
8.2.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	39
8.2.2	Preisentwicklung für bebaute Grundstücke.....	39
8.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften.....	40
8.3.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	40
8.3.2	Preisentwicklung für bebaute Grundstücke RH und DHH.....	40
8.4	Wohnungseigentum.....	41
8.4.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	41
8.5	Teileigentum.....	42
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	42
8.6.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	42
8.6.1.1	Preisentwicklung für bebaute Grundstücke.....	42
8.6.1.2	Teilmarkt Wohnparks.....	43
8.6.2	Liegenschaftszinssätze.....	44
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	45
8.7.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	45
8.7.2	Preisentwicklung für bebaute Grundstücke.....	45
<b>9.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b> .....	<b>46</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag.....	46
9.2	Übersicht Bodenrichtwertniveau für Bauland.....	47
9.3	Bodenrichtwerte für Bauland im Landkreis Teltow-Fläming.....	48
9.3.1	Bodenrichtwertentwicklung.....	48
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen.....	50
<b>10.</b>	<b>Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten</b> .....	<b>51</b>
10.1	Nutzungsentgelte.....	51
10.2	Mieten.....	53
<b>11.</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses</b> .....	<b>56</b>
11.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses.....	58
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	59
<b>12.</b>	<b>Rechts- und Verwaltungsvorschriften des Gutachterausschusses</b> .....	<b>60</b>
 <b>Anhang</b>		
	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	62
	Ämter, Einwohner und Flächen im Landkreis Teltow-Fläming.....	63

## 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 [Tsd. m <sup>2</sup> ]	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<b>Grundstücksverkehr</b>						
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	<b>2.724</b>	3.177	<b>262,9</b>	273,6	<b>96.569</b>	65.590
<b>Ausgewählte Grundstücksteilmärkte</b>						
<b>Unbebaute Grundstücke</b>						
Individueller Wohnungsbau	<b>318</b>	432	<b>11,0</b>	16,5	<b>307</b>	419
Mehrfamilienhäuser	<b>168</b>	195	<b>7,7</b>	7,0	<b>144</b>	193
Gewerbliche Nutzung	<b>29</b>	32	<b>15,5</b>	16,1	<b>485</b>	367
Sonstige Nutzung	<b>5</b>	8	<b>1,0</b>	0,0	<b>3</b>	3
<b>Bebaute Grundstücke</b>						
Freistehende Einfamilienhäuser	<b>329</b>	473	<b>30,1</b>	48,3	<b>358</b>	571
Zweifamilienhäuser	<b>20</b>	15	<b>2,0</b>	1,1	<b>22</b>	18
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	<b>158</b>	203	<b>18,2</b>	25,0	<b>62</b>	85
Mehrfamilienhäuser	<b>62</b>	59	<b>14,2</b>	10,2	<b>236</b>	144
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	<b>86</b>	51	<b>56,2</b>	42,5	<b>254</b>	425
Wochenendhäuser	<b>159</b>	157	<b>5,8</b>	6,5	<b>150</b>	164
Sonstige Gebäude	<b>88</b>	138	<b>72,7</b>	74,1	<b>762</b>	807
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>118</b>	118	<b>7,7</b>	9,8	<b>-</b>	-
<b>Land- und forstw. Flächen</b>						
	<b>770</b>	941	<b>11,7</b>	10,4	<b>55.228</b>	58.637
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>						
	<b>165</b>	97	<b>1,2</b>	0,3	<b>303</b>	497
<b>Sonstige Flächen</b>						
	<b>242</b>	255	<b>8,7</b>	5,2	<b>38.243</b>	3.224

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, Erlebnisbahnen, Golfplätze, Sandgruben, Mülldeponien sowie Unland.

## 1.2 Kurzübersicht

Die insgesamt **2.724** registrierten **Kauffälle** im Jahr 2006 zeigen im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von rd. 14 %. Das Ergebnis der Kauffälle erreicht damit wieder den Stand von 2002.

Besonders rückläufig ist die Anzahl der Verkäufe bei den Grundstücksarten unbebaut (ub -21,3%), bebaut (bb -17,7%) und land- und forstwirtschaftlich (lf -18,2%).

Die Grundstücksart Gemeinbedarfsflächen (gf) ist hingegen im Vergleich zum Vorjahr um 70 % gestiegen.

Der **Geldumsatz** reduzierte sich um rd. 4 %. Dieser Rückgang ist besonders in den Marktsegmenten ub (-14,6 %), bb (-4 %) und Eigentumswohnungen (ei -21,4%) zu verzeichnen. Im Gegensatz stiegen die gf-Flächen um 300 % und die sonstigen Flächen (sf) um 67,3 %. Diese Erhöhungen kommen durch Verkäufe von großen Objekten zustande.

Der **Flächenumsatz**, der durch die sf-Flächen dominiert wird, ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 47 % gestiegen (Verkauf von Militärf Flächen und GUS-Flächen).

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

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.

Nach wie vor zählen die Flächen im Nahbereich Berlins zu den begehrtesten Lagen. Etwa 46 % aller Verkäufe mit 74 % des Geldumsatzes wurden 2006 im „Speckgürtel“ abgewickelt.

## 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. 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 Mietpreinsniveau
- 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:                      | 204.498 |
| • 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, B101n, 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. Beispielhaft dazu wurde im November 2006 ein weiterer Teilabschnitt der B 101 (Umfahrung Trebbin) fertig gestellt. 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. Seit Mai 2006 gewinnen Fahrgäste in Zügen des Regionalverkehrs der Deutschen Bahn auf dem Weg von Nord nach Süd beträchtlich an Zeit. Die Fahrzeit auf der Strecke Luckenwalde-Berlin Potsdamer Platz verkürzte sich beispielsweise von 70 min auf 35 min.

Der Landkreis verfügt über drei kleinere Verkehrsflugplätze: Schönhagen, Zellendorf und Reinsdorf. Schönhagen hat durch seine neue Start- und Landebahn inzwischen eine hohe Auslastung erreicht und hat beste Voraussetzungen sich als Entlastungsflugplatz für den BBI zu entwickeln.

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. Beispiel für gelungenes Investitionsmanagement ist das gerade fertig gestellte VW-Vertriebszentrum in Ludwigsfelde.

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, nach Fertigstellung ihres jüngsten Abschnittes auf fast 200 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

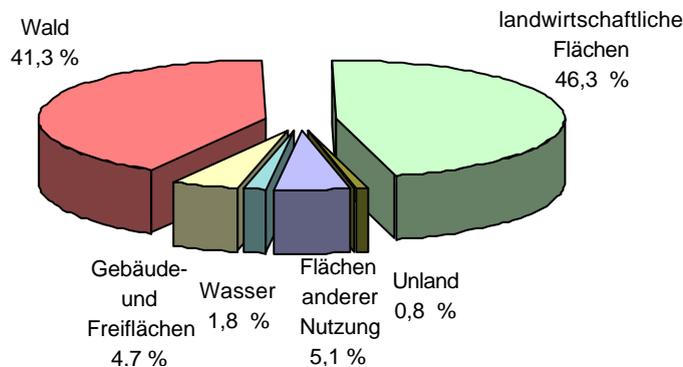


Abb. 2

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2006 und Perspektiven

Auf der Basis der Recherchen und Analysen des Grundstückmarktes für das Jahr 2006 lassen sich auch diesmal verlässliche Aussagen über das Verhalten der Verkäufer und Käufer ziehen.

Letztlich ist es jedoch nicht nur die Aufgabe des Gutachterausschusses, gesammelte Daten in einem Marktbericht für das jeweilige Jahr wiederzugeben, sondern zudem aus diesen und den Daten der Vorjahre Schlussfolgerungen für die zukünftige Entwicklung im Landkreis zu ziehen. Auch wenn sich der Gutachterausschuss damit in einen noch zahlenlosen Bereich begibt, so tut er dieses mit großer Erfahrung, mit Verantwortungsbewusstsein und dem Vorteil, seine Analysen immer auf eine Vielzahl von Daten aus der Kaufpreissammlung seiner Geschäftsstelle stützen zu können. Unbestritten ist, dass kein Marktteilnehmer dem Grundstücksmarkt mit allen seinen Facetten näher steht als es beim Gutachterausschuss der Fall ist.

Allen Fachleuten war schon zu Beginn des Jahres 2006 klar, dass sich die sehr guten Ergebnisse des Jahres 2005 nicht wiederholen würden. Der Wegfall der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 hatte insbesondere in den letzten Monaten des Jahres 2005 den Grundstücksmarkt ungewohnt hektisch reagieren lassen und die Verkaufszahlen in unnatürliche Höhen getrieben.

Der Rückgang der Kauffälle in 2006 in den wichtigen Grundstücksteilmärkten um 20 % und mehr konnte den Fachmann daher nicht überraschen. Sieht man den Grundstücksmarkt jedoch in einem größeren zeitlichen Zusammenhang, dann erkennt man sehr schnell, dass allein schon der Mittelwert der Verkaufszahlen aus den Jahren 2005 und 2006 auf dem Niveau der Vorjahreswerte liegt.

*Anm.:* Im Gegensatz zu Brandenburg hat die Einstellung der Eigenheimzulage in der Stadt Berlin längst nicht zu einem so hohen Rückgang der Kauffälle wie allgemein in Brandenburg geführt. Grund: In Berlin war der Einfluss der Förderungshöhe auf einen Kauf wegen der hohen Bodenwerte im Stadtgebiet wesentlich geringer.

Zugegebenermaßen hatten die Fachleute gehofft, dass die 3%ige Anhebung der Mehrwertsteuer zum 01.01.2007 dem Grundstücksmarkt in 2006 noch einmal einen kleinen Anstoß geben würde, unbebaute Grundstücke zur sofortigen Bebauung zu kaufen. Diese staatliche Maßnahme scheint die Kauflust jedoch nur wenig gefördert zu haben, was vermutlich insbesondere damit zu begründen ist, dass sich die Mehrwertsteuererhöhung auf dem Grundstücksmarkt verhältnismäßig geringfügig auswirkt. Hier greift stattdessen die Grunderwerbssteuer.

Auch wenn sich der Grundstücksmarkt im Jahr 2006 im Landkreis Teltow-Fläming nicht so lebendig wie in den Jahren zuvor bewegte, ist die erfreuliche Tatsache zu vermerken, dass der Rückgang der Kauffälle auf die Kaufpreishöhe keinen nachhaltigen Einfluss gehabt hat. Diese Erkenntnis gewinnt man bereits schon durch den Vergleich der jeweils zum 01.01. eines jeden Jahres vom Plenum des Gutachterausschusses ermittelten Bodenrichtwerte. Hierzu siehe Pkt. 9. So blieben von den insgesamt 384 Bodenrichtwert-Zonen des Landkreises im Vergleich zum Vorjahr 94 % unverändert. 1 % der Fälle erfuhren eine Anhebung. In 5 % der Fälle erfolgte zwar eine Abwertung, die jedoch selten über 5 % des Vorjahreswertes hinausging.

Alles in allem lässt sich feststellen, dass 2006 ein fast normales Jahr für den Landkreis war und man auf dieser Basis durchaus einen Ausblick auf die grundstücksbezogene Entwicklung des Landkreises wagen kann.

Nach Auffassung des Gutachterausschusses gibt es vorerst auch weiterhin nichts daran zu deuteln: Der Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming spaltet sich in zwei Teile. Die Lagegunst des engeren Verflechtungsraumes ist im äußeren Entwicklungsraum nicht wettzumachen.

Kommunen, die im **äußeren Entwicklungsraum** liegen und nicht überregional verkehrstechnisch ausreichend angeschlossen sind, werden auch weiterhin wirtschaftlich benachteiligt sein. Da helfen auch die extrem niedrigen Grundstückspreise wenig, um Interessenten zum Kauf von Wohngrundstücken anzulocken oder Investoren von Ansiedlungen zu überzeugen. Gäbe es in diesem Bereich nicht feste Bastionen wie Jüterbog, Baruth, Dahme und insbesondere natürlich die Kreisstadt Luckenwalde sowie die sich stets um Gebietsverbesserungen bemühenden Verantwortlichen, dann sähe die Situation im südlichen Teltow-Fläming sicherlich freudloser aus. Die in den dörflichen Kommunen fast gegen Null gehende Zahl der Verkäufe auf dem Teilmarkt Wohn- und Gewerbebau wird kurzfristig nicht entscheidend zu verbessern sein. Die allgemein schlechte wirtschaftliche Situation, die ansteigende Arbeitslosigkeit, der Wegzug der Jüngeren in Verbindung mit dem Absinken der Geburtenzahlen - all das sind die natürlichen Folgen der nachteiligen Lage.

Doch bleibt für die Zukunft aller durch Landwirtschaft geprägten Gebiete ein Hoffnungsschimmer, der schon fast als Silberstreif am Horizont gedeutet werden kann: Die Landwirtschaft befindet sich in einem Aufwind wie selten zuvor. Selbst die Zentrale Markt- und Preisberichtsstelle (ZMP) sieht eine „Aufbruchstimmung an den Agrarmärkten“. Nicht nur, dass der Export von Milchprodukten und Fleisch wieder eine deutliche Steigerung verzeichnen kann, den entscheidenden Sprung nach vorn bewirkt der jährlich immer stärker werdende Bio-Boom. Schon heute schlucken in einigen Regionen Deutschlands die in kurzer Frist entstandenen Biogasanlagen neben Gülle so viel Gras, Mais und Futterpflanzen, dass fast die Viehnahrung knapp wird. Kurzum: Landwirtschaftliche Flächen rücken immer stärker in den Focus des besonderen wirtschaftlichen Interesses.

Hierin kann durchaus eine Chance für den südlichen Teil des Landkreises liegen. Der Bio-Boom beschert den Öko-Bauern nahezu überall schon jetzt eine nicht zu stillende Nachfrage nach Produkten aus dem ökologischen Anbau. Im **äußeren Entwicklungsraum** sind die erforderlichen Landressourcen vorhanden, um risikolos auf den „fahrenden Zug“ aufspringen zu können. Eine derart gerichtete Entwicklung schafft Arbeit und Arbeitsplätze und wird auch den Grundstücksmarkt beflügeln.

Der Altbundeskanzler Kohl hat nach der Wende den neuen Bundesländern „blühende Landschaften“ vorausgesagt. Damals hatte er wohl weniger an Raps-, Mais- und Sonnenblumenfelder gedacht. Dennoch könnte die Vision irgendwann tatsächlich einmal wahr werden.

Grundsätzlich viel erfreulicher sieht die zukünftige Entwicklung des Landkreises im **engeren Verflechtungsraum** aus. Die sich auf die Verkaufszahlen und den Bodenpreis auswirkende Nähe des Flughafens ist zwar noch nicht in konkreten Zahlen erfassbar, doch klar ist, dass sich der flughafennahe Bereich in vieler Hinsicht stark verändern wird. Mag der Flugverkehr und die damit verbundenen Sorgen wegen der Immissionen den Bedarf nach Wohngrundstücken anfangs weniger ausgeprägt werden lassen, wird die Nachfrage insbesondere nach Gewerbegebieten steigen. Und dort, wo eine rege Nachfrage besteht, steigen die Preise.

Es wird an den jeweiligen Kommunen liegen, wie schnell man den „Schmerz der Niederlage“ durch den Spruch des Bundesverwaltungsgerichtes verarbeitet und die neue Situation mit allen ihren Entwicklungsmöglichkeiten als große Chance begreift. Jede Kommune sollte sich zügig mit den Planungsabläufen zur Bereitstellung adäquater Flächen befassen; denn auch hier gilt der Grundsatz, dass ein „Zuspätkommen“ vom Leben (sprich: Wirtschaft) bestraft wird.

Dabei ist auch nicht auszuschließen, dass das Einzugsgebiet für den Flughafen sogar in den äußeren Entwicklungsraum von Teltow-Fläming hineinreichen wird. Die Realisierung dieser Vorstellung wird stark davon abhängen wie gut die vom Flughafen entfernteren liegenden Bereiche verkehrstechnisch mit dem Flughafen verbunden sind. Doch in dieser Hinsicht ist Teltow-Fläming mit dem Ausbau der Bundesstraßen B 96 und B 101 gut vorbereitet.

## 4. Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

Unter diesem Gliederungspunkt wird die Entwicklung der Kauffälle aller Grundstücksarten von 2000 - 2006 zusammengefasst. In den erfassten Kauffällen sind die folgenden Grundstücksarten enthalten:

- - **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 – 2006

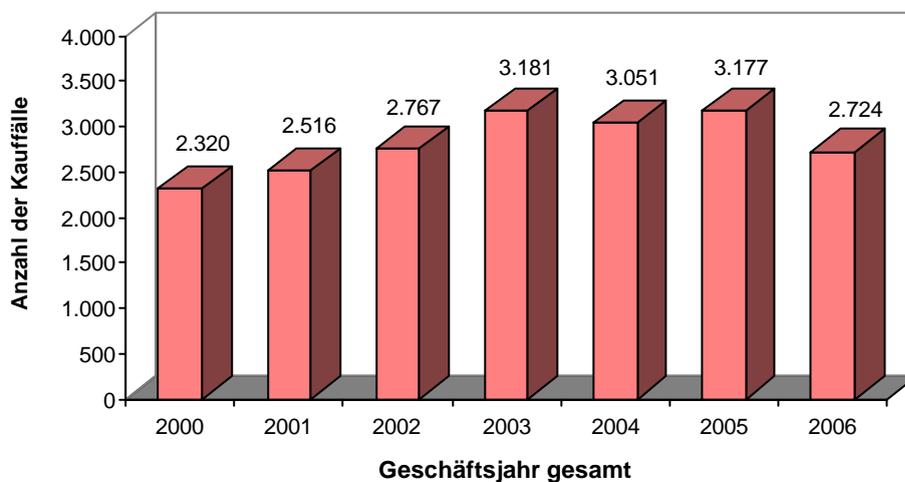


Abb. 3

Mit 2.724 Kauffällen liegt das Ergebnis um ca. 14 % unter dem des Vorjahres und erreicht den Stand von 2002.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufteilung der einzelnen Grundstücksarten:

Grundstücksart		Anzahl 2006	Anteil 2006 [%]	Anzahl 2005	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	527	19,4	670	- 21,3
bebaute Grundstücke	bb	902	33,1	1.096	- 17,7
Wohnungs- und Teileigentum	ei	118	4,3	118	+ 0,0
land- und forstw. Flächen	lf	770	28,3	941	- 18,2
Gemeinbedarfsflächen	gf	165	6,0	97	+ 70,1
sonstige Flächen	sf	242	8,9	255	- 5,1
<b>Summe</b>		<b>2.724</b>	<b>100,0</b>	<b>3.177</b>	<b>- 14,3</b>

Abb. 4

Von besonderer Bedeutung für den Grundstücksmarkt ist die Entwicklung der Grundstücksarten **ub** und **bb**. Für beide Grundstücksarten ist im Auswertzeitraum ein erheblicher Rückgang zu verzeichnen.

Die Anzahl der Kauffälle der Grundstücksart **ei** fällt bei der Größe des Landkreises nicht sehr ins Gewicht, hier ist eine gleichbleibende Tendenz erkennbar.

Auch die Anzahl der Kauffälle der Grundstücksart **lf** ist zum Vorjahr um ca. 18 % zurückgegangen.

Die Verkäufe im Bereich der Grundstücksart **gf** sind im Auswertzeitraum um ca. 70 % gestiegen. Dies wirkt sich zwar auf die Statistik aus, 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 – 2006:

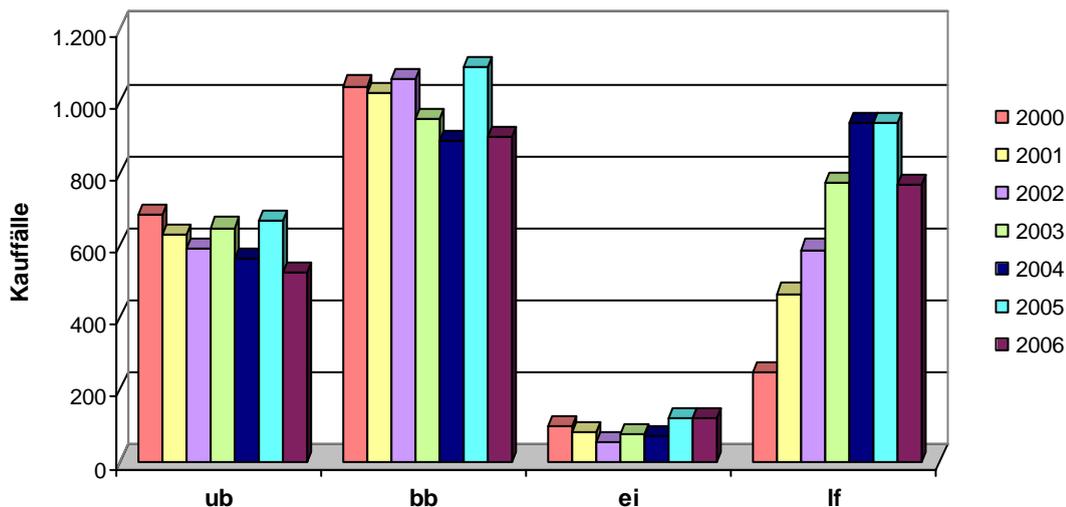


Abb. 5

## 4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2006 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming **rd. 263 Mio. Euro**

umgesetzt.

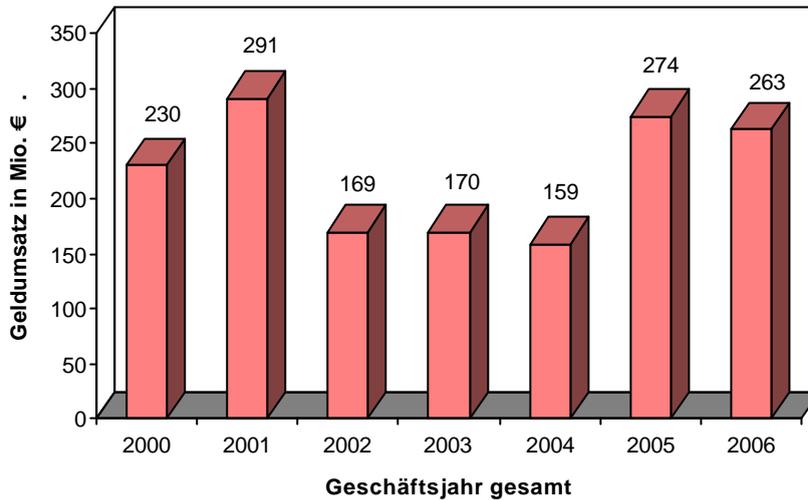


Abb. 6

Der Geldumsatz verteilt sich auf die Teilmärkte wie folgt:

Grundstücksart		Umsatz 2006 [Mio. €]	Anteil 2006 [%]	Umsatz 2005 [Mio. €]	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	34,4	13,1	40,3	- 14,6
bebaute Grundstücke	bb	199,1	75,7	207,5	- 4,0
Wohnungs- und Teileigentum	ei	7,7	2,9	9,8	- 21,4
land- und forstw. Flächen	lf	11,7	4,5	10,4	+ 12,5
Gemeinbedarfsflächen	gf	1,2	0,5	0,3	+ 300,0
sonstige Flächen	sf	8,7	3,3	5,2	+ 67,3
<b>Summe</b>		<b>262,9</b>	<b>100,0</b>	<b>273,6</b>	<b>- 3,9</b>

Abb. 7

Statistisch betrachtet ist der Geldumsatz im Auswertzeitraum insgesamt um rd. 4 % gesunken, was besonders auf den Rückgang in den Marktsegmenten **ub**, **bb** und **ei** zurückzuführen ist.

Eine enorme Umsatzerhöhung von rd. 300 % ist in der Grundstücksart **gf** und in der Grundstücksart **sf** von rd. 67 % ersichtlich.

### 4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2006 haben im Landkreis Teltow-Fläming

**rd. 96,6 Mio. m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

den Eigentümer gewechselt.

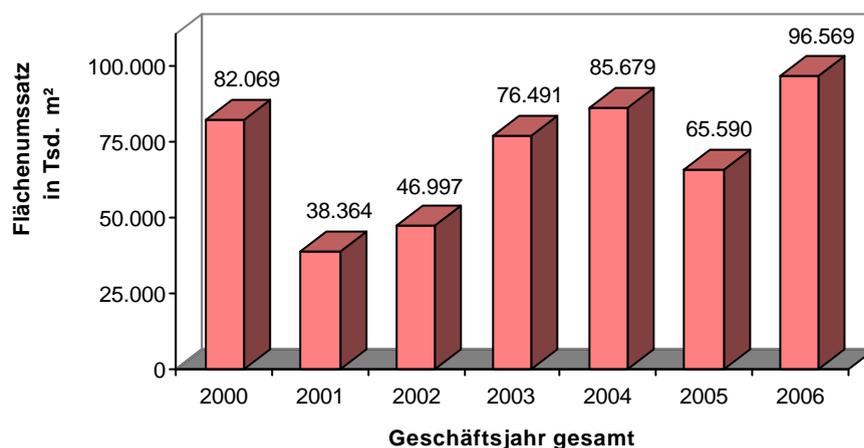


Abb. 8

Grundstücksart		Flächenumsatz 2006 [Tsd. m <sup>2</sup> ]	Anteil 2006 [ % ]	Flächenumsatz 2005 [Tsd. m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr [ % ]
unbebaute Grundstücke	ub	952	1,0	1.019	- 6,6
bebaute Grundstücke	bb	1.844	1,9	2.213	- 16,7
land- und forstw. Flächen	lf	55.228	57,2	58.637	- 5,8
Gemeinbedarfsflächen	gf	303	0,3	497	- 39,0
sonstige Flächen	sf	38.243	39,6	3.224	+ 1.086,2
<b>Summe</b>		<b>96.569</b>	<b>100,0</b>	<b>65.590</b>	<b>+ 47,2</b>

Abb. 9

Der gesamte Flächenumsatz ist um rd. 47 % gegenüber dem letzten Auswertejahr gestiegen. Die Einzelbetrachtung verdeutlicht, dass ein Flächenrückgang in den Teilmärkten **ub** (-6,6 %), **bb** (- 16,7 %), **lf** (-5,8 %) und **gf** (-39,0 %) zu verzeichnen ist.

Eine enorme Steigerung zum Vorjahr ist bei dem Teilmarkt **sf** zu registrieren.

*Anm.:* Der Flächenumsatzanstieg dieses Marktsegments ergibt sich durch den Verkauf großer Militärflächen und GUS-Flächen.

#### 4.4 Regionale Umsatzverteilung

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verteilung der Kauffälle, des Geldumsatzes und des Flächenumsatzes in den einzelnen Gemeinden.

Amt/Stadt/Gemeinde		Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Tsd. €]		Flächenumsatz [Tsd. m <sup>2</sup> ]	
		2006	2005	2006	2005	2006	2005
1	Am Mellensee	126	134	5,2	4,8	1.411	2.905
2	Baruth/Mark	107	137	6,1	4,3	20.665	21.161
*	3 Blankenfelde-Mahlow	356	477	28,9	49,4	2.279	1.140
4	Dahme/Mark	148	217	2,8	2,4	3.423	5.431
*	5 Großbeeren	112	143	45,9	18,8	519	534
6	Jüterbog	181	245	13,7	11,2	16.422	2.946
7	Luckenwalde	181	201	8,5	34,0	629	951
*	8 Ludwigsfelde	259	308	42,5	92,7	2.921	2.326
9	Niederer Fläming	132	91	2,0	1,6	6.148	4.549
10	Niedergörsdorf	131	154	3,5	3,5	4.525	4.717
11	Nuthe-Urstromtal	233	334	5,6	5,5	26.843	13.774
*	12 Rangsdorf	193	229	65,5	16,8	1.188	510
*	13 Trebbin	238	187	6,5	14,6	4.697	1.834
*	14 Zossen	327	320	26,2	14,0	4.899	2.812
<b>Gesamtsumme 2006</b>		<b>2.724</b>	<b>3.177</b>	<b>262,9</b>	<b>273,6</b>	<b>96.569</b>	<b>65.590</b>
* Engerer Verflechtungsraum		<b>1.485</b>	1.664	<b>215,5</b>	206,3	<b>16.503</b>	9.156
Äußerer Entwicklungsraum		<b>1.239</b>	1.513	<b>47,4</b>	67,3	<b>80.066</b>	56.434

Abb. 10

Die meisten **Verkäufe** haben in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Stadt Ludwigsfelde und Stadt Zossen stattgefunden.

Betrachtet man den **Geldumsatz** liegt die Gemeinde Rangsdorf mit Abstand an vorderer Stelle, gefolgt von der Gemeinde Großbeeren und der Stadt Ludwigsfelde.

Beim **Flächenumsatz** sieht die Verteilung hingegen ganz anders aus. Hier ist die Gemeinde Nuthe-Urstromtal der Spitzenreiter vor der Stadt Baruth/Mark und der Stadt Jüterbog.

#### 4.5 Engerer Verflechtungsraum, Mittelzentren und Kreisstadt

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

- **Engerer Verflechtungsraum Berlin/Brandenburg**

Dazu zählen die Gemeinden:

- Stadt Ludwigsfelde
- Stadt Trebbin
- Stadt Zossen
- Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
- Gemeinde Großbeeren
- Gemeinde Rangsdorf

- **Mittelzentren:** Ludwigsfelde und Zossen

- **Kreisstadt und Mittelzentrum:** Luckenwalde

#### Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz

	Engerer Verflechtungsraum			Mittelzentrum						Kreisstadt		
	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]	Ludwigsfelde			Zossen			Luckenwalde		
Kauf-fälle				Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]	
unbebaut	394	32,0	620	68	4,6	56	22	0,6	18	40	1,1	45
bebaut	541	170,9	1.281	40	23,2	187	75	12,2	57	88	7,3	96
Wohnungs-/Teileigentum	97	6,3	-	34	1,6	-	3	0,1	-	1	-	-
land-/forstw. Flächen	273	3,4	13.688	2	-	-	21	0,2	1.491	30	0,1	462
Gemeinbedarfsflächen	69	1,2	230	2	-	-	12	-	79	9	-	4
sonstige Flächen	111	1,7	683	5	-	2	7	0,1	18	13	-	22
<b>Summe 2006</b>	<b>1.485</b>	<b>215,4</b>	<b>16.502</b>	<b>151</b>	<b>29,4</b>	<b>246</b>	<b>140</b>	<b>13,2</b>	<b>1.664</b>	<b>181</b>	<b>8,6</b>	<b>629</b>
<b>% v. Gesamtverkäufen</b>	<b>54,5</b>	<b>81,9</b>	<b>17,1</b>	<b>5,5</b>	<b>11,2</b>	<b>0,3</b>	<b>5,1</b>	<b>5,0</b>	<b>1,7</b>	<b>6,6</b>	<b>3,3</b>	<b>0,7</b>
Summe 2005	1.664	206,5	9.155	181	45,9	541	146	6,5	470	201	34,0	951
Veränderung zum Vorjahr (%)	- 10,8	+ 4,3	+ 80,3	- 16,6	- 35,9	- 54,5	- 4,1	+ 103,1	+ 254,0	- 10,0	- 74,7	- 33,9

Abb. 11

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

#### 4.6 Einfluss der Flughafenplanung auf den Grundstücksmarkt

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat das Zahlenmaterial aus den Kaufverträgen für **unbebaute und bebaute Flächen des Wohn- und Gewerbebaus** für die betroffenen Kommunen im Nahbereich des auszubauenden Flughafens ausgewertet und für die letzten 5 Jahre zusammengestellt:

Amt/Stadt/Gemeinde	Anzahl der Kauffälle unbeb.+bebaut					Geldumsatz [ Mio € ]				
	2006	2005	2004	2003	2002	2006	2005	2004	2003	2002
Blankenfelde-Mahlow	262	410	286	318	312	26	36	33	28	37
Großbeeren	88	106	72	133	69	45	18	13	16	20
Ludwigsfelde	153	192	202	226	191	39	79	38	21	29
Rangsdorf	148	190	131	158	173	63	11	11	42	15
<b>Summe</b>	<b>651</b>	<b>898</b>	<b>691</b>	<b>835</b>	<b>745</b>	<b>173</b>	<b>144</b>	<b>95</b>	<b>107</b>	<b>101</b>

Abb. 12

Tatsache ist, dass die Anzahl der Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke des Wohn- und Gewerbebaus im Nahbereich des geplanten Flughafens im Rechnungsjahr 2006 stark zurückgegangen sind, wohingegen sich der Geldumsatz erheblich erhöht hat. Anders ausgedrückt: Noch nie hat es in den letzten 5 Jahren mit insgesamt nur 651 Kauffällen weniger Kauffälle gegeben. Dennoch – und das ist höchst bemerkenswert - ist mit den im Jahr 2006 erzielten 173 Mio. Euro ein Geldumsatz in einer in den letzten 5 Jahren noch nie erreichten Höhe erzielt worden.

Stellt man beispielhaft die Entwicklung der Verkaufszahlen und des Geldumsatzes der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow in den Focus der Betrachtung, dann kann der Rückgang der Kauffälle von 410 im Jahre 2005 auf 262 in 2006 erst einmal als Absturz bewertet werden. In solch einem Fall stellt sich natürlich die Frage, ob die Flughafenplanung und insbesondere das am 16.03.2006 ergangene Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ein Grund für die Zurückhaltung der Käufer war. Die nackten Verkaufszahlen lassen bei oberflächlicher Betrachtung eine solche Folgerung durchaus zu.

Doch wiegen nach Auffassung des Gutachterausschusses die Gegenargumente, also die Argumente gegen einen Einfluss des BBI, schwerer. So sprechen folgende Gründe gegen einen negativen Einfluss der realisierbaren Flughafenplanung im Nahbereich des BBI:

1. Das Spitzenergebnis bezüglich der Kauffälle aus dem Jahr 2005, das zum großen Teil auf den zukünftigen Wegfall der Eigenheimzulage zurückzuführen war, konnte 2006 nicht gehalten werden. Die in den o. a. flughafennahen Bereichen alles überstrahlenden Verkaufszahlen des Jahres 2005 mussten zwangsläufig im Folgejahr zu einer Beruhigung des Kaufverhaltens und damit zu einer spürbaren Verminderung der Kauffälle führen.

2. Aus den Ergebnissen von 2006 lässt sich eindeutig ablesen, dass der von externen Fachleuten prognostizierte lärmbedingte Wertverlust der flughafennahen Grundstücke auf Grund "negativer Bodenwertveränderungen" in Höhe von 20 - 60 % bislang nicht eingetreten ist. Eingetroffen ist eher das Gegenteil: Die Gesamtheit der Geldumsätze im Jahr 2006 liegt trotz des starken Rückgangs der Verkaufszahlen überwiegend deutlich höher als im Vorjahr.

*Anm.:* Diese Verteuerung hat im Jahr 2006 möglicherweise so manchen potentiellen Käufer vom Kauf abgehalten und damit die Höhe der Kaufzahlen beeinflusst.

3. In Blankenfelde-Mahlow kommt hinzu, dass die Jewish Claims Conference (JCC) für geschätzte 3.000 Grundstücke im Gemeindebereich Rückübertragungsansprüche gestellt hat. Davon sind sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke betroffen. Solange in diesen Bereichen über die Anträge der JCC nicht bestandskräftig entschieden ist, wird dort der Grundstücksmarkt von großer Zurückhaltung geprägt sein. Es erklärt sich damit auch der besonders starke Rückgang der Kauffälle in Blankenfelde-Mahlow.

Blickt man über den Horizont des Landkreises hinaus, so lassen auch die Zahlen im Landkreis Damm-Spreewald in den flughafennahen Bereichen eine ähnliche Entwicklung wie in Teltow-Fläming erkennen. Auch hier sind die Kauffälle wie im gesamten Landkreis zurückgegangen, während sich der Geldumsatz nicht spürbar verändert hat. Von einem negativen Einfluss des BBI auf den Grundstücksmarkt kann jedoch keine Rede sein.

Noch "normaler" ist die Situation in den flughafennahen Bereichen des betroffenen Berliner Stadtbezirks Köpenick-Treptow. Mit Ausnahme des OT Müggelheim sind in den OT Altglienicke, Bohnsdorf, Schmöckwitz und Rahnsdorf die Verkaufszahlen des Vorjahres in der offenen Bauweise (GFZ: 0,2 - 0,6) sogar wieder erreicht worden.

Auch das Kaufpreisniveau blieb in den flughafennahen Bereichen bis auf eine Ausnahme unverändert. Nur im OT Rahnsdorf war eine 5 %ige Absenkung des vorjährigen BRW-Niveaus nachweisbar.

Fasst man die Analyse der grundstücksbezogenen Verkaufsergebnisse (Anzahl, Kaufpreise) des Jahres 2006 für die flughafennahen Bereiche des Landkreises Teltow-Fläming zusammen, so stimmt die Situation durchaus hoffnungsfroh. Alle Voraussagen über einen negativen Einfluss des kommenden Großflughafens sind bisher nicht bestätigt worden. Im Gegenteil, man könnte derzeit eher von einer positiven Beeinflussung des Grundstücksmarktes sprechen. Offenbar wird von Kommunen und Investoren die Nähe des Großflughafens als große Chance für den Gewerbe- wie auch den Wohnungsbau erkannt.

Nachdem der teilweise leidenschaftlichen Auflehnung vieler betroffener Bürger gegen den Flughafenbau durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ein Ende gesetzt war, galt und gilt es, nach vorne zu schauen. Das Ziel der Kommunen muss es jetzt sein, die Standortvorteile und Entwicklungschancen der flughafennahen Bereiche zu erkennen und zu nutzen.

Auch hier wird sich die Geschichte wie beim Ausbau anderer deutscher Flughafenbereiche wiederholen. Legt man die gesammelten Erfahrungen und Entwicklungen von München, Frankfurt und Leipzig zugrunde, dann hat das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts die Zeit der Proteste beendet und das Tor für eine neue Zeit mit viel Bewegung auf dem Grundstücksmarkt in den flughafennahen Bereichen des künftigen BBI aufgestoßen.

#### 4.7 Zwangsversteigerung

Grundlage der Auswertung sind die vom Amtsgericht Luckenwalde mitgeteilten und vollzogenen Zwangsversteigerungen.

Zur Versteigerung gelangten unbebauten Grundstücke, bebaute Grundstücke (Wohn- und Geschäftshäuser), Eigentumswohnungen, land- und forstwirtschaftliche Flächen und sonstige Flächen.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der Versteigerungen ab dem Jahr 2002 erfasst.

Grundstücksart		2006	2005	2004	2003	2002
unbebaute Grundstücke	ub	8	6	20	2	6
bebaute Grundstücke	bb	59	55	72	44	15
Wohnungs- und Teileigentum	ei	19	9	12	7	-
land- und forstw. Flächen	lf	12	15	11	6	17
sonstige Flächen	sf	9	3	1	1	1
<b>Summe</b>		<b>107</b>	<b>88</b>	<b>116</b>	<b>60</b>	<b>39</b>
<b>% von Gesamtverkäufen</b>		<b>3,93</b>	<b>2,77</b>	<b>3,80</b>	<b>1,89</b>	<b>1,41</b>

Abb. 13

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum haben die Zwangsversteigerungen um ca. 22 % zugenommen.

Bebaute Immobilien waren mit einem ca. 55 % Anteil an der Gesamtzahl der Zwangsversteigerungen die am häufigsten versteigerten Objekte, gefolgt von dem Marktsegment Wohnungseigentum mit einem Anteil von ca. 18 %.

## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2006 wurden im Landkreis Teltow-Fläming  
**527 unbebaute Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 952 Tsd. m<sup>2</sup>  
 zu einem Wert von 34,4 Mio. Euro verkauft.

Bei den nachfolgenden Abbildungen dieses Kapitels ist zu beachten, dass zur Analyse von den insgesamt 527 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. € ]	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<b>Individueller Wohnungsbau</b>	251	332	187	257	9,3	13,6
<b>Geschosswohnungsbau</b>	131	151	93	92	6,7	5,9
<b>Gewerbliche Nutzung</b>	9	6	17	8	0,4	0,2

Abb. 14

Die Zahlen der Abb. 14 zeigen schon auf den ersten Blick eine Veränderung zum Vorjahr, 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. 15, 16 und 17 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 2006 aus und stellt sie den Zahlen des Vorjahres gegenüber.

**Anm.:** Die Werte der folgenden Abbildung sind aus den Daten der Abb. 14 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		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>	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
	Individueller Wohnungsbau gesamter Landkreis	37.000	41.000	50	53	745
* Engerer Verflechtungsraum	42.000	46.000	59	63	722	737
Äußerer Entwicklungsraum	10.000	16.000	12	16	850	964

Abb. 15

Die Ergebnisse der Abb. 15 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 2006 eine durchschnittliche Größe von 745 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksfläche, der durchschnittliche Kaufpreis und der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> haben sich unwesentlich zum Vorjahr verändert.

#### 5.2.1.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke

	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück in €	37.000	41.000	34.000	39.000	38.000	57.000	65.000
Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup>	50	53	40	51	44	63	79
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	745	774	852	772	859	896	822

Abb. 16

Die Entwicklung der vergangenen sieben Jahre ist in den einzelnen Auswertekriterien schwankend. Es lässt sich jedoch ein Rückgang beim Kaufpreis pro Grundstück (Tsd. €), beim Kaufpreis pro Quadratmeter (€/m<sup>2</sup>) und bei der Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>) erkennen.

## 5.2.1.2 Verteilung des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden

Amt/Stadt/Gemeinde		Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Tsd. €]		Flächenumsatz [Tsd. m <sup>2</sup> ]	
		2006	2005	2006	2005	2006	2005
1	Am Mellensee	12	14	201,9	367,9	10,2	16,8
2	Baruth/Mark	4	2	13,0	17,7	2,0	1,8
*	3 Blankenfelde-Mahlow	101	149	4.740,0	7.987,8	66,0	103,4
4	Dahme/Mark	3	4	13,2	12,6	4,3	2,6
*	5 Großbeeren	14	17	808,1	932,4	7,4	11,5
6	Jüterbog	5	5	47,5	41,7	4,6	4,4
7	Luckenwalde	-	7	-	116,3	-	5,0
*	8 Ludwigsfelde	7	16	221,1	737,5	4,9	11,0
9	Niederer Fläming	5	6	23,2	30,4	3,9	6,3
10	Niedergörsdorf	3	4	7,8	17,3	0,9	2,4
11	Nuthe-Urstromtal	10	14	118,3	276,9	9,5	14,8
*	12 Rangsdorf	36	34	1.810,1	1.642,2	28,7	26,4
*	13 Trebbin	11	16	245,7	474,0	8,9	10,3
*	14 Zossen	40	44	1.043,2	936,8	35,3	40,8
<b>Gesamtsumme 2006</b>		<b>251</b>	<b>332</b>	<b>9.293,1</b>	<b>13.591,7</b>	<b>186,6</b>	<b>257,4</b>
* Engerer Verflechtungsraum		<b>209</b>	276	<b>8.868,1</b>	12.710,9	<b>151,3</b>	203,4
Äußerer Entwicklungsraum		<b>42</b>	56	<b>425,0</b>	880,8	<b>35,3</b>	54,0

Abb. 17

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

Bei den Kauffällen, Geld- und Flächenumsätzen sticht die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow als Spitzenreiter hervor, gefolgt von der Gemeinde Rangsdorf und der Stadt Zossen.

## 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

### 5.2.2.1 Allgemeines

Erneut kann der Gutachterausschuss für den Landkreises Teltow-Fläming Indexreihen vorstellen – **insbesondere für den engeren Verflechtungsraum (eVR)**. Untersucht wurden unterschiedliche Nutzungsarten in **Wohnparks (WP)** und in den dörflichen und städtischen **Wohnbaugebieten (W)** der Gemeinde 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.

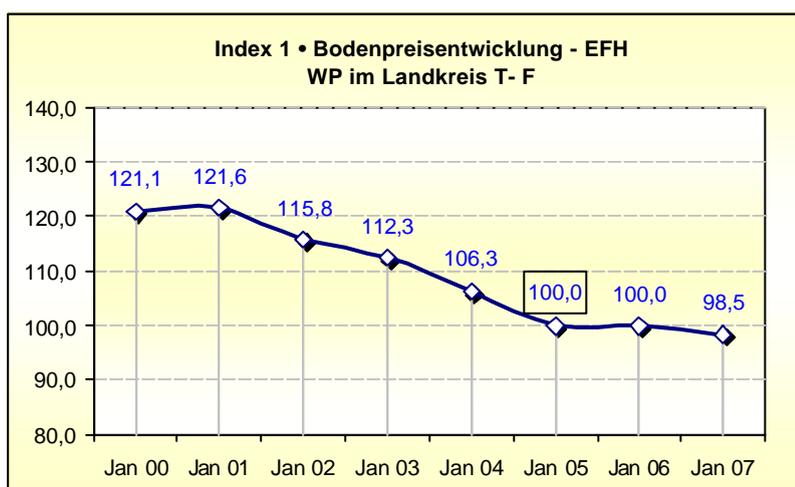
Als Grundlage für die Ermittlung der Indexreihen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Auswertzeitraum der Jahre von 01.01.2000 bis einschließlich 01.01.2007 gewählt. Als Basisjahr wurde 2005 bestimmt, weil nicht für alle Nutzungsverhältnisse ab dem Jahr 2000 Bodenrichtwerte beschlossen werden 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. 18) und des **engeren Verflechtungsraums** (Abb. 19, 20), die erschließungsbeitragsfrei (ebf) 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. 21), die erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sind.

### 5.2.2.2 Indexreihen Wohnparks und Wohngebiete



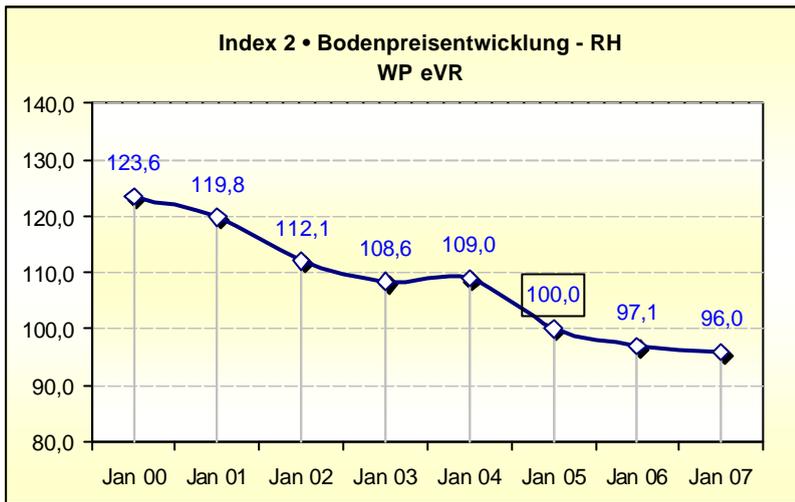
#### Index 1

15 Bodenrichtwertzonen im Landkreis TF

Spanne der Bodenrichtwerte 2006 von 30 bis 125 €/m<sup>2</sup>

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

Abb. 18



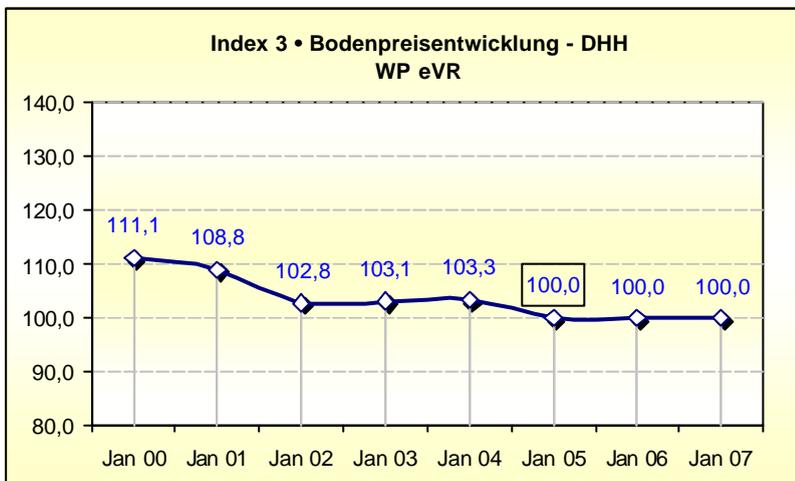
**Index 2**

17 Bodenrichtwertzonen des engeren Verflechtungsraumes

Spanne der Bodenrichtwerte 2006 von 50 bis 145 €/m<sup>2</sup>

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

Abb. 19



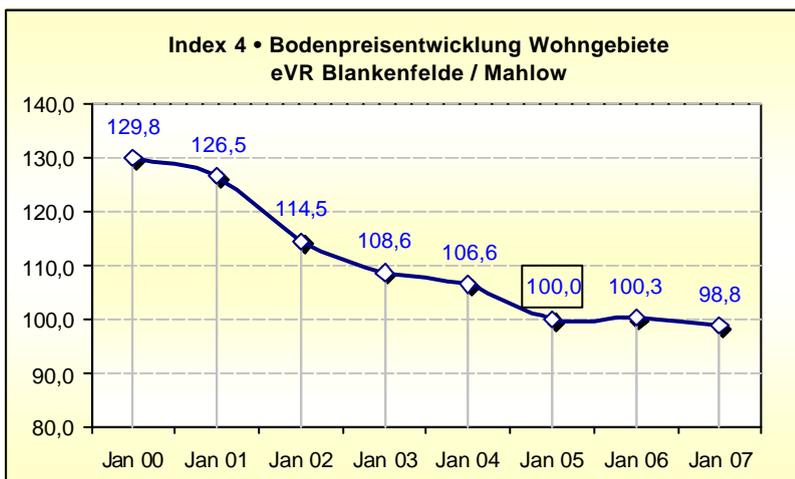
**Index 3**

5 Bodenrichtwertzonen des engeren Verflechtungsraumes

Spanne der Bodenrichtwerte 2006 von 70 bis 135 €/m<sup>2</sup>

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

Abb. 20



**Index 4**

11 Bodenrichtwertzonen des engeren Verflechtungsraumes Blankenfelde - Mahlow

Spanne der Bodenrichtwerte 2006 von 50 bis 140 €/m<sup>2</sup>

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

Abb. 21

## 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

### 5.2.3.1 Allgemeines

Umrechnungskoeffizienten gehören zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die Geschäftsstelle hat untersucht, ob und wie weit Abhängigkeiten zwischen der Größe der unbebauten Grundstücksfläche und dem gezahlten Kaufpreis (€/m<sup>2</sup>) bestehen. Dieses erfolgte mit Hilfe des statistischen Verfahrens der Regressionsanalyse.

Basis des Untersuchungsmaterials war die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung. Es wurden geeignete Kauffälle für unbebaute baureife Flächen des individuellen Wohnungsbaus ab dem Jahr 2000 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 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.

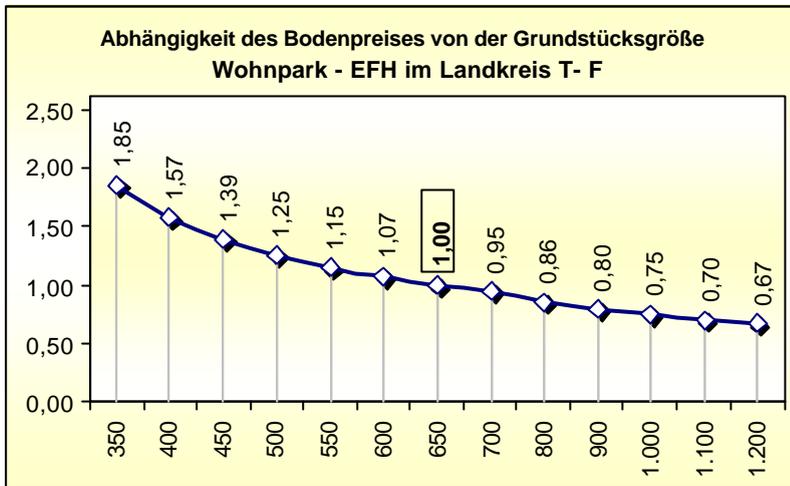
Alle zur Auswertung herangezogenen Kauffälle wurden auf Besonderheiten geprüft. In die Berechnung einbezogen wurden nur Verträge über baureife Grundstücke, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Insgesamt wurden nach dem Ausschluss aller als Ausreißer erkannten Kauffälle 542 Kauffälle 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 und Wohngebiete

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 TF**

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

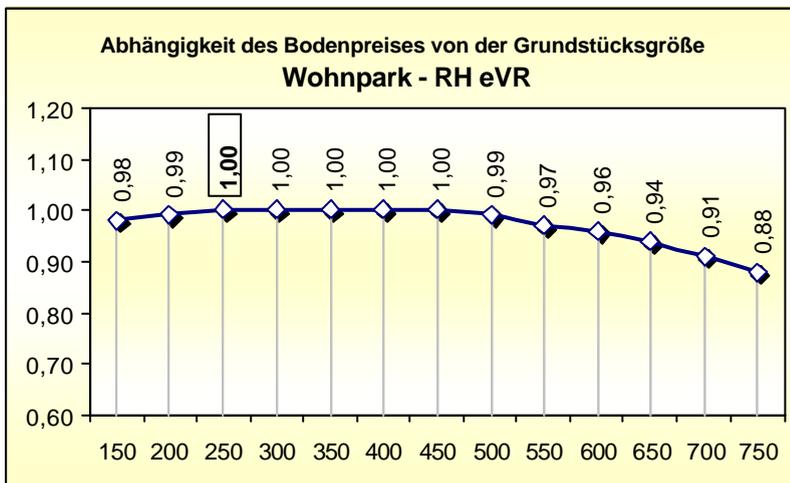
Kauffälle.....99  
 Fläche.....195 bis 1.200 m²  
 Bodenpreise. 27 bis 145 €/m²

Abb. 22

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. 23

Bei den **Reihenhausgrundstücken (RH)** ist eine schwache Abhängigkeit vom Bodenpreis zur Grundstücksgröße nachzuweisen. Dabei zeigt sich, dass für Flächen zwischen 250 m² und 450 m² nicht differenziert werden braucht.



**Wohnparks RH eVR**

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

Kauffälle.....65  
 Flächen.....220 bis 740 m²  
 Bodenpreise..... 50 bis 155 €/m²

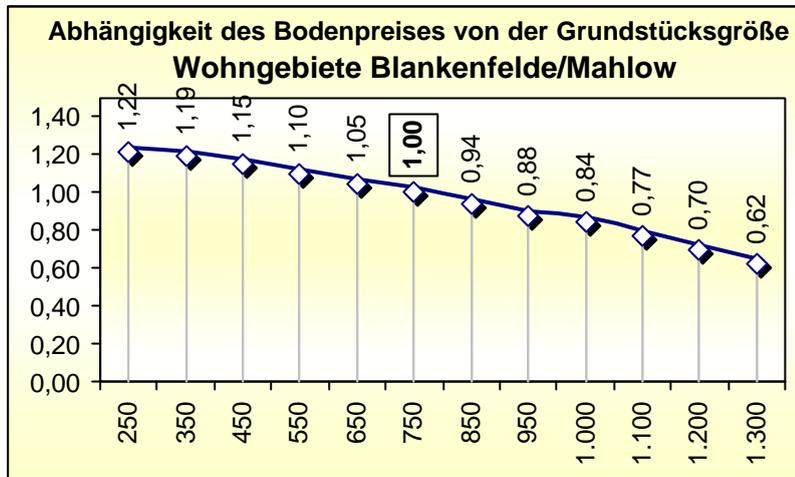
Abb.24

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. 25

### 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. 26

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
Umrechnungs-koeffizient	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. 27

#### Anwendungsbeispiel für Umrechnungskoeffizienten

Ermittlung des Bodenwertes bei 650 m² Größe 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

**Anm.:** Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind für das Jahr 2006 aus den Daten der Abb. 14 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		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>	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
	Geschosswohnungsbau gesamter Landkreis	51.000	38.000	72	64	710
* Engerer Verflechtungsraum	63.000	47.000	89	83	713	570
Äußerer Entwicklungsraum	20.000	18.000	28	29	703	704

Abb. 28

Im Geschosswohnungsbau gingen die Verkaufszahlen im Vergleich zum Vorjahr zurück (siehe Abb. 14). Jedoch stiegen der Kaufpreis pro Grundstück um ca. 34 %, der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> um ca. 13 % und die Grundstücksfläche um ca. 17 % an.

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

#### 5.4.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke

**Anm.:** Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind für das Jahr 2006 aus den Daten der Abb. 14 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		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>	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
	Gewerbliche Nutzung gesamter Landkreis	49.000	38.000	26	25	1.887
* Engerer Verflechtungsraum	79.000	39.000	45	41	1.768	962
Äußerer Entwicklungsraum	12.000	36.000	6	17	2.035	2.172

Abb. 29

Für die statistische Auswertung stehen nur 9 Kaufverträge, davon 5 im engeren Verflechtungsraum und 4 im äußeren Entwicklungsraum zur Verfügung. Hieraus kann man daher von keiner gesicherten Aussage sprechen.

Eindeutig zeigt die Abbildung, dass der Kaufpreis pro Grundstück (€) und der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>) im äußeren Entwicklungsraum enorm gefallen ist, jedoch werden in diesem Teil des Landkreises größere Flächen als im engeren Verflechtungsraum gekauft.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine Entwicklung des Gemeindegebietes gründen“. (§ 4 Abs. 2 WertV)

Für Bauerwartungsland wurden in den Jahren 2005 - 2006 insgesamt 20 Kauffälle registriert. Eine Auswertung dieser Verkäufe ergab, dass Quadratmeterpreise in Höhe von

ca. 10 % – 40 % des Bodenrichtwertes gezahlt wurden.

„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“ (§ 4 Abs. 3 WertV)

Für Rohbauland waren im Zeitraum 2005 – 2006 insgesamt 29 Kauffälle. Es wurden

ca. 25 % – 80 % des Bodenrichtwertes gezahlt.

## 5.6 Sonstiges Bauland

Für das Segment sonstiges Bauland lag kein aussagekräftiges Datenmaterial vor.

## 5.7 Erbbaurechte

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

Für den Landkreis Teltow-Fläming ergaben sich aus den Verträgen 2006 die folgenden Spannen für den Erbbauzinssatz.

Art der Nutzung	Erbbauzins	Laufzeit Jahre	Flächenspanne m <sup>2</sup>	Kauffälle Anzahl
Einfamilienhaus	4,00 - 5,00	40 - 99	470 - 1.200	11
Reihenmittelhaus	5,57	71	280	1
Mehrfamilienhaus	6,00	60	800	1
Wohn- / Geschäftshaus	5,00	99	860	1
PKW-Ausstellungsfläche	4,50	20	1.000	1
Gewerbe (Holzindustrie)	5,00	30	1.200	1

Abb. 30

Das Erbbaurecht wird i. d. R. über einen längeren Zeitraum (40 – 99 Jahren) bestellt. Belastungen und Verkäufe des Rechts bedürfen der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Bei den Verträgen mit einer Anpassungsklausel ergibt sich der Wert des Erbbaurechtes im Wesentlichen aus der Differenz der Steigerung des Grundstückswertes und dem Anstieg des Preisindexes für die Lebenshaltung gegenüber dem ursprünglichen Bodenwert bei Vertragsabschluß. Als Erbbaurechtsgeber treten vorwiegend die Gebietskörperschaften, die Kirchengemeinden und auch Baugesellschaften auf.

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2006 wurden im Landkreis Teltow-Fläming **770 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 55,2 Mio. m<sup>2</sup> im Wert von 11,7 Mio. € verkauft.

Auf dem Markt der **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** lässt sich bei einer 18 %igen Rücklaufquote der registrierten Kauffälle ein geringerer Flächenumsatz (- 6 %), dagegen ein leicht angestiegener Geldumsatz (12 %) zum Vorjahr registrieren

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> ]	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<b>Acker</b>	<b>347</b>	473	<b>18.998</b>	16.112	<b>4.549</b>	3.089	<b>0,24</b>	0,19
davon ohne EALG	<b>310</b>	333	<b>16.418</b>	11.251	<b>4.174</b>	2.199	<b>0,25</b>	0,20
davon nach EALG	<b>37</b>	140	<b>2.580</b>	4.861	<b>375</b>	889	<b>0,15</b>	0,18
<b>Grünland</b>	<b>132</b>	166	<b>2.857</b>	2.528	<b>589</b>	594	<b>0,21</b>	0,24
davon ohne EALG	<b>109</b>	139	<b>1.292</b>	1.978	<b>388</b>	495	<b>0,30</b>	0,25
davon nach EALG	<b>23</b>	27	<b>1.565</b>	550	<b>201</b>	100	<b>0,13</b>	0,18
<b>Forstwirtschaft</b>	<b>238</b>	210	<b>31.618</b>	37.070	<b>5.298</b>	4.342	<b>0,17</b>	0,12
davon ohne EALG	<b>169</b>	142	<b>23.713</b>	29.151	<b>4.675</b>	3.780	<b>0,20</b>	0,13
davon nach EALG	<b>69</b>	68	<b>7.905</b>	7.919	<b>623</b>	562	<b>0,08</b>	0,07
<b>landw. Betriebe</b>	<b>19</b>	35	<b>269</b>	2.259	<b>612</b>	2.229		
<b>andere Nutzung</b>	<b>34</b>	57	<b>1.486</b>	668	<b>675</b>	178		
<b>Summe</b>	<b>770</b>	<b>941</b>	<b>55.228</b>	<b>58.637</b>	<b>11.723</b>	<b>10.433</b>		

Abb. 31

*Anm.:* Für den Landkreis Teltow-Fläming wurden zum 01.01.2007 vom Gutachterausschuss erneut Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und für Forstflächen ermittelt und beschlossen (siehe Kap. 9.4 Seite 50).

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

## 6.2 Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei einem Vergleich des landwirtschaftlichen Bodenmarktes mit dem Pachtmarkt und deren Bewertung sollte man deren unterschiedliche Bedeutung für die Landwirte im Auge haben. Im Landwirtschaftsamt Teltow-Fläming liegt der neue Pachtrichtwertspiegel für das Jahr 2006 für den Landkreis vor. Grundlage der Auswertung sind die im Landwirtschaftsamt angezeigten 12.451 Landpachtverträge mit einer Flächengröße von ca. 87.240 ha.

Die durchschnittlichen Pachtpreise haben sich gegenüber dem Vorjahr etwas erhöht. Für **Ackerflächen** liegt der Pachtpreis bei **70 €/ha/Jahr**, eine Erhöhung um 3,- € gegenüber 2005. Für **Grünlandflächen** stieg der Pachtpreis auf **50 €/ha/Jahr** mit einer Vorjahressteigerung um 2,- €.

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

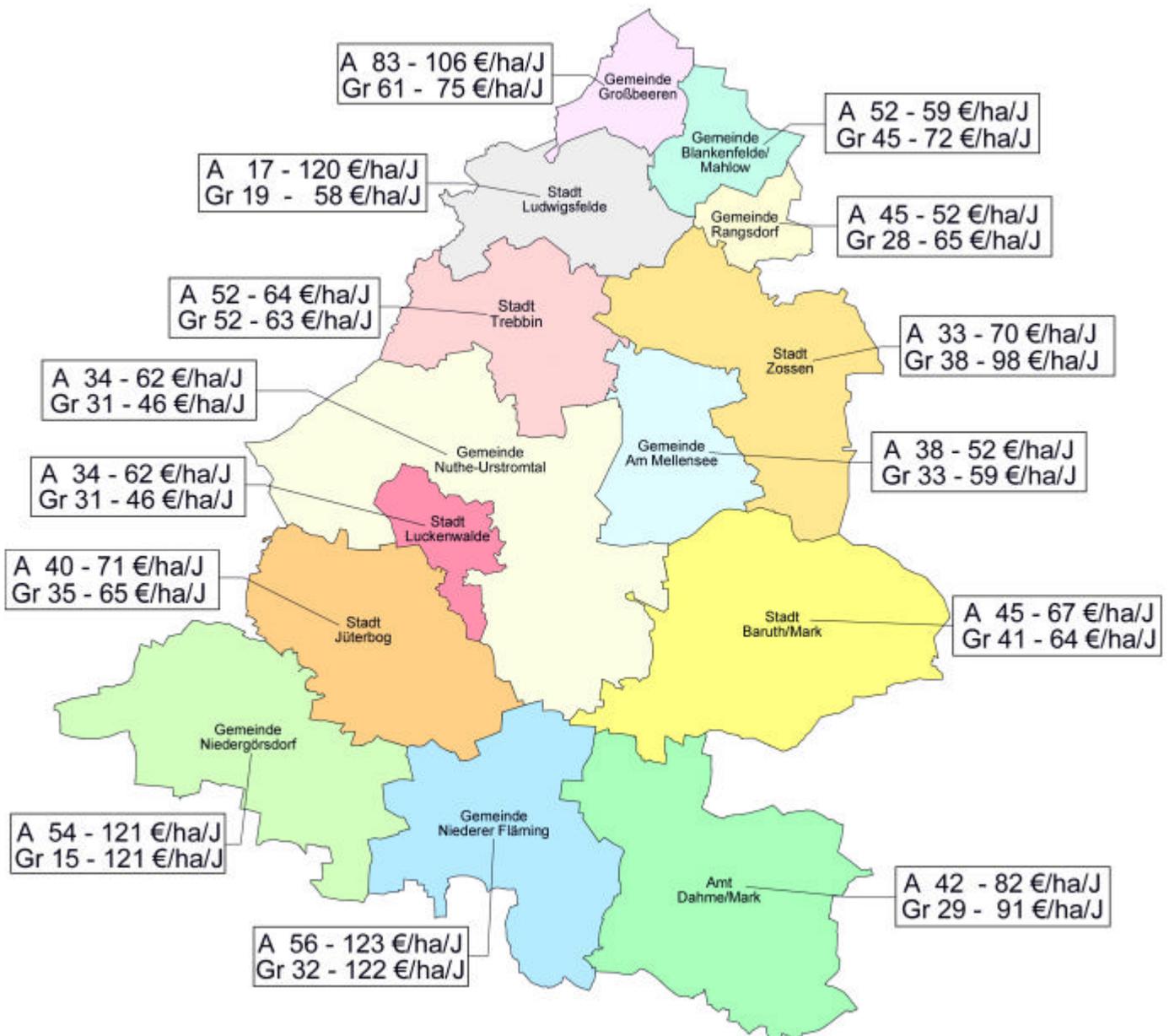


Abb. 32

## 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 z. B. nach Einwohnerzahlen (siehe Anlage S. 63) 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 – VerkFlBerG) 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 danach 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 Erwerber 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

*Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung  
Regionalstelle Brieselang  
Thälmannstraße 11  
**14656 Brieselang***

*Tel.: 03 32 32 / 30-0*

*Fax: 03 32 32 / 30 108*

*E-Mail: [Posteingang@lvlf.brandenburg.de](mailto:Posteingang@lvlf.brandenburg.de)*

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2006 wurden im Landkreis Teltow-Fläming  
906 **bebaute Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 1,8 Mio. m<sup>2</sup>  
im Wert von 199,1 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> ]	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<b>Einfamilienhäuser</b>	<b>275</b>	396	<b>26,3</b>	39,2	<b>250</b>	383
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>16</b>	15	<b>1,7</b>	1,1	<b>13</b>	18
<b>Reihenhäuser / Doppelhaushälften</b>	<b>142</b>	198	<b>16,9</b>	24,6	<b>51</b>	74
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>39</b>	44	<b>3,7</b>	4,8	<b>35</b>	52
<b>Geschäfts- und Verwaltungsgebäude</b>	<b>56</b>	32	<b>14,0</b>	4,3	<b>69</b>	33
<b>Wochenendhäuser</b>	<b>146</b>	154	<b>5,5</b>	6,1	<b>133</b>	146

Abb. 33

*Anm.:* An dieser Stelle soll noch einmal darauf hingewiesen werden, dass sich die in Abb. 33 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 ein Rückgang bei den Einfamilienhäusern, Reihenhäusern/Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern erkennen. Doch erst die Untersuchungen in den nachfolgenden Unterkapiteln machen signifikante Aussagen zu der jeweiligen Grundstücksart möglich.

## 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau für bebaute Grundstücke

Ähnlich wie für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke wurden für den Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** einige aussagekräftige Durchschnittswerte für das Jahr 2006 ermittelt und den Zahlen des Vorjahres gegenübergestellt.

**Anm.:** Die nachfolgenden Werte sind aus den Daten der Abb. 33 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2006	2005	2006	2005
	<b>Einfamilienhäuser * gesamter Landkreis</b>	<b>96.000</b>	99.000	<b>911</b>
<b>Engerer Verflechtungsraum</b>	<b>119.000</b>	124.000	<b>908</b>	896
<b>Äußerer Entwicklungsraum</b>	<b>66.000</b>	64.000	<b>914</b>	1.068
<b>Zweifamilienhäuser * gesamter Landkreis</b>	<b>105.000</b>	70.000	<b>831</b>	1.181
<b>Engerer Verflechtungsraum</b>	<b>114.000</b>	69.000	<b>808</b>	1.041
<b>Äußerer Entwicklungsraum</b>	<b>79.000</b>	73.000	<b>875</b>	1.460

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

Abb. 34

Das im Jahr 2006 im Landkreis Teltow-Fläming verkaufte **bebaute EFH-Grundstück** hat hinsichtlich seines als Bauland zu bewertenden Grundstücksanteils mit 911 m<sup>2</sup> wieder leicht abgenommen. Der Kaufpreis pro Grundstück mit 96.000 € ist ebenfalls etwas gesunken.

Bei den **bebauten ZFH-Grundstücken** hat sich zwar die Fläche auf 831 m<sup>2</sup> verringert, jedoch ist der Kaufpreis pro Grundstück im Gegensatz zum Vorjahr wesentlich gestiegen und zwar auf 105.000 €. Da ein ZFH-Grundstück normalerweise teurer als ein EFH-Grundstück ist, hat sich das Preisverhältnis wieder eingepegelt.

Zu beachten ist hier insbesondere die Anzahl der Verkäufe. Man erkennt aus Abb. 33, dass die ZFH-Verkäufe (16) nur eine untergeordnete Rolle spielen. Dominierend sind die Anzahl der EFH-Verkäufe (275) sowie auch der Geldumsatz in dieser Kategorie.

### 8.2.2 Preisentwicklung für bebaute Grundstücke

	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück Einfamilienhäuser [ € ]	<b>96.000</b>	99.000	91.000	89.000	92.000	87.000	94.000
Ø Kaufpreis pro Grundstück Zweifamilienhäuser [ € ]	<b>105.000</b>	70.000	65.000	92.000	106.000	96.000	79.000
Ø Grundstücksfläche Einfamilienhäuser [ m <sup>2</sup> ]	<b>911</b>	967	951	1.003	1.031	967	1.009
Ø Grundstücksfläche Zweifamilienhäuser [ m <sup>2</sup> ]	<b>831</b>	1.000	1.056	1.000	1.029	1.080	1.139

Abb. 35

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

### 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau für bebaute Grundstücke

**Anm.:** Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind aus den Daten der Abb. 33 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2006	2005	2006	2005
	Reihenh. / Doppelhaushälften * gesamter Landkreis	119.000	124.000	359
Engerer Verflechtungsraum	123.000	131.000	341	351
Äußerer Entwicklungsraum	55.000	62.000	590	642

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

Abb. 36

In der Grundstücksart **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** sind die Verkäufe sowie der Kaufpreis pro Grundstück zurück gegangen. Offensichtlich hat sich der Käufer für eine kleinere Grundstücksfläche entschieden, um den Kaufpreis zu senken. Besonders deutlich wird das im äußeren Entwicklungsraum des Landkreises.

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

	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück in €	119.000	124.000	127.000	145.000	153.000	154.000	155.000
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	359	374	450	382	422	413	437

Abb. 37

Aus der Entwicklung der vergangenen sieben 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.

## 8.4 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG).

### 8.4.1 Preisniveau für bebaute Grundstücke

	2006	Veränderung zum Vorjahr [%]	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Anzahl der Kaufverträge	118	0	118	71	78	53	83	97
Geldumsatz [Mio. €]	7,7	- 21,4	9,8	5,6	8,1	6,0	8,9	9,9

Abb. 38

Der Verkauf von Wohnungseigentum ist zum Vorjahr konstant geblieben. Die Käufer neigen doch mehr zum Erwerb eines selbstständigen Grundstücks.

Der zurückgegangene Geldumsatz zeigt, dass die Käufer auch nicht mehr bereit sind, viel Geld in eine Eigentumswohnung zu investieren.

Ort / Bezeichnung	Bebauung	Preisspanne [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wert [€/m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Blankenfelde</b> Erich-Klausener-Str.	DHH	1.133	1.133	128
<b>Genshagen</b> WP "Am Steinberg"	MFH	1.051 - 1.476	1.297	78 - 79
WP "Am Steinberg"	MFH	664*	664*	63*
<b>Klein Schulzendorf</b> WP "Am Heidepark"	MFH	646*	646*	65*
<b>Ludwigsfelde</b> Dachsweg	MFH	517 - 859	682	64 - 79
Jahnstraße	MFH	1.000*	1.000*	80*
Walter-Rathenau-Str.	RMH	1.190*	1.190*	84*
<b>Mahlow</b> WP "Berliner Straße"	MFH	800 - 963	887	104 - 107
WP "Berliner Straße"	MFH	677 - 1.000*	832*	53 - 80*
<b>Rangsdorf</b> WP "Am Mühlenberg"	MFH	1.128 - 1.695	1.335	63 - 118
WP "Am Mühlenberg"	MFH	1.350*	1.350*	63*
WP "Stadtweg Nord"	RMH	1.102 - 1.380	1.293	79 - 119
WP "Stadtweg Nord"	REH	1.321 - 1.681	1.524	79 - 98
WP "Friedensallee"	MFH	1.818	1.818	63
WP "Friedensallee"	MFH	984*	984*	61*
<b>Trebbin</b> WP "Am Mühlengraben"	RMH	1.040*	1.040*	100*

\* dargestelltes Zahlenmaterial resultiert aus Zweitverkäufen  
MFH – Mehrfamilienhaus, RMH – Reihemittelhaus, REH – Reihendhaus

Abb. 39

## 8.5 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum.  
Im Marktsegment Teileigentum ist keine Auswertung möglich, da die Menge des Datenmaterials für eine qualifizierte Aussage nicht ausreicht.

## 8.6 Mehrfamilienhäuser

### 8.6.1 Preisniveau für bebaute Grundstücke

**Anm.:** Die nachfolgenden Werte sind aus den Daten der Abb. 33 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2006	2005	2006	2005
	Mehrfamilienhäuser * gesamter Landkreis	95.000	109.000	890
Engerer Verflechtungsraum	127.000	168.000	1.107	1.196
Äußerer Entwicklungsraum	75.000	88.000	754	1.176

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

Abb. 40

Im Auswertzeitraum wechselten nur 39 MFH-Grundstücke ihren Eigentümer. Das sind 5 Kauffälle weniger als im Vorjahr (s. Abb. 33).  
Die Flächenunterschiede spielen bei diesen Ertragsobjekten normalerweise keine wertrelevante Rolle.

#### 8.6.1.1 Preisentwicklung für bebaute Grundstücke MFH

	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück in €	95.000	109.000	49.000	80.000	96.000	88.000	254.000
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	890	1.182	971	1.160	1.217	1.118	1.339

Abb. 41

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

### 8.6.1.2 Teilmarkt Wohnparks

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

Ort / Bezeichnung	Bebauung	Ø Grund- stückgröße [ m² ]	BRW Stand 01.01.2007
Baruth WP "Borgscheidchen"	EFH	650	WR II 0,6 / 30
Blankenfelde WP "Wilma"	RMH	180	WA II / 130
WP " Am Mühlenberg"	RMH	200	WA II 0,7 / 130
Dabendorf WP "Königsaraben"	EFH	550	WA III 1,2 / 50
Dahme WP "Scheunefeldweg"	EFH	600	WA I 0,3 / 30
Diedersdorf WP "Nord"	RMH	250	WA II 0,6 / 120
Glienick WP	EFH	550	WA II 0,6 / 80
Gröben WP "Gröben am Wald"	DHH	300	WR II 0,8 / 100
Großbeeren WP "Die Gehren"	DHH	250	W II 0,9 / 135
WP "Teltower Straße"	RH	150	WA II 1,2 / 135
Groß Kienitz WP	RMH	200	WA II 0,4 / 90
Groß Machnow WP "Fleck"	EFH	500	WA II 0,6 / 75
WP "Gartenstraße"	RMH	150	WA II 0,6 / 80
Klausdorf WP "Am Kiefernwald"	EFH	550	WR I 0,5 / 45
Klein Schulzend. WP "Heidepark"	RMH	200	WA II 1,0 / 50
Kolzenburg WP "Sonnenberg"	EFH	650	WA II 0,8 / 40
Luckenwalde WP "Zur Müllerheide"	EFH	500	WR II 0,5 / 45
WP "Neue Bergsiedlung"	EFH	550	W II 0,8 / 40
Ludwigsfelde WP "Ahrensd. Heide"	RMH	150	WR II 0,5 / 100
WP "Am Preußenpark"	RMH	150	M II GRZ 0,4 / 100
Mahlow WP "Musikerviertel"	RH	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
Märkisch Wilmersd. WP "Pappelweg"	EFH	600	WA I 0,4 / 45
Nächst Neuend. WP "Märkisch Wohnen"	EFH	450	WA I 0,5 / 65
Rangsdorf 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
Saalow WP "Hechtseestraße"	EFH	800	WR I 0,2 / 45
Schöneiche WP	EFH	550	WA II 0,4 / 65
Siethen WP "Seestücke"	EFH	450	WA II 0,4 / 125
Thyrow WP "Burggrafenstraße"	DHH	250	WA II 0,8 / 70
WP Bahnhofstraße	DHH	400	WA II 1,0 / 90
Werben WP "Wohn-Aue"	EFH	750	WR II GRZ 0,4 / 55
Wünsdorf WP "Am Eichenhain"	EFH	450	WA II 0,2 / 45
Zossen WP "Lehmannstraße"	RMH	170	WA II 0,6 / 70
WP "An der Lehmannstraße"	EFH	400	WR I GRZ 0,3 / 70
WP "Gerichtstraße"	RMH	180	WA I 0,6 / 70
WP "Johnepark"	RMH	180	W II 0,8 / 60

Darstellung des BRW:

Art der baulichen Nutzung (z.B. WA)  
 Geschosszahl (z.B. II)  
 GFZ - Geschossflächenzahl ( z.B. 0,3)  
 GRZ - Grundflächenzahl ( z.B. 0,4)

Abb. 42

## 8.6.2 Liegenschaftszinssatz

„Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise, den ihnen entsprechenden Reinerträgen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20) zu ermitteln“.

Der Gutachterausschuss hat sich erstmals entschieden, das Thema Liegenschaftszins in seinem Marktbericht zu erwähnen. Er ist sich bewusst, dass es ein sehr gefragtes und sensibles Thema in der Wertermittlung ist. Die Anwender des Ertragswertverfahrens werden die Veröffentlichungen der Liegenschaftszinssätze zu schätzen wissen, da der Marktwert einer Immobilie mit dem sich ändernden Liegenschaftszinssatz sinkt oder steigt.

Dem Gutachterausschuss standen für die Auswertung **nur 12 geeignete Kauffälle** aus der Kaufpreissammlung für Mehrfamilienhäuser im Zeitraum 1999 bis 2006 zur Verfügung. Der aus diesen Kauffällen ermittelte Liegenschaftszinssatz liegt in einer Spanne zwischen 3,6 % und 9,0 %.

Bereits hier wird deutlich, dass eine geringe Anzahl von geeigneten Kauffällen für eine signifikante Aussage nicht ausreicht, deshalb ist der Sachverstand der Gutachter mit einer weiterhin kritischen Betrachtung und Würdigung der Marktsituation, der Lage und der Ertragserwartung nach wie vor unbedingt gefragt.

Für ein gesichertes Ergebnis sind weitaus mehr geeignete Kauffälle erforderlich. Aus diesem Grund wurde der Arbeitskreis „Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg“ gebildet. Daten aus den 18 örtlichen Gutachterausschüssen wurden nach einheitlichen Rahmenbedingungen ausgewertet.

Ein aus dem Arbeitskreis resultierendes Ergebnis wird in den **Marktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschuss** einfließen. Zum Thema Liegenschaftszinssätze werden erste Aussagen für einige Marktsegmente gemacht.

## 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### 8.7.1 Preisniveau für bebaute Grundstücke

**Anm.:** Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind aus den Daten der Abb. 33 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2006	2005	2006	2005
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude *	250.000	136.000	1.230
Engerer Verflechtungsraum	357.000	161.000	1.500	1.183
Äußerer Entwicklungsraum	141.000	113.000	964	924

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

Abb. 43

Das Ergebnis dieses Teilmarktes mit 56 Kauffällen stellt sich zum Vorjahr deutlich anders dar, sowohl im Kaufpreis pro Grundstück, als auch in der durchschnittlichen Fläche. Es wurden für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude besonders hohe Kaufpreise im engeren Verflechtungsraum gezahlt.

Nur bei Betrachtung des Einzelfalles kann der Grund für diese Entwicklung gefunden werden.

### 8.7.2 Preisentwicklung für bebaute Grundstücke

	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück in €	250.000	136.000	88.000	67.000	164.000	125.000	144.000
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	1.230	1.045	1.147	1.200	1.107	1.250	1.118

Abb. 44

Auch der 6-Jahres-Vergleich macht das gute Ergebnis von 2006 deutlich. Der Kaufpreis pro Grundstück und die Grundstücksfläche haben sich erhöht.

## **9. Bodenrichtwerte**

### **9.1 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 24.01.2007 ermittelt und zum Stichtag, dem 01.01.2007 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 1:110000. Da sich die Orte Blankenfelde-Mahlow, Jüterbog, Ludwigsfelde, Luckenwalde, Rangsdorf, Trebbin, Wünsdorf und Zossen in mehrere Bodenrichtwertzonen aufteilen bzw. mehrere Bodenrichtwerte vorhanden sind, werden diese Städte und Gemeinden auf der Kartenrückseite in gesonderten Ausschnitten im Maßstab 1:10000 oder 1:25000 dargestellt.

Zum Stichtag 01.01.2007 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.

## 9.2 Übersicht über das Bodenrichtwertniveau für Bauland des Landkreises Teltow-Fläming

In der Grafik ist das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau für den individuellen Wohnungsbau farblich dargestellt.

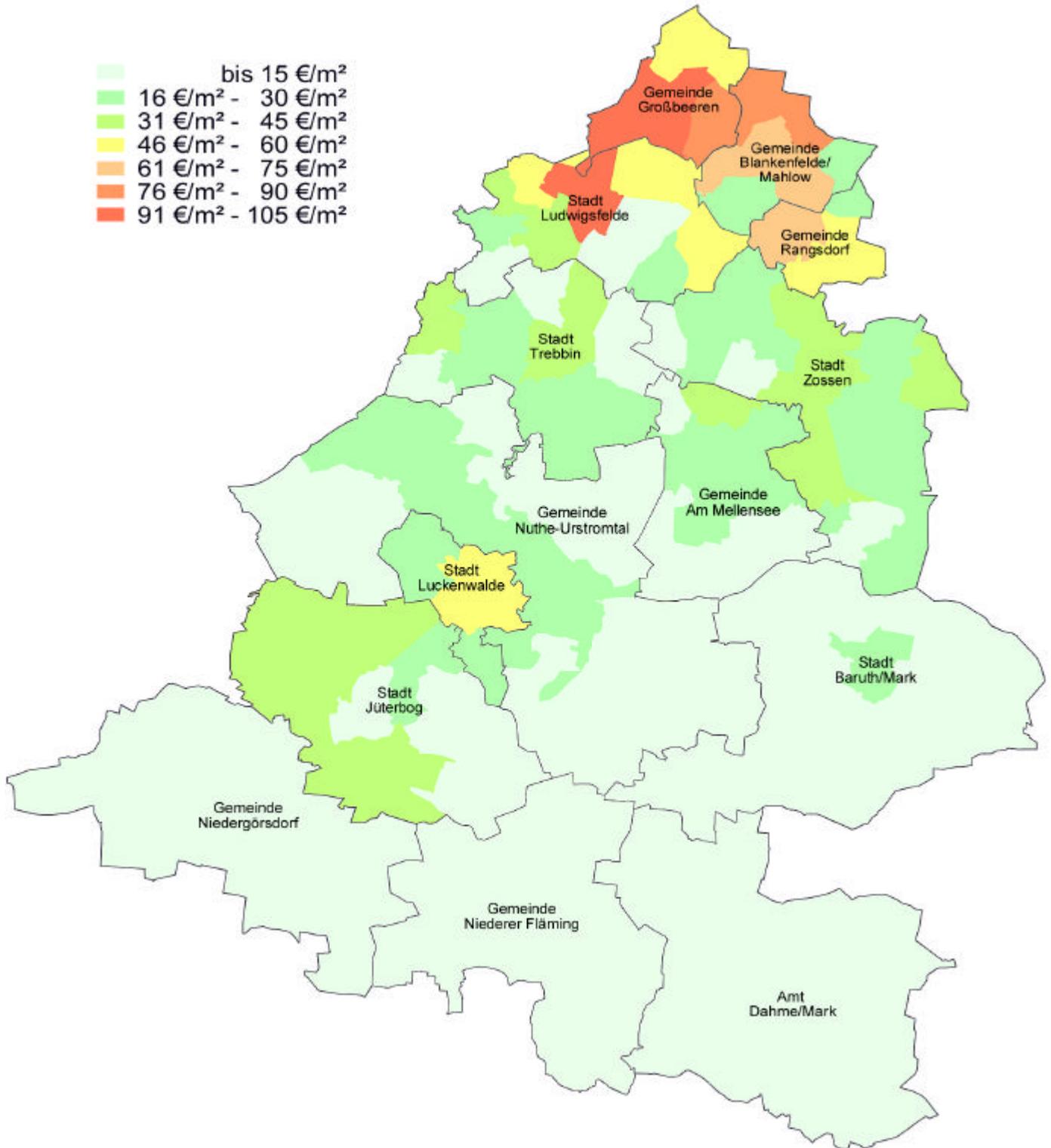


Abb. 45

## 9.3 Bodenrichtwerte im Landkreis Teltow-Fläming

### 9.3.1 Bodenrichtwertentwicklung

	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
BRW Wohnen	289	289	261	263	263	263	264
BRW Wohnpark	58	57	55	56	55	53	51
BRW Gewerbe	34	34	32	32	30	30	30
BRW Erholungsgebiet	3	3	3	3	3	2	2
Summe	384	380	351	354	351	348	347

Abb. 46

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.

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.

Für die Entwicklung des baureifen Landes im Landkreis Teltow-Fläming kann der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2007 die folgenden Feststellungen treffen:

Für die **384 Bodenrichtwerten des Landkreises** erfolgte gegenüber dem Vorjahr in

94 % der Fälle keine Änderung,  
1 % der Fälle eine Anhebung,  
5 % 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“.
- Auf dem Grundstücksmarkt für Gewerbebau land war im gesamten Landkreis derzeit nur wenig Bewegung festzustellen. Die Spitzenwerte in den Bereichen Gewerbepark Mahlow (an der B 96) und „Brandenburgpark“ sind mit 90 €/m<sup>2</sup> konstant geblieben, nur der „Preußenpark“ sank auf 80 €/m<sup>2</sup>.
- Wie schon zum 01.01.2006 konnten auch zum Stichtag 01.01.2007 keine negativen Auswirkungen der Flughafenplanung auf den Grundstücksmarkt nachgewiesen werden.

## Bevorzugte Wohnlagen, Wohnparks, Gewerbeflächen in €/m<sup>2</sup>

- Bevorzugte Wohnlagen (Auszüge)

Gemarkung BRW	Blankenfelde *	Mahlow *	Ludwigsfelde *	Rangsdorf *	Zossen *	Luckenwalde *	Trebbin *	Jüterbog	Baruth	Dahme
01.01.2007	75	140	130	85	40	90	45	40	20	15
01.01.2006	75	140	130	90	40	90	45	40	25	15

\* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 47

In den bevorzugten Wohnlagen ist in Rangsdorf und Baruth ein leichter Abwärtstrend erkennbar.

- Wohnparks (Auszüge)

Gemarkung BRW	Blankenfelde *	Mahlow *	Großbeeren *	Ludwigsfelde *	Rangsdorf *	Diedersdorf *	Zossen *	Luckenwalde *	Trebbin *	Jüterbog	Baruth
Wohnpark	"Am Mühlenberg"	"Waldblick"	"Die Gehren"	"Am Preußenpark"	"Stadtweg Nord"	"Nord"	"Gerichtstraße"	"Müllerheide"	"Am Mühlengraben"	"Werderscher Weg"	"Borgscheiden"
01.01.2007	130	145	135	100	130	120	70	45	60	45	30
01.01.2006	130	145	135	105	130	120	75	45	65	45	30

\* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 48

Die Bodenrichtwerte sind konstant geblieben, wobei sich ein leichter Rückgang zeigt.

- Gewerbeflächen (Auszüge)

Gemarkung BRW	Mahlow *	Löwenbruch / Ludwigsfelde *	Genshagen *	Groß Machnow *	Dahlewitz *	Großbeeren *
Gewerbepark	"Gewerbepark"	"Preußenpark"	"Brandenburgpark"	"Südringcenter"	"Eschenweg"	"GVZ"
01.01.2007	90	80	90	70	60	65
01.01.2006	90	90	90	70	60	65

\* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 49

Wie im Vorjahr tat sich auf dem Markt für Gewerbeflächen nur sehr wenig. Das Marktgeschehen ist äußerst ruhig verlaufen.

Im äußeren Entwicklungsraum liegen die Bodenrichtwerte sowohl bei der Nutzungsart Gewerbe wie auch für Wohnbauflächen unverändert zwischen 20 und 5 €/m<sup>2</sup>.

### 9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

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

**In diese Auswertung wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2004 - 2006 einbezogen, jedoch ohne Verkäufe nach dem Entschädigungs- u. Ausgleichleistungsgesetz – EALG. Die meisten Verkäufe wurden im äußeren Entwicklungsraum getätigt.**

Die Kaufpreisspannen lagen für Ackerland zwischen 0,04 und 0,56 €/m<sup>2</sup> sowie für Grünland zwischen 0,05 und 0,50 €/m<sup>2</sup> und Forstflächen zwischen 0,03 und 0,80 €/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 Sachverständigen haben sich positiv auf die Ermittlung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte ausgewirkt.

Die zum 01.01.2007 aus dem Zahlenmaterial der letzten 3 Jahre ermittelten Bodenrichtwerte werden in der Form **Nutzung: €/m<sup>2</sup> / Bodenzahl (Spanne)** angegeben.



Abb. 50

## **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 2006 ist die Zahl der Anträge an den Gutachterausschuss zur Ermittlung der ortsüblichen Nutzungsentgelte unbedeutend gewesen.

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 2006 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 einen 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 2006 im Landkreis sowohl regional als auch im Hinblick auf die Marktsegmente (Wohnungen im Geschosswohnungsbau und im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser) unterschiedlich. Marktbelegungen bei Wohnungsnachfrage und Wohnkaufkraft waren da zu verzeichnen, wo Zuwächse der Wohnbevölkerung und vergleichsweise bessere wirtschaftliche Bedingungen vorlagen. Andernorts und insbesondere im äußeren Entwicklungsraum 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 Spannweite:

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. 51

- 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 2006:

- 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. 52 werden die gängigen und verbreiteten Kategorien des Immobilienverbandes Deutschlands IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständige e.V. zur Einordnung von Einzelhandels- und Büroobjekten 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. 52

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>			
Einzelhandel (Verkaufsfläche)	bis 8,00	bis 15,00	bis 22,00
Büro	bis 10,00		bis 15,00
Gastronomie (Nutzfläche)	bis 10,00		bis 12,00
Lager	2,50 bis 5,00		
<b>Jüterbog</b>			
Einzelhandel (Verkaufsfläche)	4,00 - 6,00		9,00
Büro	4,50 bis 7,50		
Gastronomie (Nutzfläche)	4,00 bis 8,00		
Lager	1,50 bis 4,00		
<b>Luckenwalde</b>			
Einzelhandel (Verkaufsfläche)	4,00 - 6,00		9,00
Büro	bis 4,00	bis 6,00	
Gastronomie (Nutzfläche)	4,00 bis 6,00		
Lager	1,00 bis 3,00		
<b>Ludwigsfelde</b>			
Einzelhandel (Verkaufsfläche)	6,00 - 10,00		10,00 - 15,00
Büro	5,00 - 8,00		9,00
Gastronomie (Nutzfläche)	5,00 - 8,00		bis 13,00
Lager	2,50 bis 3,50		
<b>Trebbin</b>			
Einzelhandel (Verkaufsfläche)	4,00	6,00	8,00
Büro	bis 4,00		bis 8,00
Gastronomie (Nutzfläche)	bis 6,00		bis 8,00
Lager	2,50 bis 3,00		
<b>Zossen</b>			
Einzelhandel (Verkaufsfläche)	4,00	6,00	8,00
Büro	3,00	5,00	8,00
Gastronomie (Nutzfläche)	bis 6,00		-
Lager	1,00 bis 2,00		

Die Daten der Tabelle sind dem Gewerbemietenverzeichnis 2007 der IHK Potsdam entnommen.

Abb. 53

## 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 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl.I S. 3316)
- 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, Pachtpreise 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:

Vorsitzende :	Anett Thätner	stellv. Amtsleiterin A 65
stellv. Vorsitzende :	Peter Krenz	Ltd. Vermessungsdirektor i. R.
	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
	Johann Graf v. Reichenbach	ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dr. Walter Schwenk	ö.b.u.v. Sachverständiger
	Petra Schmökel	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:                      Amt für Bau-, Liegenschaftsverwaltung, Katasterwesen  
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	Ilona.Kaethe@teltow-flaeming.de	C7-1-15
Herr Schlunke	(0 33 71) 608-4204	Eckhard.Schlunke@teltow-flaeming.de	C7-1-14
Frau Jannasch	(0 33 71) 608-4205	Heidi.Jannasch@teltow-flaeming.de	C7-1-13
Frau Zocher	(0 33 71) 608-4206	Anja.Zocher@teltow-flaeming.de	C7-1-13
Herr Haupt	(0 33 71) 608-4207	Burghart.Haupt@teltow-flaeming.de	C7-1-11

Telefax:                (0 33 71) 608-9221

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

### **Gesetze (Stand: 31. Dezember 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 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl.I S. 3316)

#### **Brandenburgische Bauordnung**

vom 16. Juli 2003 (GVBl.I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I S. 74, 75)

#### **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 19 des Gesetzes vom 22. Dezember 2006 (BGBl.I S. 3416, 3428)

#### **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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I S. 96, 99)

#### **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 (VerkFIBerG)**

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

#### **Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl.I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl.I S. 3316, 3320)

#### **Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg)**

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

## **Verordnungen**

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

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

### **Betriebskostenverordnung BetrKV)**

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

### **Flächenerwerbsverordnung (FIErWV)**

vom 20. Dezember 1995 (BGBl.I S. 2072), zuletzt geändert durch Artikel 463 der Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl.I S. 2785, 2875)

### **Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGebO)**

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

### **Gutachterausschussverordnung (GAV)**

vom 29. Februar 2000 (GVBl.II S. 61), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. September 2004 (GVBl.I S. 818)

### **Hoheitszeichenverordnung (HzV)**

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

### **Landesentwicklungsprogramm (LEPro)**

In der Fassung vom 01. November 2003 (GVBl.I 2004 S. 11)

### **Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP e.V)**

vom 2. März 1998 (GVBl.II S. 186)

### **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung**

vom 28. Oktober 2003 (GVBl.II S. 594), geändert durch Verordnung vom 30. Mai 2006 (GVBl.II S.154)

### **Verordnung über den Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – 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 2006 (WertR 2006)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2006 (Beilage zum BAnz. Nr.238a)

**Anhang:**

**Anschriften der 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	Gutachterausschuss@ kvbarnim.de
2 Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 60 20 12 64	gaa@ dahme-spreewald.de
3 Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	(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 61 81	gaa@ havelland.de
5 Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 41) 35 49 05 35 49 97	geschaeftsstelle-gaa@ landkreismol.de
6 Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81 6 01 55 80	gutachterausschuss@ oberhavel.de
7 Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	( 0 35 41) 8 70 53 91 8 70 53 92	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 7 10 47	gutachter@ kva-opr.de
10 Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	(0 33 28) 31 82 23 31 83 17	GAA@ potsdam-mittelmark.de
11 Prignitz	Industriestr. 1 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92 71 37 94	gutachterausschuss@ lkprignitz.de
12 Spree-Neiße	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(03 55) 49 91 22 24 49 91 22 15	w.buhl-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	gaa@ uckermark.de
15 Brandenburg a.d.Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenb.a.d. Havel	(0 33 81) 58 62 03 58 62 04	gutachter@ stadt-brandenburg.de
16 Cottbus	Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13 6 12 42 03	cornelia.grawe@ 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 14467 Potsdam	(03 31) 2 89 31 83 2 89 84 31 83	gutachterausschuss@ rathaus.potsdam.de
Geschäftsstelle des Oberen Gutachter- ausschusses beim LGB	Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20 5 58 25 03	Cornelia.Jonigkeit@ geobasis-bb.de
Landesbetrieb Landesver- messung u. Geobasis- information Brandenburg	Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 22 5 58 25 03	<u>Karl-Heinz.Voigt@</u> <u>geobasis-bb.de</u>

Abb. 54

## Angaben zu Ämtern, Städte und Gemeinden

Postleitzahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2005) (ha)	Einwohner (31.10.2006) insgesamt	Einwohner je km <sup>2</sup>
	<b>Landkreis Teltow-Fläming</b>	<b>209.224</b>	<b>161.290</b>	<b>77,1</b>
	<b>Gemeinde Am Mellensee ☎ 03 37 03 / 959- 10</b> Karl-Fiedler-Straße 8 15838 Sperenberg	<b>10.441</b>	<b>6.641</b>	<b>63,6</b>
15838	OT Gadsdorf		178	
15838	OT Klausdorf		1.344	
15838	OT Kummersdorf-Alexanderdorf		640	
15838	OT Kummersdorf-Gut		412	
15838	OT Mellensee		1.156	
15838	OT Rehagen		745	
15838	OT Saalow		906	
15838	OT Sperenberg		1.404	
	<b>Stadt Baruth/Mark ☎ 03 37 04 / 972- 0</b> E.-Thälmann-Platz 4 15837 Baruth	<b>23.172</b>	<b>4.405</b>	<b>19,0</b>
15837	OT Baruth/Mark			
15837	Kemnitz (ist GT von Groß Ziescht)		82	
15837	Klein Ziescht		114	
15837	OT Dornswalde		161	
15837	OT Groß Ziescht		153	
15837	OT Horstwalde		130	
15837	OT Klasdorf		216	
15837	Glashütte		60	
15837	OT Ließen		83	
15837	OT Merzdorf		195	
15837	OT Mückendorf		304	
15837	OT Paplitz		379	
15837	OT Petkus		534	
15837	Charlottenfelde		49	
15837	OT Radeland		210	
15837	OT Schöbendorf		174	
	<b>Gemeinde Blankenf./Mahlow ☎ 0 33 79 / 333-0</b> K.-Marx-Straße 4 15827 Blankenfelde	<b>5.489</b>	<b>24.742</b>	<b>450,8</b>
15827	OT Blankenfelde		10.460	
15827	OT Dahlewitz		1.992	
15827	OT Groß Kienitz		317	
15827	OT Jühnsdorf		259	
15827	OT Mahlow		10.154	

	<b>Amt Dahme/Mark ☎ 03 54 51 / 981- 0</b> Hauptstraße 48/49 15936 Dahme/Mark	<b>16.202</b>	<b>5.690</b>	<b>35,1</b>
	<b>Stadt Dahme/Mark</b>			
14913	OT Buckow		135	
15939	OT Dahme/Mark			
15936	OT Gebersdorf		267	
15926	OT Kernlitz		331	
15926	Altsorgefeld		22	
14913	OT Niebendorf-Heinsdorf		432	
15936	OT Rosenthal		425	
04936	OT Schöna-Kolpien		362	
15936	OT Schwebendorf		104	
15936	OT Sieb		101	
14913	OT Wahlsdorf		323	
14913	Liepe		63	
15936	OT Zagelsdorf		78	
	<b>Gemeinde Dahmethal</b>	<b>4.149</b>	<b>527</b>	
15936	OT Görsdorf		190	
15936	Liebsdorf		42	
15936	Liedekahle		74	
15936	OT Prensorf		101	
15936	OT Wildau-Wentdorf		146	
	<b>Gemeinde Ihlow</b>	<b>4.755</b>	<b>802</b>	
15936	OT Bollensdorf		121	
15936	OT Ihlow			
15936	OT Illmersdorf		144	
15936	OT Mehlsdorf		119	
15936	Karlsdorf		31	
15936	OT Niendorf		93	
15936	OT Rietdorf		123	
	<b>Gemeinde Großbeeren ☎ 03 37 01 / 32 88- 0</b> Am Rathaus 1 14979 Großbeeren	<b>5.188</b>	<b>7.088</b>	<b>136,6</b>
	OT Großbeeren			
14979	Neubeeren		64	
14979	OT Kleinbeeren		734	
14979	OT Heinersdorf		658	
14979	Birkholz		61	
14979	Birkenhain		263	
14979	Friederikenhof			
15831	OT Diedersdorf		820	

Postleitzahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2005) (ha)	Einwohner (31.10.2006) insgesamt	Einwohner je km <sup>2</sup>
	<b>Stadt Jüterbog</b> ☎ 0 33 72 / 463- 0 Am Markt 21 14913 Jüterbog	<b>17.565</b>	<b>13.070</b>	<b>74,4</b>
14913	OT Fröhden		274	
14913	OT Grüna		309	
14913	OT Jüterbog			
14913	OT Kloster Zinna		1.010	
14913	OT Markendorf		361	
14913	OT Neuheim		310	
14913	OT Neuhof		131	
14913	OT Werder		73	
	<b>Stadt Luckenwalde</b> ☎ 0 33 71 / 672- 0 Markt 10 14943 Luckenwalde	<b>4.645</b>	<b>21.189</b>	<b>456,2</b>
14943	OT Frankenfelde		324	
14943	OT Kolzenburg		434	
14943	OT Luckenwalde			
	<b>Stadt Ludwigsfelde</b> ☎ 0 33 78 / 827- 0 Rathausstraße 3 14974 Ludwigsfelde	<b>10.931</b>	<b>24.380</b>	<b>223,0</b>
14974	OT Ahrensdorf		671	
14974	OT Genshagen		1.069	
14974	OT Gröben		261	
14974	OT Groß Schulzendorf		478	
14974	OT Jütchendorf		111	
14974	OT Kerzendorf		181	
14974	OT Löwenbruch		270	
14974	OT Ludwigsfelde			
14974	OT Mietgendorf		66	
14974	OT Schiaß		39	
14974	OT Siethen		447	
14974	OT Wietstock		266	

Postleit- zahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2005) (ha)	Einwohner (31.10.2006) insgesamt	Einwohner je km <sup>2</sup>
	<b>Gemeinde Niederer Fläming ☎ 03 37 46 / 696- 0</b> OT Lichterfelde Dorfstraße 1a 14913 Niederer Fläming	<b>18.536</b>	<b>3.520</b>	<b>19,0</b>
14913	OT Bärwalde		67	
14913	OT Borgisdorf		178	
14913	OT Gräfendorf		224	
14913	OT Herbersdorf		112	
14913	OT Höfgen		26	
14913	OT Hohenahlsdorf		211	
14913	OT Hohengörsdorf		125	
14913	OT Hohenseefeld		555	
14913	OT Körbitz		144	
14913	OT Kossin		40	
14913	OT Lichterfelde		90	
14913	OT Meinsdorf		216	
14913	OT Nonnendorf		310	
14913	OT Reinsdorf		229	
14913	OT Riesdorf		116	
14913	OT Rinow		61	
14913	OT Schlenzer		242	
14913	OT Sernow		126	
14913	OT Waltersdorf		117	
14913	OT Weißen		91	
14913	OT Welsickendorf		260	
14913	OT Werbig		337	
14913	OT Wiepersdorf		201	
	<b>Gemeinde Niedergörsdorf ☎ 03 37 41 / 697- 0</b> Dorfstraße 14 14913 Niedergörsdorf	<b>20.466</b>	<b>6.743</b>	<b>32,9</b>
14913	OT Altes Lager		1.083	
14913	OT Blönsdorf		592	
14913	OT Bochow		342	
14913	OT Danna		112	
14913	OT Dalichow		35	
14913	OT Dennewitz		302	
14913	OT Eckmannsdorf		102	
14913	OT Gölsdorf		205	
14913	OT Kaltenborn		101	
14913	OT Kurzlipisdorf		116	
14913	OT Langenlipisdorf		389	
14913	OT Lindow		171	
14913	OT Malterhausen		453	
14913	OT Mellnsdorf		78	
14913	OT Niedergörsdorf		323	
14913	OT Oehna		516	
14913	OT Rohrbeck		365	
14913	OT Schönefeld (Jtg.)		128	
14913	OT Seehausen		343	
14913	OT Wergzahna		105	
14913	OT Wölmsdorf		171	
14913	OT Zellendorf		350	

Postleitzahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2005) (ha)	Einwohner (31.10.2006) insgesamt	Einwohner je km <sup>2</sup>
	<b>Gemeinde Nuthe-Urstromtal ☎ 0 33 71 / 686-0</b> OT Ruhlsdorf Frankenfelder Str. 10 14947 Nuthe-Urstromtal	<b>33.769</b>	<b>7.090</b>	<b>21,0</b>
14947	OT Ahrensdorf		135	
14947	OT Berkenbrück		266	
14947	OT Dobbrikow		377	
14947	OT Dümde		188	
14947	OT Felgentreu		453	
14947	OT Frankenförde		214	
14947	OT Gottow		341	
14947	OT Gottsdorf		139	
14947	OT Hennickendorf		420	
14947	OT Holbeck		160	
14947	OT Jänickendorf		681	
14947	OT Kemnitz		126	
14947	OT Liebätz		89	
14947	OT Lynow		183	
14947	OT Märtensmühle		155	
14947	OT Nettgendorf		133	
14947	OT Ruhlsdorf		357	
14947	OT Scharfenbrück		161	
14947	OT Schönefeld		375	
14947	OT Schöneeweide		192	
14947	OT Stülpe		513	
14947	OT Woltersdorf		1.095	
14947	OT Zülichendorf		269	
	<b>Amt Trebbin ☎ 03 37 31 / 842-10</b> Markt 1-3 14959 Trebbin	<b>12.565</b>	<b>9.257</b>	<b>73,7</b>
14959	OT Blankensee		495	
15806	OT Christinendorf		214	
14959	OT Glau		314	
14974	OT Großbeuthen		133	
14974	Kleinbeuthen		94	
14959	OT Klein Schulzendorf		578	
14959	OT Kliestow		316	
14943	OT Lüdersdorf		570	
14974	OT Märkisch Wilmersdorf		189	
14959	OT Schönhagen		312	
14959	OT Stangenhagen		188	
14974	OT Thyrow		1.243	
14959	Trebbin			
14959	Löwendorf		455	
14943	OT Wiesenhagen		273	

Postleitzahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2005) (ha)	Einwohner (31.10.2006) insgesamt	Einwohner je km <sup>2</sup>
	<b>Gemeinde Rangsdorf ☎ 03 37 08 / 236- 0</b> Ladestraße 6 15834 Rangsdorf	<b>3.372</b>	<b>9.672</b>	<b>286,8</b>
15834	OT Großmachnow		1.190	
15834	OT Rangsdorf			
15834	Klein Kienitz		159	
	<b>Stadt Zossen ☎ 0 33 77 / 304- 0</b> Marktplatz 20-21 15806 Zossen	<b>17.957</b>	<b>17.310</b>	<b>96,4</b>
15806	OT Glienick		1.856	
15806	Horstfelde			
15806	Schünow			
15806	Werben			
15806	OT Kallinchen		497	
15806	OT Nächst-Neuendorf		791	
15806	OT Nunsdorf		297	
15806	OT Schöneiche		575	
15806	OT Wünsdorf		6.157	
15806	Neuhof			
15806	Lindenbrück			
15806	Waldstadt			
15806	Zesch am See			
15806	OT Zossen		6.925	
15806	Dabendorf			

Abb. 55