

# **Grundstücksmarktbericht 2008**



Bibliothek im Bahnhof Luckenwalde

## **Impressum**

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

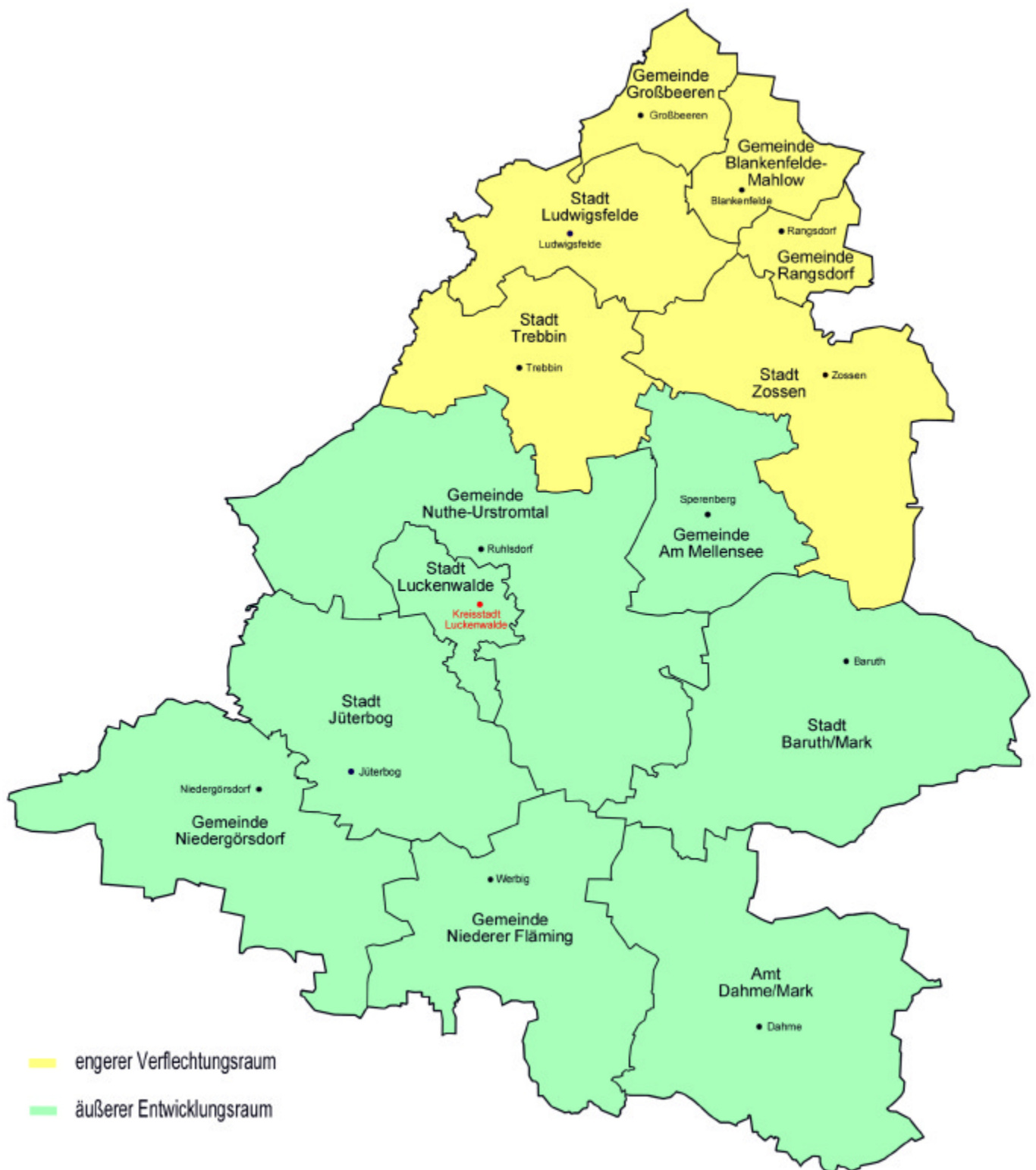
Telefon: (03371) 608-4205  
Telefax: (03371) 608-9221  
e-Mail: [gutachterausschuss@teltow-flaeming.de](mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
(Anschrift siehe oben)

Gebühr: 22,50 Euro

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

# Landkreis Teltow-Fläming



## Inhaltsverzeichnis

		Seite
<b>1.</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze</b> .....	<b>6</b>
1.1	Anmerkung.....	7
1.2	Kurzübersicht.....	8
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	<b>10</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	10
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2008 und Perspektiven.....	13
<b>4.</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b> .....	<b>16</b>
4.1	Vertragsvorgänge.....	16
4.2	Geldumsatz.....	18
4.3	Flächenumsatz.....	19
4.4	Regionale Umsatzverteilung.....	20
4.5	Engerer Verflechtungsraum, Mittelzentren und Kreisstadt.....	21
4.6	Einfluss der Flughafenplanung auf den Grundstücksmarkt.....	22
4.7	Zwangsversteigerungen.....	24
<b>5.</b>	<b>Bauland</b> .....	<b>25</b>
5.1	Allgemeines.....	25
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	26
5.2.1	Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	26
5.2.1.1	Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke.....	26
5.2.1.2	Verteilung des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden.....	27
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	28
5.2.2.1	Allgemeines.....	28
5.2.2.2	Indexreihen Wohnparks und Wohngebiete.....	28
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	30
5.2.3.1	Allgemeines.....	30
5.2.3.2	Wohnparks und Wohngebiete.....	31
5.2.3.3	Wohngebiete in Blankenfelde-Mahlow.....	32
5.3	Geschosswohnungsbau.....	33
5.3.1	Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	33
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	33
5.4.1	Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	33
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	34
5.6	Sonstiges Bauland.....	34
5.6.1	Arrondierungsflächen.....	34
5.7	Erbbaurechte.....	35
<b>6.</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	<b>36</b>
6.1	Allgemeines.....	36
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	36
6.2.1	Preisniveau für Acker und Grünland.....	36
6.2.2	Preisentwicklung für Acker und Grünland.....	37
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	39
6.3.1	Preisniveau und Entwicklung.....	39
6.4	Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	41

<b>7.</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>42</b>
7.1	Orientierungen für Verkehrsflächen.....	42
7.2	Orientierungen für Wochenendgrundstücke.....	42
7.3	Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden.....	43
7.4	Orientierungen für Gartenland.....	43
7.5	Orientierungen für Kleingärten.....	43
<b>8.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>44</b>
8.1	Allgemeines.....	44
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	45
8.2.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	45
8.2.2	Preisentwicklung für bebaute Grundstücke.....	45
8.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften.....	46
8.3.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	46
8.3.2	Preisentwicklung für bebaute Grundstücke RH und DHH.....	46
8.4	Wohnungseigentum.....	47
8.4.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	47
8.5	Teileigentum.....	48
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	48
8.6.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	48
8.6.1.1	Preisentwicklung für bebaute Grundstücke MFH.....	48
8.6.1.2	Teilmarkt Wohnparks.....	49
8.6.2	Liegenschaftszinssatz.....	50
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	52
8.7.1	Preisniveau für bebaute Grundstücke.....	52
8.7.2	Preisentwicklung für bebaute Grundstücke.....	52
<b>9.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b> .....	<b>53</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag.....	53
9.2	Übersicht Bodenrichtwertniveau für Bauland.....	54
9.3	Bodenrichtwerte im Landkreis Teltow-Fläming.....	55
9.3.1	Bodenrichtwertentwicklung.....	55
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen.....	57
<b>10.</b>	<b>Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten</b> .....	<b>58</b>
10.1	Nutzungsentgelte.....	58
10.2	Mieten.....	60
10.2.1	Orientierungen zu Wohnungsmieten.....	60
10.2.2	Orientierungen zu Gewerbemieten.....	63
<b>11.</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses</b> .....	<b>65</b>
11.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses.....	67
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	68
<b>12.</b>	<b>Rechts- und Verwaltungsvorschriften des Gutachterausschusses</b> .....	<b>69</b>
 <b>Anhang</b>		
	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	71
	Ämter, Einwohner und Flächen im Landkreis Teltow-Fläming.....	72

## 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 <sup>2</sup> ]	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<b>Grundstücksverkehr</b>						
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	<b>2.431</b>	2.670	<b>204,6</b>	235,9	<b>28.103</b>	51.490
<b>Ausgewählte Grundstücksteilmärkte</b>						
<b>Unbebaute Grundstücke</b>						
Individueller Wohnungsbau	<b>267</b>	295	<b>8,3</b>	16,3	<b>333</b>	391
Mehrfamilienhäuser	<b>97</b>	125	<b>5,1</b>	8,3	<b>103</b>	327
Gewerbliche Nutzung	<b>21</b>	25	<b>6,0</b>	7,7	<b>138</b>	405
Sonstige Nutzung	<b>9</b>	9	<b>1,0</b>	0,1	<b>17</b>	7
<b>Bebaute Grundstücke</b>						
Freistehende Einfamilienhäuser	<b>418</b>	403	<b>37,5</b>	39,4	<b>537</b>	510
Zweifamilienhäuser	<b>22</b>	14	<b>2,1</b>	1,6	<b>25</b>	18
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	<b>149</b>	139	<b>15,9</b>	15,8	<b>74</b>	62
Mehrfamilienhäuser	<b>89</b>	82	<b>26,3</b>	34,6	<b>201</b>	330
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	<b>63</b>	74	<b>35,1</b>	72,0	<b>373</b>	459
Wochenendhäuser	<b>117</b>	127	<b>4,9</b>	5,1	<b>118</b>	112
Sonstige Gebäude	<b>106</b>	105	<b>43,4</b>	17,3	<b>610</b>	467
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>94</b>	108	<b>6,3</b>	6,5	-	-
<b>Land- und forstw. Flächen</b>						
	<b>591</b>	672	<b>8,5</b>	8,6	<b>24.242</b>	42.288
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>						
	<b>281</b>	346	<b>0,4</b>	0,5	<b>344</b>	288
<b>Sonstige Flächen</b>						
	<b>107</b>	146	<b>4,7</b>	2,3	<b>987</b>	5.827

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 2008 wurden insgesamt **2.431 Kauffälle** ausgewertet und registriert.

Zum Vorjahr ergab sich somit ein Rückgang von 9%. Dieser Prozentsatz ist für sich allein betrachtet jedoch wenig aussagekräftig, da er sich gleichgewichtig aus der Summe der Kauffälle aller Grundstücksflächen von den Wohn- und Gewerbegrundstücken über die land- und forstwirtschaftlichen Flächen bis hin zu den sonstigen Flächen ergibt.

Erst eine Betrachtung der Verkäufe innerhalb der einzelnen Grundstücksarten kann Aufschluss über wichtige und weniger wichtige Entwicklungen geben.

Die Anzahl der **Kauffälle** war im Marktsegment der unbebauten Grundstücke um ca. 13 % rückläufig.

Bei den bebauten Grundstücken ist wie im Vorjahr eine Steigerung von ca. 2 % zu verzeichnen.

In den weiteren Grundstücksarten sind die Kauffälle ebenfalls rückläufig: bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen um ca. 12 %, bei Wohn- und Teileigentum um ca. 13 %, bei den sonstigen Flächen um ca. 27 % und bei den Gemeinbedarfsflächen um ca. 19 %.

Der **Geldumsatz** ging im Vergleich zum Vorjahr um ca. 13 % zurück.

Betroffen vom Rückgang war vor allem die Grundstücksart der unbebauten Grundstücke mit ca. 39 %, während im Bereich der bebauten Grundstücke trotz Steigerung der Verkaufszahlen ein Rückgang von ca. 11 % hinzunehmen war.

Bei den landwirtschaftlichen Flächen betrug der Rückgang erfreulicherweise nur 1 %. Bei den Gemeinbedarfsflächen ging der Geldumsatz um ca. 20 % zurück.

Der **Flächenumsatz** verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 45 %.

Von diesem Rückgang war der Bereich der unbebauten Grundstücke mit ca. 48 % am stärksten betroffen, während für das Marktsegment bebaute Grundstücke die Veränderung mit -1% nahezu unbedeutend war.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen betrug der Rückgang beim Flächenumsatz trotz gleichgebliebenem Geldumsatz dennoch ca. 43 %.

Nach wie vor besitzt die **Unterteilung des Landkreises** in den berlinnahen engeren Verflechtungsraum und den äußeren Entwicklungsraum einen starken Einfluss auf das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Zwar unterscheiden sich die Anzahl der Verkäufe in beiden Gebieten nur geringfügig (engerer Verflechtungsraum ca. 53 % und äußerer Entwicklungsraum ca. 47 %), doch beim Geldumsatz tritt der Unterschied überdeutlich hervor. Der engere Verflechtungsraum umfasst hier ca. 84 % und der äußere Entwicklungsraum nur ca. 16 % vom Gesamtumsatz.

Beim Flächenumsatz sieht die Aufteilung verständlicherweise genau umgekehrt aus. Hier umfasst der engere Verflechtungsraum nur ca. 27 % und der äußere Entwicklungsraum ca. 73 % des gesamten Flächenumsatzes.



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

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 Baugesetzbuch (BauGB) und die §§ 8-12 der Wertermittlungsverordnung (WertV) auf. Zu den zur Wertermittlung sogenannten **erforderlichen Daten** gehören insbesondere

- Indexreihen,
- Umrechnungskoeffizienten und
- Vergleichsfaktoren, Anpassungsfaktoren 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: 31.12.2008)

- |  |         |
|--|---------|
| • Anzahl der Städte und Gemeinden:                 | 16      |
| • Anzahl der amtsfreien Städte und Gemeinden:      | 13      |
| • Anzahl der amtsangehörigen Städte und Gemeinden: | 3       |
| • Anzahl der Flurstücke:                           | 207.388 |
| • Fläche des Landkreises (km <sup>2</sup> ):       | 2.092   |

**Luckenwalde** ist die Kreisstadt des Landkreises Teltow-Fläming.

Im Norden grenzt der Landkreis direkt an Berlin, im Süden an Sachsen-Anhalt sowie den Landkreis Elbe-Elster, im Osten an den Landkreis Dahme-Spreewald und im Westen an den Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Der Landkreis umfasst eine Fläche von 2.092 km<sup>2</sup> und hat rd. 160.000 Einwohner. Seine Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 70 km, die Ost-West-Ausdehnung ca. 56 km. Den Landkreis tangieren die Bundesautobahnen A 9 im Westen und A 13 im Osten. Sie werden durch den Berliner Ring (A 10) im nördlichen Kreisgebiet miteinander verbunden.

Durch die Bundesstraßen B 96, B 96a, B 101, B 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 50.000 Flugbewegungen 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.

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. Zum zweiten Mal wurde der Landkreis mit dem Unternehmerpreis in der Kategorie „Kommune des Jahres“ ausgezeichnet und damit für seine erfolgreiche Ansiedlungs- und Industriepolitik gewürdigt.

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 Ludwigfelde.

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 insbesondere für die Nordic-Walker geschaffen.

### Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming

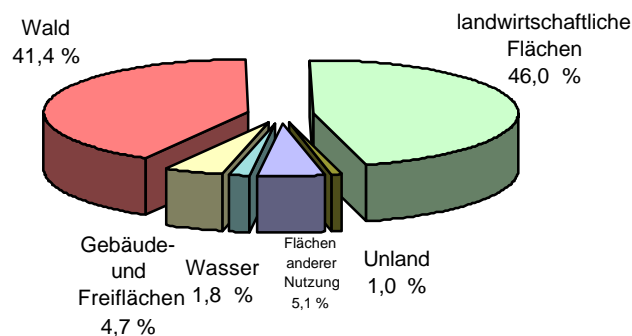


Abb. 2

### **3.2      Wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2008 und Perspektiven**

Mit 2008 ist weltweit ein turbulentes Jahr zu Ende gegangen. Auch über Europa hat sich ein besitzvernichtendes Unwetter zusammengezogen: Banken kollabieren, Weltfirmen stehen vor dem Aus, Millionen von Arbeitnehmern bangen um ihre Arbeitsplätze, die Zahl der Zwangsversteigerungen schnell in die Höhe. Hilflos und ohnmächtig muss der „einfache“ Bürger zusehen, wie der Staat Steuergelder zur Rettung von Institutionen einsetzt, die diese weltweite Krise erst durch den Leichtsinn und die Geldgier der Verantwortlichen ausgelöst haben.

Dass noch während der Zeit riesiger Verluste weiterhin vertraglich vereinbarte Bonuszahlungen in Millionenhöhe an leitende Mitarbeiter weitergereicht wurden und diese Zahlungen zum Teil jetzt sogar von den staatlichen Unterstützungsgeldern „abgezweigt“ werden, verrät ein stark gestörtes Schuldverständnis der Verantwortlichen für ihr Missmanagement. Recht und Moral sind nachhaltig „auf der Strecke geblieben“.

Die Einschaltung des Staates ist unumgänglich - zumindest im Bankenbereich. Viel brisanter ist die Frage, wieweit der Staat auch notleidenden Firmen wie z.B. Opel, Schaeffler, Rosenthal, Schiesser u.a.m. beispringen soll bzw. darf, ohne Generalunternehmer der Bundesrepublik zu werden. Niemand möchte doch, dass die unselige Zeit der Volkseigenen Betriebe wiederauflebt und damit am Grundsystem des Kapitalismus und der freien Marktwirtschaft gerüttelt wird.

Ausgangspunkt der Krise war der Zusammenbruch des Immobilienmarktes in den USA. Wer, wie die Nordamerikaner, 14 Jahre lang bei steigenden Grundstückspreisen und Minimalzinsen immer aus dem Vollen geschöpft hat, war auf einen Einbruch der Grundstückspreise schlicht und einfach nicht vorbereitet. Das betraf die Eigentümer, die Banken und auch die staatliche Aufsicht gleichermaßen.

In Deutschland ist insbesondere seit dem (Ver-)Fallen der Grundstückspreise ab 1995/1996 vorgesorgt, dass es zu solchen Horrorszenarien wie in den USA nicht kommen kann. Strenge Anforderungen an die Bonität potentieller Kreditnehmer (Stichwort: Basel II) mindern die Risiken von Grundstücksgeschäften.

Und so bleibt in Deutschland der Grundstücksmarkt immer noch einer der vielen Indikatoren der wirtschaftlichen Entwicklung eines Landes.

Zwar hat im Jahr 2008 die durch die in den USA geplatze Immobilienblase ausgelöste Banken-, Finanz- und Wirtschaftskrise auch in vielen Wirtschaftszweigen Deutschlands deutliche Spuren hinterlassen, doch hat sich der Grundstücksmarkt in Deutschland ziemlich gefestigt gezeigt.

Das gilt auch für so lokale Grundstücksmärkte wie im Landkreis Teltow-Fläming. Erfreulicherweise ist es hier nicht zu bedeutsamen Verwerfungen gekommen.

Zwar sind im Jahr 2008 auch im Landkreis entweder die Käufer vorsichtiger oder die Verkäufer zurückhaltender geworden, doch so richtig nachteilig hat dieses Verhalten auf das Grundstücksgeschehen nicht durchgeschlagen.

Erkennbar ist, dass Eigentümer derzeit lieber eine Stagnation der Grundstückspreise in Kauf nehmen als das Risiko einer Investition oder Spekulation mit dem Geld aus einem Grundstücksverkauf.

Den potentiellen Käufer lockt zwar das günstige Baugeld, doch scheint auch er die Entwicklung auf dem Finanz- und Arbeitsmarkt abzuwarten. Zudem stößt er auf nicht sehr verkaufsbereite Eigentümer.

Unter diesen Bedingungen hält sich mit insgesamt 2.431 Kauffällen im Jahr 2008 (2007: 2.670 KF) der Rückgang der Kauffälle in einem vertretbaren Rahmen. Gleiches gilt auch für den Geldumsatz.

Auf das Wohnbauland bezogen wird ein Trend erkennbar: Es werden in zunehmendem Maße bebaute Grundstücke bei Flächengrößen wie im Vorjahr erworben. Bei unbebauten Grundstücken geht der Trend deutlich zum Kauf von kleineren Flächen als bisher.

Auch das Ergebnis der Bodenrichtwert-Beratung des Plenums des Gutachterausschusses zum 01.01.2009 deutet eher auf eine Stagnation der Bodenrichtwerte als auf einen Rückgang hin.

So sind auf dem Sektor Bauland von den insgesamt 394 über den Landkreis verteilten Bodenrichtwerten und Bodenrichtwertzonen

- 348 Werte (88,0%) unverändert übernommen,
- 1 Wert ( 0,6 %) angehoben und
- 45 Werte (11,4 %) abgesenkt worden.

*Anm.:* Zwar hört sich die Zahl der Absenkungen sehr hoch an, doch wenn man weiß, dass die Höhe der Absenkung selten 5 €/m<sup>2</sup> überschreitet, dann relativiert sich dieser negative Eindruck doch rasch.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es ganz gewiss schon Jahre mit größeren Aktivitäten und höheren Umsätzen am Grundstücksmarkt in Teltow-Fläming gab, aber das Ergebnis von 2008 keineswegs „aus der Rolle“ fällt. Man muss u.a. schließlich auch bedenken, dass die „Filetstücke“ nach und nach ihre neuen Eigentümer gefunden haben. Spürbar wird das besonders bei den Kommunen im Nahbereich Berlins. So wundert es den Fachmann nicht, dass gerade der Grundstücksmarkt in Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren oder Ludwigsfelde leicht schwächelt.

In diesen Bereichen hat zudem das Interesse am Leben im sog. Wohnpark spürbar nachgelassen - und damit auch ein für die Gesamtzahl der Kauffälle wichtiges Marktsegment an Bedeutung verloren.

Dennoch dominiert der berlinnahe Bereich auch 2008 weiterhin das Geschehen am Grundstücksmarkt im Landkreis. Zwar hält sich die Anzahl der Verkäufe im engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum etwa die Waage und im letzteren liegt der Flächenumsatz, bedingt durch die land- und forstwirtschaftlichen Verkäufe, sogar weit höher, doch beim Geldumsatz ist der engere Verflechtungsraum mit 84 % des Gesamtumsatzes nicht zu schlagen.

Dass auch der Markt der Eigentumswohnungen nach wie vor nicht in Schwung kommt, ist in einem ländlich geprägten Land bzw. Landkreis nicht verwunderlich. Hier steht doch immer noch der Wunsch nach Unabhängigkeit auf dem eigenen Grundstück mit Haus und Garten im Vordergrund.

Der Markt für Gewerbe- und Industriegrundstücke hat im Jahr 2008 noch nicht den von vielen Seiten erwünschten Auftrieb genommen. Die Auslastung der Gewerbeparks – auch der im engeren Verflechtungsraum – ist steigerungsfähig. Geeignete Flächen mit zweckentsprechenden Größen in guter Lage sind zweifellos vorhanden. Zwar sind es vom Flughafen BBI aus gesehen lagemäßig nicht unbedingt 1A-Lagen, doch ist deren Vermarktung nur eine Frage der Zeit (siehe hierzu auch Pkt. 4.6).

Der Gutachterausschuss beobachtet auch den Markt für land- und forstwirtschaftliche Flächen mit erhöhtem Interesse. Von den ebenfalls zum 01.01.2009 ermittelten 33 Bodenrichtwertzonen des Landkreises wurden

- 12 Werte (36 %) unverändert übernommen,
- 15 Werte (46 %) angehoben und
- 6 Werte (18 %) abgesenkt.

Das Krisengewitter des Jahres 2008 hat leider auch sowohl die so richtig in Fahrt geratene Diskussion um die ökologische Landwirtschaft und Bio-Lebensmittel wie auch die Erzeugung von Biogas aus Biomasse zur regenerativen Strom- und Wärmeerzeugung vorerst in den Hintergrund gedrängt. Doch wird man sich auf diesen wichtigen Gebieten bald wieder Gedanken zur vernünftigen Aufteilung landwirtschaftlicher Flächen machen müssen.

Konstatierte die Zentrale Markt- und Preisberichtsstelle (ZMP) noch im Jahre 2007 einen deutlichen Anstieg der Großhandelspreise für Getreide, Saaten und Futtermittel, so musste die ZMP diese Marktinformationen zum Ackerbau für das Jahr 2008 fast ins Gegenteil drehen: Die Erzeugerpreise für Raps, Weizen und Futtergetreide bewegen sich seit etwa Mitte 2008 deutlich nach unten.

*Anm.: Leider wird es in Zukunft nicht mehr die detaillierten fachkundigen Berichte der ZMP geben, weil die Gesellschafter am 25.02.2009 beschlossen haben, das Unternehmen ZMP in die Liquidation gehen zu lassen.*

Versucht man aus dem Verhalten der Teilnehmer am Grundstücksmarkt des Jahres 2008 im Landkreis Teltow-Fläming eine Prognose für das Jahr 2009 abzuleiten, so wird es sicherlich ein ruhiges Jahr werden. Auf keinen Fall müssen Zustände wie in den USA, Irland oder England befürchtet werden.

Offenbar sind die deutschen Wertermittlungsmethoden doch nicht so rückwärtsgewandt wie es uns mit dem Hinweis auf die angelsächsischen Wertermittlungsmethoden von Investoren in der Vergangenheit gerne vorgehalten wurde. Heute wissen wir, wo eine ans Spekulative grenzende Wertermittlung und wohlwollende Kreditvergabe hinzuführen vermag, wenn der Grundstücksmarkt überraschend einbricht.

Dann doch lieber die Augenblicksbezogenheit eines Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB verbunden mit einer scharfen Bonitätenkontrolle!

Dass in der Bundesrepublik das Wertermittlungsrecht sowohl im BauGB wie in der WertV noch im Jahr 2009 novelliert sein wird, ist ein weiterer Beitrag zur Verbesserung. Auslöser zu den Veränderungen und insbesondere Aufgabenerweiterungen für den Gutachterausschuss war die zu Beginn des Jahres 2009 in Kraft getretene Erbschaftssteuerreform.

## 4. Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

Unter diesem Gliederungspunkt wird die Entwicklung der Kauffälle aller Grundstücksarten von 2000 - 2008 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 – 2008

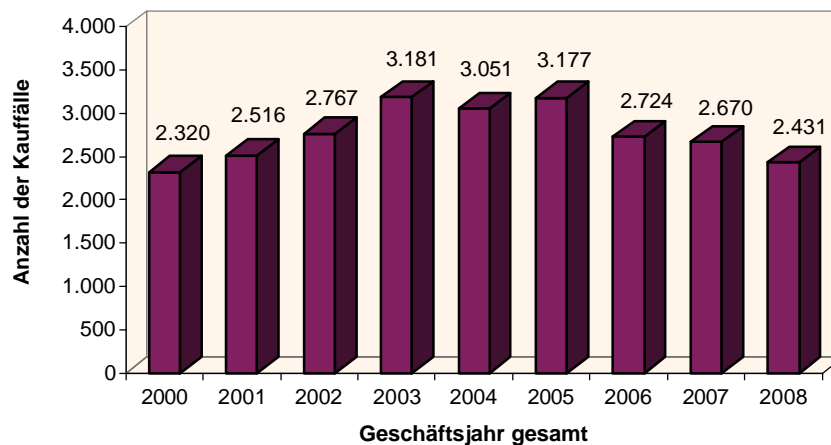


Abb. 3

Im Jahre 2008 wurden insgesamt 2.431 **Kauffälle** ausgewertet und registriert. Zum Vorjahr ist es ein Rückgang von rd. 9 %. Im Grundstücksmarkt zeichnet sich in den letzten 3 Jahren ein kontinuierlicher Rückgang der Kauffälle ab.



Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufteilung der einzelnen Grundstücksarten:

Grundstücksart		Anzahl 2008	Anteil 2008 [%]	Anzahl 2007	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	394	16,2	454	- 13,2
bebaute Grundstücke	bb	964	39,7	944	+ 2,1
Wohnungs- und Teileigentum	ei	94	3,9	108	- 13,0
land- und forstw. Flächen	lf	591	24,3	672	- 12,1
Gemeinbedarfsflächen	gf	281	11,6	346	- 18,8
sonstige Flächen	sf	107	4,4	146	- 26,7
<b>Summe</b>		<b>2.431</b>	<b>100,0</b>	<b>2.670</b>	<b>- 9,0</b>

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. 13 %. Bei der Grundstücksart **bb** ist im Auswertzeitraum ein Anstieg von ca. 2 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der Kauffälle der Grundstücksart **ei** ist wie bereits in den letzten Jahren weiter rückläufig und zwar um 13 %.

Die Anzahl der Kauffälle der Grundstücksart **lf** ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 12 % zurückgegangen.

Die Verkäufe im Bereich der Grundstücksart **gf** sind im Auswertzeitraum um ca. 19 % und in der Grundstücksart **sf** um ca. 27 % zurückgegangen.

Der nachfolgende Mehrjahresvergleich der Kauffallzahlen für die **vier** hauptsächlichen Grundstücksarten dient als aussagekräftiger Überblick über die Entwicklung von **2000 – 2008**.

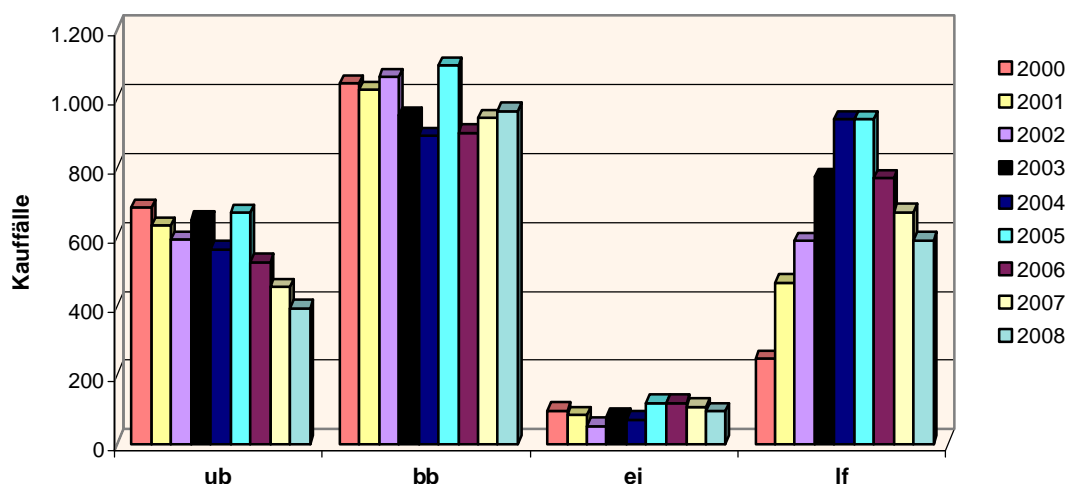


Abb. 5

## 4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2008 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming

**ca. 205 Mio. Euro**

umgesetzt.

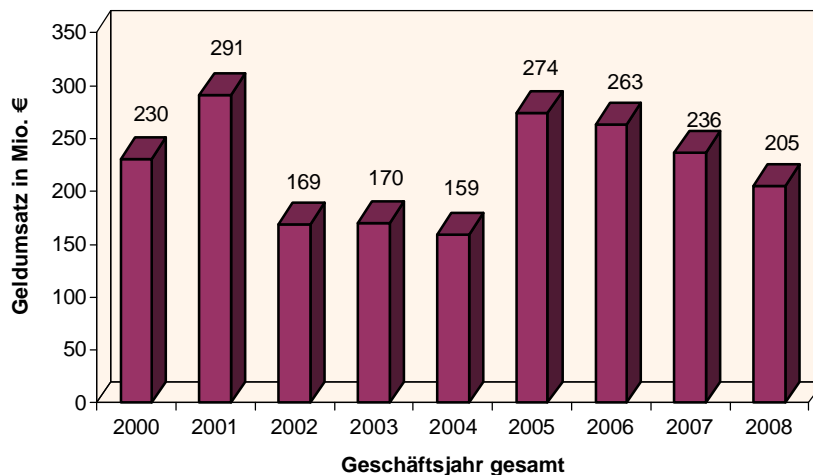


Abb. 6

Der Geldumsatz verteilt sich auf die Teilmärkte wie folgt:

Grundstücksart		Umsatz 2008 [Mio. €]	Anteil 2008 [%]	Umsatz 2007 [Mio. €]	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	19,5	9,5	32,3	- 39,6
bebaute Grundstücke	bb	165,3	80,8	185,7	- 11,0
Wohnungs- und Teileigentum	ei	6,3	3,0	6,5	- 3,1
land- und forstw. Flächen	lf	8,5	4,2	8,6	- 1,2
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,4	0,2	0,5	- 20,0
sonstige Flächen	sf	4,7	2,3	2,3	+ 104,3
<b>Summe</b>		<b>204,6</b>	<b>100,0</b>	<b>235,9</b>	<b>- 13,3</b>

Abb. 7

Statistisch betrachtet ist der Geldumsatz im Auswertzeitraum zum Vorjahr insgesamt um ca. 13 % gesunken. Bis auf die Grundstücksart **sf** (Zuwachs von 104 %) ist ein Rückgang in allen Marktsegmenten ersichtlich.

Die Grundstücksart **ub** verzeichnet einen Umsatzrückgang von ca. 40 % und die Grundstücksart **gf** von 20 %.

### 4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2008 haben im Landkreis Teltow-Fläming

**28.103.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

den Eigentümer gewechselt.

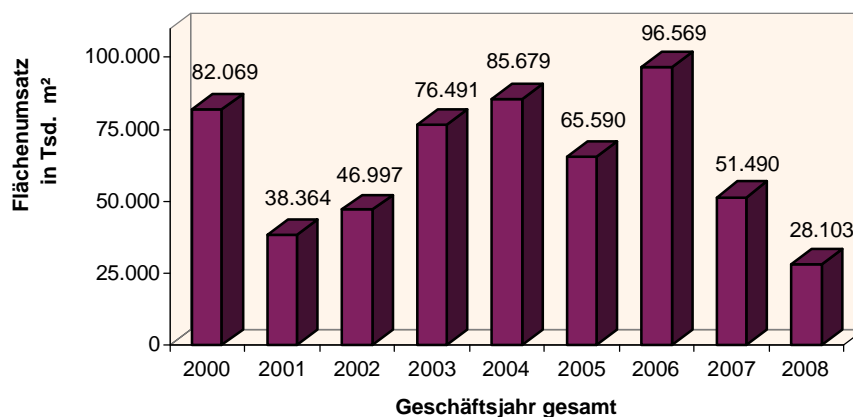


Abb. 8

Grundstücksart		Flächenumsatz 2008 [Tsd. m <sup>2</sup> ]	Anteil 2008 [ % ]	Flächenumsatz 2007 [Tsd. m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr [ % ]
unbebaute Grundstücke	ub	591	2,1	1.129	- 47,7
bebaute Grundstücke	bb	1.939	6,9	1.959	- 1,0
land- und forstw. Flächen	lf	24.242	86,3	42.288	- 42,7
Gemeinbedarfsflächen	gf	344	1,2	288	+ 19,4
sonstige Flächen	sf	987	3,5	5.827	- 83,1
<b>Summe</b>		<b>28.103</b>	<b>100,0</b>	<b>51.490</b>	<b>- 45,4</b>

Abb. 9

Der gesamte Flächenumsatz ist schon im Jahr 2007 um ca. 47 % gesunken und dies setzte sich auch im Jahr 2008 weiter fort. So ein geringer Flächenumsatz war in den vergangenen Jahren noch nie erreicht worden.

Die Einzelbetrachtung verdeutlicht, dass sich dieser Flächenrückgang durch die Teilmärkte **ub** (-47,7 %), **bb** (-1,0 %), **lf** (-42,7 %) und **sf** (-83,1 %) ergeben hat.

Ein besonders großer Rückgang zum Vorjahr wurde beim Teilmarkt **sf** von ca. 83 % registriert. Hier fehlen die Verkäufe der großen Militärfächen und GUS-Flächen.

#### 4.4 Regionale Umsatzverteilung

Die nachfolgende Tabelle gibt für die Jahre 2008 und 2007 einen Überblick über die Verteilung der Kauffälle, des Geldumsatzes und des Flächenumsatzes in den einzelnen Gemeinden.

Stadt/Gemeinde	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]		Flächenumsatz [Tsd. m <sup>2</sup> ]	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Am Mellensee	129	166	4,3	6,2	1.544	2.837
Baruth/Mark	122	142	2,5	3,0	2.173	2.674
* Blankenfelde-Mahlow	299	337	26,0	37,4	511	848
Dahme/Mark	132	183	2,0	9,0	4.007	5.312
* Großbeeren	98	98	41,4	21,5	519	662
Jüterbog	172	205	6,9	11,0	2.857	2.619
Luckenwalde	177	235	9,0	13,1	841	2.180
* Ludwigsfelde	236	207	48,3	77,2	2.047	1.326
Niederer Fläming	118	78	1,6	1,5	2.499	4.420
Niedergörsdorf	114	108	3,2	5,5	2.594	7.050
Nuthe-Urstromtal	182	201	4,1	5,3	3.993	15.312
* Rangsdorf	185	173	16,4	17,1	395	815
* Trebbin	183	226	12,0	13,8	2.634	2.481
* Zossen	284	311	26,9	14,3	1.489	2.954
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.431</b>	<b>2.670</b>	<b>204,6</b>	<b>235,9</b>	<b>28.103</b>	<b>51.490</b>
* Engerer Verflechtungsraum	1.285	1.352	171,0	181,3	7.595	9.086
Äußerer Entwicklungsraum	1.146	1.318	33,6	54,6	20.508	42.404

Abb. 10

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

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

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

#### 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: Der neue Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde von beiden Landesregierungen am 31. März 2009 jeweils als Verordnung erlassen. Er tritt jedoch erst am 15. Mai 2009 in Kraft und hat auf das zurückliegende Jahr keinen Einfluss. Für das Jahr 2008 gilt der:

- **Engerer Verflechtungsraum Berlin/Brandenburg**

Dazu zählen die:

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

- **Kreisstadt:**

- Luckenwalde

- **Mittelzentren:**

- Ludwigsfelde; Zossen, Luckenwalde

#### Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz

	Engerer Verflechtungsraum			Ludwigsfelde			Zossen			Kreisstadt Luckenwalde		
	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m²]
unbebaut	290	17,8	452	23	1,4	21	18	0,5	18	28	0,6	27
bebaut	590	140,3	1.263	56	14,1	64	68	9,7	106	92	8,1	137
Wohnungs-/ Teileigentum	79	5,8	-	10	0,7	-	7	0,6	-	1	0,1	-
land-/forstw. Flächen	131	3,2	5.330	-	-	-	11	0,1	252	34	0,1	630
Gemeinbe-darfsflächen	148	0,3	196	6	-	1	32	-	15	13	-	9
sonstige Flächen	47	3,7	354	2	0,3	8	4	-	19	9	0,1	38
<b>Summe 2008</b>	<b>1.285</b>	<b>171,1</b>	<b>7.595</b>	<b>97</b>	<b>16,5</b>	<b>93</b>	<b>140</b>	<b>10,8</b>	<b>411</b>	<b>177</b>	<b>9,0</b>	<b>841</b>
<b>% v. Gesamt-verkäufen</b>	<b>52,9</b>	<b>83,6</b>	<b>27,0</b>	<b>4,0</b>	<b>8,1</b>	<b>0,3</b>	<b>5,8</b>	<b>5,3</b>	<b>1,5</b>	<b>7,3</b>	<b>4,4</b>	<b>3,0</b>
Summe 2007	1.352	181,3	9.086	100	68,0	414	124	5,8	361	235	13,1	2.180
Veränderung zum Vorjahr (%)	- 5,0	- 5,6	- 16,4	- 3,0	- 75,7	- 77,5	+ 12,9	+ 86,2	+ 13,9	- 24,7	- 31,3	- 61,4

Abb. 11

Anm.: Die Prozentzahlen in der Zeile „% von Gesamtverkäufen“ beziehen sich auf die Zahlen des Kap.4. (ab S. 16)

#### 4.6 Einfluss der Flughafenplanung auf den Grundstücksmarkt

Mit unvermindertem Interesse verfolgte der Gutachterausschuss auch 2008 die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Nahbereich des im Bau befindlichen Flughafens Berlin – Brandenburg - International (BBI).

Das der Tabelle 12 zu entnehmende Zahlenmaterial aus den Kaufverträgen umfasst ausschließlich unbebaute und bebaute Flächen des Wohn- und Gewerbebaus im Einzugsgebiet des künftigen BBI.

Dazu hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Anzahl der Kauffälle (KF) und den Geldumsatz der vergangenen 7 Jahre für 4 der dem Flughafen nahe liegenden Gemeinden des Landkreises in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt:

Stadt/Gemeinde	Anzahl der Kauffälle unbebaut+bebaut							Geldumsatz [ Mio € ]						
	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
<b>Blankenfelde-Mahlow</b>	<b>227</b>	249	262	410	286	318	312	<b>25</b>	35	26	36	33	28	37
<b>Großbeeren</b>	<b>74</b>	80	88	106	72	133	69	<b>40</b>	21	45	18	13	16	20
<b>Ludwigsfelde</b>	<b>130</b>	140	153	192	202	226	191	<b>44</b>	77	39	79	38	21	29
<b>Rangsdorf</b>	<b>160</b>	145	148	190	131	158	173	<b>15</b>	19	63	11	11	42	15
<b>Summe</b>	<b>591</b>	614	651	898	691	835	745	<b>124</b>	152	173	144	95	107	101

Abb. 12

Die voran stehende Tabelle weist zwei Fakten aus:

1. **591 Kauffälle** im Rechnungsjahr 2008 bedeuten den Tiefststand der vergangenen 7 Jahre.
2. **124 Mio. Euro Geldumsatz** im Rechnungsjahr 2008 bedeuten den vierthöchsten Stand der vergangenen 7 Jahre.

Auch wenn die Gesamtzahl der 591 Verkäufe erstmals unter die 600er-Grenze gefallen ist, so besteht keinerlei Anlass, deswegen beunruhigt zu sein. Der Rückgang zum Vorjahr von weniger als 4 % in diesem Bereich entspricht in etwa dem prozentualen Rückgang im gesamten Landkreis und ist vergleichbar mit den Verhältnissen an den Grundstücksmärkten in den umliegenden Landkreisen wie auch in Berlin.

Aus den geringeren Kauffällen resultiert im Normalfall, wie hier, ein geringerer Geldumsatz.

Mit welcher Vorsicht solche Zahlen zu bewerten sind, erkennt man an den Verkäufen und dem Geldumsatz in den Gemeinden Großbeeren und Rangsdorf: Obwohl die Anzahl von Kauffällen im Jahr 2008 in Großbeeren von 80 auf 74 Kauffällen sank, stieg der Geldumsatz um fast 100%! Wie der o.a. Abb. 12 entnommen werden kann, liegen die Verhältnisse in Rangsdorf umgekehrt: Trotz gestiegener Kauffälle ein geringerer Geldumsatz. Um die Gründe dafür herauszufinden, bedarf es durchaus erfolgversprechender, doch sehr zeitraubender Recherchen, die jedoch über den Sinn eines Marktberichtes hinausgehen.

Von Bedeutung ist vielmehr die Bestätigung der Erkenntnisse aus den Vorjahren: Ein negativer Einfluss der Flughafenplanung und des Flughafenbaus auf das Verhalten von Käufern und Verkäufern sowie auf die Kaufpreise im Nahbereich des Flughafens ist aus den Daten des Grundstücksmarktes 2008 in Teltow-Fläming nach wie vor nicht erkennbar.

Es bedarf nicht unbedingt der Gabe der Prophetie, um vorauszusagen, dass das Interesse an Grundstücken im nahen Umfeld des Flughafens steigen wird, je näher der Fertigstellungstermin des Flughafens im Jahre 2011 rückt. Wenn der Flughafen erst einmal in Betrieb ist, werden im Nahbereich sowohl Wohngrundstücke wie auch Gewerbegrundstücke wegen der Vielzahl der Beschäftigten gefragt sein. Daran wird auch die weltweite Krise im Banken-, Finanz- und Wirtschaftswesen nichts ändern.

Gut vorstellbar ist natürlich auch, dass mit wachsender Nachfrage die Grundstückspreise anziehen, wenn nämlich aus dem Käufermarkt ein Markt werden sollte, den die Verkäufer dominieren. Eine solche Entwicklung wäre nichts Außergewöhnliches, sondern eine Wiederholung von (Flughafenbau-)Geschichte. Warum sollte es beim BBI anders ablaufen als bereits Jahre zuvor beim Bau bzw. bei der Erweiterung der Flughäfen in München, Frankfurt und z.T. auch in Leipzig? Letztlich kam es nach erheblichen Widerständen aus der Bevölkerung doch zum Bau und zugleich im Umkreis der o. a. Flughäfen zu einer verstärkten Nachfrage nach Grundstücken sowie steigenden Grundstückspreisen.

Zu groß sollte die Erwartungshaltung der potentiellen Verkäufer um den BBI herum jedoch auch nicht sein; denn im Gegensatz zu den Projekten in München und Frankfurt besteht im Umkreis des BBI ein Überangebot an freien Flächen jeder Art. Diese Tatsache wird der Käufer natürlich in den Kaufverhandlungen zu seinem Vorteil bei der Kaufpreisbemessung nutzen wollen.

Die Einschätzung des Gutachterausschusses in Teltow-Fläming zu der Entwicklung des Grundstücksmarktes im Flughafenumfeld teilen im Übrigen auch die Gutachterausschüsse im Landkreis Dahme-Spreewald sowie in Berlin.

Mag es auch punktuell - das betrifft insbesondere den flughafennahen Bereich von Dahme-Spreewald - zu einem Anstieg der Lärmimmissionen mit Einfluss auf die Bodenpreise kommen, so sind das im Rahmen eines Flughafenbaus leider unvermeidliche Kollateralschäden, die jedoch lokal begrenzt sind und die positive Entwicklung der Region nicht aufhalten können.

Das Ergebnis der Bodenrichtwert-Beratungen zum 01.01.2009 in Berlin hat sich nur geringfügig zum Vorjahr verändert. In den 20 Berliner Bodenrichtwertzonen im Nahbereich des künftigen Flughafens, also in den Ortsteilen Rahnsdorf, Müggelheim, Schmöckwitz, Altglienicke und Bohnsdorf (alle Lagen im Bezirk Treptow-Köpenick) konnten die Verkaufszahlen der letzten beiden Jahre zwar nicht erreicht werden, doch blieb das Bodenrichtwertgefüge weitgehend stabil. Aus den beiden BRW-Absenkungen im OT Schmöckwitz (um jeweils 5 €/m<sup>2</sup> in Nord- und Südrauchfangswerder) einen negativen Einfluss des Flughafenbaus herauszulesen, wäre jedoch stark übertrieben.

Wenn der Flughafen im Jahre 2011 fertiggestellt sein wird, werden zur Erfüllung der hinzukommenden Aufgaben etwa 40.000 neue Arbeitsplätze geschaffen sein. Ebenso wie Berlin werden sich die anliegenden Brandenburger Landkreise Dahme-Spreewald und natürlich auch Teltow-Fläming auf eine Belebung des Grundstücksmarktes für Wohnen und Gewerbe freuen dürfen. Wichtig ist, dass man in den umliegenden Gemeinden auf Anfragen vorbereitet ist und schon vorsorglich zweckentsprechende Maßnahmen (Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen; Erschließungsangebote, Anreize an Investoren durch Minderung des Hebesatzes o.ä.) getroffen hat. Denn wir wissen aus der jüngsten Geschichte: Wer zu spät kommt oder zu spät reagiert, den .....

#### 4.7 Zwangversteigerungen

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

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		2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
unbebaute Grundstücke	ub	3	15	8	6	20	2	6
bebaute Grundstücke	bb	74	99	59	55	72	44	15
Wohnungs- und Teileigentum	ei	23	20	19	9	12	7	-
land- und forstw. Flächen	lf	20	17	12	15	11	6	17
sonstige Flächen	sf	3	2	9	3	1	1	1
<b>Summe</b>		<b>123</b>	<b>153</b>	<b>107</b>	<b>88</b>	<b>116</b>	<b>60</b>	<b>39</b>
<b>% von Gesamtverkäufen</b>		<b>5,06</b>	<b>5,73</b>	<b>3,93</b>	<b>2,77</b>	<b>3,80</b>	<b>1,89</b>	<b>1,41</b>

Abb. 13

Im Jahr 2008 haben die Zwangsversteigerungen im Vergleich zum Vorjahr abgenommen.

Besonders erfreulich ist der Rückgang der Zwangsversteigerungen bei den bebauten Grundstücken.

Eine weitere Analyse zeigt, dass es sich in dieser Grundstücksart um 37 Einfamilienhäuser, 17 Mehrfamilienhäuser, 12 Wohn- und Geschäftshäuser und 8 Gewerbegrundstücke handelt.



## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2008 wurden im Landkreis Teltow-Fläming  
**394 unbebaute Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 591.000 m<sup>2</sup>  
 zu einem Wert von 19,5 Mio. Euro verkauft.

Bei den nachfolgenden Abbildungen dieses Kapitels ist zu beachten, dass zur Analyse von den insgesamt 394 Kaufverträgen nur solche Kauffälle herangezogen wurden, deren preis- und wertbestimmende Daten einen Vergleich zu den Vorjahren möglich machten. Eine statistisch gesicherte Auswertung ließen nur 266 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 um signifikante Aussagen treffen zu können.

Grundstücksart	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ m <sup>2</sup> ]		Geldumsatz [ € ]	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>183</b>	220	<b>144.626</b>	192.399	<b>6.433.301</b>	8.229.689
<b>Geschosswohnungsbau</b>	<b>77</b>	97	<b>57.249</b>	67.858	<b>3.038.154</b>	3.772.982
<b>Gewerbliche Nutzung</b>	<b>6</b>	10	<b>16.330</b>	8.909	<b>617.346</b>	560.743

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, 28 und 29 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 2008 aus und stellt sie den Zahlen des Vorjahres gegenüber.

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

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €/m <sup>2</sup>		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	Individueller Wohnungsbau gesamter Landkreis	35.155	37.408	44	43	790
Engerer Verflechtungsraum	41.865	44.532	55	52	766	863
Äußerer Entwicklungsraum	11.914	12.547	14	14	876	916

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 2008 eine durchschnittliche Größe von 790 m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück liegt bei 35.155 € und der Durchschnittskaufpreis/m<sup>2</sup> liegt bei 44 €.

#### 5.2.1.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke

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

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Ø Kaufpreis pro Grundstück [ € ]	35.155	37.408	37.024	41.000	34.000	39.000	38.000
Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> [ €/m <sup>2</sup> ]	44	43	50	53	40	51	44
Ø Grundstücksfläche [ m <sup>2</sup> ]	790	875	744	774	852	772	859

Abb. 16

## 5.2.1.2 Verteilung des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [ € ]		Flächenumsatz [ m <sup>2</sup> ]	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Am Mellensee	16	19	269.907	353.424	14.047	15.477
Baruth/Mark	3	5	9.716	27.878	1.839	6.164
* Blankenfelde-Mahlow	56	74	2.536.897	3.643.788	41.236	56.935
Dahme/Mark	1	4	3.000	21.612	1.036	5.444
* Großbeeren	16	11	958.209	631.342	13.510	7.538
Jüterbog	1	2	5.000	15.258	893	2.148
Luckenwalde	3	4	49.525	60.644	1.296	2.910
* Ludwigsfelde	5	10	319.707	471.371	4.456	12.986
Niederer Fläming	3	3	14.103	6.920	3.183	4.308
Niedergörsdorf	7	4	58.714	7.910	7.646	2.059
Nuthe-Urstromtal	7	8	78.500	121.141	5.978	6.355
* Rangsdorf	33	39	1.453.888	1.929.521	24.718	36.457
* Trebbin	11	5	287.085	130.789	9.713	3.072
* Zossen	21	32	389.050	808.091	15.075	30.546
<b>Gesamtsumme</b>	<b>183</b>	<b>220</b>	<b>6.433.301</b>	<b>8.229.689</b>	<b>144.626</b>	<b>192.399</b>
* Engerer Verflechtungsraum	142	171	5.944.836	7.614.902	108.708	147.534
Äußerer Entwicklungsraum	41	49	488.465	614.787	35.918	44.865

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, der Gemeinde Großbeeren und der Stadt Zossen.

## 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

### 5.2.2.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Teltow-Fläming stellt Indexreihen vor – 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.

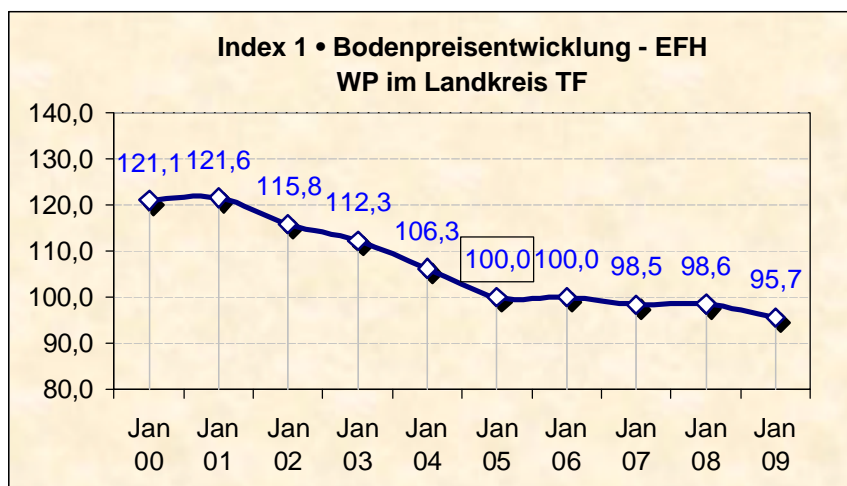
Als Grundlage für die Ermittlung der Indexreihen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Auswertzeitraum der Jahre von 01.01.2000 bis einschließlich 01.01.2009 gewählt. Als Basisjahr wurde 2005 bestimmt, weil nicht für alle Nutzungsverhältnisse ab dem Jahr 2000 Bodenrichtwerte beschlossen werden 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



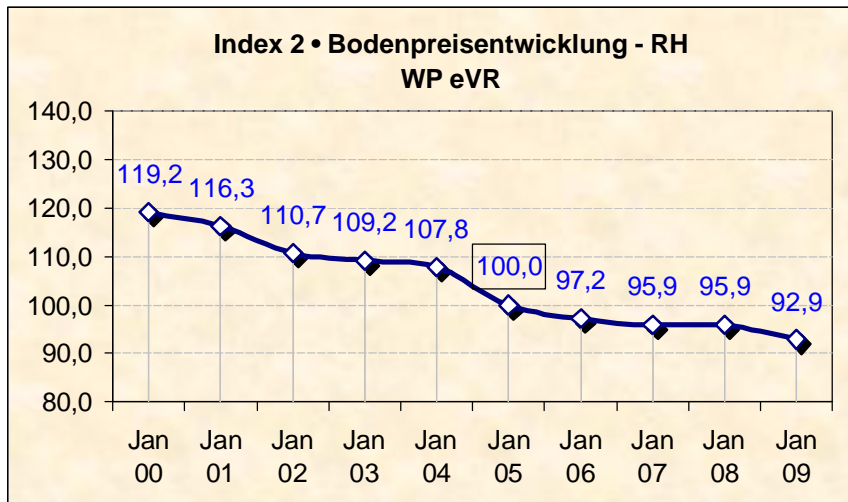
**Index 1**

17 Bodenrichtwertzonen im Landkreis TF

Spanne der Bodenrichtwerte 2008 von 30 bis 100 €/m<sup>2</sup>

Richtwertgrundstücksgröße von 400 bis 800 m<sup>2</sup>

Abb. 18



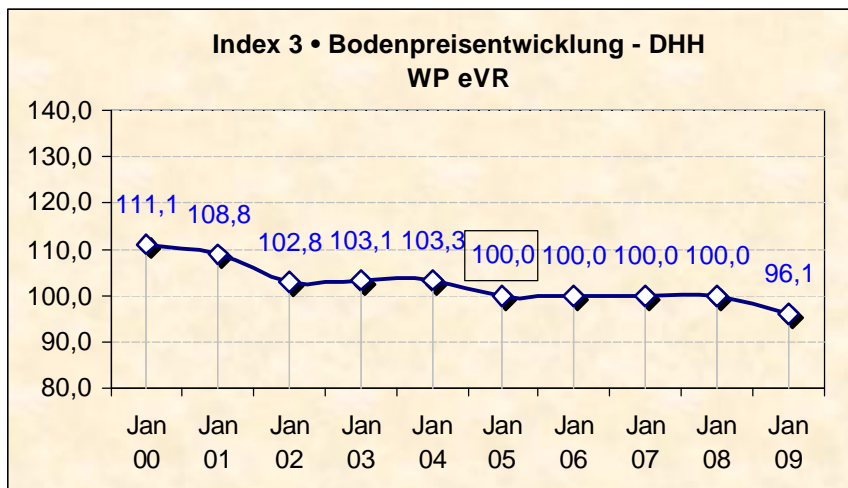
**Index 2**

15 Bodenrichtwertzonen des engeren Verflechtungsraumes

Spanne der Bodenrichtwerte 2008 von 50 bis 145 €/m<sup>2</sup>

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

Abb. 19



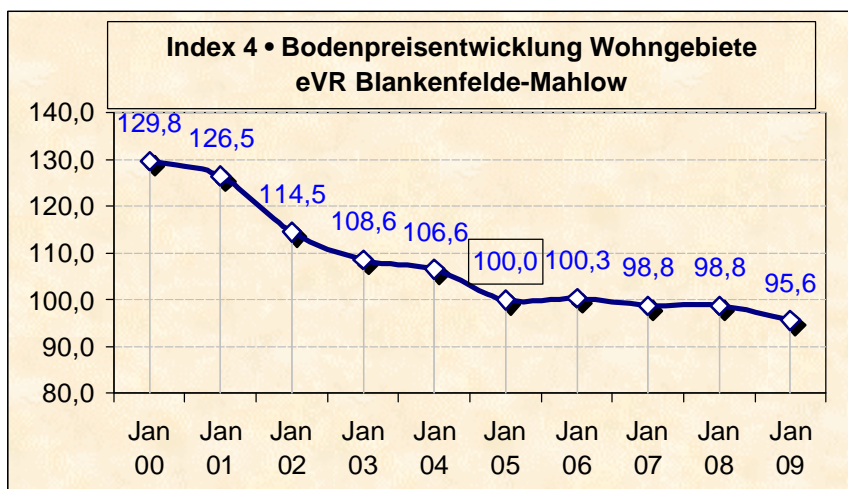
**Index 3**

6 Bodenrichtwertzonen des engeren Verflechtungsraumes

Spanne der Bodenrichtwerte 2008 von 70 bis 130 €/m<sup>2</sup>

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

Abb. 20



**Index 4**

11 Bodenrichtwertzonen des engeren Verflechtungsraumes Blankenfelde - Mahlow

Spanne der Bodenrichtwerte 2008 von 50 bis 140 €/m<sup>2</sup>

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

Abb. 21

## 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

### 5.2.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

Alle zur Auswertung herangezogenen Kauffälle wurden auf Besonderheiten geprüft. In die Berechnung einbezogen wurden nur Verträge über baureife Grundstücke, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Verkäufe aus Sanierungs- oder ähnlichen Gebieten, Gemeinbedarfsflächen, Lagen in Gebieten nach § 35 BauGB (Außenbereich) sowie Erbbaurechtsverträge sind nicht zur Berechnung herangezogen worden.

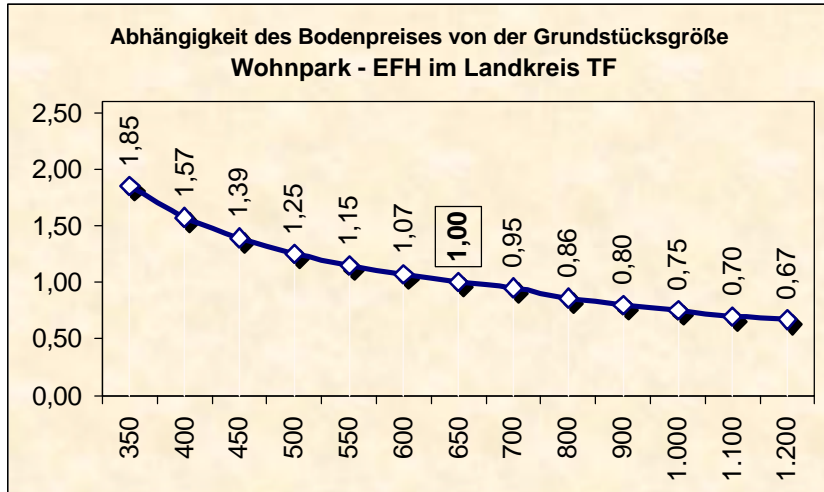
Insgesamt wurden nach dem Ausschluss aller als nicht verwendbar erkannten Kauffälle, 49 Bodenrichtwertzonen für die jeweilige Regressionsberechnung herangezogen.

Unter Beachtung der Stagnation der Bodenrichtwertentwicklung bei den Indexreihen in den letzten Jahren und aufgrund der geringen Änderung bei der Mittelbildung des Bodenwertes / m<sup>2</sup> 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

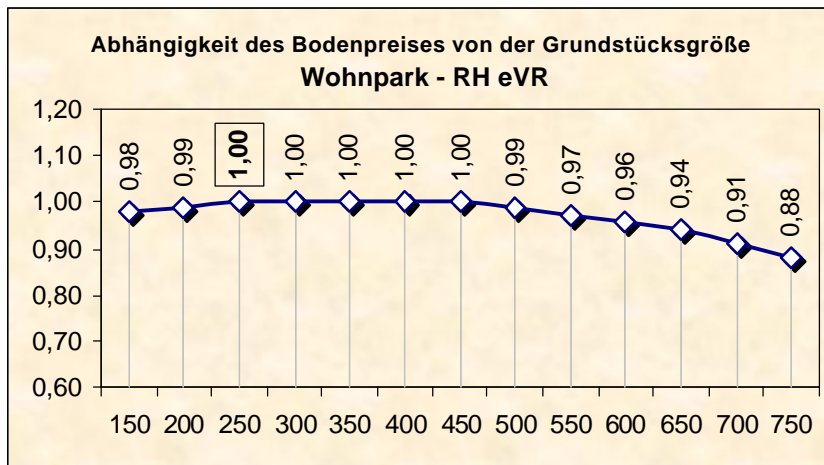
Kauffälle.....140  
Flächen.....195 bis 1.200 m²  
Bodenpreise. 27 bis 145 €/m²

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	0,9	0,86	0,83	0,8	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

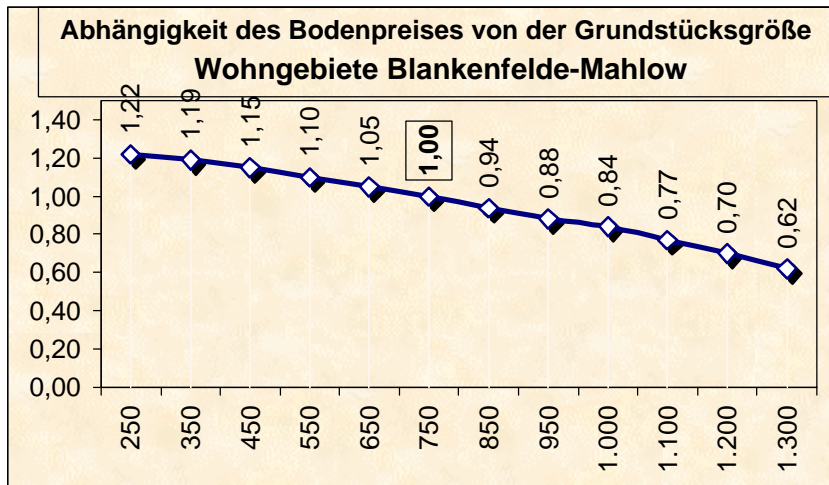
Fläche	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800
Umrechnungs-koeffizient	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	0,96	0,94	0,91	0,88	0,85

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
Umrechnungskoeffizient	1,22	1,21	1,19	1,17	1,15	1,13	1,10	1,08	1,05	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,84	0,81	0,77	0,74	0,70	0,66	0,62

Abb. 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 der 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 errechnet.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €/m <sup>2</sup>		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	<b>Geschosswohnungsbau gesamter Landkreis</b>	<b>39.457</b>	38.897	<b>53</b>	56	<b>743</b>
Engerer Verflechtungsraum	<b>52.434</b>	48.289	<b>65</b>	75	<b>801</b>	646
Äußerer Entwicklungsraum	<b>16.747</b>	21.493	<b>26</b>	27	<b>645</b>	800

Abb. 28

Im Geschosswohnungsbau gingen die Verkaufszahlen im Vergleich zum Vorjahr zurück (siehe Abb. 14). Der Kaufpreis pro Grundstück hat sich zum Vorjahr unwesentlich verändert, der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> ist um ca. 5 % gesunken und die Grundstücksfläche ist um ca. 6 % gestiegen.

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

#### 5.4.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke

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

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €/m <sup>2</sup>		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	<b>Gewerbliche Nutzung gesamter Landkreis</b>	<b>102.892</b>	56.074	<b>38</b>	63	<b>2.722</b>
Engerer Verflechtungsraum	<b>150.669</b>	88.894	<b>41</b>	81	<b>3.662</b>	1.097
Äußerer Entwicklungsraum	<b>7.335</b>	6.844	<b>9</b>	12	<b>842</b>	582

Abb. 29

Für die statistische Auswertung standen nur 6 Kaufverträge, davon 4 im engeren Verflechtungsraum und 2 im äußeren Entwicklungsraum zur Verfügung. Daher kann hier keine gesicherte Feststellung getroffen werden.

Die Auswertung der verwendeten Kauffälle zeigt, dass im engeren Verflechtungsraum größere Flächen als im äußeren Entwicklungsraum verkauft wurden.

Der Kaufpreis pro Grundstück ist im gesamten Landkreis im Vergleich zum Vorjahr um ca. 50 % gestiegen.

## 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 im Jahr 2005 - 2008 insgesamt 46 Kauffälle registriert. Eine Auswertung dieser Verkäufe ergab, dass Quadratmeterpreise in Höhe von

ca. 30 % – 60 % 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 wurden im Zeitraum 2005 – 2008 insgesamt 48 Kauffälle selektiert. Es wurden

ca. 30 % – 90 % 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 44 Zukäufe zum Grundstück als Vorderland, seitlich gelegene Flächen, Hinterland und Splitterflächen differenziert registriert.

Art der unselbstständigen Teilflächen	Anzahl der Kauffälle	Fläche m <sup>2</sup>	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Vorderland	3 3	= 100 > 100	15 - 80 30 - 50	
seitlich gelegene Flächen	11 12	= 100 > 100	5 - 112 5 - 171	
Hinterland	3 7	= 100 > 100	5 - 100 10 - 100	
Splitterflächen	5 0	= 100 > 100	16 - 22 -----	

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 2008 die folgenden Spannen für den Erbbauzinssatz.

Art der Nutzung	Erbbaurechtsfälle Anzahl	Laufzeit Jahre	Flächenspanne m <sup>2</sup>	Erbbauzinssatz %
Einfamilienhaus	12	30 - 99	450 - 800	2,00 - 4,50
Doppelhaushälfte	6	60 - 97	500 - 570	1,56 - 2,50
gewerblich genutzte Gebäude	5	30 - 90	550 - 5.000	1,10 - 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 aktuelle Wert des Erbbaurechtes im Wesentlichen aus der Differenz der Steigerung des Grundstückswertes und dem Anstieg des Preisindex für die Lebenshaltungskosten 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 2008 wurden im Landkreis Teltow-Fläming  
**591 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke** mit einer Gesamtfläche  
 von 2.424,2 ha im Wert von 8,5 Mio. € verkauft.

Auf dem Markt der **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** ist ein Rückgang von ca. 12 % der registrierten Kauffälle gegenüber dem Vorjahr erkennbar. Weiterhin ist der Flächenumsatz zum Vorjahr um ca. 43 % und der Geldumsatz um ca. 1 % zurückgegangen.

Für den Landkreis Teltow-Fläming wurden zum 01.01.2009 vom Gutachterausschuss erneut Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und Forstflächen ermittelt und beschlossen (siehe Kap. 9.4 Seite 58). Die Aufteilung erfolgte wie bereits in den vergangenen Jahren ämterweise in 11 Bereiche/Zonen. Da für den berlinnahen Raum nur wenige Kauffälle zur Verfügung stehen, wurden die Gemeinden Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde und Rangsdorf zu einer Zone zusammen gefasst. In der Bodenrichtwertkarte sind diese Bereiche grafisch mit einer grünen Abgrenzung dargestellt. In der Bonität gibt es im gesamten Landkreis nur geringe Unterschiede.

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

#### 6.2.1 Preisniveau für Acker und Grünland

In den nachfolgenden Tabellen wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs analysiert. Kauffälle wie z. B. Kauffälle auf der Grundlage des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG), des Naturschutzes, Flächen in Ortsnähe oder mit ausgewiesenen rechtlichen Belastungen wurden nicht mit in die Untersuchungen einbezogen.

Kauffälle der vergangenen sieben Jahre:

Nutzung	Kauffälle Anzahl						
	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
<b>Acker</b>	<b>317</b>	344	310	333	257	238	240
<b>Grünland</b>	<b>111</b>	108	109	166	148	89	107
<b>Summe</b>	<b>428</b>	<b>452</b>	<b>419</b>	<b>499</b>	<b>405</b>	<b>327</b>	<b>347</b>

Abb. 32

Der Überblick zeigt von 2003 bis 2005 einen kontinuierlichen Anstieg der Kauffälle. Im Jahr 2006 ist ein leichter Abfall der Verkäufe erkennbar und die nachfolgenden Jahre 2007 und 2008 unterliegen einem Auf- und Abwärtstrend.

## 6.2.2 Preisentwicklung für Acker und Grünland

Einen Überblick über die durchschnittliche Preisentwicklung der letzten 7 Jahre gibt die Abb.33

		2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Acker	€/m <sup>2</sup>	0,26	0,24	0,25	0,20	0,21	0,21	0,19
Grünland	€/m <sup>2</sup>	0,25	0,23	0,30	0,25	0,25	0,19	0,18

Abb. 33

Die nachfolgende Abb. 34 stellt die Verteilung der Kauffälle, den Geld- und Flächenumsatz für Acker und Grünland des Berichtsjahres 2008 dar.

Stadt / Gemeinde	Kauffälle			Geldumsatz gesamt [ € ]	Flächenumsatz gesamt [ m <sup>2</sup> ]
	Acker	Grünland	gesamt		
berlinnaher Bereich * Blankenf.-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	22	16	38	498.252	1.424.274
Am Mellensee	31	2	33	196.674	1.184.208
Baruth/Mark	31	17	48	217.238	990.933
Dahme/Mark	45	7	52	702.732	2.746.776
Jüterbog	17	19	36	280.697	1.311.446
Luckenwalde	15	13	28	100.994	509.770
Niederer Fläming	43	6	49	432.674	2.101.657
Niedergörsdorf	28	2	30	762.129	1.801.958
Nuthe-Urstromtal	49	18	67	637.387	2.686.013
* Trebbin	21	7	28	334.188	1.427.676
* Zossen	15	4	19	114.407	689.189
<b>Gesamtsumme 2008</b>	<b>317</b>	<b>111</b>	<b>428</b>	<b>4.481.920</b>	<b>17.977.376</b>
und nach EALG	7	1	8	204.548	1.103.476

Abb. 34

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, sind separat in der Tabelle ausgewiesen.

Die meisten Verkäufe für Ackerflächen konnten in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, der Stadt Dahme/Mark und der Gemeinde Niederer Fläming registriert werden. Bei Verkäufen von Grünlandflächen hingegen ist die Stadt Jüterbog der Spitzenreiter, gefolgt von der Gemeinde Nuthe-Urstromtal und der Stadt Baruth/Mark.

Verteilung der Kauffälle im gesamten Landkreis, engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum:

Bereich		Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne €/m <sup>2</sup>	Kaufpreismittel €/m <sup>2</sup>
<b>Acker</b>	gesamter Landkreis	317	0,05 - 1,00	0,26
	Engerer Verflechtungsraum	58	0,09 - 1,00	0,29
	Äußerer Entwicklungsraum	259	0,05 - 0,90	0,25
<b>Grünland</b>	gesamter Landkreis	111	0,05 - 1,00	0,25
	Engerer Verflechtungsraum	27	0,09 - 1,00	0,34
	Äußerer Entwicklungsraum	84	0,05 - 1,00	0,22

Abb. 35

Die nachfolgende Untersuchung Abb.36 und 37 soll einen Überblick über die Verteilung der Kauffälle zu den einzelnen Bodengütern (Bodenwertzahlen nach dem Ackerschätzungsrahmen) verschaffen. Hierzu konnten nur Kauffälle mit Angabe der Acker- und Grünlandzahl verwendet werden.

- **Acker**

Ackerzahl	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne €/m <sup>2</sup>	Kaufpreismittel €/m <sup>2</sup>
bis 20	24	0,10 - 0,40	0,17
21 - 30	115	0,10 - 0,68	0,19
31 - 40	55	0,10 - 0,65	0,21
41 - 50	32	0,15 - 1,00	0,30

Abb. 36

Das Kaufpreismittel liegt zwischen 0,17 und 0,30 €/m<sup>2</sup>. Beim Ackerland ist erkennbar, dass mit höher werdender Ackerzahl (Bonität), das Kaufpreismittel zunimmt. Eine direkte Abhängigkeit der Bodenwerte von der Ackerzahl ist jedoch nicht durchgehend gegeben.

- **Grünland**

Grünlandzahl	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne €/m <sup>2</sup>	Kaufpreismittel €/m <sup>2</sup>
bis 20	1	0,21	0,21
21 - 30	17	0,11 - 0,53	0,21
31 - 40	59	0,05 - 0,60	0,20
41 - 50	7	0,13 - 1,00	0,20

Abb. 37

Beim Grünland liegt das Kaufpreismittel zwischen 0,20 und 0,21. Das Kaufpreismittel nimmt mit steigender Grünlandzahl paradoxerweise ab. Gleichzeitig ist die Spanne der Kaufpreise bei den höher bonitierten Grünlandflächen am größten.

Eine gesicherte Aussage zur Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität kann aufgrund der wenigen Kauffälle in der Grünlandzahlspanne 41 – 50 nicht getroffen werden. Da die meisten Kauffälle in der Spanne 31 – 40 liegen, sollte man sich an dem Kaufpreismittel von 0,20 €/m<sup>2</sup> orientieren.

## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

### 6.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte lagen im Jahr 2008 insgesamt 117 geeignete Kauffälle zur Auswertung vor. Die forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte setzen sich aus dem Bodenwert und der Bestockung (Aufwuchs) zusammen.

Die Verteilung der Kauffälle in den Gemeinden, der Geldumsatz und der Flächenumsatz sind in der Tabelle Abb. 38 dargestellt.

Stadt / Gemeinde	Kauffälle gesamt	Geldumsatz gesamt [ € ]	Flächenumsatz gesamt [ m <sup>2</sup> ]
berlinnaher Bereich * Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	4	20.385	120.867
Am Mellensee	10	53.340	229.286
Baruth/Mark	14	186.898	845.793
Dahme/Mark	17	287.961	1.126.144
Jüterbog	5	194.000	772.128
Luckenwalde	4	13.433	102.823
Niederer Fläming	10	41.696	249.623
Niedergörsdorf	10	155.323	466.039
Nuthe-Urstromtal	20	114.425	1.081.558
* Trebbin	16	148.658	438.783
* Zossen	6	20.705	144.479
<b>Gesamtsumme 2008</b>	<b>116</b>	<b>1.243.555</b>	<b>5.716.183</b>
und nach EALG	1	6.731	138.660

Abb. 38

Die meisten Verkäufe von forstwirtschaftlichen Flächen wurden in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, der Stadt Dahme/Mark und der Stadt Trebbin registriert.

Einen Überblick über die durchschnittliche Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen der letzten 7 Jahre gibt die Abb.39

• **Wald**

		2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
<b>Wald</b>	€/m <sup>2</sup>	0,15	0,14	0,20	0,13	0,16	0,15	0,10

Abb. 39

Die Abb. 40 zeigt die Verteilung der Kauffälle für den gesamten Landkreis, den engeren Verflechtungsraum und den äußeren Entwicklungsraum.

<b>Bereich</b>		<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Kaufpreisspanne €/m<sup>2</sup></b>	<b>Kaufpreismittel €/m<sup>2</sup></b>
<b>Wald</b>	gesamter Landkreis	116	0,04 - 0,70	0,15
	Engerer Verflechtungsraum	26	0,07 - 0,70	0,16
	Äußerer Entwicklungsraum	90	0,04 - 0,58	0,15

Abb. 40

Die überwiegende Anzahl der Kauffälle forstwirtschaftlicher Flächen sind im äußeren Entwicklungsraum zu finden.



## 6.4 Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei einem Vergleich des landwirtschaftlichen Bodenmarktes mit dem Pachtmarkt und deren Bewertung sollte man deren unterschiedliche Bedeutung für die Landwirte im Auge haben.

Im Amt für Landwirtschaft und Umwelt Teltow-Fläming liegt der neue Pachtrichtwertspiegel für das Jahr 2008 für den Landkreis vor. Grundlage der Auswertung sind die dort angezeigten 12.396 Landpachtverträge mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 86.000 ha. Die landwirtschaftlichen Betriebe besitzen im Durchschnitt weniger als die Hälfte ihrer Flächen, die meisten Äcker sind gepachtet.

Der Kreispachtdurchschnitt liegt für **Ackerflächen** bei **77 €/ha/Jahr** und für **Grünland** bei **54 €/ha/Jahr**. Der Pachtpreis hat sich gegenüber dem Vorjahr bei Ackerflächen im Mittel um 6,- €/ha und bei Grünland um 3,- €/ha erhöht.

Auszugsweise wird der Pachtrichtwertspiegel, der im Amt für Landwirtschaft und Umwelt zur Einsichtnahme ausliegt, in folgender Übersicht dargestellt:

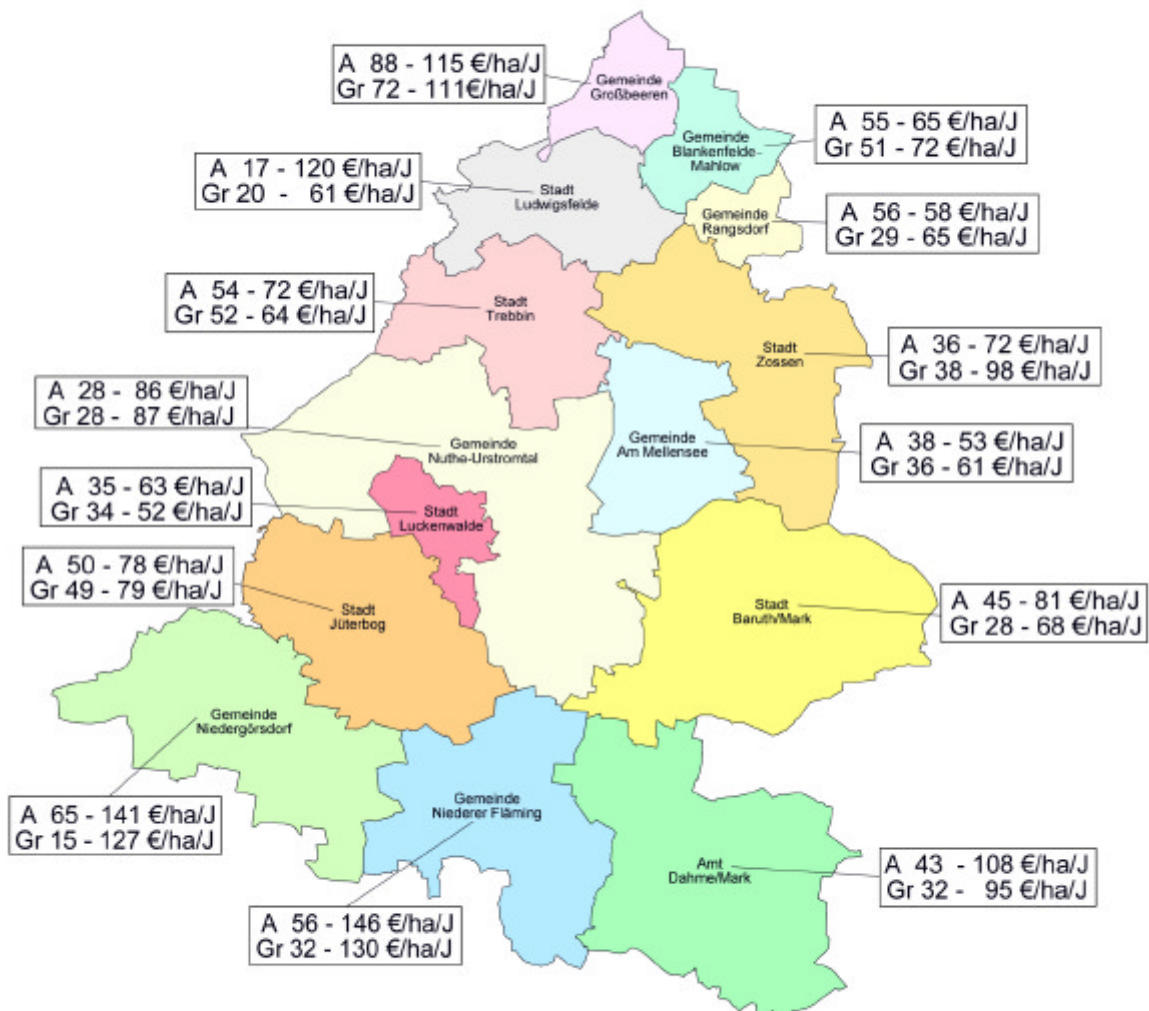


Abb. 41

## 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. Aufträge dieser Art konzentrieren sich dabei auf Flächen, die bereits dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind oder Kraft Gesetzes als öffentlich oder gewidmet gelten wie z. B. Straßen, Wege und Plätze. Nicht einbezogen in diese Betrachtung sind Flächen, für die ein Entschädigungsfeststellungsverfahren beantragt wurde. Nicht in Betracht kommen 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 (VerkFlBerG) 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. 72) erfolgen:

Orte oder Gemeinden	
bis 1.000 Einwohner	0,50 bis 1,00 €/m <sup>2</sup>
1.000 bis 10.000 Einwohner	0,50 bis 2,50 €/m <sup>2</sup>
ab 10.000 Einwohner	0,50 bis 4,00 €/m <sup>2</sup>
Feldwege	0,15 €/m <sup>2</sup>
Rad- und Skatewege	0,77 €/m <sup>2</sup>

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

### 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 beispielsweise zum Wasser liegt, desto mehr ist der Erwerber bereit zu zahlen.

Zieht man den Bodenrichtwert des üblichen Wohnbaulandes im näheren Bereich des Erholungsgrundstücks als Vergleichsmaßstab heran, so liegen die Kaufpreise für Erholungsflächen im Normalfall bei bis zu 50% der Bodenrichtwerte für Wohnbauland.

In attraktiven Lagen wie z.B. im Nahbereich von Wasserflächen oder insbesondere direkt mit Gewässeranschluss überschreiten die Kaufpreise diese 50%-ige Grenze zum Teil deutlich.

### **7.3 Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden**

Für Flächen, die mit landwirtschaftlichen Anlagen wie Stallanlagen, Scheunen, Lagerhallen oder Silos bebaut sind, kann aus den vorhandenen Kauffällen für den reinen Bodenpreis ein Durchschnittswert von:

**1,00 bis 2,50 €/m<sup>2</sup>**

abgeleitet werden.

Nähere Erläuterungen gibt hierzu das

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

*Tel.: 03 32 32 / 30-0 Fax: 03 32 32 / 30 108*

*E-Mail: Posteingang@lvf.brandenburg.de*

### **7.4 Orientierungen für Gartenland**

Im Jahr 2008 wurden 61 Kauffälle für hausnahes Gartenland registriert. Je nach Lage ergaben sich für Hausgärten im Auswertzeitraum durchschnittliche Preise von

**0,50 bis 20,00 €/m<sup>2</sup>.**

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 2008 gewählt. Anhand der 27 Kauffälle ergibt sich eine Kaufpreisspanne von

**0,40 bis 5,00 €/m<sup>2</sup>.**

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2008 wurden im Landkreis Teltow-Fläming  
964 **bebaute Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 1.939.000 m<sup>2</sup>  
im Wert von 165,3 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 <sup>2</sup> ]	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<b>Einfamilienhäuser</b>	<b>354</b>	296	<b>33.753.029</b>	29.860.916	<b>344.774</b>	291.253
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>14</b>	12	<b>1.616.500</b>	1.348.300	<b>15.325</b>	13.922
<b>Reihenhäuser / Doppelhaushälften</b>	<b>133</b>	127	<b>14.916.593</b>	15.145.927	<b>63.101</b>	54.057
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>60</b>	59	<b>7.798.504</b>	5.942.946	<b>66.475</b>	64.646
<b>Geschäfts- und Verwaltungsgebäude</b>	<b>32</b>	32	<b>6.789.910</b>	6.672.647	<b>57.224</b>	42.197
<b>Wochenendhäuser</b>	<b>111</b>	122	<b>4.597.353</b>	4.896.996	<b>98.521</b>	104.035

Abb. 42

**Anm.:** An dieser Stelle soll noch einmal darauf hingewiesen werden, dass sich die in Abb. 42 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 ist ein Anstieg der Kauffälle bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern/Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern erkennbar. Die Preise für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sind konstant geblieben, bei den Wochenendhäusern ist ein Rückgang erkennbar. 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. 42, dass die ZFH-Verkäufe (14) nur eine untergeordnete Rolle spielen. Dominierend ist die Anzahl der EFH-Verkäufe (354) sowie der Geldumsatz in dieser Kategorie.

## 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau für bebaute Grundstücke

Ähnlich wie für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wurden für den Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** einige aussagekräftige Durchschnittswerte für das Jahr 2008 ermittelt und den Zahlen des Vorjahres gegenübergestellt.

**Anm.:** Die nachfolgenden Werte sind aus den Daten der Abb. 42 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2008	2007	2008	2007
	Einfamilienhäuser * gesamter Landkreis	95.347	100.881	974
Engerer Verflechtungsraum	117.669	126.778	900	980
Äußerer Entwicklungsraum	61.227	63.427	1.087	990
Zweifamilienhäuser * gesamter Landkreis	115.464	112.358	1.095	1.160
Engerer Verflechtungsraum	165.900	130.714	1.207	1.390
Äußerer Entwicklungsraum	77.638	86.660	1.010	838

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

Abb. 43

Das im Jahr 2008 im Landkreis Teltow-Fläming verkaufte **bebaute EFH-Grundstück** ist hinsichtlich seines als Bauland zu bewertenden Grundstücksanteils mit **974 m<sup>2</sup>** gegenüber dem Vorjahr um 10 m<sup>2</sup> gefallen. Der Kaufpreis pro Grundstück ist ebenfalls gefallen und liegt im Jahr 2008 bei **95.347 €**.

Bei den **bebauten ZFH-Grundstücken** ist die Grundstücksfläche auf **1.095 m<sup>2</sup>** gesunken, aber der Kaufpreis pro Grundstück ist auf **115.464 €** gestiegen.

### 8.2.2 Preisentwicklung für bebaute Grundstücke

Die nachfolgende Tabelle Abb. 44 zeigt die preisliche Entwicklung der vergangenen 7 Jahre.

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Ø Kaufpreis pro Grundstück Einfamilienhäuser [ € ]	95.347	100.881	95.701	99.000	91.000	89.000	92.000
Ø Kaufpreis pro Grundstück Zweifamilienhäuser [ € ]	115.464	112.358	105.385	70.000	65.000	92.000	106.000
Ø Grundstücksfläche Einfamilienhäuser [ m <sup>2</sup> ]	974	984	911	967	951	1.003	1.031
Ø Grundstücksfläche Zweifamilienhäuser [ m <sup>2</sup> ]	1.095	1.160	831	1.000	1.056	1.000	1.029

Abb. 44

Es kann festgestellt werden, dass die durchschnittlichen Kaufpreise bei den bebauten ZFH-Grundstücken in den letzten Jahren stetig gestiegen sind, bei den EFH- Grundstücken schwankt der Preis.

### 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau für bebaute Grundstücke

**Anm.:** Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind aus den Daten der Abb. 42 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2008	2007	2008	2007
	Reihenh. / Doppelhaushälften * gesamter Landkreis	112.155	119.259	474
Engerer Verflechtungsraum	123.761	132.537	377	371
Äußerer Entwicklungsraum	62.017	59.221	895	675

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

Abb. 45

In der Grundstücksart **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** haben sich die Verkäufe wieder leicht erhöht, ebenfalls die Grundstücksfläche auf **474 m<sup>2</sup>**. Der Kaufpreis pro Grundstück ist auf **112.155 €** gesunken.

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

Die nachfolgende Abbildung 46 zeigt die Entwicklung der Kaufpreise pro Grundstück und der Grundstücksflächen der vergangenen sieben Jahre.

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Ø Kaufpreis pro Grundstück [€]	112.155	119.259	118.889	124.000	127.000	145.000	153.000
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	474	426	359	374	450	382	422

Abb. 46

Dem Sinken des Kaufpreises pro Grundstück um 6 % zum Vorjahr steht ein stetiger Zuwachs an Grundstücksfläche gegenüber.

## 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

	2008	Veränderung zum Vorjahr [%]	2007	2006	2005	2004	2003	2002
<b>Anzahl der Kaufverträge</b>	<b>94</b>	<b>- 13,0</b>	108	118	118	71	78	53
<b>Geldumsatz [Mio. €]</b>	<b>6,3</b>	<b>- 3,1</b>	6,5	7,7	9,8	5,6	8,1	6,0

Abb. 47

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist zum Vorjahr um 13 % gesunken und damit auch der Geldumsatz. Die Käufer neigen doch mehr zum Erwerb eines selbstständigen Grundstücks. In Abb. 48 werden Eigentumswohnungen aufgelistet von denen ein Wohnflächenpreis ermittelt werden konnte.

	Bebauung	Wohnflächenpreis [€/m²]	Ø Wert [€/m²]	Wohnfläche [m²]
<b>Genshagen</b> WP "Am Steinberg"	MFH	1.582 - 1.875	1.763	74 - 80
<b>Jüterbog</b>	MFH	1.144	1.144	55
<b>Ludwigsfelde</b> Erich-Weinert-Str.	MFH	1.000	1.000	63
<b>Mahlow</b> WP "Berliner Straße"	MFH	741 - 965	855	53 - 77
Roter Dudel	MFH	1.029	1.029	69
<b>Rangsdorf</b> WP "Stadtweg Nord"	RMH RMH Musterhaus	1.845 - 1.893 2.025	1.869 2.025	79 79
WP "Friedensallee"	MFH	795	795	72
WP "Am Mühlenberg"	MFH	661	661	103
<b>Thyrow</b> WP "Bahnhofstraße"	MFH	612	612	57
<b>Zossen</b>	MFH RH	1.591 424	1.591 424	88 88

MFH – Mehrfamilienhaus, RH – Reihnhaus, RMH – Reihnenmittelhaus, REH – Reihnenendhaus

Abb. 48

## 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. 42 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2008	2007	2008	2007
	Mehrfamilienhäuser * gesamter Landkreis	129.975	100.728	1.108
Engerer Verflechtungsraum	217.348	120.528	1.298	1.257
Äußerer Entwicklungsraum	86.289	97.164	1.013	1.067

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

Abb. 49

Im Auswertzeitraum wechselten 60 MFH-Grundstücke ihren Eigentümer. Das ist 1 Kauffall mehr als im Vorjahr (siehe Abb. 42).

Der Kaufpreis pro Grundstück hat sich im Vergleich zum Vorjahr auf **129.975 €** und die Grundstücksfläche auf **1.108 m<sup>2</sup>** erhöht. Die Flächengrößen spielen bei diesen Ertragsobjekten normalerweise eine untergeordnete Rolle.

### 8.6.1.1 Preisentwicklung für bebaute Grundstücke MFH

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Ø Kaufpreis pro Grundstück [ € ]	129.975	100.728	95.540	109.000	49.000	80.000	96.000
Ø Grundstücksfläche [ m <sup>2</sup> ]	1.108	1.096	890	1.182	971	1.160	1.217

Abb. 50

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 werden die beschlossenen Bodenrichtwerte für Wohnparks im gesamten Landkreis aufgeführt, von denen eine durchschnittliche Grundstücksfläche vom Gutachterausschuss festgelegt wurde.

Ort / Bezeichnung	Bebauung	Ø Grundstücksgröße [ m² ]	BRW Stand 01.01.2009
Baruth WP "Borgscheidchen"	EFH	650	WR II 0,6 / 30
Blankenfelde WP "Wilma"	RMH	180	WA II / 125
WP "Am Mühlenberg"	RMH	200	WA II 0,7 / 125
Dabendorf WP "Königsgraben"	EFH	550	WA III 1,2 / 50
Dahme WP "Scheunenfeldweg"	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 / 80
Großbeeren WP "Die Gehren"	DHH	250	W II 0,9 / 130
WP "Trebbiner Straße"	EFH	500	WA II 1,0 / 90
WP "Teltower Straße"	RH	190	WA II 1,2 / 130
Groß Kienitz WP	RMH	200	WA II 0,4 / 80
Groß Machnow WP "Fleck"	EFH	500	WA II 0,6 / 75
WP "Gartenstraße"	RMH	150	WA II 0,6 / 75
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 / 40
WP "Neue Bergsiedlung"	EFH	550	W II 0,8 / 35
Ludwigsfelde WP "Ahrensdt. Heide"	EFH	400	WR II 0,5 / 100
WP "Am Preußenpark"	RMH	150	M II GRZ 0,4 / 100
Mahlow WP "Musikerviertel"	RH	170	WA III 0,6 / 130
WP Waldblick	RMH	180	WA III 0,53 / 145
WP "Am Fuchsberg"	RMH	170	MI IV 1,2 / 90
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 Eenden"	DHH	300	WA II 0,4 / 100
WP "Stadtweg Nord"	RMH	170	WA II 0,6 / 130
WP "Grenzweg"	EFH	550	WR I 0,3 / 75
WP "Süd-West 2A"	EFH	650	WA II 0,46 / 100
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 / 100
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 / 55

Abb. 51

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

### 8.6.2.1 Allgemeines

„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 WertV) zu ermitteln.

Dem Gutachterausschuss standen in diesem Jahr zur Auswertung für **Mehrfamilienhäuser (MFH) 25 geeignete Kauffälle, für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) 9 geeignete Kauffälle, für Reihenhäuser (RH) 4 geeignete Kauffälle** aus der Kaufpreissammlung im Zeitraum 2000 bis 2008 zur Verfügung. Die Auswertung erfolgte mit Hilfe des Programmsystems AKS.

Bei der Regressionsanalyse wurden die in den nachfolgenden Tabellen Abb. 52 und 54 aufgeführten Einflussmerkmale geprüft.

### 8.6.2.2 Liegenschaftszins für MFH

Einflussmerkmale:

Stichprobe der Regressionsanalyse von MFH		
Merkmale	Spanne	Mittelwert
Datum	2000 - 2008	
Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	10 - 102	45
Baujahr	1900 - 1998	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 73	38
Monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	2,90 - 6,50	
Rohertragsfaktor	5,9 - 15,8	8,9

Abb. 52

Ergebnis dieser Analyse:

Mittlerer Liegenschaftszinssatz für MFH		
Teilräume Anzahl der Kauffälle	Liegenschaftszins	Einflussgrößen (Mittelwert)
gesamter Landkreis 25 Kauffälle	7,5	- Wohnfläche (453 m <sup>2</sup> ) - monatliche Nettokaltmiete (4,48 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche) - Bodenwert (45 €/m <sup>2</sup> )

Abb. 53

Der im Ergebnis dieser Auswertung ermittelte **durchschnittliche Liegenschaftszins von 7,5 für MFH** soll einen **Orientierungswert** darstellen.

### 8.6.2.3 Liegenschaftszins EFH und ZFH

Einflussmerkmale:

Stichprobe der Regressionsanalyse von EFH und ZFH		
Merkmale	Spanne	Mittelwert
Datum	2000 - 2008	
Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	15 - 100	54
Baujahr	1926 - 2000	
Restnutzungsdauer (Jahre)	43 - 72	55
Monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	3,30 - 8,40	
Rohertragsfaktor	9,4 - 25,9	16,7

Abb. 54

Ergebnis dieser Analyse:

Mittlerer Liegenschaftszinssatz für EFH und ZFH		
Teilräume Anzahl der Kauffälle	Liegenschaftszins	Einflussgrößen (Mittelwert)
gesamter Landkreis 9 Kauffälle	4,2	- Wohnfläche (114 m <sup>2</sup> ) - monatliche Nettokaltmiete (4,73 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche) - Bodenwert (54 €/m <sup>2</sup> )

Abb. 55

Der im Ergebnis dieser Auswertung ermittelte **durchschnittliche Liegenschaftszins von 4,2 für EFH/ZFH** 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 wird im **Marktbericht 2008 des Oberen Gutachterausschusses (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. 42 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2008	2007	2008	2007
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude *	212.185	208.520	1.788
Engerer Verflechtungsraum	344.685	303.454	2.782	1.400
Äußerer Entwicklungsraum	121.526	86.463	1.109	1.214

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

Abb.56

Obwohl sich die Anzahl der Kauffälle (32) gegenüber dem Vorjahr nicht verändert hat, erhöhte sich die durchschnittliche Grundstücksfläche und der Kaufpreis.

So wurde für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Landkreis bei einer durchschnittlichen Flächengröße von **1.788 m<sup>2</sup>** ein durchschnittlicher Kaufpreis von **212.185 €** gezahlt.

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

### 8.7.2 Preisentwicklung für bebaute Grundstücke

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Ø Kaufpreis pro Grundstück [ € ]	212.185	208.520	249.341	136.000	88.000	67.000	164.000
Ø Grundstücksfläche [ m <sup>2</sup> ]	1.788	1.319	1.231	1.045	1.147	1.200	1.107

Abb. 57

In der Abbildung 57 wird die Preisentwicklung der letzten sieben Jahre dargestellt. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück und die durchschnittliche Grundstücksgröße sind im Jahre 2008 wieder gestiegen.

## **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 22.01.2009 ermittelt und zum Stichtag, dem 01.01.2009 beschlossen.

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

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

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

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

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

Zum Stichtag 01.01.2009 wurden auch die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Luckenwalde, Jüterbog, Zossen und Baruth fortgeschrieben. Die einzelnen Sanierungsgebiete wurde erstmalig in der aktuellen Bodenrichtwertkarte im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Falls 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.

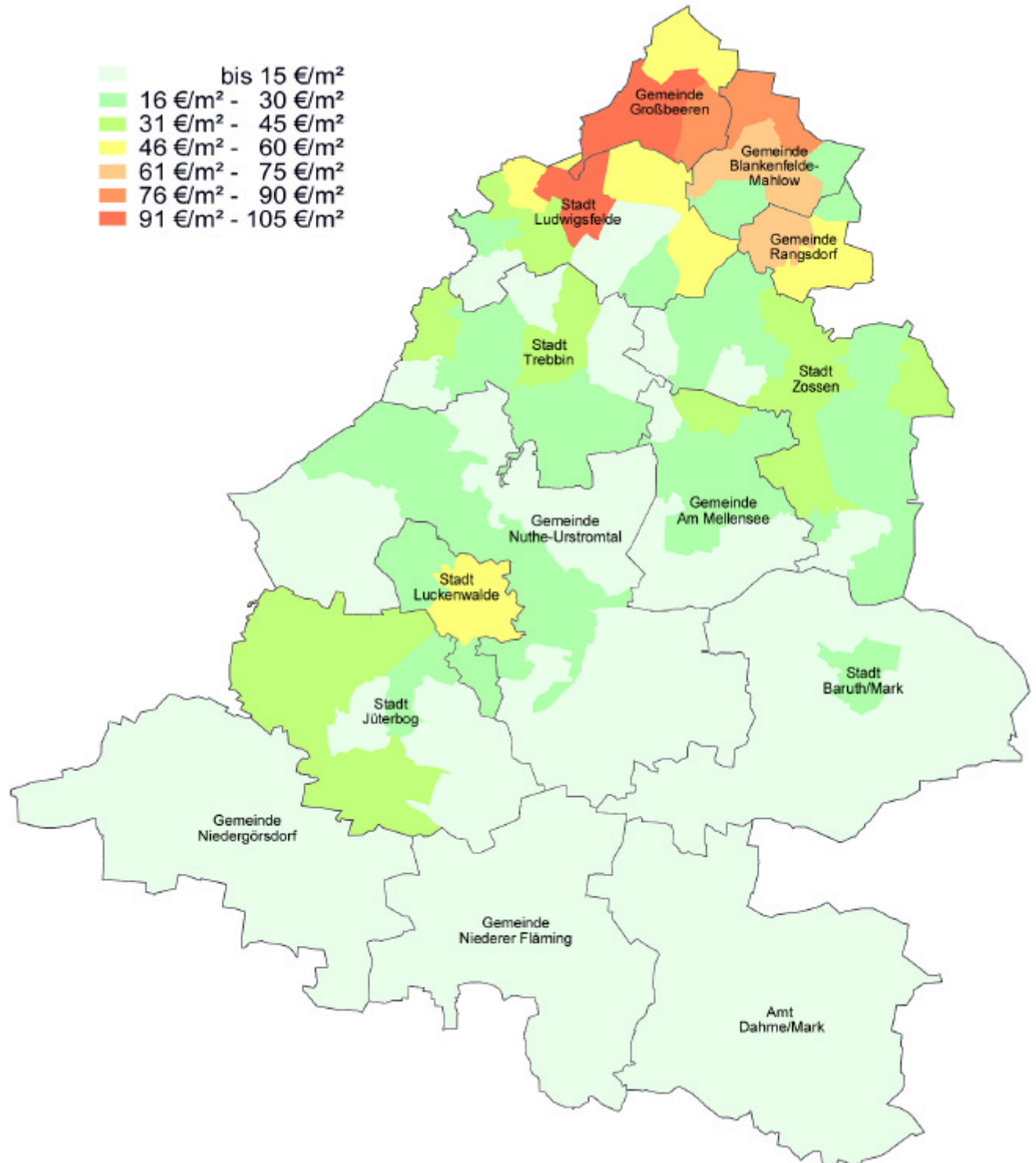


Abb. 58

## 9.3 Bodenrichtwerte im Landkreis Teltow-Fläming

### 9.3.1 Bodenrichtwertentwicklung

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
BRW Wohnen	299	296	289	289	261	263	263
BRW Wohnpark	58	58	58	57	55	56	55
BRW Gewerbe	34	34	34	34	32	32	30
BRW Erholungsgebiet	3	3	3	3	3	3	3
Summe	<b>394</b>	<b>391</b>	<b>384</b>	<b>380</b>	<b>351</b>	<b>354</b>	<b>351</b>

Abb. 59

Der Gutachterausschuss hat sich darum bemüht, für alle Kommunen mindestens einen Bodenrichtwert zu ermitteln. Der Gutachterausschuss versucht ständig 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 01.01.2009 die folgenden Feststellungen treffen:

Für die **394 Bodenrichtwerte des Landkreises** erfolgte gegenüber dem Vorjahr in

88 % der Fälle keine Änderung,  
0,25 % der Fälle eine Anhebung,  
11 % der Fälle eine Absenkung.

- Nach wie vor fallen die Bodenrichtwerte für Wohnbau- und Gewerbeflächen mit wachsender Entfernung von Berlin und dem Berliner Ring stark ab.
- Die begehrtesten und teuersten Lagen befinden sich nach wie vor im „Speckgürtel“. Mit 145 €/m<sup>2</sup> liegt der Mahlower Wohnpark (WP) „Waldblick“ an der Spitze, gefolgt vom Mahlower WP „Roter Dudel“ mit 140 €/m<sup>2</sup>. Ebenfalls 140 €/m<sup>2</sup> beträgt der BRW in Mahlow „Zentrum“.
- Auf dem Grundstücksmarkt für Gewerbebauland war im gesamten Landkreis derzeit nur wenig Bewegung festzustellen. Die Spitzenwerte in den Bereichen Gewerbepark Mahlow (an der B 96)“ und in Genshagen „Brandenburgpark“ sind mit 90 €/m<sup>2</sup> und der „Preußenpark“ in Löwenbruch/Ludwigsfelde mit 75 €/m<sup>2</sup> konstant geblieben.

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

- Bevorzugte Wohnlagen (Auszüge)

Gemarkung	Blankenfelde	Mahlow	Ludwigsfelde	Rangsdorf	Zossen	Luckenwalde	Trebbin	Jüterbog	Baruth	Dahme
BRW	*	*	*	*	*	*	*			
01.01.2009	70	140	130	90	35	90	45	40	20	15
01.01.2008	75	140	130	90	40	90	45	40	20	15

\* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 60

Es kann eingeschätzt werden, dass der Grundstücksmarkt in den bevorzugten Wohnlagen bis auf geringe Veränderungen in Blankenfelde und Zossen stabil geblieben ist.

- Wohnparks (Auszüge)

Gemarkung	Blankenfelde	Mahlow	Großbeeren	Ludwigsfelde	Rangsdorf	Diedersdorf	Zossen	Luckenwalde	Trebbin	Jüterbog	Baruth
Wohnpark	*	*	*	*	*	*	*	*	*		
BRW	"Am Mühlenberg"	"Waldblick"	"Die Gehren"	"Am Preußenpark"	"Stadtweg Nord"	"Nord"	"Gerichtstraße"	"Müllerheide"	"Am Mühlengraben"	"Werderscher Weg"	"Borgsheiden"
01.01.2009	125	145	130	100	130	120	70	40	60	45	30
01.01.2008	130	145	135	100	130	120	70	45	60	45	30

\* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 61

Die Bodenrichtwerte in den o. g. Wohnparks sind bis auf Blankenfelde und Großbeeren ebenfalls konstant geblieben.

- Gewerbeflächen (Auszüge)

Gemarkung	Mahlow	Löwenbruch / Ludwigsfelde	Genshagen	Groß Machnow	Dahlewitz	Großbeeren
Gewerbepark	*	*	*	*	*	*
BRW	"Gewerbepark"	"Preußenpark"	"Brandenburgpark"	"Südringcenter"	"Eschenweg"	"GVZ"
01.01.2009	90	75	90	70	55	60
01.01.2008	90	75	90	70	60	60

\* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 62

Wie bereits in den Vorjahren tat sich auf dem Markt für Gewerbeflächen nur sehr wenig. Das Marktgeschehen ist äußerst ruhig verlaufen und es gab keine Veränderungen.



### 9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche 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 des Jahres 2008 einbezogen**, jedoch ohne Verkäufe nach dem Entschädigungs- u. Ausgleichsleistungsgesetz – EALG. Die meisten Verkäufe wurden im äußeren Entwicklungsraum getätigt.

Die Kaufpreisspannen lagen für Ackerland zwischen 0,05 und 1,00 €/m<sup>2</sup>, für Grünland zwischen 0,05 und 1,00 €/m<sup>2</sup> und für Forstflächen zwischen 0,04 und 0,70 €/m<sup>2</sup>.

Eine statistisch signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße, von der Acker- bzw. Grünlandzahl oder der Lage im Landkreis konnte nicht festgestellt werden.

Die zum 01.01.2009 aus dem Zahlenmaterial des letzten Jahres ermittelten Bodenrichtwerte werden in der Form **Nutzung: €/m<sup>2</sup> / Bodenwertzahl (Spanne)** angegeben.



Abb. 63

## **10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten**

### **10.1 Nutzungsentgelte**

#### **Allgemeines**

Nach § 7 der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für erholungsgenutzte Grundstücke zu erstatten. In die vergleichwertgestützte Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte sind nach dem Willen des Verordnungsgebers diejenigen Entgelte für die Nutzung von Erholungsgrundstücken heranzuziehen, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind.

Für die Vergleichbarkeit ist neben der tatsächlichen Nutzung insbesondere die Erholungsqualität, die Erreichbarkeit, die Versorgungsmöglichkeit und die umgebende Bebauungsstruktur maßgebend.

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 2008 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 – 1,74 €/m<sup>2</sup>/Jahr.**

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

**0,31 - 1,10 €/m<sup>2</sup>/Jahr.**

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

**0,37 – 1,25 €/m<sup>2</sup>/Jahr.**

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

**0,61 – 2,55 €/m<sup>2</sup>/Jahr.**

## 10.2 Mieten

### 10.2.1 Orientierungen zu Wohnungsmieten

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt Teltow-Fläming als entspannt zu bezeichnen. Im engeren Verflechtungsraum steigen die Mieten angesichts der hohen Nachfrage jedoch 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 2008 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 €/m<sup>2</sup>/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 €/m<sup>2</sup>/mtl. festgestellt.**

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

**Mietpreisspanne von ca. 4,65 – 7,50 €/m<sup>2</sup>/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 im Geschosswohnungsbau Baujahr bis 1950

Standort	Straße	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> /mtl.	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Zustand
Altes Lager	Heinrich-von-Kleist-Str.	4,00 - 4,45	32 - 51	saniert
	Theodor-Körner-Str.	4,05 - 4,75	60 - 74	saniert
Dabendorf	Uhlenhorst	4,84	95	
Dahme	Hauptstr. (Sanierungsgebiet)	4,21	52	saniert
Danna	Dorfstr.	2,50	100	
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
	Promenade	4,07 - 4,72	42 - 91	
	Hefter- / Triftstr.	3,48 - 4,80	56 - 104	saniert
	Markt (Sanierungsgebiet)	2,04 - 3,90	45 - 65	unsaniert / teilsaniert
	Mönchenstr. (San.-gebiet)	4,08 - 4,10	77 - 84	
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
Ludwigsfelde	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.64

Mieten im Geschosswohnungsbau **Baujahr 1950 bis 1990**

Standort	Straße	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> /mtl.	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Zustand
Altes Lager	Friedrich-Engels-Str.	3,93 - 5,07	89 - 102	saniert
Baruth	Hauptstr. (Sanierungsgebiet)	5,89 - 6,48	38 - 50	saniert
Dabendorf	Dorfau	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
Trebbin	Am Sportplatz	4,10	62	Plattenbau -teilsaniert
Thyrow	Wilhelmstr.	5,10 - 5,71	37 - 61	saniert
W ünsdorf/Waldstadt	Waldesruh	2,21 - 5,10	34 - 68	Plattenbau -saniert

Abb. 65

Mieten im Geschosswohnungsbau **Baujahr ab 1990**

Standort	Straße	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> /mtl.	Wohnfläche m <sup>2</sup>	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"	4,47 - 8,20	48 - 85	
Großbeeren	Berliner Str.	6,39 - 6,65	72 - 76	
Jüterbog	Pferdestr. (Sanierungsgebiet)	5,00	57	
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	
W ünsdorf	WP "Seerosenteich"	5,00	56 - 72	
	Berliner Str.	4,43 - 5,62	38 - 91	
Zossen	Zillebogen	4,93 - 6,31	44 - 57	
	Fischerstr.	4,17 - 4,20	82 - 92	
	WP "Gerichtsstr."	7,64	88	
	WP "Johnepark"	4,20 - 4,70	53 - 106	

Abb. 66

## 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 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche → **Mietpreisspanne 6,60 - 9,20 €/m<sup>2</sup>/mtl.**

Gewerbeflächen bis 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche → **Mietpreisspanne 6,60 - 7,10 €/m<sup>2</sup>/mtl.**

Gewerbeflächen ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche → **Mietpreisspanne 8,00 - 13,00 €/m<sup>2</sup>/mtl.**

Im Zuge der gestarteten Umfrage nach Geschäftsraumieten 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 €/m<sup>2</sup>/mtl.** zu.

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

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. 67 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. 67

Standort / Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> /mtl.		
	Geschäftslage / Nutzwert		
	einfach	gut	sehr gut
<b>Blankenfelde-Mahlow</b>			
Einzelhandel (Verkaufsfläche)	bis 8,00	bis 15,00	bis 22,00
Büro	bis 10,00		bis 15,00
Gastronomie (Nutzfläche)	bis 10,00		bis 12,00
Lager	2,50 bis 5,00		
<b>Jüterbog</b>			
Einzelhandel (Verkaufsfläche)	4,00 - 6,00		9,00
Büro	4,50 bis 7,50		
Gastronomie (Nutzfläche)	4,00 bis 8,00		
Lager	1,50 bis 4,00		
<b>Luckenwalde</b>			
Einzelhandel (Verkaufsfläche)	4,00 - 6,00		9,00
Büro	bis 4,00	bis 6,00	
Gastronomie (Nutzfläche)	4,00 bis 6,00		
Lager	1,00 bis 3,00		
<b>Ludwigsfelde</b>			
Einzelhandel (Verkaufsfläche)	6,00 - 10,00		10,00 - 15,00
Büro	5,00 - 8,00		9,00
Gastronomie (Nutzfläche)	5,00 - 8,00		bis 13,00
Lager	2,50 bis 3,50		
<b>Trebbin</b>			
Einzelhandel (Verkaufsfläche)	4,00	6,00	8,00
Büro	bis 4,00		bis 8,00
Gastronomie (Nutzfläche)	bis 6,00		bis 8,00
Lager	2,50 bis 3,00		
<b>Zossen</b>			
Einzelhandel (Verkaufsfläche)	4,00	6,00	8,00
Büro	3,00	5,00	8,00
Gastronomie (Nutzfläche)	bis 6,00		-
Lager	1,00 bis 2,00		

**Quelle:**

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

Abb. 68



## **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 2009.

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 24. Dezember 2008 (BGBl.I S. 3018)
- 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 39 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl.I S. 202, 211)

Zu den gesetzlichen Aufgaben eines Gutachterausschusses gehören insbesondere:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung bei Enteignungen sowie über Zustandsfeststellungen auf Antrag der Enteignungsbehörde,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe von Nutzungsentgelten nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) und
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten.

Zur Erzielung einer möglichst großen Transparenz des Grundstücksmarktes gibt der Gutachterausschuss jedes Jahr eine Bodenrichtwertkarte und einen Grundstücksmarktbericht heraus. Beide können von jedermann erworben werden.

In diesem Jahr hat der Gutachterausschuss wiederum eine Übersicht über Richtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen innerhalb der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist im Land Brandenburg beim Kataster- und Vermessungsamt des jeweiligen Landkreises oder den kreisfreien Städten eingerichtet. Die Geschäftsstelle erledigt nach Weisung des Gutachterausschusses und seines Vorsitzenden insbesondere folgende Arbeiten:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- vorbereitende Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- vorbereitende Arbeiten für die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Vorbereitung des Grundstücksmarktberichtes,
- Vorbereitung der Gutachten,
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- Erteilung von Auskünften über vereinbarte Nutzungsentgelte,
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
- Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses.

Daneben ist die Geschäftsstelle für die Antragsannahme und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten, die Abgabe von Bodenrichtwertkarten und Marktberichten sowie für die Erteilung von Auskünften aus weiteren Datensammlungen (Mieten, 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	Amtsleiterin A 62
stellv. Vorsitzende :	Peter Krenz	Ltd. Vermessungsdirektor i. R.
	Jürgen Wahl	ö.b.u.v. Sachverständiger
ehrenamtliche Gutachter :	Florian Finger	ö.b.u.v. Sachverständiger
	Klaus Hummel	Immobilienmakler
	Lutz Kaden	Fachwirt
	Klaus Kühne	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
	Kathrin Sikorski	ö.b.u.v. Sachverständige
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
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 die Gutachterausschüsse (Stand: 28.Februar 2009)**

### **Gesetze**

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

vom 10. März 1998 (GVBl.I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl.I S. 202, 206)

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl.I S. 3018)

*Anmerkung:* Die letzte Änderung durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S.3018, 3081) tritt erst am 1. Juli 2009 in Kraft (Erbrechtssteuerreformgesetz).

#### **Brandenburgische Bauordnung**

In der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl.I S. 226)

#### **Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Mai 2008 (GVBl.I S. 114)

#### **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 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794, 2835)

#### **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 47 Abs. 5 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl.I S 2586, 2716)

#### **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**

vom 28. Februar 1983 (BGBl.I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl.I S. 2146, 2147)

#### **Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl.I S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Oktober 2008 (GVBl.I S. 218)

#### **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 61 des Gesetzes vom 17. Dezember 2007 (BGBl.I S. 2586, 2727)

#### **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) geändert durch Artikel 4 Abs. 2 des Gesetzes vom 27. April 2005 (BGBl.I S. 1138, 1148)

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl.I S. 686), zuletzt geändert durch § 62 Abs. 11 des Gesetzes vom 17. Juni 2008 (BGBl.I S. 1010,1022)

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2004 (GVBl.I S. 78), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2008 (GVBl.I S. 42)

## **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 (BGBl.I S. 2346, 2347)

### **Flächenerwerbsverordnung (FIErWV)**

vom 20. Dezember 1995 (BGBl.I S. 2072), zuletzt geändert durch Artikel 538 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl.I S. 2407, 2474)

### **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 39 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl.I S. 202, 211)

### **Hoheitszeichenverordnung (HzV)**

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

### **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**

Gesetz zum Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I S. 235)

### **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)

### **Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung,**

in Kraft getreten am 7.7.1995

### **Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)**

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

### **Wertermittlungsverordnung (WertV)**

vom 6. Dezember 1988 (BGBl.I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl.I S. 2081, 2110)

### **Wohnflächenverordnung (WoFlV)**

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

### **Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)**

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

## **Verwaltungsvorschriften**

### **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**

<b>Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg</b>			
<b>Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	<b>Telefon Telefax</b>	<b>e-Mail-Adresse</b>
1 Barnim	Markt 1 16225 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46 2 14 29 46	Gutachterausschuss@ kvbarnim.de
2 Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 59 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 61 81 40 33 61 81	gaa@ havelland.de
5 Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 41) 35 49 08 35 49 97	geschaefsstelle-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 10	gaa@osl-online.de
8 Oder-Spree	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 35 17 18	Geschäftsstelle.Gutachter ausschuss@ landkreis-oder-spree.de
9 Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	(03 39 71) 6 24 92 7 10 47	gutachter@ kva-opr.de
10 Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	(0 33 28) 31 83 11 31 83 15	GAA@ potsdam-mittelmark.de
11 Prignitz	Industriestr. 1 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92 71 37 94	gutachterausschuss@ lkprignitz.de
12 Spree-Neiße	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(03 55) 49 91 22 15 49 91 22 11	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 82 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@ geobasis-bb.de</u>

Abb. 69

## 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 <sup>2</sup>
	<b>Landkreis Teltow-Fläming</b>	<b>209.225</b>	<b>161.342</b>	<b>77,6</b>
	<b>Gemeinde Am Mellensee ☎ 03 37 03 / 959- 0</b> Karl-Fiedler-Straße 8 15838 Sperenberg	<b>10.441</b>	<b>6.790</b>	<b>65,0</b>
15838	Mellensee		1.162	
15838	OT Klausdorf		1.385	
15838	OT Kummersdorf-Alexanderdorf		644	
15838	OT Kummersdorf-Gut		387	
15838	OT Gadsdorf		192	
15838	OT Rehagen		733	
15838	OT Saalow		695	
15838	OT Sperenberg		1.593	
	<b>Stadt Baruth/Mark ☎ 03 37 04 / 972- 0</b> E.-Thälmann-Platz 4 15837 Baruth	<b>23.187</b>	<b>4.406</b>	<b>19,0</b>
15837	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	
	<b>Gemeinde Blankenf.-Mahlow ☎ 0 33 79 / 333-0</b> K.-Marx-Straße 4 15827 Blankenfelde	<b>5.489</b>	<b>24.874</b>	<b>453,2</b>
15827	Blankenfelde		10.762	
15827	Mahlow		11.405	
15827	OT Groß Kienitz		316	
15827	OT Jühnsdorf		294	
15827	OT Dahlewitz		2.097	



Postleitzahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2006) (ha)	Einwohner (31.12.2006) insgesamt	Einwohner je km <sup>2</sup>
	<b>Amt Dahme/Mark</b> * 03 54 51 / 981- 0 Hauptstraße 48/49 15936 Dahme/Mark	<b>25.106</b>	<b>7.077</b>	<b>2802,0</b>
	<b>Stadt Dahme/Mark</b>	<b>16.202</b>	<b>5.753</b>	<b>35,5</b>
14913	OT Buckow		127	
15939	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	
	<b>Gemeinde Dahmethal</b>	<b>4.149</b>	<b>541</b>	<b>13,0</b>
15936	OT Görsdorf		280	
15936	Liebsdorf			
15936	Liedekahle			
15936	OT Prensorf		107	
15936	OT Wildau-Wentdorf		154	
	<b>Gemeinde Ihlow</b>	<b>4.755</b>	<b>783</b>	<b>16,5</b>
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	
	<b>Gemeinde Großbeeren</b> * 03 37 01 / 32 88- 0 Am Rathaus 1 14979 Großbeeren	<b>5.189</b>	<b>7.253</b>	<b>139,8</b>
	Großbeeren		4.958	
14979	Neubeeren			
14979	OT Kleinbeeren		773	
14979	OT Heinersdorf		683	
14979	Birkholz			
14979	Birkenhain			
14979	Friederikenhof			
15831	OT Diedersdorf		839	

Postleitzahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2006) (ha)	Einwohner (31.12.2006) insgesamt	Einwohner je km <sup>2</sup>
	<b>Stadt Jüterbog</b> ☐ ☐ ☐ 0 33 72 / 463-100 Am Markt 21 14913 Jüterbog	<b>17.564</b>	<b>12.951</b>	<b>73,7</b>
14913	Jüterbog		10.586	
14913	OT Grüna		287	
14913	OT Fröhden		278	
14913	OT Kloster Zinna		930	
14913	OT Markendorf		334	
14913	OT Neuheim		319	
14913	OT Neuhof		137	
14913	OT Werder		80	
	<b>Stadt Luckenwalde</b> ☐ 0 33 71 / 672- 0 Markt 10 14943 Luckenwalde	<b>4.645</b>	<b>21.273</b>	<b>457,9</b>
14943	Luckenwalde		20.559	
14943	OT Kolzenburg		388	
14943	OT Frankenfelde		326	
	<b>Stadt Ludwigsfelde</b> ◇ ⓘ 0 33 78 / 827- 0 Rathausstraße 3 14974 Ludwigsfelde	<b>10.932</b>	<b>24.227</b>	<b>221,6</b>
14974	Ludwigsfelde		19.683	
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 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 <sup>2</sup>
	<b>Gemeinde Niederer Fläming</b> ☐ 03 37 46 / 696- 0 OI Lichterfelde Dorfstraße 1a 14913 Niederer Fläming	<b>18.536</b>	<b>3.541</b>	<b>19,1</b>
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	
	<b>Gemeinde Niedergörsdorf</b> ☐ 03 37 41 / 697- 0 Dorfstraße 14 f 14913 Niedergörsdorf	<b>20.467</b>	<b>6.670</b>	<b>32,6</b>
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 Kurzlipisdorf		87	
14913	OT Langenlipisdorf		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 <sup>2</sup>
	<b>Gemeinde Nuthe-Urstromtal</b> ◇ 0 33 71 / 686-0 OT Ruhlsdorf Frankenfelder Str. 10 14947 Nuthe-Urstromtal	<b>33.772</b>	<b>6.910</b>	<b>20,5</b>
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	
	<b>Stadt Trebbin</b> ◇ 03 37 31 / 842-10 Markt 1-3 14959 Trebbin	<b>12.566</b>	<b>9.189</b>	<b>73,1</b>
14959	Trebbin		3.750	
14959	Löwendorf		461	
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	
14943	OT Wiesenhagen		279	

Postleitzahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2006) (ha)	Einwohner (31.12.2006) insgesamt	Einwohner je km <sup>2</sup>
	<b>Gemeinde Rangsdorf</b> ☐ <b>03 37 08 / 236- 11</b> Ladestraße 6 15834 Rangsdorf	<b>3.373</b>	<b>9.747</b>	<b>289,0</b>
15834	Rangsdorf		8.310	
15834	Klein Kienitz		153	
15834	OT Groß Machnow		1.284	
	<b>Stadt Zossen</b> ☐ <b>*0 33 77 / 304- 0</b> Marktplatz 20-21 15806 Zossen	<b>17.957</b>	<b>17.434</b>	<b>97,1</b>
15806	Zossen		6.954	
15806	Dabendorf			
15806	OT Glienicke		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			

Abb. 70