

Grundstücksmarktbericht 2007



neu gestalteter Marktplatz in Zossen



Impressum

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

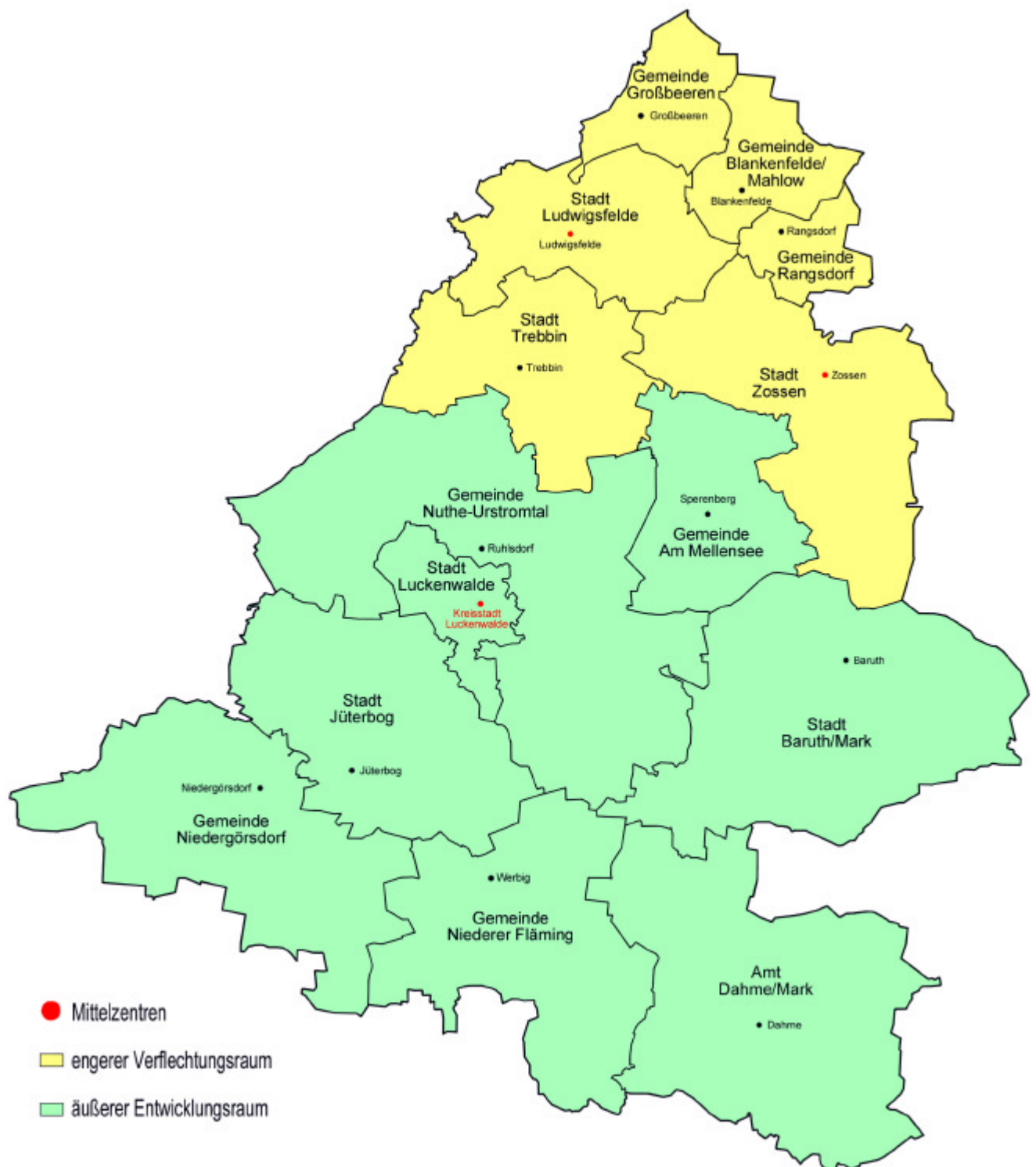
Telefon: (03371) 608-4205
Telefax: (03371) 608-9221
e-Mail: gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift siehe oben)

Gebühr: 22,50 Euro

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

Landkreis Teltow-Fläming



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	6
1.1	Anmerkung.....	7
1.2	Kurzübersicht.....	8
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	9
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	10
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	10
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2007 und Perspektiven.....	13
4.	Übersicht über die Umsätze.....	15
4.1	Vertragsvorgänge.....	15
4.2	Geldumsatz.....	17
4.3	Flächenumsatz.....	18
4.4	Regionale Umsatzverteilung.....	19
4.5	Engerer Verflechtungsraum, Mittelzentren und Kreisstadt.....	20
4.6	Einfluss der Flughafenplanung auf den Grundstücksmarkt.....	21
4.7	Zwangsversteigerung.....	23
5.	Bauland.....	24
5.1	Allgemeines.....	24
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	25
5.2.1	Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	25
5.2.1.1	Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke.....	25
5.2.1.2	Verteilung des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden.....	26
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	27
5.2.2.1	Allgemeines.....	27
5.2.2.2	Indexreihen Wohnparks und Wohngebiete.....	27
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	29
5.2.3.1	Allgemeines.....	29
5.2.3.2	Wohnparks und Wohngebiete.....	30
5.2.3.3	Wohngebiete in Blankenfelde-Mahlow.....	31
5.3	Geschosswohnungsbau.....	32
5.3.1	Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	32
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	32
5.4.1	Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	32
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	33
5.6	Sonstiges Bauland.....	33
5.6.1	Arrondierungsflächen.....	33
5.7	Erbbaurechte.....	34
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	35
6.1	Allgemeines.....	35
6.2	Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	36

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	37
7.1	Orientierungen für Verkehrsflächen.....	37
7.2	Orientierungen für Wochenendgrundstücke.....	38
7.3	Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden.....	39
7.4	Orientierungen für Gartenland.....	39
7.5	Orientierungen für Kleingärten.....	39
8.	Bebaute Grundstücke	40
8.1	Allgemeines.....	40
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	41
8.2.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	41
8.2.2	Preisentwicklung für bebaute Grundstücke.....	41
8.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften.....	42
8.3.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	42
8.3.2	Preisentwicklung für bebaute Grundstücke RH und DHH.....	42
8.4	Wohnungseigentum.....	43
8.4.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	43
8.5	Teileigentum.....	44
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	44
8.6.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	44
8.6.1.1	Preisentwicklung für bebaute Grundstücke MFH.....	44
8.6.1.2	Teilmarkt Wohnparks.....	45
8.6.2	Liegenschaftszinssatz.....	46
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	47
8.7.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	47
8.7.2	Preisentwicklung für bebaute Grundstücke.....	47
9.	Bodenrichtwerte	48
9.1	Gesetzlicher Auftrag.....	48
9.2	Übersicht Bodenrichtwertniveau für Bauland.....	49
9.3	Bodenrichtwerte im Landkreis Teltow-Fläming.....	50
9.3.1	Bodenrichtwertentwicklung.....	50
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen.....	52
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	53
10.1	Nutzungsentgelte.....	53
10.2	Mieten.....	55
10.2.1	Orientierungen zu Wohnungsmieten.....	55
10.2.2	Orientierungen zu Gewerbemieten.....	58
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	60
11.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses.....	62
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	63
12.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften des Gutachterausschusses	64
 Anhang		
	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	66
	Ämter, Einwohner und Flächen im Landkreis Teltow-Fläming.....	67

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

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

	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]		Flächenumsatz [Tsd. m ²]	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Grundstücksverkehr						
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	2.670	2.724	235,9	262,9	51.490	96.569
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte						
Unbebaute Grundstücke						
Individueller Wohnungsbau	295	318	16,3	11,0	391	307
Mehrfamilienhäuser	125	168	8,3	7,7	327	144
Gewerbliche Nutzung	25	29	7,7	15,5	405	485
Sonstige Nutzung	9	5	0,1	1,0	7	3
Bebaute Grundstücke						
Freistehende Einfamilienhäuser	403	329	39,4	30,1	510	358
Zweifamilienhäuser	14	20	1,6	2,0	18	22
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	139	158	15,8	18,2	62	62
Mehrfamilienhäuser	82	62	34,6	14,2	330	236
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	74	86	72,0	56,2	459	254
Wochenendhäuser	127	159	5,1	5,8	112	150
Sonstige Gebäude	105	88	17,3	72,7	467	762
Wohnungs- und Teileigentum	108	118	6,5	7,7	-	-
Land- und forstw. Flächen						
	672	770	8,6	11,7	42.288	55.228
Gemeinbedarfsflächen						
	346	165	0,5	1,2	288	303
Sonstige Flächen						
	146	242	2,3	8,7	5.827	38.243

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 – unbaut 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

Im Jahre 2007 wurden insgesamt 2.670 **Kauffälle** ausgewertet und registriert. Zum Vorjahr gab es einen fast unmerklichen Rückgang von rd. 2 %. Der Grundstücksmarkt bzgl. der Kauffälle kann somit als stabil geblieben bezeichnet werden.

Die Betrachtung der eingegangenen **Kauffälle** für die einzelnen Grundstücksarten ergibt folgenden Überblick:

In der Grundstücksart unbebaut (ub) ist die Anzahl der Verkäufe um rd. 14 % rückläufig, dagegen ist eine Steigerung bei den bebauten (bb) von rd. 5% zu verzeichnen.

In den weiteren Grundstücksarten sind die Kauffälle ebenfalls rückläufig: bei land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf) um rd. 13 %, bei Wohn- und Teileigentum (ei) um rd. 9% und bei den sonstigen Flächen (sf) um rd. 40 %.

Die Kauffälle in der Grundstücksart Gemeinbedarfsflächen (gf) ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 110 % gestiegen.

Der **Geldumsatz** reduzierte sich um rd. 10 %. Dieser Rückgang ist in allen Marktsegmenten ub (- 6 %), bb (-7 %) und ei (-16 %) zu verzeichnen. Ein besonders starken Rückgang hat sich bei den lf-Flächen (-27 %), bei den gf-Flächen (-58 %) und bei den sf-Flächen (-74 %) ergeben.

Der gesamte **Flächenumsatz** ist um rd. 47 % zurück gegangen. *Anm.:* Der hohe Flächenumsatz im Jahre 2006 war durch ungewöhnlich viele Verkäufe von Militärflächen und GUS-Flächen begründet, was im Jahr 2007 nicht mehr der Fall war.

Nach wie vor wird die Zweiteilung des Landkreises in den engeren Verflechtungsraum und den äußeren Entwicklungsraum deutlich. Auch wenn die Anzahl der Verkäufe – hier zählen auch die Verkäufe aus der Land- und Forstwirtschaft dazu - in beiden Gebieten nahezu gleich ist, beträgt der Geldumsatz im engeren Verflechtungsraum 76,9 % und im äußeren Entwicklungsraum nur 23,1 % vom Gesamtumsatz.

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

Um jedem Sachverständigen die tägliche Arbeit zu erleichtern und die Gutachten abzusichern, sollte ein Marktbericht auch die Ergebnisse statistischer Auswertungen aus dem Datenmaterial der Kaufpreissammlung und anderer Sammlungen (z.B. Mieten) veröffentlichen. Dazu fordern § 193 Abs. 3 BauGB und die §§ 8-12 der Wertermittlungsverordnung auf. Zu den zur Wertermittlung sogenannten **erforderlichen Daten** gehören insbesondere

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

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Zum Landkreis Teltow-Fläming gehören insgesamt 16 Städte und Gemeinden, darunter fallen 13 amtsfreie und 3 amtsangehörige Städte und Gemeinden.

Statistische Grunddaten (Stand: 31.12.2007)

- | | |
|--|---------|
| • Anzahl der Städte und Gemeinden: | 16 |
| • Anzahl der amtsfreien Städte und Gemeinden: | 13 |
| • Anzahl der amtsangehörigen Städte und Gemeinden: | 3 |
| • Anzahl der Flurstücke: | 206.229 |
| • Fläche des Landkreises (km ²): | 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 den Landkreis Potsdam-Mittelmark.

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

Durch die Bundesstraßen B 96, B 96a, B 101, B 101n, 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 von 70 auf 35 Minuten.

Der Landkreis verfügt über drei Verkehrsflugplätze: Schönhagen, Zellendorf und Reinsdorf. Der Flugplatz Schönhagen ist mit 41.606 Starts und Landungen im Jahr 2007 der größte Verkehrslandeplatz für die Allgemeine Luftfahrt in den neuen Bundesländern. Hier findet man die gesamte Palette der Allgemeinen Luftfahrt. Der Flugplatz bietet dabei auch dem Privat- und Freizeitflieger einen attraktiven Standort. Schönhagen besitzt durch seine neue Start- und Landebahn beste Voraussetzungen, sich als Entlastungsflugplatz für den BBI zu entwickeln.

Der Verkehrslandeplatz in Zellendorf und der Sonderlandeplatz in Reinsdorf sind regionale Flughäfen mit unterschiedlichen Angeboten.

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

Mehrfach hintereinander kamen Studien des Magazins Focus Money und der Prognos AG über die Wirtschaftskraft aller deutschen Landkreise zu dem Ergebnis, dass der Landkreis Teltow-Fläming zu den erfolgreichsten wirtschaftlichen Regionen in Ostdeutschland gehört. So war Teltow-Fläming auch 2007 die Nummer 1 im Osten.

Im Land Brandenburg ist Teltow-Fläming der Landkreis, in dem mehr als 10 Jahre beständig die meisten Investitionen der privaten Wirtschaft mit dem höchsten Investitionsvolumen durchgeführt wurden.

Eine moderne Verkehrsinfrastruktur, die hervorragende Anbindung an nationale und internationale Verkehrssysteme sowie eine investitionsfördernde Verwaltung sorgen dafür, dass neue Arbeitsplätze entstehen und dem Arbeitsmarkt gut ausgebildete Fachkräfte zur Verfügung stehen. Entgegen dem Trend im Osten Deutschlands wächst in Hauptstadtnähe die Bevölkerungszahl und die Arbeitslosenquote ist vergleichsweise niedrig. Teltow-Fläming ist einer der wenigen Landkreise in Deutschland, in denen über mehr als 10 Jahre hinweg eine ständige Zunahme sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze zu verzeichnen ist.

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. Eines von vielen Beispielen für gelungenes Investitionsmanagement ist das 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 erkannt und in Gang gesetzt: Die Kombination aus Kultur-, Natur- und Freizeiterlebnis hat Marktchancen und bringt neue wirtschaftliche Effekte.

Durch seine reizvollen Landschaften, seine großen geschlossenen Wälder, die zahlreichen Natur- und Landschaftsschutzgebiete, die naturbelassenen Biotope, die wunderschönen Seen und historische Bauwerke besitzt die Region Teltow-Fläming einen hohen Erholungswert.

Ein Anziehungspunkt im südlichen Teil des Landkreises ist Europas größte Skate-Region. Die Flaeming-Skate®, das Mekka aller Inline-Skater, ist die größte zusammenhängende Skating-Strecke bundesweit und die bedeutendste öffentlich zugängliche Sportstätte der Region.

Durch die vom Landkreis errichtete Skate-Arena in Jüterbog, eine Sportstätte für Speedskating, die als beste Europas bezeichnet wird, wird das Angebot abgerundet und die Region auch für den Leistungssport hoch interessant.

Ob als Skater, Radfahrer, Rolli, Jogger oder Nordic-Walker – die Flaeming-Skate begeistert den Anfänger ebenso wie den Breiten- oder auch den Leistungssportler. Das Herzstück der Flaeming-Skate bildet der Rundkurs RK 1, der nahezu 100 km lang und fast durchgängig mit einer 3 m breiten und immer gepflegten Asphaltdecke überzogen ist. Eine besondere sportliche Herausforderung stellt die Bewältigung der fertig gestellten Marathonstrecke dar. Die Länge aller Rundkurse und sonstigen Teilstrecken summiert sich nach Fertigstellung ihrer jüngsten Abschnitte auf über 200 befahrbare Kilometer. Jederman kann sich hier nach seiner eigenen Zielsetzung und dem persönlichen Leistungsvermögen den ihm genehmen Rundkurs (ab 11 km) oder den zu absolvierenden Streckenabschnitt herausuchen.

Das breite Asphaltband schlängelt sich sanft durch das Baruther Urstromtal und den Niederen Fläming und bietet ideale Voraussetzungen für Tagesausflüge. Wer länger bleiben möchte kann sich aus dem immer breiter werdenden Angebot preiswerter Unterkünfte im Nahbereich der Flaeming-Skate schnell und leicht etwas für seinen Anspruch Passendes auswählen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Flaeming-Skate ist der Fläming Walk entstanden. Hier wurde ein weites Netz von Wegen mit 12 Rundkursen zwischen 4 und 22 km für insbesondere die Nordic-Walker geschaffen.

Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming

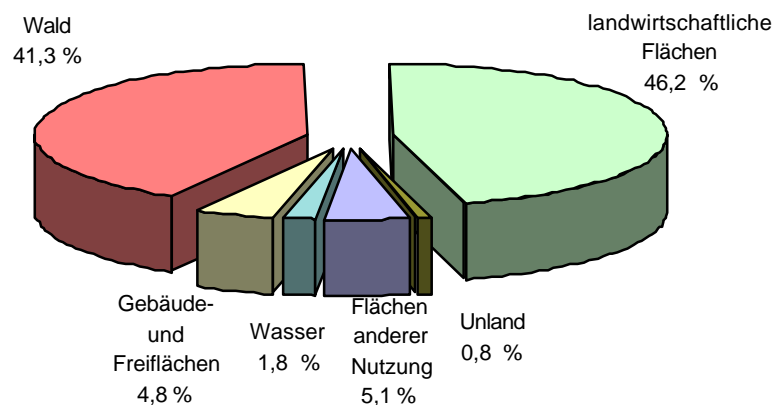


Abb. 2

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2007 und Perspektiven

Der Grundstücksmarkt ist zwar nur einer der vielen Indikatoren der wirtschaftlichen Entwicklung eines Landes, doch zählt er sicher zu den aussagekräftigsten. Ein solider, stabiler und beweglicher Grundstücksmarkt gibt an jede Wirtschaft positive Impulse ab.

Im Jahr 2007 ist der Grundstücksmarkt in Teltow-Fläming offenbar nicht nachhaltig von äußeren Einflüssen beeinträchtigt worden. Die Einstellung der Wohnungsbauförderungsmaßnahme „Eigenheimzulage“ war bereits Geschichte und die 3%ige Anhebung der Mehrwertsteuer zum 01.01.2007 hat den Grundstücksmarkt nicht sonderlich beeindruckt, da sich die Mehrwertsteuererhöhung auf dem Grundstücksmarkt relativ geringfügig auswirkt.

Erfreulich ist, dass der leichte Rückgang der Kauffälle (s. Pkt. 1) von 2.724 im Jahr 2006 auf 2.670 im Jahr 2007 nicht auf das Kaufpreisniveau durchschlug.

Diese Aussage wird durch das Ergebnis der Beratung der Bodenrichtwerte durch das Plenum des Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2008 unterstrichen. So wurden von den Bodenrichtwerten zum 01.01.2007 der insgesamt 391 über den Landkreis verteilten Bodenrichtwertzonen

- 364 Werte (93 %) unverändert übernommen,
- 23 Werte (6 %) angehoben und nur
- 4 Werte (1 %) abgesenkt.

Alles in allem lässt sich feststellen, dass sich auch der Gutachterausschuss im Jahr 2007 mehr Bewegung auf dem Grundstücksmarkt gewünscht hätte. Doch trotz dieser Beruhigung des Kaufverhaltens ist immer noch ein respektables Ergebnis erreicht worden. Das betrifft besonders den mit 236 Mio. € erzielten Geldumsatz.

Diese für das Jahr 2007 ermittelten Daten erlauben durchaus eine **perspektivische Betrachtung** für die grundstücksbezogene Entwicklung des Landkreises:

Nach wie vor wird die Zweiteilung des Landkreises in den engeren Verflechtungsraum und den äußeren Entwicklungsraum deutlich. Auch wenn die Anzahl der Verkäufe – hierzu zählen auch die Verkäufe aus der Land- und Forstwirtschaft - in beiden Gebieten nahezu gleich ist, beträgt der Geldumsatz im äußeren Entwicklungsraum nur 23,1 % vom Gesamtumsatz.

Bereits im Marktbericht für das Jahr 2006 war auf das sich fortsetzende Auseinanderdriften der beiden Teile Teltow-Fläming hingewiesen worden. Vornehmlich betraf und betrifft das den Teilmarkt Wohn- und Gewerbebau. Auch wenn insbesondere die Kreisstadt Luckenwalde sowie Jüterbog, Baruth und Dahme große Anstrengungen unternehmen, um den Süden des Landkreises für Interessenten und Investoren attraktiver zu machen, so muss man um die Entwicklung in diesem Bereich ernsthaft besorgt sein. Die hohe Arbeitslosigkeit und der Wegzug der Jüngeren in Verbindung mit den geringen Geburtenraten sind eine Folge der nachteiligen Lage.

Die Lagegunst des engeren Verflechtungsraums wird im Landkreis auch künftig den Grundstücksmarkt auf den Sektoren Wohnen und Gewerbe entscheidend dominieren.

Doch möglicherweise kann sich die Situation in dem von der Landwirtschaft geprägten südlichen Teltow-Fläming im Laufe der nächsten Jahre deutlich verbessern.

Die landwirtschaftlichen wie auch die forstwirtschaftlichen Flächen rücken unaufhaltsam und immer stärker in den Fokus des Interesses von Investoren, die sich die ökologische Landwirtschaft mit der daraus resultierenden Biokost sowie die staatlich geförderte Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen auf die Fahnen geschrieben haben.

Sind die Bio-Lebensmittel in erster Linie ein wichtiger Bestandteil der gesunden Ernährung des Menschen, so dient die Erzeugung von Biogas aus Biomasse hauptsächlich der regenerativen Strom- und Wärmeerzeugung mit dem Vorteil des geringeren Kohlendioxidausstoßes.

Auch die Zentrale Markt- und Preisberichtsstelle (ZMP) konstatiert in ihren neuesten Berichten eine Aufbruchstimmung an den Agrarmärkten. Bereits heute führen das starke Interesse an Bio-Lebensmitteln und die zur Energiegewinnung benötigten Grundstoffe zu Engpässen in der Ernährungswirtschaft und zur Verteuerung. Das Statistische Bundesamt gab kürzlich bekannt, dass die Großhandelspreise für Getreide, Saaten und Futtermittel seit März 2007 um 52 Prozent gestiegen sind.

Gesucht wird als dringendste Ressource Land. Denn egal, ob Lebensmittel oder Biogasgewinnung: Beide Bereiche konkurrieren sowohl um bestellbare Flächen als auch manchmal um dieselbe Ware.

Anm.: Dass die Gewinnung von noch mehr Biodiesel zur staatlich geplanten Zwangsbeimischung zum Benzin erst einmal „vom Tisch“ ist, entspannt den Bio-Markt ein wenig.

Natürlich liegt in dieser Entwicklung zur gesünderen Ernährung und regenerativen Energiegewinnung eine große Chance für den äußeren Entwicklungsraum mit seinem ausgedehnten land- und forstwirtschaftlichen Flächenangebot. Kann man sich hier – immer mit der Hand am Puls des Agrarmarktes – in zukunftsreiche Entwicklungen einbinden, wird dieses zur Aufwertung der Region und Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes führen sowie letztlich auch den Grundstücksmarkt in allen Richtungen beflügeln. Vielleicht wird dann die Vision von „blühenden Feldern“ kein Traum bleiben.

Abschließend soll in dieser perspektivischen Betrachtung auch auf das aktuelle Immobilienproblem eingegangen werden.

Bis noch zur Mitte des Jahres 2007 hätte man allseits unbestritten sagen dürfen, dass die Zahl der Käufe und Verkäufe auf dem Grundstücksmarkt im Vergleich zu den Vorjahren ein sicheres Indiz für den Gesundheitszustand der Wirtschaft im Lande ist. Genau das galt auch in den USA, in denen das Grundstücksgeschäft über Jahre hinweg boomte. Wir haben jetzt alle erkennen müssen, dass viele dieser „auf Pump“ errichteten schönen Baulichkeiten im wahrsten Sinne des Wortes auf Sand gebaut waren.

Bereits der kleinste Hauch einer allgemeinen wirtschaftlichen Rezession hat es fertig gebracht, auf dem Immobiliensektor der USA ein gewaltiges Erdbeben auszulösen. Man musste ungläubig feststellen, dass amerikanische Banken aus Gewinnstreben in ihrer Kreditvergabe alle Sicherheitsmechanismen grob fahrlässig bis vorsätzlich missachtet hatten. Fast ein Bubenstück ist es zu nennen, dass solche faulen Kredite, die sog. „Subprimes“ (auf Neudeutsch: suboptimale Kredite) gebündelt und weltweit an andere Banken verkauft wurden und letztlich die Finanzwelt erschütterten. Nahezu unfassbar ist es, dass sich an solch spekulativen Geschäften auch deutsche Banken beteiligten – und dafür mit Abschreibungen in Milliardenhöhe bestraft wurden. Welche Auswirkungen diese „amerikanische Krankheit“ noch haben wird und ob dem gewaltigen Donner ein noch gewaltigerer Blitz folgt, muss abgewartet werden.

Sicher ist, dass die Kreditvergabe der deutschen Banken noch vorsichtiger erfolgen wird als es schon jetzt der Fall ist.

4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Unter diesem Gliederungspunkt wird die Entwicklung der Kauffälle aller Grundstücksarten von 2000 - 2007 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 – 2007

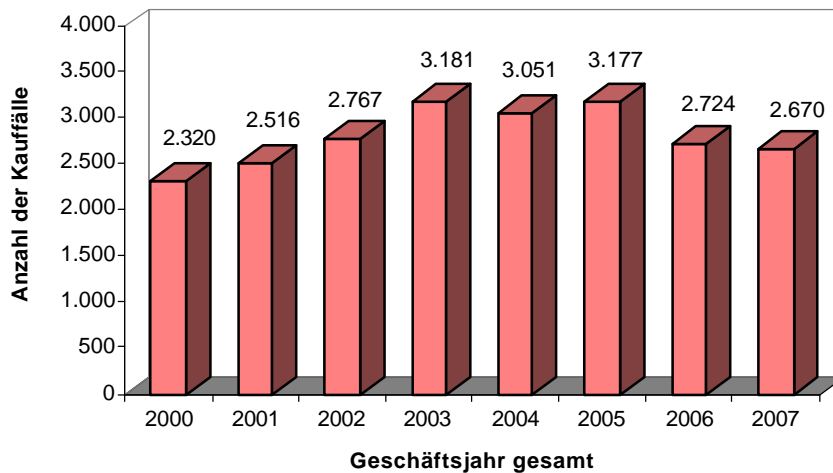


Abb. 3

Im Jahre 2007 wurden insgesamt 2.670 **Kauffälle** ausgewertet und registriert. Zum Vorjahr gab es einen nur unmerklichen Rückgang von rd. 2 %. Der Grundstücksmarkt bzgl. der Kauffälle kann somit als stabil geblieben bezeichnet werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufteilung der einzelnen Grundstücksarten:

Grundstücksart		Anzahl 2007	Anteil 2007 [%]	Anzahl 2006	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	454	17,0	527	- 13,9
bebaute Grundstücke	bb	944	35,4	902	+ 4,7
Wohnungs- und Teileigentum	ei	108	4,0	118	- 8,5
land- und forstw. Flächen	lf	672	25,1	770	- 12,7
Gemeinbedarfsflächen	gf	346	13,0	165	+ 109,7
sonstige Flächen	sf	146	5,5	242	- 39,7
Summe		2.670	100,0	2.724	- 2,0

Abb. 4

Von besonderer Bedeutung für den Grundstücksmarkt ist die Entwicklung der Grundstücksarten **ub** und **bb**.

Für die Grundstücksart **ub** setzt sich der rückläufige Trend des letzten Jahres fort. Der Rückgang beträgt ca. 14 %. Bei der Grundstücksart **bb** ist im Auswertezeitraum ein Anstieg von ca. 5 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der Kauffälle der Grundstücksart **ei** fällt bei der Größe des Landkreises nicht sehr ins Gewicht. Hier ist ein Rückgang von 8,5 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der Kauffälle der Grundstücksart **lf** ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 13 % zurückgegangen.

Die Verkäufe im Bereich der Grundstücksart **gf** sind im Auswertezeitraum um ca. 110 % 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 – 2007**.

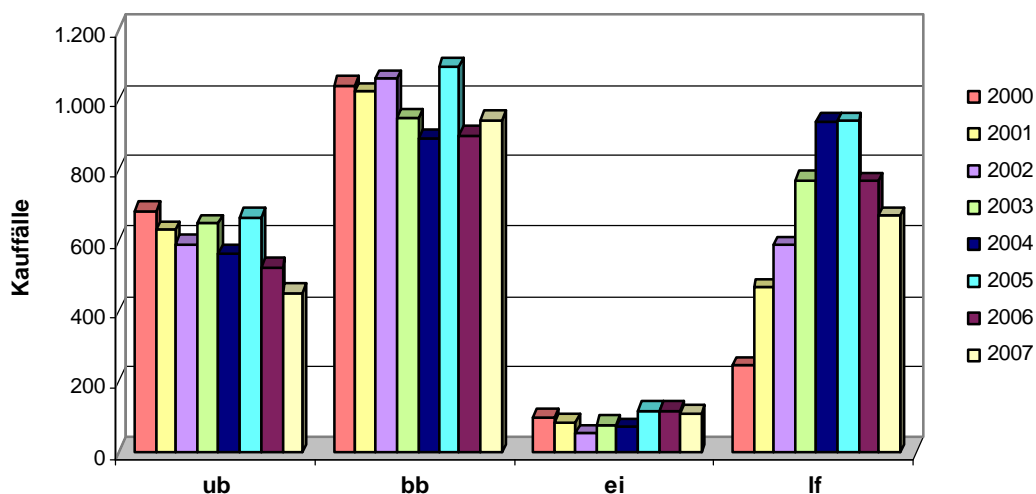


Abb. 5

4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2007 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming

rd. 236 Mio. Euro

umgesetzt.

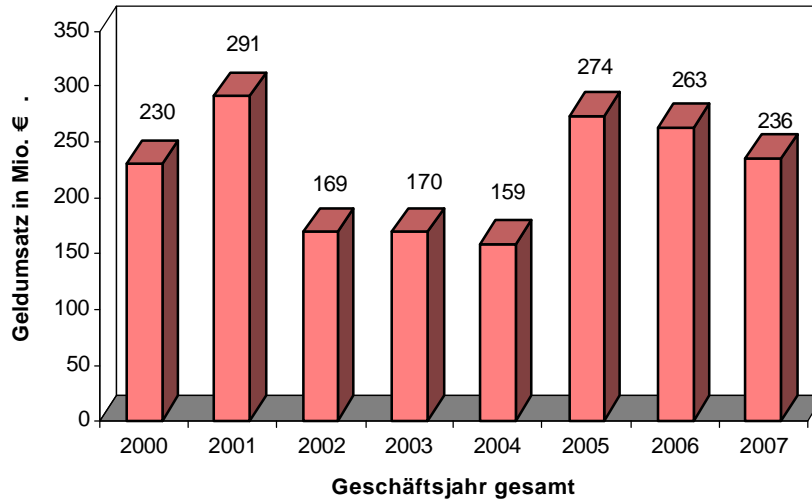


Abb. 6

Der Geldumsatz verteilt sich auf die Teilmärkte wie folgt:

Grundstücksart		Umsatz 2007 [Mio. €]	Anteil 2007 [%]	Umsatz 2006 [Mio. €]	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	32,3	13,7	34,4	- 6,1
bebaute Grundstücke	bb	185,7	78,7	199,1	- 6,7
Wohnungs- und Teileigentum	ei	6,5	2,8	7,7	- 15,6
land- und forstw. Flächen	lf	8,6	3,6	11,7	- 26,5
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,5	0,2	1,2	- 58,3
sonstige Flächen	sf	2,3	1,0	8,7	- 73,6
Summe		235,9	100,0	262,9	- 10,3

Abb. 7

Statistisch betrachtet ist der Geldumsatz im Auswertzeitraum insgesamt um ca 10 % gesunken. Ein Rückgang ist in allen Marktsegmenten ersichtlich.

Ein enormer Umsatzrückgang ist in der Grundstücksart **gf** von ca. 58 % und in der Grundstücksart **sf** von ca. 74 % zu verzeichnen. Beide Grundstücksarten spielen auf dem Grundstücksmarkt jedoch eine untergeordnete und fast zu vernachlässigende Rolle.

4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2006 haben im Landkreis Teltow-Fläming

rd. 51.490.000 m² Grundstücksfläche

den Eigentümer gewechselt.

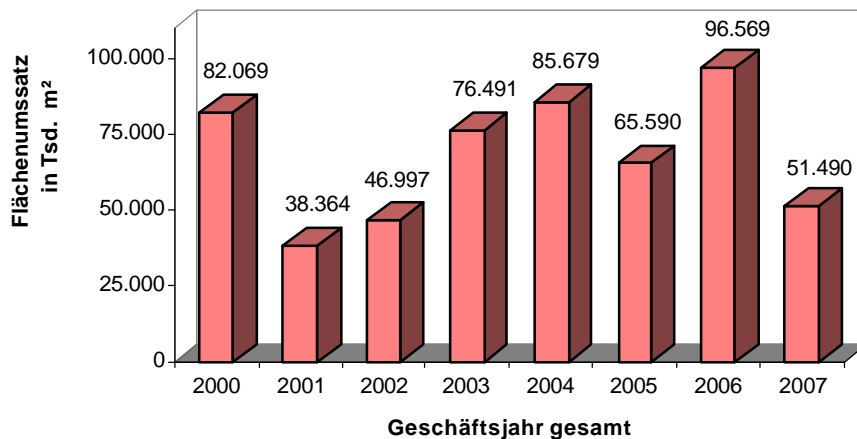


Abb. 8

Grundstücksart		Flächenumsatz 2007 [Tsd. m ²]	Anteil 2007 [%]	Flächenumsatz 2006 [Tsd. m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	1.129	2,2	952	+ 18,6
bebaute Grundstücke	bb	1.959	3,8	1.844	+ 6,2
land- und forstw. Flächen	lf	42.288	82,1	55.228	- 23,4
Gemeinbedarfsflächen	gf	288	0,6	303	- 5,0
sonstige Flächen	sf	5.827	11,3	38.243	- 84,8
Summe		51.490	100,0	96.569	- 46,7

Abb. 9

Der gesamte Flächenumsatz ist um rd. 47 % gegenüber dem letzten Auswertejahr gesunken

Die Einzelbetrachtung verdeutlicht, dass ein Flächenzuwachs in den Teilmärkten **ub** (18,6 %), **bb** (6,2 %) und ein Flächenrückgang in den Teilmärkten **lf** (-23,4 %) und **gf** (-5,0 %) zu verzeichnen ist.

Ein besonders großer Rückgang zum Vorjahr wurde beim Teilmarkt **sf** von ca. 85 % registriert.

Anm.: In den Vorjahren wurden große Militärfächen und GUS-Flächen verkauft, was im Berichtszeitraum nicht mehr der Fall war.

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 [Mio. €]		Flächenumsatz [Tsd. m ²]	
		2007	2006	2007	2006	2007	2006
1	Am Mellensee	166	126	6,2	5,2	2.837	1.411
2	Baruth/Mark	142	107	3,0	6,1	2.674	20.665
* 3	Blankenfelde-Mahlow	337	356	37,4	28,9	848	2.279
4	Dahme/Mark	183	148	9,0	2,8	5.312	3.423
* 5	Großbeeren	98	112	21,5	45,9	662	519
6	Jüterbog	205	181	11,0	13,7	2.619	16.422
7	Luckenwalde	235	181	13,1	8,5	2.180	629
* 8	Ludwigsfelde	207	259	77,2	42,5	1.326	2.921
9	Niederer Fläming	78	132	1,5	2,0	4.420	6.148
10	Niedergörsdorf	108	131	5,5	3,5	7.050	4.525
11	Nuthe-Urstromtal	201	233	5,3	5,6	15.312	26.843
* 12	Rangsdorf	173	193	17,1	65,5	815	1.188
* 13	Trebbin	226	238	13,8	6,5	2.481	4.697
* 14	Zossen	311	327	14,3	26,2	2.954	4.899
Gesamtsumme 2007		2.670	2.724	235,9	262,9	51.490	96.569
* Engerer Verflechtungsraum		1.352	1.485	181,3	215,5	9.086	16.503
Äußerer Entwicklungsraum		1.318	1.239	54,6	47,4	42.404	80.066

Abb. 10

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

Betrachtet man den **Geldumsatz** liegt die Stadt Ludwigsfelde mit Abstand an vorderer Stelle, gefolgt von den Gemeinden Blankenfelde-Mahlow und Großbeeren.

Beim **Flächenumsatz** sieht die Verteilung hingegen ganz anders aus. Hier ist die Gemeinde Nuthe-Urstromtal wegen der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen der Spitzenreiter vor der Gemeinde Niedergörsdorf und der Stadt Dahme/Mark.

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 Luckenwalde		
	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]	Ludwigsfelde			Zossen			Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]
				Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]
unbebaut	328	29,2	898	24	1,6	26	22	0,7	20	31	0,6	29
bebaut	532	144,0	1.122	58	66,1	260	50	4,8	134	105	11,2	184
Wohnungs-/Teileigentum	70	4,8	-	5	2,0	-	2	0,2	-	11	0,8	-
land-/forstw. Flächen	213	1,8	5.626	1	-	-	15	-	192	38	0,5	1914
Gemeinbedarfsflächen	146	0,4	169	10	-	3	31	-	7	41	-	20
sonstige Flächen	63	1,2	1.270	2	-	125	4	1,0	7	9	0,1	32
Summe 2007	1.352	181,3	9.086	100	68,0	414	124	5,8	361	235	13,1	2.180
% v. Gesamtverkäufen	50,6	76,9	17,6	3,7	28,8	0,8	4,6	2,5	0,7	8,8	5,6	4,2
Summe 2006	1.485	215,4	16.502	151	29,4	246	140	13,2	1.664	181	8,6	629
Veränderung zum Vorjahr (%)	- 9,0	- 15,8	- 44,9	- 33,8	+ 131,3	+ 68,3	- 11,4	- 56,1	- 78,3	+ 29,8	+ 52,3	+ 246,6

Abb. 11

Anm.: Die Prozentzahlen in der Zeile „% von Gesamtverkäufen“ beziehen sich auf die Zahlen des Kap.4. (ab S. 15)

4.6 Einfluss der Flughafenplanung auf den Grundstücksmarkt

Mit unverändertem Interesse hat der Gutachterausschuss auch 2007 die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Nahbereich des im Bau befindlichen Flughafens Berlin – Brandenburg - International (BBI) verfolgt.

Die Basis der Einschätzungen des Gutachterausschusses bildet das Zahlenmaterial aus den Kaufverträgen für unbebaute und bebaute Flächen des Wohn- und Gewerbebaus.

Dazu hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Anzahl der Kauffälle und den Geldumsatz der vergangenen 6 Jahre für 4 der dem Flughafen am nächsten gelegenen Gemeinden des Landkreises in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt:

Amt/Stadt/Gemeinde	Anzahl der Kauffälle unbeb.+bebaut						Geldumsatz [Mio €]					
	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Blankenfelde-Mahlow	249	262	410	286	318	312	35	26	36	33	28	37
Großbeeren	80	88	106	72	133	69	21	45	18	13	16	20
Ludwigsfelde	140	153	192	202	226	191	77	39	79	38	21	29
Rangsdorf	145	148	190	131	158	173	19	63	11	11	42	15
Summe	614	651	898	691	835	745	152	173	144	95	107	101

Abb. 12

Die voran stehende Tabelle weist unmissverständlich zwei Fakten aus:

1. **614 Kauffälle** im Rechnungsjahr 2007 bedeuten den Tiefststand der vergangenen 6 Jahre.
2. **152 Mio. Euro Geldumsatz** bedeuten den zweithöchsten Stand der vergangenen 6 Jahre.

Selbst wenn man nicht gerade das auf den zukünftigen Wegfall der Eigenheimzulage basierende Spitzenergebnis von 898 Kauffällen aus dem Jahr 2005 zum Maßstab nimmt, so bedeuten die 614 Kauffälle des Jahres 2007 immer noch einen deutlichen Rückgang im Vergleich zu den Vorjahren. Dabei ist festzustellen, dass dieser Rückgang im Vergleich zu den Gesamtzahlen des Vorjahres zwar nicht erheblich war, doch durchgehend alle 4 Kommunen betraf.

Erstaunlicherweise stehen den zahlenmäßig größten Rückgängen in Blankenfelde-Mahlow (-13 Kauffälle) und in Ludwigsfelde (-13 Kauffälle) die höchsten Geldumsätze gegenüber. Auch in der Gemeinde Großbeeren wurde mit 21 Mio. Euro ein Geldumsatz erzielt, der über dem Niveau der meisten Vorjahre liegt.

Aus solchen Zahlen lässt sich bisher kein negativer Einfluss des BBI auf den Grundstücksmarkt im Nahbereich ableiten. So lange das Bodenwertniveau stabil bleibt, bzw. sich sogar noch anhebt, kann ein Rückgang der Kauffallzahlen mit Gelassenheit hingenommen werden.

Insbesondere gilt dies für Blankenfelde-Mahlow. Da im Herbst 2007 ein Bestehen von Rückübertragungsansprüchen der Jewish Claims Conference (JVC) für etwa 3.000 Grundstücke im Gemeindebereich durch das Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen abgelehnt wurde und dieser Bescheid Bestandskraft erlangt hat, kann in dieser Gemeinde durchaus mit einer positiven Kaufentwicklung gerechnet werden.

Auch wenn das Kaufverhalten im Jahr 2007 in den Nahbereichen des BBI ein wenig gebremster war als in 2006, so sind die von externen Fachleuten vor etwa 2 Jahren prognostizierten Wertverluste der flughafennahen Grundstücke auf Grund „negativer Bodenwertänderungen“ in Höhe von 20 - 60% auch im Jahr 2007 erkennbar nicht eingetreten. Ganz im Gegenteil: Die Zahlen im Landkreis Teltow-Fläming weisen bislang eher „positive Bodenwertänderungen“ aus.

Diese Einschätzung des Gutachterausschusses trifft im Übrigen auch auf die flughafennahen Bereiche des Landkreises Dahme-Spreewald und von Berlin zu. So lassen die Zahlen im Landkreis Dahme-Spreewald - wie bereits im Vorjahr - eine ähnliche Entwicklung wie in Teltow-Fläming erkennen: Die Kauffälle sind zurückgegangen, das Bodenwertniveau ist überwiegend stabil geblieben.

Erheblich verstärkt haben sich in Dahme-Spreewald wie übrigens auch im nahegelegenen Berlin-Bohnsdorf die Nachfrage und auch der Verkauf von Gewerbegrundstücken. Begehrte sind dort insbesondere Flächen auf den Gewerbebauflächen Ost und West.

Aber auch der individuelle Wohnungsbau (GFZ 0,2-0,6) in den flughafennahen Ortsteilen des Berliner Stadtbezirks Köpenick-Treptow leidet keineswegs unter der Nähe des zukünftigen BBI. Zwar sind auch hier wie in Brandenburg die Kaufzahlen im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen, doch blieb das Kaufpreisniveau zum 01.01.2008 nahezu unangetastet. Von den insgesamt 20 Bodenrichtwertzonen der flughafennahen Ortsteile Bohnsdorf, Alt-Glienicke, Schmöckwitz, Rahnsdorf und Müggelheim sind nur zwei kleinere Zonen in Schmöckwitz um jeweils 5 €/m² abgesenkt worden.

Zusammenfassend lässt sich für die flughafennahen Bereiche in den Landkreisen Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald sowie von Berlin für 2007 feststellen:

Bei gesunkener Zahl der Verkäufe haben sich die Kaufpreise im Vergleich zum Vorjahr nahezu überall gehalten.

Dass in Teltow-Fläming die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken noch nicht so rege wie in den anderen beiden Bereichen ist, liegt schlichtweg an der entfernteren Lage. Die Investoren sichern sich natürlich erst einmal die Filetstücke.

Es bedarf jedoch nicht der Gabe der Prophetie, um vorauszusagen, dass die Gewerbeparks in Mahlow, Großbeeren und auch Ludwigsfelde ihren Standortvorteil in der „zweiten Welle“ einbringen werden.

Wichtig wird sein, dass die politisch verantwortlichen Gemeindevertreter die von Bürgern ihrer Gemeinde vor dem Bundesverwaltungsgericht erlittene Niederlage schnell in ein positives Resultat für die Gesamtgemeinschaft umzuwandeln verstehen. Die wirtschaftlichen Chancen, die ein prosperierender Flughafen den Gemeinden im Umfeld zu bieten vermag, sollten nicht durch anhaltenden Widerstand vertan werden.

Wenn sich die wirtschaftlichen Entwicklungen beim Bau bzw. bei der Erweiterung von Flughäfen im Nahbereich anderer deutscher Städte auch beim BBI wiederholen – und vieles spricht dafür –, dann haben auch die flughafennahen Gemeinden des Landkreises Teltow-Fläming eine bewegte Zukunft vor sich.

So ist es sicher kein Zufall, dass im Jahr 2007 die Gemeinde Freising beim Landkreistest der 429 Landkreise Deutschlands durch das Magazin Focus Money um den wirtschaftlich stärksten Landkreis deutlich vorne lag. Der Grund für das exzellente Abschneiden: der Flughafen München, der zur Hälfte auf dem Gebiet von Freising liegt. Die mit dem Flughafen verbundene Schaffung immer neuer Arbeitsplätze und den sich daraus ergebenden positiven Folgeerscheinungen hat Freising an die Spitze der Rankingliste katapultiert.

4.7 Zwangsversteigerung

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

Zur Versteigerung gelangten unbebaute 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		2007	2006	2005	2004	2003	2002
unbebaute Grundstücke	ub	15	8	6	20	2	6
bebaute Grundstücke	bb	99	59	55	72	44	15
Wohnungs- und Teileigentum	ei	20	19	9	12	7	-
land- und forstw. Flächen	lf	17	12	15	11	6	17
sonstige Flächen	sf	2	9	3	1	1	1
Summe		153	107	88	116	60	39
% von Gesamtverkäufen		5,73	3,93	2,77	3,80	1,89	1,41

Abb. 13

Auch im Jahr 2007 haben die Zwangsversteigerungen im Vergleich zum Vorjahr zugenommen.

Besonders ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen bei den bebauten Grundstücken angestiegen.

Eine weitere Analyse zeigt, dass es sich in dieser Grundstücksart um 66 Einfamilienhäuser, 13 Mehrfamilienhäuser, 8 Wohn- und Geschäftshäuser und 12 Gewerbegrundstücke handelt.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2007 wurden im Landkreis Teltow-Fläming
454 unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.129 Tsd. m²
 zu einem Wert von 32,3 Mio. Euro verkauft.

Bei den nachfolgenden Abbildungen dieses Kapitels ist zu beachten, dass zur Analyse von den insgesamt 454 Kaufverträgen nur solche Kauffälle herangezogen wurden, deren preis- und wertbestimmende Daten einen Vergleich zu den Vorjahren möglich machten. Eine statistisch sichere Auswertung ließen nur 327 Kauffälle zu. 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 [m ²]		Geldumsatz [€]	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Individueller Wohnungsbau	220	251	192.399	186.722	8.229.689	9.293.060
Geschosswohnungsbau	97	131	67.858	93.348	3.772.982	6.711.877
Gewerbliche Nutzung	10	9	8.909	16.982	560.743	441.817

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 zwischen den Zahlen des engeren Verflechtungsraums und äußeren Entwicklungsraums durchgeführt worden.

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 2007 aus und stellt sie den Zahlen des Vorjahres gegenüber.

Anm.: Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind aus den Daten der Abb. 14 und 17 errechnet und für die Jahre 2006 und 2007 erstmals ohne Rundung eingeführt worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Kaufpreis pro m ² $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €/m ²		Ø Grundstücksfläche $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
	Individueller Wohnungsbau gesamter Landkreis	37.408	37.024	43	50	875
* Engerer Verflechtungsraum	44.532	42.401	52	59	863	724
Äußerer Entwicklungsraum	12.547	10.120	14	12	916	843

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 2007 eine durchschnittliche Größe von 875 m². Der durchschnittliche Kaufpreis hat sich nicht verändert und der durchschnittliche Kaufpreis/m² ist auf 43 € gesunken.

5.2.1.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Preis- und Grundstücksentwicklung der vergangenen acht Jahre.

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück [€]	37.408	37.024	41.000	34.000	39.000	38.000	57.000	65.000
Ø Kaufpreis pro m ² [€/m ²]	43	50	53	40	51	44	63	79
Ø Grundstücksfläche [m ²]	875	744	774	852	772	859	896	822

Abb. 16

5.2.1.2 Verteilung des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden

Amt/Stadt/Gemeinde		Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [€]		Flächenumsatz [m ²]	
		2007	2006	2007	2006	2007	2006
1	Am Mellensee	19	12	353.424	201.950	15.477	10.198
2	Baruth/Mark	5	4	27.878	13.005	6.164	2.002
*	3 Blankenfelde-Mahlow	74	101	3.643.788	4.739.748	56.935	66.014
4	Dahme/Mark	4	3	21.612	13.245	5.444	4.323
*	5 Großbeeren	11	14	631.342	808.092	7.538	7.427
6	Jüterbog	2	5	15.258	47.460	2.148	4.627
7	Luckenwalde	4	-	60.644	-	2.910	-
*	8 Ludwigsfelde	10	7	471.371	221.070	12.986	4.924
9	Niederer Fläming	3	5	6.920	23.197	4.308	3.897
10	Niedergörsdorf	4	3	7.910	7.849	2.059	857
11	Nuthe-Urstromtal	8	10	121.141	118.325	6.355	9.518
*	12 Rangsdorf	39	36	1.929.521	1.810.149	36.457	28.688
*	13 Trebbin	5	11	130.789	245.728	3.072	8.960
*	14 Zossen	32	40	808.091	1.043.242	30.546	35.287
Gesamtsumme 2007		220	251	8.229.689	9.293.060	192.399	186.722
* Engerer Verflechtungsraum		171	209	7.614.902	8.868.029	147.534	151.300
Äußerer Entwicklungsraum		49	42	614.787	425.031	44.865	35.422

Abb. 17

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

Bei den Kauffällen sowie dem Geld- und Flächenumsatz hebt sich wie bereits in den vergangenen Jahren die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow als Spitzenreiter heraus, 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.

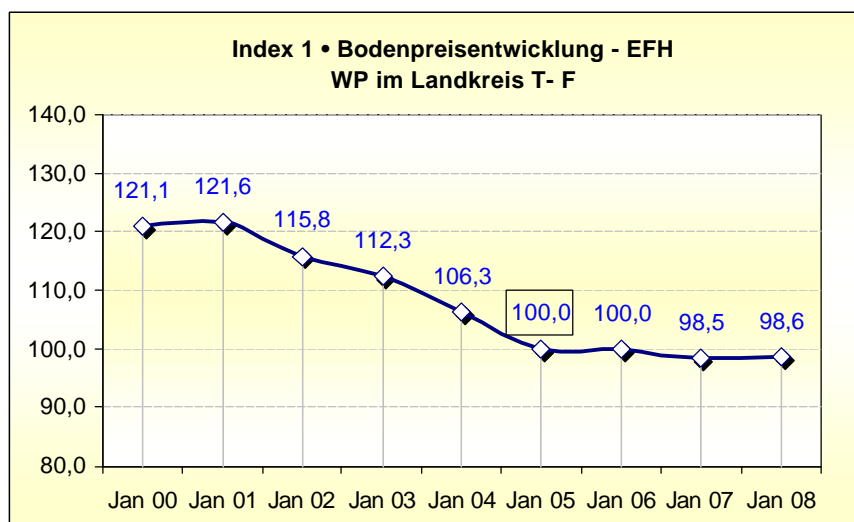
Als Grundlage für die Ermittlung der Indexreihen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Auswertzeitraum der Jahre von 01.01.2000 bis einschließlich 01.01.2008 gewählt. Als Basisjahr wurde 2005 bestimmt, weil nicht für alle Nutzungsverhältnisse ab dem Jahr 2000 Bodenrichtwerte beschlossen werden 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



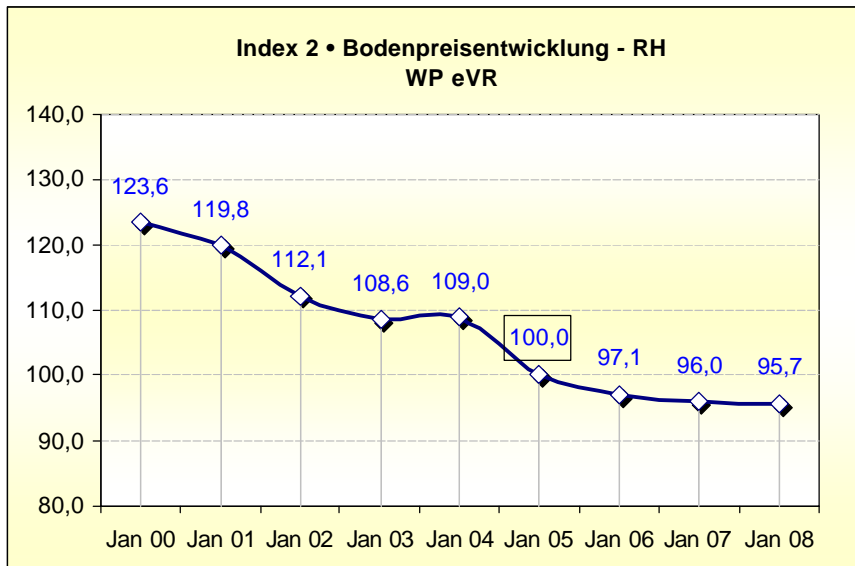
Index 1

16 Bodenrichtwertzonen im Landkreis TF

Spanne der Bodenrichtwerte 2007 von 30 bis 125 €/m²

Richtwertgrundstücksgröße von 400 bis 800 m²

Abb. 18



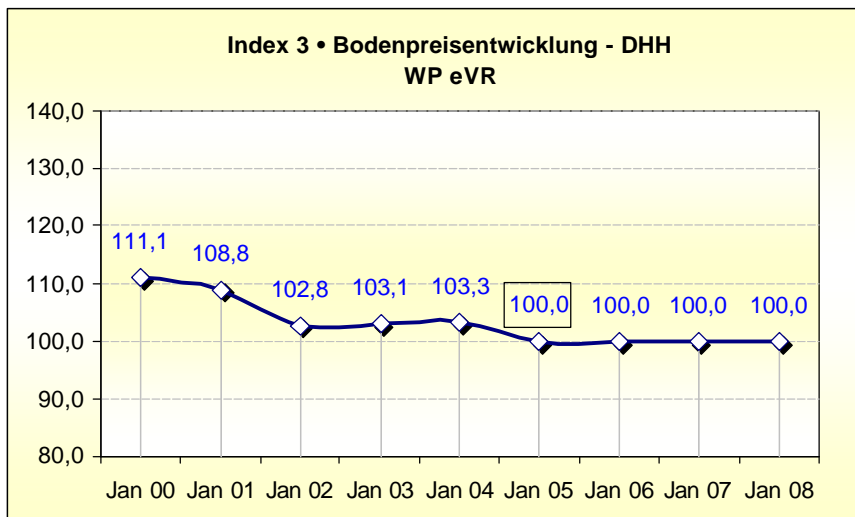
Index 2

16 Bodenrichtwertzonen des engeren Verflechtungsraumes

Spanne der Bodenrichtwerte 2006 von 50 bis 145 €/m²

Richtwertgrundstücksgröße von 150 bis 250 m²

Abb. 19



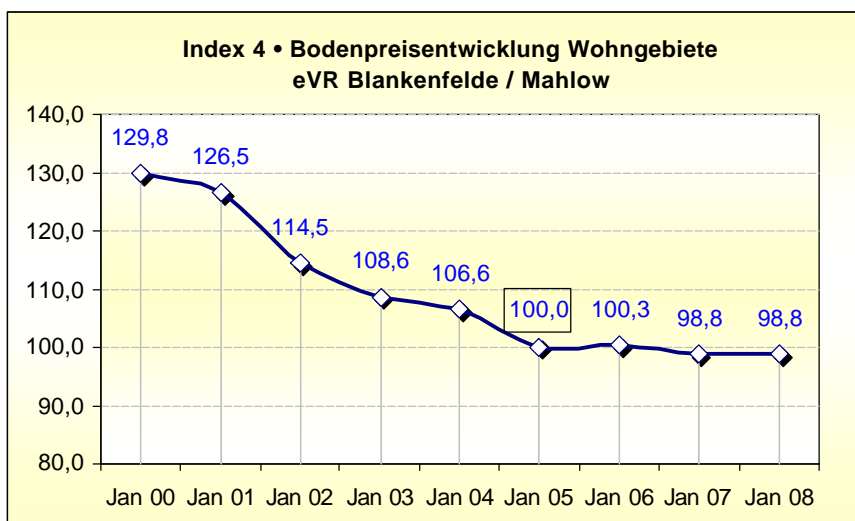
Index 3

5 Bodenrichtwertzonen des engeren Verflechtungsraumes

Spanne der Bodenrichtwerte 2006 von 70 bis 135 €/m²

Richtwertgrundstücksgröße von 250 bis 400 m²

Abb. 20



Index 4

11 Bodenrichtwertzonen des engeren Verflechtungsraumes Blankenfelde - Mahlow

Spanne der Bodenrichtwerte 2006 von 50 bis 140 €/m²

Richtwertgrundstücksgröße von 650 bis 1.000 m²

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 (€/m²) 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. Verkäufe aus Sanierungs- oder ähnlichen Gebieten, Gemeinbedarfsflächen, Lagen in Gebieten nach § 35 BauGB (Außenbereich) sowie Erbbaurechtsverträge sind nicht zur Berechnung herangezogen worden.

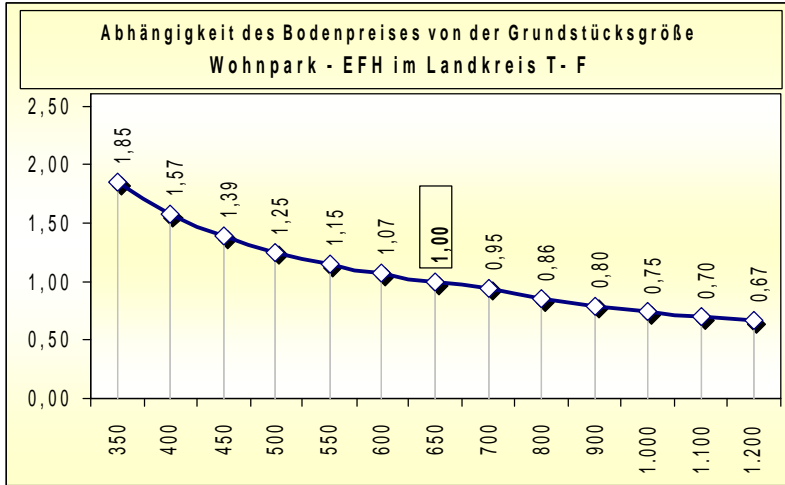
Insgesamt wurden nach dem Ausschluss aller als Ausreißer erkannten Kauffälle 767 Kauffälle aus 48 Bodenrichtwertzonen für die jeweilige Regressionsberechnung herangezogen.

Unter Beachtung der Stagnation der Bodenrichtwertentwicklung bei den Indexreihen in den letzten Jahren und aufgrund der geringen Änderung bei der Mittelbildung des Bodenwertes / m² Grundstücksgröße sollten die bisher veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten beibehalten werden

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.....16

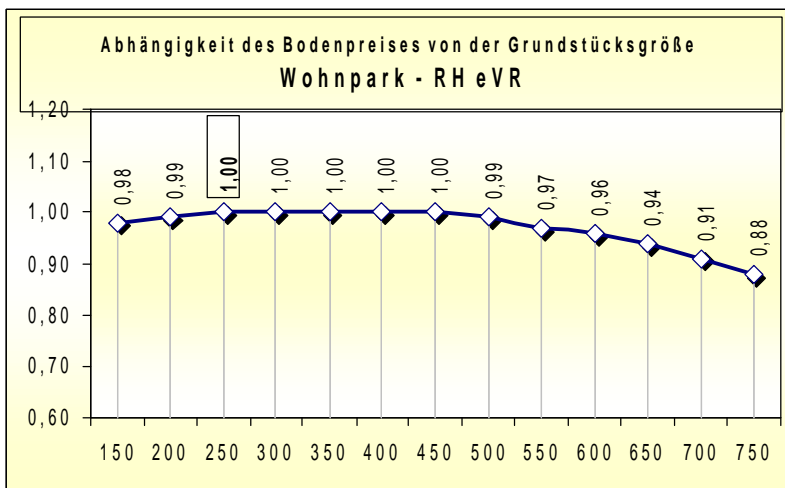
Kauffälle.....140
Flächen.....195 bis 1.200 m²
Bodenpreise. 27 bis 145 €/m²

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.....16

Kauffälle.....129
Flächen.....220 bis 740 m²
Bodenpreise 50 bis 155 €/m²

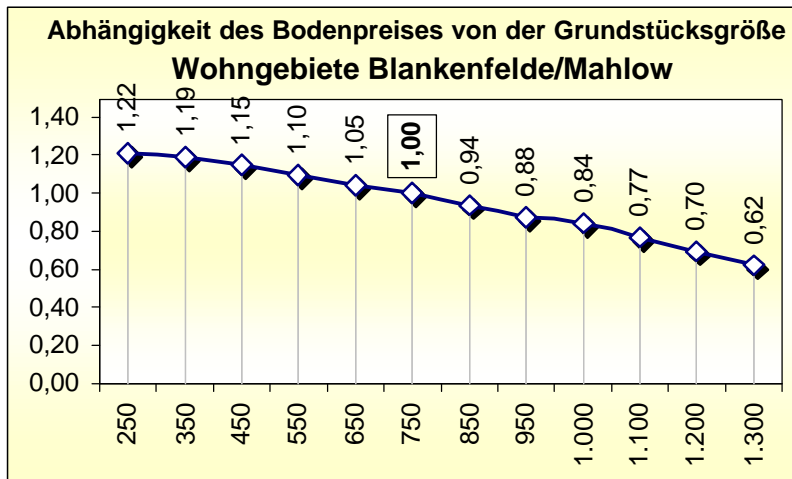
Abb.24

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.....498
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 aus den Daten der Abb. 14 und 17 errechnet und für die Jahre 2006 und 2007 erstmals ohne Rundung eingeführt worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Kaufpreis pro m ² $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €/m ²		Ø Grundstücksfläche $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
	Geschosswohnungsbau gesamter Landkreis	38.897	51.236	56	72	700
* Engerer Verflechtungsraum	48.289	63.479	75	89	646	717
Äußerer Entwicklungsraum	21.493	20.132	27	28	800	701

Abb. 28

Im Geschosswohnungsbau gingen die Verkaufszahlen im Vergleich zum Vorjahr zurück (siehe Abb. 14). Der Kaufpreis pro Grundstück ging um ca. 24 %, der Kaufpreis pro m² um ca. 16 % und die Grundstücksfläche um ca. 10 % zurück.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke

Anm.: Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind aus den Daten der Abb. 14 und 17 errechnet und für die Jahre 2006 und 2007 erstmals ohne Rundung eingeführt worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Kaufpreis pro m ² $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €/m ²		Ø Grundstücksfläche $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
	Gewerbliche Nutzung gesamter Landkreis	56.074	49.091	63	26	891
* Engerer Verflechtungsraum	88.894	78.839	81	45	1.097	1.768
Äußerer Entwicklungsraum	6.844	11.906	12	6	582	2.035

Abb. 29

Für die statistische Auswertung standen nur 10 Kaufverträge, davon 6 im engeren Verflechtungsraum und 4 im äußeren Entwicklungsraum zur Verfügung. Daher kann hier keine gesicherte Feststellung getroffen werden.

Bei den zur Auswertung verwendeten Kauffällen ist die Grundstücksgröße im Auswertzeitraum kleiner als im Vorjahr.

Eindeutig zeigt die Abbildung, dass der Kaufpreis pro Grundstück im äußeren Entwicklungsraum wie bereits im Vorjahr weiter gefallen ist.

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 - 2007 insgesamt 24 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 – 2007 insgesamt 39 Kauffälle. Es wurden

ca. 20 % – 80 % des Bodenrichtwertes gezahlt.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind in der Regel selbstständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen.

Im Auswertzeitraum wurden 49 Zukäufe zum Grundstück als Vorderland, seitlich gelegene Flächen, Hinterland und Splitterflächen differenziert registriert.

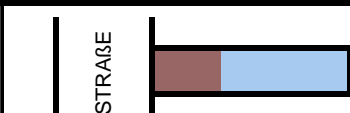
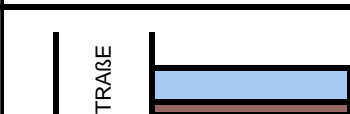
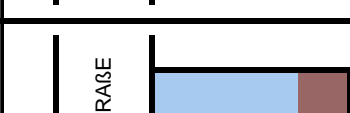
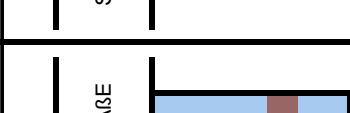
Art der unselbstständigen Teilflächen	Anzahl der Kauffälle	Fläche m ²	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Vorderland	3 10	= 100 > 100	100 - 133 12 - 90	
seitlich gelegene Flächen	10 13	= 100 > 100	20 - 125 20 - 150	
Hinterland	3 5	= 100 > 100	15 - 125 45 - 100	
Splitterflächen	3 2	= 100 > 100	60 - 100 40 - 110	

Abb. 30

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 2007 die folgenden Spannen für den Erbbauzinssatz.

Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl	Laufzeit Jahre	Flächenspanne m ²	Erbbauzins- satz
Einfamilienhaus	11	50 - 99	450 - 1.200	4,00 - 6,50
Wochenendhaus	1	99	450	4,50

Abb. 31

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 2007 wurden im Landkreis Teltow-Fläming **672 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 42.288 Tsd. m² im Wert von 8.579 Tsd. € verkauft.

Auf dem Markt der **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** ist eine Rücklaufquote von ca.15 % der registrierten Kauffälle gegenüber dem Vorjahr erkennbar. Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um ca. - 31 % und der Geldumsatz um ca. - 37 % zurückgegangen.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Verteilung:

Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [Tsd. m ²]		Geldumsatz [Tsd. €]		Kaufpreis pro m ² [€/m ²]	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Acker	352	347	16.463	18.998	3.992	4.549	0,24	0,24
davon ohne EALG	344	310	16.204	16.418	3.938	4.174	0,24	0,25
davon nach EALG	8	37	259	2.580	52	375	0,20	0,15
Grünland	111	132	2.054	2.857	476	589	0,23	0,21
davon ohne EALG	108	109	2.047	1.292	475	388	0,23	0,30
davon nach EALG	3	23	7	1.565	0,7	201	0,10	0,13
Forstwirtschaft	173	238	22.783	31.618	3.062	5.298	0,13	0,17
davon ohne EALG	166	169	22.376	23.713	3.026	4.675	0,14	0,20
davon nach EALG	7	69	407	7.905	36	623	0,09	0,08
landw. Betriebe	11	19	618	269	843	612		
andere Nutzung	25	34	370	1.486	205	675		
Summe	672	770	42.288	55.228	8.579	11.723		

Abb. 32

Anm.: Für den Landkreis Teltow-Fläming wurden zum 01.01.2008 vom Gutachterausschuss erneut Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und für Forstflächen ermittelt und beschlossen (siehe Kap. 9.4 Seite 52).

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 2007 für den Landkreis vor. Grundlage der Auswertung sind die im Landwirtschaftsamt angezeigten 12.363 Landpachtverträge mit einer Flächengröße von ca. 86.262 ha.

Der Pacht Durchschnitt im Landkreis liegt für **Ackerflächen** bei **71 €/ha/Jahr** und für **Grünland** bei **51 €/ha/Jahr**. Der Pachtpreis hat sich gegenüber dem Vorjahr bei Ackerflächen und Grünland um 1,- € erhöht.

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

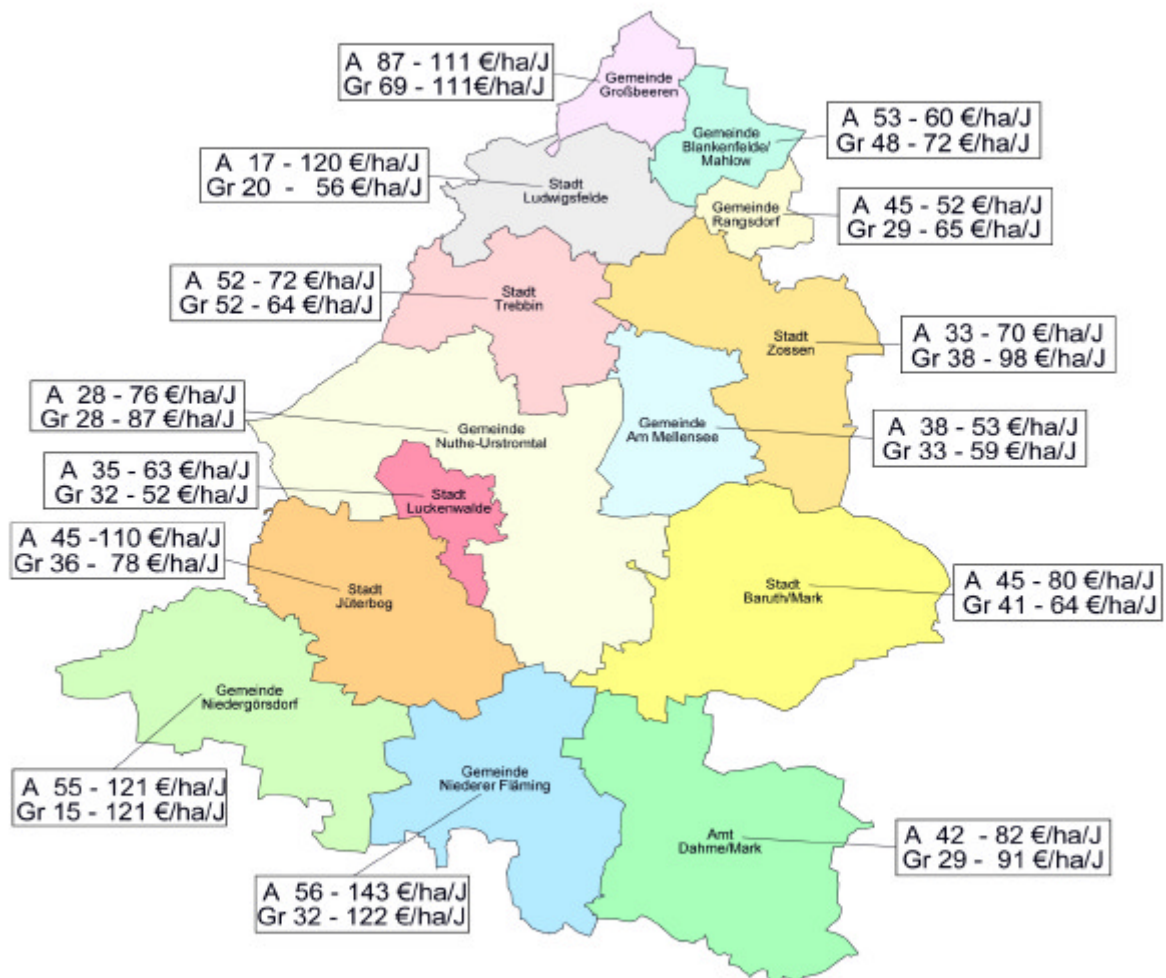


Abb. 33

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 Entschädigungsverfahren 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. 67) erfolgen:

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

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

Flächen i.S.d. Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes

Mit dem In-Kraft-Treten des „Gesetzes zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken“ (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz – VerkFlBerG) am 1. Oktober 2001 ist der Grundstücksmarkt erweitert worden.

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.

Seitens der öffentlichen Nutzer wurden im Auswertzeitraum in 23 Fällen die Bereinigung der Rechtsverhältnisse nach dem VerkFIBerG durchgeführt.

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 €/m²

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@lvf.brandenburg.de

7.4 Orientierungen für Gartenland

Im Jahr 2007 wurden 94 Kauffälle für hausnahes Gartenland registriert. Je nach Lage ergaben sich für Hausgärten im Auswertzeitraum durchschnittliche Preise von

0,60 bis 15,00 €/m².

In Abhängigkeit vom Baulandwert entspricht dies ca. 10 % des Bodenrichtwertes.

7.5 Orientierungen für Kleingärten

Für Kleingärten existieren nicht so viele Verkäufe, deshalb wurde der Auswertzeitraum von 2000 bis 2007 gewählt. Anhand der 22 Kauffälle ergibt sich eine Kaufpreisspanne von

0,40 bis 5,00 €/m².

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2007 wurden im Landkreis Teltow-Fläming
944 bebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.959 Tsd. m²
 im Wert von 185,7 Mio. € verkauft.

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

Grundstücksart	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [€]		Flächenumsatz [m ²]	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Einfamilienhäuser	296	275	29.860.916	26.317.907	291.253	250.498
Zweifamilienhäuser	12	16	1.348.300	1.686.158	13.922	13.294
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	127	142	15.145.927	16.882.239	54.057	51.033
Mehrfamilienhäuser	59	39	5.942.946	3.729.973	64.646	34.767
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	32	56	6.672.647	13.963.088	42.197	68.953
Wochenendhäuser	122	146	4.896.996	5.483.752	104.035	132.982

Abb. 34

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

Aus dem Vergleich zu den Zahlen des Vorjahres lässt sich ein Rückgang bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern/Doppelhaushälften, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden und Wochenendhäusern erkennen. Doch erst die Untersuchungen in den nachfolgenden Unterkapiteln machen signifikante Aussagen zu der jeweiligen Grundstücksart möglich.

Zu beachten ist hier insbesondere die Anzahl der Verkäufe. Man erkennt aus Abb. 34, dass die ZFH-Verkäufe (12) nur eine untergeordnete Rolle spielen. Dominierend sind die Anzahl der EFH-Verkäufe (296) sowie auch der Geldumsatz in dieser Kategorie.

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 2007 ermittelt und den Zahlen des Vorjahres gegenübergestellt.

Anm.: Die nachfolgenden Werte sind aus den Daten der Abb. 34 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2007	2006	2007	2006
	Einfamilienhäuser * gesamter Landkreis	100.881	95.701	984
Engerer Verflechtungsraum	126.778	119.536	980	908
Äußerer Entwicklungsraum	63.427	66.312	990	914
Zweifamilienhäuser * gesamter Landkreis	112.358	105.385	1.160	831
Engerer Verflechtungsraum	130.714	114.109	1.390	808
Äußerer Entwicklungsraum	86.660	79.214	838	875

* Bebauung *ohne* Unterscheidung von Lage und Gebäudealter !

Abb. 35

Das im Jahr 2007 im Landkreis Teltow-Fläming verkaufte **bebaute EFH-Grundstück** ist hinsichtlich seines als Bauland zu bewertenden Grundstücksanteils mit 984 m² wieder gestiegen. Der Kaufpreis pro Grundstück mit 100.881 € hat sich ebenfalls wieder erhöht.

Bei den **bebauten ZFH-Grundstücken** ist die Grundstücksfläche auf 1.160 m² und der Kaufpreis pro Grundstück im Gegensatz zum Vorjahr auf 112.358 € gestiegen.

8.2.2 Preisentwicklung für bebaute Grundstücke

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück Einfamilienhäuser [€]	100.881	95.701	99.000	91.000	89.000	92.000	87.000	94.000
Ø Kaufpreis pro Grundstück Zweifamilienhäuser [€]	112.358	105.385	70.000	65.000	92.000	106.000	96.000	79.000
Ø Grundstücksfläche Einfamilienhäuser [m ²]	984	911	967	951	1.003	1.031	967	1.009
Ø Grundstücksfläche Zweifamilienhäuser [m ²]	1.160	831	1.000	1.056	1.000	1.029	1.080	1.139

Abb. 36

Alles in allem kann festgestellt werden, dass die durchschnittlichen Kaufpreise bei den bebauten EFH-Grundstücken und bei den bebauten ZFH-Grundstücken 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. 34 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2007	2006	2007	2006
	Reihenh. / Doppelhaushälften * gesamter Landkreis	119.259	118.889	426
Engerer Verflechtungsraum	132.537	123.526	371	341
Äußerer Entwicklungsraum	59.221	55.040	675	590

* Bebauung *ohne* Unterscheidung von Lage und Gebäudealter !

Abb. 37

In der Grundstücksart **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** sind die Verkäufe zurück gegangen, aber der Kaufpreis pro Grundstück und die Grundstücksfläche haben sich erhöht.

8.3.2 Preisentwicklung für bebaute Grundstücke RH und DHH

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der vergangenen acht Jahre zum Kaufpreis pro Grundstück und zur Grundstücksfläche.

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück [€]	119.259	118.889	124.000	127.000	145.000	153.000	154.000	155.000
Ø Grundstücksfläche [m ²]	426	359	374	450	382	422	413	437

Abb. 38

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

	2007	Veränderung zum Vorjahr [%]	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Anzahl der Kaufverträge	108	- 8,5	118	118	71	78	53	83	97
Geldumsatz [Mio. €]	6,5	- 15,6	7,7	9,8	5,6	8,1	6,0	8,9	9,9

Abb. 39

Der Verkauf von Wohnungseigentum ist zum Vorjahr um 8,5 % gesunken. Die Käufer neigen doch mehr zum Erwerb eines selbstständigen Grundstücks, das zeigt auch der Rückgang beim Geldumsatz.

Ort / Bezeichnung	Bebauung	Wohnflächenpreis [€/m²]	Ø Wert [€/m²]	Wohnfläche [m²]
Genshagen WP "Am Steinberg"	MFH	810	810	79
Großbeeren WP "Die Gehren"	MFH	977	977	87
Groß Kienitz Dorfstraße	DHH	906	906	160
Ludwigsfelde Dachsweg sanierungsbedürftig	MFH	877	877	60
Mahlow WP "Berliner Straße"	MFH	850 - 1.132	1.010	53 - 86
WP "Berliner Straße"	MFH	742*	742*	64
WP "Waldblick"	RMH	1.250 - 1.408	1.329	120
Rangsdorf WP "Stadtweg Nord"	RMH	1.123 - 1.456	1.286	79 - 97
Rehagen	MFH	1014 - 1127	1.074	71 - 72
Wünsdorf WP "Seerosenteich"	MFH	563 - 847*	663*	56 - 72*
Zossen	MFH	1.353	1.353	79

 * dargestelltes Zahlenmaterial resultiert aus Zweitverkäufen
MFH – Mehrfamilienhaus, RMH – Reihenmittelhaus, REH – Reihendendhaus

Abb. 40

8.5 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum.
Im Berichtszeitraum sind keine nennenswerten Bewegungen auf diesem Grundstücksteilmarkt zu verzeichnen.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau für bebaute Grundstücke

Anm.: Die nachfolgenden Werte sind aus den Daten der Abb. 34 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2007	2006	2007	2006
	Mehrfamilienhäuser * gesamter Landkreis	100.728	95.540	1.096
Engerer Verflechtungsraum	120.528	127.648	1.257	1.107
Äußerer Entwicklungsraum	97.164	75.011	1.067	754

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

Abb. 41

Im Auswertzeitraum wechselten 59 MFH-Grundstücke ihren Eigentümer. Das sind 20 Kauffälle mehr als im Vorjahr (siehe Abb. 34).
Die Flächengrößen spielen bei diesen Ertragsobjekten normalerweise eine untergeordnete Rolle.

8.6.1.1 Preisentwicklung für bebaute Grundstücke MFH

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück [€]	100.728	95.540	109.000	49.000	80.000	96.000	88.000	254.000
Ø Grundstücksfläche [m ²]	1.096	890	1.182	971	1.160	1.217	1.118	1.339

Abb. 42

Auch in diesem Teil des Grundstücksmarktes ist ein Aufwärtstrend sowohl beim Kaufpreis pro Grundstück als auch bei der Grundstücksfläche erkennbar.

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- stücksgröße [m²]	BRW Stand 01.01.2008
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 "Königsgraben"	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	190	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"	EFH	400	WR II 0,5 / 105
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
WP "Süd-West 2A"	EFH	650	WA II 0,46 / 90
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

Abb. 43

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)

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 auch in diesem Jahr entschieden, das Thema Liegenschaftszins in seinem Marktbericht weiter zu untersuchen. Er ist sich bewusst, dass es ein sehr gefragtes und sensibles Thema in der Wertermittlung ist.

Dem Gutachterausschuss standen in diesem Jahr zur Auswertung **22 geeignete Kauffälle** (im letzten Jahr nur 12) aus der Kaufpreissammlung im Zeitraum 2000 bis 2007 zur Verfügung. Die Auswertung erfolgte mit Hilfe des Programmsystems AKS.

Bei der Regressionsanalyse wurden die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Einflussmerkmale geprüft.

Stichprobe der Regressionsanalyse von MFH		
Merkmale	Spanne	Mittelwert
Datum	2000 - 2007	
Bodenwert (€/m ²)	10 - 102	48
Baujahr	1900 - 1998	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 73	38
Monatliche Nettokaltmiete (je Wohnfläche)	2,83 - 7,11	
Rohertragsfaktor	5,9 - 15,8	9,1

Abb. 44

Ergebnis dieser Analyse:

Mittlerer Liegenschaftszinssatz für MFH		
Teilräume Anzahl der Kauffälle	Liegenschaftszins	Einflussgrößen (Mittelwert)
gesamter Landkreis 22 Kauffälle	7,4	- Wohnfläche (451 m ²) - monatliche Nettokaltmiete (4,6 €/m ² Wohnfläche) - Bodenwert (48 €/m ²)

Abb. 45

Der im Ergebnis dieser Auswertung ermittelte **durchschnittliche Liegenschaftszins von 7,4 für MFH** soll einen **Orientierungswert** darstellen.

Die geringe Anzahl von geeigneten Kauffällen reicht für eine signifikante Aussage nicht aus, 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. Hier sind auch die Daten des Landkreises Teltow- Fläming eingeflossen.

Ein aus dem Arbeitskreis resultierendes Ergebnis wurde im **Marktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschuss (OGA)** veröffentlicht. Eine Fortschreibung der ermittelten Liegenschaftszinssätze erfolgt Mitte des Jahres 2008 und wird im folgenden Marktbericht des OGA veröffentlicht.

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. 34 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2007	2006	2007	2006
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude *	208.520	249.341	1.319
Engerer Verflechtungsraum	303.454	357.436	1.400	1.500
Äußerer Entwicklungsraum	86.463	141.245	1.214	964

* Bebauung *ohne* Unterscheidung von Lage und Gebäudealter !

Abb. 46

Das Ergebnis dieses Teilmarktes mit 32 Kauffällen liegt deutlich unter den Verkäufen des Vorjahres.

Es wurde für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Landkreis bei einer Flächengröße von 1.319 m² ein durchschnittlicher Kaufpreis von 208.520 € gezahlt.

Bei einer weiteren Betrachtung wurden im engeren Verflechtungsraum besonders hohe Kaufpreise gezahlt.

8.7.2 Preisentwicklung für bebaute Grundstücke

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Ø Kaufpreis pro Grundstück [€]	208.520	249.341	136.000	88.000	67.000	164.000	125.000	144.000
Ø Grundstücksfläche [m ²]	1.319	1.231	1.045	1.147	1.200	1.107	1.250	1.118

Abb. 47

In der Abbildung 45 wird die Preisentwicklung der letzten acht Jahre dargestellt.

Der Kaufpreis pro Grundstück ist wieder etwas gefallen, aber die Grundstücksfläche hat sich weiter 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 30.01.2008 ermittelt und zum Stichtag, dem 01.01.2008 beschlossen.

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

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

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

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

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

Zum Stichtag 01.01.2008 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.

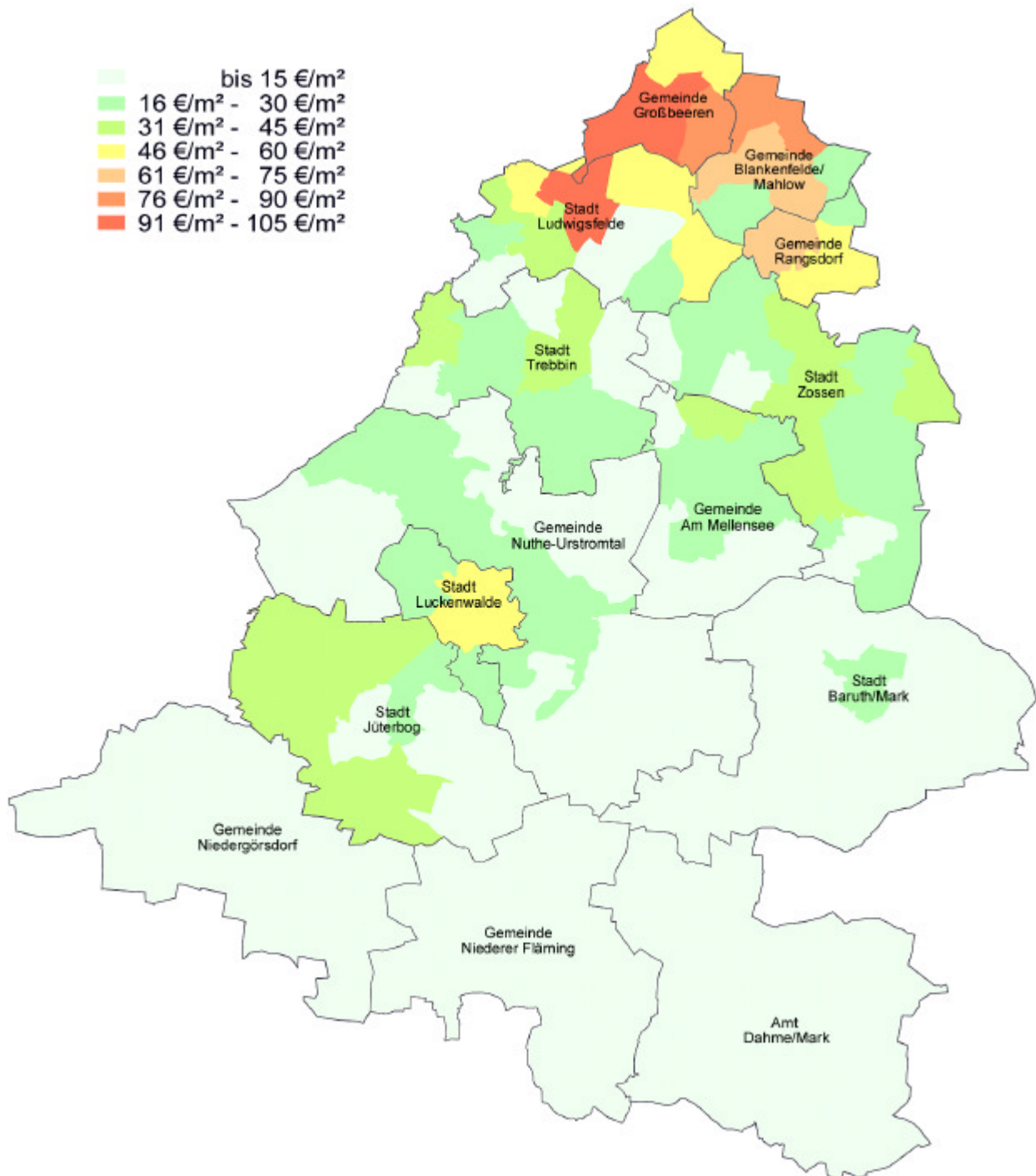


Abb. 48

9.3 Bodenrichtwerte im Landkreis Teltow-Fläming

9.3.1 Bodenrichtwertentwicklung

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
BRW Wohnen	296	289	289	261	263	263	263	264
BRW Wohnpark	58	58	57	55	56	55	53	51
BRW Gewerbe	34	34	34	32	32	30	30	30
BRW Erholungsgebiet	3	3	3	3	3	3	2	2
Summe	391	384	380	351	354	351	348	347

Abb. 49

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 Einföhrungstermin der Bodenrichtwerte als Basis der Bodenwertsteuer erst einmal um einige Jahre verschoben, doch gibt dieser Aufschub den Gutachterausschüssen die gute Gelegenheit, in der Zwischenzeit die Quantität und Qualität der Bodenrichtwerte zu steigern.

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 01.01.2008 die folgenden Feststellungen treffen:

Für die **391 Bodenrichtwerte des Landkreises** erfolgte gegenüber dem Vorjahr in

93 % der Fälle keine Änderung,
6 % der Fälle eine Anhebung,
1 % 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 €/m² liegt der Mahlower Wohnpark (WP) „Waldblick“ an der Spitze, gefolgt vom Mahlower WP „Roter Dudel“ mit 140 €/m². Ebenfalls 140 €/m² beträgt der BRW in Mahlow „Zentrum“.
- Auf dem Grundstücksmarkt für Gewerbebauland 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 €/m² konstant geblieben, nur der „Preußenpark“ sank auf 75 €/m².
- Wie schon zum 01.01.2007 konnten auch zum Stichtag 01.01.2008 keine negativen Auswirkungen der Flughafenplanung auf den Grundstücksmarkt nachgewiesen werden.

Bevorzugte Wohnlagen, Wohnparks, Gewerbeflächen in €/m²

- Bevorzugte Wohnlagen (Auszüge)

Gemarkung BRW	Blankenfelde *	Mahlow *	Ludwigsfelde *	Rangsdorf *	Zossen *	Luckenwalde *	Trebbin *	Jüterbog	Baruth	Dahme
01.01.2008	75	140	130	90	40	90	45	40	20	15
01.01.2007	75	140	130	90	40	90	45	40	20	15

* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 50

In den bevorzugten Wohnlagen sind keine Veränderung zum Vorjahr 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"
01.01.2008	130	145	135	100	130	120	70	45	60	45	30
01.01.2007	130	145	135	100	130	120	70	45	60	45	30

* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 51

Die Bodenrichtwerte in den o. g. Wohnparks sind konstant geblieben.

- Gewerbeflächen (Auszüge)

Gemarkung BRW	Mahlow *	Löwenbruch / Ludwigsfelde *	Genshagen *	Groß Machnow *	Dahlewitz *	Großbeeren *
Gewerbepark	"Gewerbepark"	"Preußenpark"	"Brandenburgpark"	"Südringcenter"	"Eschenweg"	"GVZ"
01.01.2008	90	75	90	70	60	60
01.01.2007	90	80	90	70	60	65

* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 52

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

Im „Preußenpark“ und im „Güterverkehrszentrum“ ist der Bodenrichtwert jedoch um 5 €/m² gesunken.

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 2005 - 2007 einbezogen, jedoch ohne Verkäufe nach dem Entschädigungs- u. Ausgleichsleistungsgesetz – EALG. Die meisten Verkäufe wurden im äußeren Entwicklungsraum getätigt.

Die Kaufpreisspannen lagen für Ackerland zwischen 0,04 und 0,75 €/m² sowie für Grünland zwischen 0,05 und 0,82 €/m² und Forstflächen zwischen 0,03 und 0,94 €/m².

Eine Aussage zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße, von der Acker- bzw. Grünlandzahl oder der Lage im Landkreis, ist sicher erst in den folgenden Jahren und mit 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 01.01.2008 aus dem Zahlenmaterial der letzten 3 Jahre ermittelten Bodenrichtwerte werden in der Form **Nutzung: €/m² / Bodenwertzahl (Spanne)** angegeben.



Abb. 53

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 vergleichswertgestützte 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 2007 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 €/m²/Jahr.

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

0,31 - 1,10 €/m²/Jahr.

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

0,37 – 1,25 €/m²/Jahr.

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

0,61 – 2,65 €/m²/Jahr.

10.2 Mieten

10.2.1 Orientierungen zu Wohnungsmieten

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt Teltow-Fläming als entspannt zu bezeichnen.

Die Mieten im engeren Verflechtungsraum steigen angesichts der hohen Nachfrage kontinuierlich.

Dagegen kann im äußeren Entwicklungsraum bei rückläufigen Einwohnerzahlen, ansteigenden Leerstandsquoten und geringer Nachfrage lediglich von einem stagnierenden Mietpreisniveau gesprochen werden.

Wichtiger als Mieterhöhungen sind den Eigentümern die Schaffung einer hohen Mieterbindung und von sozialer Stabilität im Bestand. Diese Maßnahmen sind gut geeignet um Leerstand zu vermeiden.

Die dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen Daten werden aus Fragebögen, die an Mieter und Vermieter verschickt werden, entnommen. Diese enthalten neben der Abfrage der Mieten, Fragen zu der Größe der Wohnung, zur Beschaffenheit des Gebäudes (Zustand, Alter...) und der Ausstattung (Heizung, Fenster...).

Dem Gutachterausschuss liegen aus der Fragebogenaktion inzwischen ca. 600 Mieten sowohl aus unterschiedlichen örtlichen Bereichen als auch aus verschiedenen Mietsegmenten zur Auswertung vor.

Dennoch reichen diese Mietangaben für eine signifikante Aussage des Gutachterausschusses zur Miethöhe nicht aus. Die hier veröffentlichten Mietpreisspannen sollen als Richtwerte verstanden werden. Die Kenntnisse eines Sachverständigen sind nach wie vor gefragt, um in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnlage, der Ausstattung, der Wohnungsgröße und sonstigen Einflüssen eine für den Mieter und den Vermieter akzeptable Miete festzulegen.

Für das Berichtsjahr 2007 bleiben die gezahlten Nettokaltmieten in nach 1990 errichteten **Wohnparks** für Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einer

Mietpreisspanne von ca. 4,80 – 7,00 €/m²/mtl. konstant.

Bei vermieteten **Ein- und Zweifamilienhäusern im Altbau** werden neuvermietete Objekte nach umfassender Modernisierung und Instandsetzung – je nach Modernisierungsstandard und Lage mit einer

Mietpreisspanne von ca. 4,50 – 7,00 €/m²/mtl. festgestellt.

Für den Ortsteil Ahrensdorf der Stadt Ludwigsfelde und die Stadt Zossen liegen dem Gutachterausschuss Angaben zu Mieten von Reihenhäusern vor, die in der

Mietpreisspanne von ca. 4,65 – 7,50 €/m²/mtl.

zusammengefasst wurden.

Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau

Im Folgenden werden **Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau** dargestellt, aus denen das durchschnittliche Mietpreisniveau in verschiedenen Wohnlagen und Baujahresklassen entnommen werden kann:

Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau **Baujahr bis 1950**

Standort	Straße	Nettokaltmiete €/m ² /mtl.	Wohnfläche m ²	Zustand
Altes Lager	Heinrich-von-Kleist-Str.	4,00 - 4,45	32 - 51	saniert
Dahme	Hauptstr.(Sanierungsgebiet)	4,21	52	saniert
Großbeeren	Berliner- / Lindenstr.	5,06 - 6,00	60 - 140	saniert
Gebersdorf	Dorfstr.	3,50	44	unsaniert / teilsaniert
Jüterbog	Zum Sportplatz (Jüterbog II)	3,20 - 4,34	28 - 56	unsaniert / teilsaniert
	Brückenstr. (Jüterbog II)	3,96 - 6,61	31 - 89	saniert
	Parkstr. (Jüterbog II)	3,32 - 5,88	31 - 99	saniert
	Schloßstr.	3,99 - 5,11	40 - 60	saniert
	Hefter- / Triftstr.	3,48 - 4,80	56 - 104	saniert
	Markt (Sanierungsgebiet)	2,04 - 3,90	45 - 65	unsaniert / teilsaniert
Neuhof (Zossen)	Neuhofer Dorfstr.	4,94	51	
Luckenwalde	Dahmer- / Theaterstr.	3,58 - 7,20	33 - 78	saniert
	Wiesen- / Grünstr.	2,51 - 4,31	54 - 127	unsaniert / teilsaniert
	Rudolf-Breitscheid-Str.	4,20 - 5,40	34 - 58	saniert
	Jüterbogger Str.	2,44 - 2,77	30 - 56	unsaniert / teilsaniert
	Potsdamer Str.	4,29 - 5,60	33 - 92	saniert
	Treuenbrietzener Str.	5,11 - 5,94	53 - 71	saniert
	Ziegel- / Carlstr.	4,75 - 5,11	49 - 117	saniert
	Stiftstr.	4,43 - 5,02	23 - 57	saniert
Ludwigfelde	Maxim-Gorki-Str.	3,10 - 5,40	46 - 99	Plattenbau - teilsaniert
	Theodor-Fontane-Str.	3,13 - 4,76	59 - 65	Plattenbau - teilsaniert
	Joliot-Curie-Platz	3,52 - 4,86	75 - 87	Plattenbau - teilsaniert
	Potsdamer Str.	3,96 - 5,13	32 - 59	Plattenbau - teilsaniert
	Albert-Tanneur-Str.	2,38 - 5,47	34 - 99	Plattenbau - teilsaniert
	Sputendorfer Weg	2,25 - 2,60	140	unsaniert / teilsaniert
Mahlow	Anselm-Feuerbach-Str.	5,13 - 5,43	73 - 78	saniert
	OT Glasow	3,07 - 3,56	98 - 114	unsaniert / teilsaniert
Sperenberg	Neuendorfer Str.	4,32 - 4,67	229	saniert
Trebbin	Baruther Str.	4,36 - 5,40	37 - 100	saniert
	Puschkinstr. (Sanierungsgebiet)	3,37 - 3,42	70 - 120	unsaniert / teilsaniert
Thyrow	An der Bahn	2,00	72 - 120	unsaniert

Abb. 54

Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau **Baujahr 1950 bis 1990**

Standort	Straße	Nettokaltmiete €/m ² /mtl.	Wohnfläche m ²	Zustand
Altes Lager	Friedrich-Engels-Str.	3,93 - 5,07	89 - 102	saniert
Baruth	Hauptstr. (Sanierungsgebiet)	5,89 - 6,48	38 - 50	saniert
Dabendorf	Dorfaue	3,95 - 5,11	55 - 58	saniert
Hennickendorf	Berkenbrücker Chaussee	4,00 - 4,37	34 - 65	saniert
Kloster Zinna	Sandgarten	2,39 - 3,45	47 - 77	unsaniert / teilsaniert
Luckenwalde	Zahnaer Str. (Sanierungsgebiet)	3,62 - 6,11	36 - 107	saniert
Lüdersdorf	Dorfstr.	3,33 - 5,27	45 - 80	saniert
Ludwigsfelde	Rudolf-Breitscheid-Str.	5,10	97	saniert
Markendorf	Siedlung	2,65 - 3,81	46 - 68	Plattenbau -teilsaniert
Thyrow	Wilhelmstr.	5,10 - 5,71	37 - 61	saniert
Wünsdorf/Waldstadt	Waldesruh	2,21 - 5,10	34 - 68	Plattenbau -saniert

Abb. 55

Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau **Baujahr ab 1990**

Standort	Straße	Nettokaltmiete €/m ² /mtl.	Wohnfläche m ²	Zustand
Ahrendorf	WP "Alte Potsdamer Str."	6,19 - 7,11	58 - 76	
Blankenfelde	Zossener Damm	5,11 - 5,70	56 - 104	
Genshagen	WP "Am Steinberg"	5,76 - 6,68	48 - 79	
Großbeeren	Berliner Str.	6,39 - 6,65	72 - 76	
Luckenwalde	Gartenstr.	4,02 - 5,95	38 - 101	
	Weststr.	5,00 - 5,11	63	
	Käthe-Kollwitz-Str.	5,00 - 5,21	51 - 72	
	Breite Str.	5,12 - 5,59	38 - 75	
Ludwigsfelde	Dachsweg	6,00 - 7,80	79 - 82	
	Str. der Jugend	5,26 - 5,63	31 - 81	
Mahlow	Vichowstr.	5,20 - 8,69	60 - 115	
	WP "Roter Dudel"	4,80 - 7,16	39 - 99	
	WP "Berliner Str."	4,35 - 7,26	53 - 84	
Rangsdorf	Seebadallee	4,96 - 5,44	49 - 104	
Trebbin	Berliner Str. (Sanierungsgebiet)	3,35 - 5,10	58 - 80	
Thyrow	WP "Burggrafenstr."	5,00	25	
Wünsdorf	WP "Seerosenteich"	5,00	56 - 72	Plattenbau
	Berliner Str.	4,43 - 5,62	38 - 91	
Zossen	Zillebogen	4,93 - 6,31	44 - 57	
	Fischerstr.	4,17 - 4,20	82 - 92	
	WP "Johnepark"	4,20 - 4,70	53 - 106	

Abb. 56

10.2.2 Orientierungen zu Gewerbemieten

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.

Der Gutachterausschuss kann erstmals durch seine Datenerhebungen in verschiedenen Orten des Landkreises in Abhängigkeit von der Ladengröße nachfolgende Preisspannen von Nettokaltmieten für **Verkaufsflächen** in Teltow-Fläming veröffentlichen:

Gewerbeflächen bis 100 m² Verkaufsfläche → **Mietpreisspanne 6,60 - 9,20 €/m²/mtl.**

Gewerbeflächen bis 300 m² Verkaufsfläche → **Mietpreisspanne 6,60 - 7,10 €/m²/mtl.**

Gewerbeflächen ab 800 m² Verkaufsfläche → **Mietpreisspanne 8,00 - 13,00 €/m²/mtl.**

Im Zuge der gestarteten Umfrage nach Geschäftsraummieter wurden auch **Büromieten und Mieten für Praxisräume** registriert. Die hier gewonnenen Erkenntnisse lassen die Orientierung in diesem Segment mit einer:

- **Mietpreisspanne zwischen 2,50 - 11,00 €/m²/mtl.** zu.

Die aufgezeigten Mietpreisspannen für Gewerbeflächen in Teltow-Fläming sollen durch weitere Datenerhebungen des Gutachterausschusses aktualisiert und vervollständigt werden.

Eine Zuordnung der Gewerbemieten zu einzelnen Orten oder Regionen und eine Differenzierung der Mieten z.B. nach der Ausstattung der Räume, der Lage, den Anfahrtsmöglichkeiten u.a. ermöglicht dann Transparenz für die Sachverständigen aber auch für die Mieter und Vermieter.

Orientierungen zu Gewerbemieten - Auszug der IHK Potsdam

Da die durch die Geschäftsstelle gesammelten Daten zu Gewerbemieten noch nicht signifikant sind, möchten wir wie in den vergangenen Jahren einen Auszug aus dem Gewerbemietenverzeichnis der IHK – Potsdam (Stand Nov. 2006) aufführen.

In nachfolgender Abb. 55 werden die gängigen und verbreiteten Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten wie die Lage des Standortes, die Verkehrsanbindung, Erreichbarkeit und Frequentierung wie folgt 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. 57

Standort / Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² /mtl.		
	einfach	gut	sehr gut
Blankenfelde-Mahlow			
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		
Jüterbog			
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		
Luckenwalde			
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		
Ludwigsfelde			
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		
Trebbin			
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		
Zossen			
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		

Quelle:

Die Daten der Tab. sind dem Gewerbemietenverzeichnis 2007 (Stand Nov. 2006) der IHK Potsdam entnommen.

Abb. 58

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	amt. Amtsleiterin A 62
stellv. Vorsitzende :	Peter Krenz	ltd. Vermessungsdirektor i. R.
	Jürgen Wahl	ö.b.u.v. Sachverständiger
ehrenamtliche Gutachter :	Siegmond 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. Sachverständige
	Erwin Stenkewitz	ö.b.u.v. Sachverständiger
	Marlis Tech	Sachverständige
	Dr. Joachim Wichmann	ö.b.u.v. Sachverständiger
ehrenamtliche Gutachter im Auftrag des Finanzamtes:		
	Gerhard Kloß	Sachbearbeiter
	Eveline Lüdicke	Sachbearbeiterin

11.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

beim: Kataster- und Vermessungsamt
des Landkreises Teltow-Fläming

Hausanschrift: Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde

Sprechzeiten der Geschäftsstelle:

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

Mitarbeiter

der Geschäftsstelle:	Telefon:	E-Mail:	Zimmer:
Frau Käthe (Leiterin der Geschäftsstelle)	(0 33 71) 608-4203	Ilona.Kaethe@teltow-flaeming.de	C7-1-15
Herr Schlunke	(0 33 71) 608-4204	Eckhard.Schlunke@teltow-flaeming.de	C7-1-11
Frau Jannasch	(0 33 71) 608-4205	Heidi.Jannasch@teltow-flaeming.de	C7-1-13
Frau Rüdiger	(0 33 71) 608-4206	Anja.Ruediger@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 23. 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2007 (GVBl.I S. 193)

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 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3184)

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 78 Abs. 10 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl.I S. 2614, 2629)

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 12. Dezember 2007 (BGBl.I S. 2840, 2855)

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 20. April 2007 (GVBl.II S.106)

Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

In der Fassung vom 01. Februar 2008

Daneben bleiben aus dem LEPro in der Fassung vom 1. November 2003 § 16 Abs. 6 und § 19 Abs. 11 in Kraft.

Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV)

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 (WoFIV)

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

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl.I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl.I S. 2614, 2628)

Verwaltungsvorschriften

Verwaltungsvorschrift 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 (Beilage zum 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

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg			
Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon Telefax	e-Mail-Adresse
1 Barnim	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	(0 33 34) 25 32 26 25 32 40	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. 59

Ämtern, Einwohner und Flächen des Landkreises

Postleit- zahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2006) (ha)	Einwohner (31.12.2006) insgesamt	Einwohner je km ²
	Landkreis Teltow-Fläming	209.225	161.342	77,6
	Gemeinde Am Mellensee ☎ 03 37 03 / 959- 0 Karl-Fiedler-Straße 8 15838 Sperenberg	10.441	6.790	65,0
15838	OT Gadsdorf		192	
15838	OT Klausdorf		1.385	
15838	OT Kummersdorf-Alexanderdorf		644	
15838	OT Kummersdorf-Gut		387	
15838	OT Mellensee		1.162	
15838	OT Rehagen		733	
15838	OT Saalow		695	
15838	OT Sperenberg		1.593	
	Stadt Baruth/Mark ☎ 03 37 04 / 972- 0 E.-Thälmann-Platz 4 15837 Baruth	23.187	4.406	19,0
15837	OT Baruth/Mark			
15837	Klein Ziescht			
15837	OT Dornswalde		155	
15837	OT Groß Ziescht		229	
15837	Kemnitz (ist GT von Groß Ziescht)			
15837	OT Horstwalde		133	
15837	OT Klasdorf		288	
15837	Glashütte			
15837	OT Ließen		84	
15837	OT Merzdorf		194	
15837	OT Mückendorf		278	
15837	OT Paplitz		390	
15837	OT Petkus		525	
15837	Charlottenfelde			
15837	OT Radeland		199	
15837	OT Schöbendorf		166	
	Gemeinde Blankenf./Mahlow ☎ 0 33 79 / 333-0 K.-Marx-Straße 4 15827 Blankenfelde	5.489	24.874	453,2
15827	OT Blankenfelde		10.762	
15827	OT Dahlewitz		2.097	
15827	OT Groß Kienitz		316	
15827	OT Jühnsdorf		294	
15827	OT Mahlow		11.405	

Postleit- zahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2006) (ha)	Einwohner (31.12.2006) insgesamt	Einwohner je km ²
	Amt Dahme/Mark ☎ 03 54 51 / 981- 0 Hauptstraße 48/49 15936 Dahme/Mark	25.106	7.077	2802,0
	Stadt Dahme/Mark	16.202	5.753	35,5
14913	OT Buckow		127	
15939	OT Dahme/Mark		3.438	
15936	OT Gebersdorf		247	
15926	OT Kemnitz		293	
15926	Altsorgefeld			
14913	OT Niebendorf-Heinsdorf		428	
15936	OT Rosenthal		298	
04936	OT Schöna-Kolpien		326	
15936	OT Schwebendorf		91	
15936	OT Sieb		77	
14913	OT Wahlsdorf		353	
14913	Liepe			
15936	OT Zagelsdorf		75	
	Gemeinde Dahmethal	4.149	541	13,0
15936	OT Görsdorf		280	
15936	Liebsdorf			
15936	Liedekahle			
15936	OT Prensorf		107	
15936	OT Wildau-Wentdorf		154	
	Gemeinde Ihlow	4.755	783	16,5
15936	OT Bollensdorf		120	
15936	OT Ihlow		191	
15936	OT Illmersdorf		123	
15936	OT Mehlsdorf		141	
15936	Karlsdorf			
15936	OT Niendorf		100	
15936	OT Rietdorf		108	
	Gemeinde Großbeeren ☎ 03 37 01 / 32 88- 0 Am Rathaus 1 14979 Großbeeren	5.189	7.253	139,8
	OT Großbeeren		4.958	
14979	Neubeeren			
14979	OT Kleinbeeren		773	
14979	OT Heinersdorf		683	
14979	Birkholz			
14979	Birkenhain			
14979	Friederikenhof			
15831	OT Diedersdorf		839	

Postleit- zahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2006) (ha)	Einwohner (31.12.2006) insgesamt	Einwohner je km ²
	Stadt Jüterbog ☎ 0 33 72 / 463- 0 Am Markt 21 14913 Jüterbog	17.564	12.951	73,7
14913	OT Fröhden		278	
14913	OT Grüna		287	
14913	OT Jüterbog		10.586	
14913	OT Kloster Zinna		930	
14913	OT Markendorf		334	
14913	OT Neuheim		319	
14913	OT Neuhof		137	
14913	OT Werder		80	
	Stadt Luckenwalde ☎ 0 33 71 / 672- 0 Markt 10 14943 Luckenwalde	4.645	21.273	457,9
14943	OT Frankenfelde		326	
14943	OT Kolzenburg		388	
14943	OT Luckenwalde		20.559	
	Stadt Ludwigsfelde ☎ 0 33 78 / 827- 0 Rathausstraße 3 14974 Ludwigsfelde	10.932	24.227	221,6
14974	OT Ahrensdorf		769	
14974	OT Genshagen		1.311	
14974	OT Gröben		324	
14974	OT Groß Schulzendorf		563	
14974	OT Jütchendorf		116	
14974	OT Kerzendorf		203	
14974	OT Löwenbruch		255	
14974	OT Ludwigsfelde		19.683	
14974	OT Mietgendorf		82	
14974	OT Schiaß		40	
14974	OT Siethen		616	
14974	OT Wietstock		265	

Postleit- zahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2006) (ha)	Einwohner (31.12.2006) insgesamt	Einwohner je km ²
	Gemeinde Niederer Fläming ☎ 03 37 46 / 696- 0 OT Lichterfelde Dorfstraße 1a 14913 Niederer Fläming	18.536	3.541	19,1
14913	OT Bärwalde		62	
14913	OT Borgisdorf		167	
14913	OT Gräfendorf		190	
14913	OT Herbersdorf		100	
14913	OT Höfgen		18	
14913	OT Hohenahlsdorf		188	
14913	OT Hohengörsdorf		130	
14913	OT Hohenseefeld		490	
14913	OT Körbitz		133	
14913	OT Kossin		36	
14913	OT Lichterfelde		74	
14913	OT Meinsdorf		181	
14913	OT Nonnendorf		268	
14913	OT Reinsdorf		161	
14913	OT Riesdorf		104	
14913	OT Rinow		57	
14913	OT Schlenzer		218	
14913	OT Sernow		116	
14913	OT Waltersdorf		111	
14913	OT Weißen		79	
14913	OT Welsickendorf		207	
14913	OT Werbig		285	
14913	OT Wiepersdorf		166	
	Gemeinde Niedergörsdorf ☎ 03 37 41 / 697- 0 Dorfstraße 14 14913 Niedergörsdorf	20.467	6.670	32,6
14913	OT Altes Lager		1.748	
14913	OT Blönsdorf		483	
14913	OT Bochow		323	
14913	OT Danna		30	
14913	OT Dalichow		93	
14913	OT Dennewitz		266	
14913	OT Eckmannsdorf		79	
14913	OT Gölsdorf		203	
14913	OT Kaltenborn		84	
14913	OT Kurzlipsdorf		87	
14913	OT Langenlipsdorf		330	
14913	OT Lindow		140	
14913	OT Malterhausen		429	
14913	OT Mellnsdorf		74	
14913	OT Niedergörsdorf		501	
14913	OT Oehna		454	
14913	OT Rohrbeck		334	
14913	OT Schönefeld (Jtg.)		108	
14913	OT Seehausen		302	
14913	OT Wergzahna		90	
14913	OT Wölmsdorf		180	
14913	OT Zellendorf		342	

Postleitzahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2006) (ha)	Einwohner (31.12.2006) insgesamt	Einwohner je km ²
	Gemeinde Nuthe-Urstromtal ☎ 0 33 71 / 686-0 OT Ruhlsdorf Frankenfelder Str. 10 14947 Nuthe-Urstromtal	33.772	6.910	20,5
14947	OT Ahrensdorf		134	
14947	OT Berkenbrück		244	
14947	OT Dobbrikow		391	
14947	OT Dümde		192	
14947	OT Felgentreu		463	
14947	OT Frankenförde		220	
14947	OT Gottow		341	
14947	OT Gottsdorf		139	
14947	OT Hennickendorf		407	
14947	OT Holbeck		162	
14947	OT Jänickendorf		654	
14947	OT Kemnitz		121	
14947	OT Liebätz		81	
14947	OT Lynow		176	
14947	OT Märtensmühle		152	
14947	OT Nettgendorf		134	
14947	OT Ruhlsdorf		384	
14947	OT Scharfenbrück		155	
14947	OT Schönefeld		361	
14947	OT Schöneweide		188	
14947	OT Stülpe		471	
14947	OT Woltersdorf		1.075	
14947	OT Zülichendorf		265	
	Amt Trebbin ☎ 03 37 31 / 842-10 Markt 1-3 14959 Trebbin	12.566	9.189	73,1
14959	OT Blankensee		513	
15806	OT Christinendorf		199	
14959	OT Glau		381	
14974	OT Großbeuthen		227	
14974	Kleinbeuthen			
14959	OT Klein Schulzendorf		553	
14959	OT Kliestow		322	
14943	OT Lüdersdorf		470	
14974	OT Märkisch Wilmersdorf		223	
14959	OT Schönhagen		298	
14959	OT Stangenhagen		174	
14974	OT Thyrow		1.339	
14959	Trebbin		3.750	
14959	Löwendorf		461	
14943	OT Wiesenhagen		279	

Postleit- zahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2006) (ha)	Einwohner (31.12.2006) insgesamt	Einwohner je km ²
	Gemeinde Rangsdorf ☎ 03 37 08 / 236- 0 Ladestraße 6 15834 Rangsdorf	3.373	9.747	289,0
15834	OT Großmachnow		1.284	
15834	OT Rangsdorf		8.310	
15834	Klein Kienitz		153	
	Stadt Zossen ☎ 0 33 77 / 304- 0 Marktplatz 20-21 15806 Zossen	17.957	17.434	97,1
15806	OT Glienick		1.271	
15806	Horstfelde		364	
15806	Schünow		229	
15806	Werben			
15806	OT Kallinchen		482	
15806	OT Nächst-Neuendorf		842	
15806	OT Nunsdorf		305	
15806	OT Schöneiche		565	
15806	OT Wünsdorf		6.422	
15806	Neuhof			
15806	Lindenbrück			
15806	Waldstadt			
15806	Zesch am See			
15806	OT Zossen		6.954	
15806	Dabendorf			

Abb. 60